

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL.

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA, nos autos da ação de falência de MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S.A. e OUTRA, comprova, em anexo, a interposição de recurso de agravo de instrumento contra a r. decisão de f. 25.313/25.317, nos termos do disposto no art. 1.018, § 2º, do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 2023.

Francisco Antonio Fabiano Mendes
OAB/RJ 25.872

Diogo José Fabiano Mendes
OAB/RJ 164.164

TJRJ CAP EMP07 202300453114 30/01/23 13:57:09136755 PROGER-VIRTUAL



Petição Inicial Eletrônica 2ª instância/Conselho da Magistratura

Srº Usuário, a petição foi encaminhada com sucesso.

O protocolo gerado é a sua garantia do recebimento da petição pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, sendo desnecessário novo peticionamento eletrônico com as mesmas informações.

Dados do Processo

Processo: 0004328-65.2023.8.19.0000

Protocolo: 3204/2023.00041202

Segunda Instância

Data : 27/01/2023 Horário : 17:14

Número do Processo de Referência: 112097312

Orgão de Origem: Capital: Cartório da 7ª Vara Empresarial

Natureza: Cível

Tipo Protocolo: AGRAVO DE INSTRUMENTO - CÍVEL

Advogado(s)

RJ164164 - DIOGO JOSÉ FABIANO MENDES

RJ025872 - FRANCISCO ANTONIO FABIANO MENDES

Parte(s)

ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA , Pessoa Jurídica , CNPJ -
34.150.771/0001-87 Endereço: Residencial - Acre, 51, sala 501, RJ, Rio de Janeiro, Centro, CEP: 20081000

Documento(s)

Petição Inicial Agravo de Instrumento Assinado.pdf **Documento com Assinatura Eletrônica**

Procuração
Descrição Arquivo não adicionado!

Decisão Agravada
Descrição Arquivo não adicionado!

Certidão de publicação da decisão
agravada
Descrição Arquivo não adicionado!

Certidão de intimação Descrição	Arquivo não adicionado!
Documentos que Instruem a Inicial Descrição	Arquivo não adicionado!
Extrato da GRERJ Descrição	Arquivo não adicionado!
Anexos Descrição	1. ato executivo 134 de 2022 Assinado.pdf 1. ato executivo 134 de 2022 Assinado.pdf
Anexos Descrição	2. ato executivo 138 de 2022 Assinado.pdf 2. ato executivo 138 de 2022 Assinado.pdf
Anexos Descrição	3. Datas_jogos_Brasil_Copa_Catar Assinado.pdf 3. Datas_jogos_Brasil_Copa_Catar Assinado.pdf
Anexos Descrição	4. F. 23.07823.079 Nomeacao Perito Assinado.pdf 4. F. 23.07823.079 Nomeacao Perito Assinado.pdf
Anexos Descrição	5. F. 23.18523.186 Proposta Perito Assinado.pdf 5. F. 23.18523.186 Proposta Perito Assinado.pdf
Anexos Descrição	6. F. 23.19223.193 Às partes sobre 23.185 Assinado.pdf 6. F. 23.19223.193 Às partes sobre 23.185 Assinado.pdf
Anexos Descrição	7. F. 23.45423.455 Determinado leilao Assinado.pdf 7. F. 23.45423.455 Determinado leilao Assinado.pdf
Anexos Descrição	8. F. 23.45723.462 EDs contra 23.192 Assinado.pdf 8. F. 23.45723.462 EDs contra 23.192 Assinado.pdf
Anexos Descrição	9. F. 23.708 Art. 1.018 contra 23.454 Assinado.pdf 9. F. 23.708 Art. 1.018 contra 23.454 Assinado.pdf
Anexos Descrição	10. F. 23.71123.735 AI contra 23.454 Assinado.pdf 10. F. 23.71123.735 AI contra 23.454 Assinado.pdf

Anexos	11. F. 23.84123.843 Cumprase ordem do AI Assinado.pdf
Descrição	11. F. 23.84123.843 Cumprase ordem do AI Assinado.pdf
Anexos	12. F. 23.84723.852 Efeito Suspensivo no AI Assinado.pdf
Descrição	12. F. 23.84723.852 Efeito Suspensivo no AI Assinado.pdf
Anexos	13. F. 23.92623.972 Laudo Assinado.pdf
Descrição	13. F. 23.92623.972 Laudo Assinado.pdf
Anexos	14. F. 24.138.24.139 Violação da ordem do AI Assinado.pdf
Descrição	14. F. 24.138.24.139 Violação da ordem do AI Assinado.pdf
Anexos	15. F. 24.19224.195 Às partes sobre laudo Assinado.pdf
Descrição	15. F. 24.19224.195 Às partes sobre laudo Assinado.pdf
Anexos	16. F. 24.19724.230 Laudo Assinado.pdf
Descrição	16. F. 24.19724.230 Laudo Assinado.pdf
Anexos	17. F. 24.28124.291 EDs contra 24.192 Assinado.pdf
Descrição	17. F. 24.28124.291 EDs contra 24.192 Assinado.pdf
Anexos	18. F. 24.33924.341 Às partes sobre o laudo Assinado.pdf
Descrição	18. F. 24.33924.341 Às partes sobre o laudo Assinado.pdf
Anexos	19. F. 24.42924.431 Facultado laudo em 30 dias Assinado.pdf
Descrição	19. F. 24.42924.431 Facultado laudo em 30 dias Assinado.pdf
Anexos	20. F. 24.61424.623 EDs contra 24.339 Assinado.pdf
Descrição	20. F. 24.61424.623 EDs contra 24.339 Assinado.pdf
Anexos	21. F. 24.64124.643 Às partes sobre o laudo Assinado.pdf
Descrição	21. F. 24.64124.643 Às partes sobre o laudo Assinado.pdf
Anexos	22. F. 24.84024.846 EDs contra 24.429 Assinado.pdf
Descrição	22. F. 24.84024.846 EDs contra 24.429 Assinado.pdf

Anexos	23. F. 24.87624.884 EDs contra 24.641 Assinado.pdf
Descrição	23. F. 24.87624.884 EDs contra 24.641 Assinado.pdf
Anexos	24. F. 24.91524.937 Laudo Assinado.pdf
Descrição	24. F. 24.91524.937 Laudo Assinado.pdf
Anexos	25. F. 25.259 Mdd. de pgto. perito Assinado.pdf
Descrição	25. F. 25.259 Mdd. de pgto. perito Assinado.pdf
Anexos	26. F. 25.31325.317 Decisao recorrida Assinado.pdf
Descrição	26. F. 25.31325.317 Decisao recorrida Assinado.pdf
Anexos	27. F. 25.635 Publicacao Assinado.pdf
Descrição	27. F. 25.635 Publicacao Assinado.pdf
Anexos	28. Efeito suspensivo Assinado.pdf
Descrição	28. Efeito suspensivo Assinado.pdf
Anexos	29. Parecer AI n. 004373175.2022.8.19.0000 Assinado.pdf
Descrição	29. Parecer AI n. 004373175.2022.8.19.0000 Assinado.pdf
Anexos	30. AResp n. 2145064 Assinado.pdf
Descrição	30. AResp n. 2145064 Assinado.pdf
Anexos	31. RGI Rua Almirante Sadock de Sá n. 318 Assinado.pdf
Descrição	31. RGI Rua Almirante Sadock de Sá n. 318 Assinado.pdf
Anexos	32. RGI Rua Almirante Sadock de Sá n. 276 Assinado.pdf
Descrição	32. RGI Rua Almirante Sadock de Sá n. 276 Assinado.pdf
Anexos	33. CC n. 156.815 RJ Assinado.pdf
Descrição	33. CC n. 156.815 RJ Assinado.pdf
Anexos	34. Incidente de arrematacao Assinado.pdf
Descrição	34. Incidente de arrematacao Assinado.pdf

Anexos	35. RGI Av. Eptácio Pessoa 1.664 Assinado.pdf
Descrição	35. RGI Av. Eptácio Pessoa 1.664 Assinado.pdf
Anexos	36. Notícia do Decreto de Utilidade Pública Assinado.pdf
Descrição	36. Notícia do Decreto de Utilidade Pública Assinado.pdf
Anexos	37. Acao Desapropriacao Assinado.pdf
Descrição	37. Acao Desapropriacao Assinado.pdf
Anexos	38. GRERJ Assinado.pdf
Descrição	38. GRERJ Assinado.pdf

Declaração de Veracidade

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES PRESTADAS SÃO VERDADEIRAS E DE MINHA INTEIRA RESPONSABILIDADE E OS DOCUMENTOS QUE EVENTUALMENTE TENHAM SIDO EXTRAÍDOS DOS PROCESSOS DE REFERÊNCIA E ANEXADOS NESTE PROTOCOLO, SÃO CÓPIAS FIÉIS DOS AUTOS.

DECLARO QUE OS DOCUMENTOS INSERIDOS NA TABELA SE ENCONTRAM NA ORDEM CORRETA.

EXMO. DR. DESEMBARGADOR PRIMEIRO VICE-PRESIDENTE DO EG.
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

GRERJ: 10632908517-49

ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO – ASSESPA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 34.150.771/0001-87, com sede na Rua Acre, nº. 51, sala 105, Centro, Rio de Janeiro – RJ, interpõe **agravo de instrumento, com pedido liminar de atribuição de efeito suspensivo**, contra a r. decisão interlocutória de fls. 25.313/25.317, proferida nos autos da ação de falência de MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S.A. e OUTRA, em curso perante a 7ª Vara Empresarial da Comarca da Capital, autuada sob o nº. 0105323-98.2014.8.19.0001, pelos fundamentos constantes das inclusas razões, cuja juntada requer.

INDICAÇÃO DOS NOMES DOS ADVOGADOS DAS PARTES

Em cumprimento ao art. 1.016, inciso IV, do CPC/15, informa a agravante que é representada pelos advogados Francisco Antonio Fabiano Mendes, Diogo José Fabiano Mendes e Ana Carolina Fabiano Mendes, inscritos na OAB/RJ sob os nºs. 25.872, 164.164 e 209.824, todos com escritório na Rua do Mercado, n. 17, 7º andar, Centro, Rio de Janeiro – RJ.

A agravada é representada pelos advogados Cleverson de Lima Neves, OAB/RJ n. 69.085, com endereço na Rua da Assembleia, n. 36, 11º andar, Rio de Janeiro/RJ; e Gustavo Banho Licks, OAB/RJ n. 176.184, com endereço na Av. Rio Branco, 243, 3º andar, Rio de Janeiro/RJ.

FORMAÇÃO DO INSTRUMENTO

Na forma do art. 1017, § 5º, do Código de Processo Civil, esclarece a agravante que se trata de processo eletrônico.

DO RECOLHIMENTO DE CUSTAS

A agravante informa, acima, o recolhimento das custas judiciais, na forma do art. 1.017, § 1º do CPC/15.

DA PREVENÇÃO

Por fim, informa-se a prevenção da Colenda Terceira Câmara Cível, em razão do julgamento do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000.

Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 2023.

Francisco Antonio Fabiano Mendes
OAB/RJ 25.872

Diogo José Fabiano Mendes
OAB/RJ 164.164

Razões da agravante,
ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA

Colenda Terceira Câmara Cível,

TEMPESTIVIDADE

1. A r. decisão agravada foi publicada no DJe no dia 29.11.22, conforme certidão de f. 25.635. De fato, o prazo de 15 (quinze) dias úteis, previsto no art. 1.003, § 5º, do CPC, se iniciou em 30.11.22 e se encerraria em 23.01.23, por força da suspensão dos prazos entre os dias 20.12.22 e 20.01.23, prevista no art. 220 do CPC.

2. Acontece que, em razão da suspensão dos prazos processuais nos dias 02.12.22, 05.12.22, 08.12.22 e 09.12.22, na forma dos Atos Executivos n.ºs. 134/2022 e 138/2022 da Presidência do TJ/RJ e nos termos do art. 66, inciso I, da Lei Estadual n. 6.956/15, o prazo para interposição do presente recurso se encerrará, tão somente, em **27.01.23**.

3. Apresentado no lapso temporal indicado, esse agravo de instrumento é tempestivo.

**SÍNTESE DA QUESTÃO JURÍDICA: NOVAS ILEGALIDADES PERPETRADAS
APÓS A INTERPOSIÇÃO DO AI N. 0043731-75.2022.8.19.0000**

4. De início, cumpre destacar que a ora agravante, em julho de 2022, interpôs recurso de agravo de instrumento contra outra r. decisão interlocutória proferida nos autos da falência da MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S.A (“GALILEO”).

5. Trata-se do Agravo de Instrumento (“AI”) autuado sob o n. 0043731-75.2022.8.19.0000, através do qual a ora agravante impugnou a r. decisão interlocutória em que o MM. Juízo *a quo* havia determinado a urgente avaliação e

alienação de bens da ora agravante (“ASSESPA”).

6. Em razão de prevenção da Colenda Terceira Câmara Cível, o referido recurso veio a ser distribuído à eminente Desembargadora Renata Cotta, que, ao analisar a pretensão recursal, atribuiu efeito suspensivo ao recurso interposto pela ora agravante.

7. Nada obstante, o MM. Juízo *a quo* veio a proferir nova r. decisão interlocutória eivada de inúmeras ilegalidades, tornando forçosa a interposição de novo recurso de agravo de instrumento, com o propósito de que essas novas ilegalidades cometidas sejam afastadas.

8. A fim de esclarecer o cenário em que cometidas as novas ilegalidades, cumpre rememorar o contexto em que proferida a r. decisão recorrida. De logo, cumpre advertir que a condução do feito pelo MM. Juízo *a quo*, além de ilegal, é confusa, conforme se passa a demonstrar.

9. Com efeito, em apartado ao processo de falência da GALILEO (processo de origem), foi instaurado Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica (“IDPJ”) em face da ora agravante, que estava em curso perante o Colendo Superior Tribunal de Justiça, **não havendo trânsito em julgado.**

10. Em sede de recurso especial, foi provido o recurso interposto pela ora agravante, para determinar novo julgamento do feito perante esse Colendo TJ/RJ e, hoje, os autos do IDPJ estão pendentes de julgamento perante esse Egrégio Tribunal de Justiça.

11. Como se vê, portanto, não ocorreu o trânsito em julgado no IDPJ instaurado contra a agravante.

12. No entanto, foi proferida, em 13.04.22, pelo MM. Juízo *a quo* a decisão de f. 23.078/23.079, que determinou a avaliação de imóveis da agravante, em razão

do alegado trânsito em julgado o IDPJ da ASSESPA. Confira-se:

“ O empecilho para que este processo seguisse o seu curso era o reconhecimento da participação da ASSESPA no conluio que culminou na quebra do Grupo Galileo, o que ocorreu **com o trânsito do incidente de desconsideração da personalidade jurídica de número 0096385-75.2018.8.19.0001.**

Portanto, visando o prosseguimento do curso deste processo falimentar, DEFIRO o pedido da administração judicial para avaliação dos imóveis da ASSESPA. Para tanto, mantenho a nomeação do mesmo avaliador.”

(grifos e negrito nossos)

13. A referida decisão de f. 23.078/23.079 – que determinou providência gravíssima, com alicerce em premissa absolutamente equivocada – não foi publicada.

14. Apesar de a r. decisão de f. 23.078/23.079 não ter sido publicada, o Perito nomeado apresentou a relação de bens que seriam periciados e, então, o MM. Juízo *a quo* proferiu a r. decisão de f. 23.192/23.193, na qual intimou o AJ e o *Parquet* a respeito da manifestação de f. 23.185/23.186.

15. Impende destacar que a decisão de f. 23.192/23.193 veio a ser publicada no DJe, inclusive com a intimação dos advogados da agravante.

16. Uma vez ciente da r. decisão, a ora agravante opôs embargos declaratórios contra a r. decisão de f. 23.192/23.193, que apenas vieram a ser juntados nos autos às f. 23.457/23.462.

17. Demonstrou-se, no recurso de f. 23.457/23.462, a ausência de publicação da r. decisão de f. 23.078/23.079, que havia determinado a avaliação

de bens da agravante em razão do suposto *trânsito em julgado do IDPJ da ASSESPA*.

18. Acontece que, antes mesmo da juntada e do processamento dos embargos declaratórios apresentados pela agravante à f. 23.457/23.462, o MM. Juízo *a quo* proferiu r. decisão interlocutória com conteúdo gravíssimo.

19. Com efeito, às f. 23.454/23.455, foi proferida a r. decisão interlocutória que (i.) homologou a relação de bens e a proposta de honorários do *expert*, (ii.) determinou a intimação do avaliador, para que conclua a avaliação com urgência, (iii.) determinou a alienação dos bens da ASSESPA, sem necessidade de retorno dos autos à conclusão, e (iv.) nomeou leiloeiro, para realizar a hasta pública.

20. Diante do gravíssimo conteúdo da r. decisão de f. 23.454/23.455, que foi proferida sem que tivesse havido o processamento dos embargos declaratórios de f. 23.457/23.462, a agravante interpôs o agravo de instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000.

21. Nas razões do agravo de instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, a ora agravante demonstrou o conjunto de ilegalidades cometidas pelo MM. Juízo *a quo* através da r. decisão de f. 23.454/23.455:

- (a.) deixou-se de intimar a agravante de uma única decisão interlocutória, justamente aquela que determina medidas de avaliação para expropriação de seu patrimônio;
- (b.) partiu-se da premissa manifestamente equivocada, na r. decisão não publicada, de que teria transitado em julgado o IDPJ da ASSESPA;
- (c.) autorizou-se a inclusão de imóveis de terceiros na relação de bens a serem avaliados e alienados;
- (d.) autorizou-se a inclusão de imóveis de titularidade controvertida na relação

de bens a serem avaliados e alienados;

- (e.) autorizou-se a inclusão de imóvel objeto de Decreto de utilidade pública;
- (f.) nomeou-se *expert* que sequer é capaz de indicar as matrículas dos imóveis no RGI e de indicar as características dos bens avaliados;
- (g.) impediu-se que a proprietária dos bens, que não é falida, tivesse ciência da ordem de avaliação dos bens e vedou-se o acompanhamento das diligências, a apresentação de assistente técnico, a formulação de quesitos e a impugnação das avaliações;
- (h.) afirmou-se que há urgência na alienação de bens, mas há na realidade urgente necessidade de suspensão da ordem de alienação de bens, sob pena de danos graves e irreversíveis à agravante, à massa falida e a terceiros.

22. Nesse contexto gravíssimo, foi atribuído efeito suspensivo ao agravo de instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, através de r. decisão de lavra da eminente Desembargadora Renata Cotta, em 28.06.22.

23. Então, apenas em 16.11.22, através da r. decisão de f. 25.313/25.317 (item 27), o MM. Juízo *a quo* veio a julgar os embargos declaratórios de f. 23.457/23.462, que haviam sido opostos contra a r. decisão que determinou a nomeação do perito para avaliação de bens da agravante (f. 23.192/23.193).

24. Ao rejeitar os embargos declaratórios de f. 23.457/23.462, o MM. Juízo *a quo* (a.) reconheceu a nulidade processual decorrente da falta de intimação da agravante acerca da r. decisão de f. 23.192/23.193, mas (b.) deixou de pronunciar a nulidade em razão de alegada “ausência de prejuízo”.

25. É justamente contra essa r. decisão (f. 25.313/25.317, item 27) que a ora recorrente interpõe o presente agravo de instrumento, a fim de demonstrar que

é flagrante o prejuízo decorrente da falta de intimação da r. decisão (f. 23.192/23.193) que nomeou o perito nos autos.

26. Acontece que, de forma confusa e sem justificativa lógica, o MM. Juízo *a quo* também na r. decisão de f. 25.313/25.317 (item 27) julgou outros 04 (quatro) embargos declaratórios que a ora agravante havia interposto contra outras 04 (quatro) rr. decisões interlocutórias.

27. Ou seja, na r. decisão agravada (f. 25.313/25.317, item 27), o MM. Juízo *a quo* julgou os embargos declaratórios de f. 23.457/23.462 e também outros 04 (quatro) embargos declaratórios, proferidos contra outras 04 (quatro) decisões interlocutórias.

28. Infelizmente, a condução do processo é confusa e, além disso, implica – invariavelmente – a supressão de garantias processuais da ora recorrente, agredindo frontalmente o devido processo legal.

29. Como se vê, o MM. Juízo *a quo* julgou, em uma só decisão interlocutória, 05 (cinco) embargos declaratórios, que foram opostos ao longo de 05 (cinco) meses de tramitação do processo, e que versam sobre questões distintas.

30. Nada obstante o cenário em que proferida a r. decisão recorrida, a aqui recorrente passará a esclarecer a confusa condução do processo e, ao final, revelará a necessidade de reforma integral da r. decisão recorrida. Pois bem.

DA R. DECISÃO AGRAVADA

31. Com efeito, é possível dividir o item 27 da r. decisão agravada em 03 (três) partes ou capítulos distintos: **(i.)** a rejeição dos embargos declaratórios de f. 23.457/23.462; **(ii.)** a rejeição dos embargos declaratórios de f. 24.281/24.291, f. 24.614/26.623 e f. 24.876/24.884; e **(iii.)** a rejeição dos embargos declaratórios de f. 24.840/24.846.

32. A **primeira parte/capítulo da r. decisão agravada (f. 25.313/25.317, item 27)** rejeitou os embargos declaratórios de f. 23.457/23.462, opostos contra a r. decisão de f. 23.192/23.193.

33. A r. decisão de f. 23.192/23.193 nomeou o perito nos autos, em razão do suposto trânsito em julgado do IDPJ da agravante e foi proferida após não ter sido publicada no DJe a r. decisão de f. 23.078/23.079.

34. A **segunda parte/capítulo da r. decisão agravada (f. 25.313/25.317, item 27)** rejeitou os embargos declaratórios de f. 24.281/24.291, f. 24.614/26.623 e f. 24.876/24.884, opostos contra as rr. decisões de f. 24.192/24.195, f. 24.339/24.341 e f. 24.641/24.643.

35. As rr. decisões de f. 24.192/24.195, f. 24.339/24.341 e f. 24.641/24.643 consistem em pronunciamentos em que o MM. Juízo *a quo* processou irregularmente os laudos periciais apresentados nos autos (apesar da pendência do AI n. 0043731-75.2022.8.19.0000).

36. A **terceira parte/capítulo da r. decisão agravada (f. 25.313/25.317, item 27)** rejeitou os embargos declaratórios de f. 24.840/24.846, opostos contra a r. decisão de f. 24.429/24.431.

37. A r. decisão de f. 24.429/24.431 determinou que a ora agravante apresentasse laudo pericial de todos os imóveis objeto da perícia em 30 (trinta) dias (em afronta às garantias processuais previstas nos arts. 465, § 1º, I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, do CPC).

38. Eis, em síntese, as três partes da r. decisão agravada que são objeto do presente recurso e que, ao final, devem ser reformados. Vejamos.

CABIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO

39. Antes, porém, de serem descortinados os vícios que maculam

integralmente a r. decisão agravada, cumpre esclarecer que o presente agravo de instrumento é manifestamente cabível, por força da tese fixada pelo Colendo STJ em sede de recurso especial repetitivo, nos seguintes termos. Confira-se:

“RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. DIREITO EMPRESARIAL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DECISÕES INTERLOCUTÓRIAS PROFERIDAS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA. RECORRIBILIDADE POR AGRAVO DE INSTRUMENTO. (...). CABIMENTO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO CONTRA TODAS AS DECISÕES INTERLOCUTÓRIAS QUE SE JUSTIFICA DIANTE DA PROVÁVEL INUTILIDADE DE REDISCUSSÃO DA MATÉRIA POR OCASIÃO DO JULGAMENTO DE APELAÇÃO, QUE, QUANDO CABÍVEL, APENAS OCORRERÁ QUANDO MEDIDAS INVASIVAS E GRAVES JÁ HOUVEREM SIDO ADOTADAS E EXAURIDAS. (...). CABIMENTO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO CONTRA TODAS AS DECISÕES INTERLOCUTÓRIAS PROFERIDAS NOS PROCESSOS RECUPERACIONAIS E FALIMENTARES. (...).”

(REsp n. 1.707.066 - MT; Rel. Min. Nancy Andrichi; grifou-se)

40. Dessa forma, por ser manifestamente cabível, o presente agravo de instrumento deve ser conhecido.

DOS FUNDAMENTOS PARA PROVIMENTO DO RECURSO

1. DOS FUNDAMENTOS PARA REFORMA DA PRIMEIRA PARTE/CAPÍTULO DA R. DECISÃO RECORRIDA

41. Conforme demonstrado linhas acima, a primeira parte/capítulo da r. decisão agravada (f. 25.313/25.317, item 27) rejeitou os embargos declaratórios de f. 23.457/23.462, opostos contra a r. decisão de f. 23.192/23.193.

42. De fato, a r. decisão de f. 23.192/23.193 nomeou o perito nos autos, em razão do suposto trânsito em julgado do IDPJ da agravante e foi proferida após não ter sido publicada no DJe a r. decisão de f. 23.078/23.079.

43. Note-se que, ao rejeitar os embargos de declaração de f. 23.457/23.462, a r. decisão agravada reconheceu que a agravante não foi intimada da r. decisão de f. 23.078/23.079:

“De fato, verifico que a parte embargante não foi intimada da decisão de fls. 23078.

Contudo, a embargante foi intimada da decisão de fls. 23192, assim como dos provimentos seguintes.

Nota-se, então, que não houve qualquer prejuízo à parte embargante, visto que só não foi intimada da decisão que determinou o prosseguimento do feito com a realização da avaliação, a qual, de per si, não implicou qualquer afetação do patrimônio da embargante. (...)”

(grifou-se)

44. No entanto, como se vê, a r. decisão agravada conclui que a falta de intimação da agravante acerca da decisão de nomeação do perito não teria causado qualquer prejuízo.

45. Ademais, a r. decisão agravada afirma que não teria havido qualquer violação ao contraditório quando da prolação da r. decisão de f. 23.078/23.079, nada obstante (i.) tenha sido alicerçada em documento novo que não foi submetido ao contraditório prévio e (ii.) não tenha sido devidamente publicada. Confira-se:

“Ademais, não há falar de qualquer violação ao contraditório no presente caso, considerando que a decisão inicialmente embargada (fls. 23078-23079), muito ao contrário do alegado

pela embargante, foi proferida à luz de documento conhecido anteriormente pela recorrente, qual seja, a decisão de inadmissão do Resp nº 0047939-73.2020.8.19.0000 (fls. 23035-23047).”

46. Eis, então, a primeira parte/capítulo da r. decisão agravada, com seus respectivos fundamentos.

47. Diante da equivocada rejeição, pela primeira parte da r. decisão agravada (item 27), dos embargos declaratórios de f. 23.457/23.462, passa-se a demonstrar os fundamentos para sua reforma.

(1.1.) Nulidade reconhecida pela r. decisão recorrida e o evidente prejuízo à
agravante

48. Com efeito, **se revela incontroverso e incontestável nos autos que a ora agravante não foi intimada da r. decisão de que f. 23.078/23.079**, na qual foi determinada a avaliação de bens da agravante e foi nomeado o perito judicial.

49. A r. decisão agravada registra de forma absolutamente categórica que há nulidade nos autos do processo de origem, em decorrência da falta de intimação da agravante da r. decisão que determinou a avaliação dos bens de propriedade da recorrente e que nomeou o perito.

50. A ausência de publicidade da r. decisão que determina a avaliação dos bens de propriedade do jurisdicionado implica evidente nulidade e configura evidente prejuízo (ao contrário do que afirmado na r. decisão agravada).

51. Em primeiro lugar, a ausência de publicidade implicou afronta à norma constitucional prevista no art. 93, IX, da CRFB, que assegura a todo e qualquer jurisdicionado a publicidade do processo.

52. A afronta à garantia constitucional de todo e qualquer jurisdicionado

revela, sem sombra de dúvidas, a ocorrência de nulidade e de prejuízo à agravante. E, por isso, torna forçosa a pronúncia da nulidade.

53. Em segundo lugar, a ausência de publicidade implicou vedação de a agravante recorrer da r. decisão que determinou a avaliação de seus bens.

54. Ora, a impossibilidade de interposição de recurso imediato contra a r. decisão que determina a avaliação de bens da agravante revela o manifesto prejuízo decorrente da ausência de publicação da r. decisão de f. 23.078/23.079.

55. Assim, é evidente que a nulidade processual (falta de publicação da r. decisão de f. 23.078/23.079) implicou prejuízo à ora agravante (!). Impedir-se que a parte exerça a garantia de recorrer implica evidente prejuízo e, por isso, a nulidade processual deve ser pronunciada.

56. Em terceiro lugar, a ausência de publicidade implicou vedação de a agravante se manifestar a respeito da r. decisão que determinou a avaliação de seus bens e nomeou perito nos autos.

57. Note-se que o direito à manifestação após a r. decisão que nomeia o perito nos autos é absolutamente fundamental.

58. Isso porque é justamente após nomeado o perito que a parte poderá (i.) apresentar quesitos, (ii.) nomear assistente técnico e (iii.) impugnar o perito nomeado. Confira-se o que dispõe expressamente o Código de Processo Civil:

“Art. 465. O juiz nomeará perito especializado no objeto da perícia e fixará de imediato o prazo para a entrega do laudo.

“§ 1º Incumbe às partes, dentro de 15 (quinze) dias contados da intimação do despacho de nomeação do perito:

I - arguir o impedimento ou a suspeição do perito, se for o caso;

II - indicar assistente técnico;

III - apresentar quesitos.”

(grifos e negrito nossos)

59. Ao não ser publicada a r. decisão de f. 23.078/23.079, o MM. Juízo a quo impediu que a ora agravante exercesse os direitos fundamentais de apresentar quesitos, indicar assistente técnico e de impugnar o – incapaz – perito.

60. **De fato, o prejuízo decorrente da falta de publicação da r. decisão de f. 23.078/23.079 é absolutamente gritante (!).**

61. Além disso, é justamente após a r. decisão que nomeia o perito que a parte poderá pugnar pela sua intimação para comparecimento na vistoria dos imóveis periciados (art. 474 do CPC).

62. **Na espécie, porém, a agravante não foi intimada da r. decisão que determinou a produção da prova e nomeou o perito, de modo que não pôde exercer as garantias processuais de apresentação de quesitos, indicação de assistente técnico e impugnação da nomeação do perito.**

63. Repita-se, pois, à exaustão: a nulidade processual causou – e causa – prejuízos evidentes à ora agravante (!).

64. Assim, diante da nulidade processual reconhecida pela própria r. decisão agravada e em razão do evidente prejuízo decorrente da nulidade, requer-se o provimento do presente agravo de instrumento, para que seja decretada a nulidade processual.

(1.2.) Violação ao contraditório e a inexistência de trânsito em julgado no IDPJ da agravante

65. Ainda na primeira parte/capítulo da r. decisão agravada (item 27), o MM. Juízo a quo afirmou que:

“Ademais, não há falar de qualquer violação ao contraditório no presente caso, considerando que a decisão inicialmente embargada (fls. 23078-23079), muito ao contrário do alegado pela embargante, foi proferida à luz de documento conhecido anteriormente pela recorrente, qual seja, a decisão de inadmissão do REsp nº 0047939-73.2020.8.19.0000 (fls. 23035-23047).”

66. De fato, a r. decisão agravada busca afastar a violação ao contraditório, sob o argumento de que a ora agravante teria conhecimento do documento novo juntado aos autos quando da r. decisão de f. 23.078/23.079.

67. No entanto, a afronta ao contraditório é evidente.

68. A uma, conforme demonstrado no capítulo antecedente, ocorreu violação ao contraditório em razão de a r. decisão de f. 23.078/23.079 não ter sido publicada.

69. A duas, caberia ao MM. Juízo *a quo*, antes de proferir a r. decisão de f. 23.078/23.079, ter intimado a ora agravante para se manifestar sobre o requerimento do Administrador Judicial de avaliação de bens da ora agravante.

70. Isso porque o requerimento foi formulado com base em documento novo (arts. 10 e 437, § 1º, do CPC) e em razão de o pleito do Administrador Judicial causar implicação direta ao patrimônio da agravante.

71. Note-se que, caso o MM. Juízo *a quo* tivesse observado o contraditório prévio, a ora agravante teria esclarecido – e comprovado – que o IDPJ contra ela instaurado não transitou em julgado.

72. Ademais, a ora agravante teria demonstrado que a ausência de trânsito em julgado do IDPJ impede a alienação imediata de seus bens.

73. Em primeiro lugar, porque a norma do art. 8º do CPC impõe que ao aplicar o ordenamento jurídico o magistrado observe o princípio da razoabilidade. E, evidentemente, não é razoável que se aliene o patrimônio de uma das partes antes do trânsito em julgado da decisão que reconheceu sua responsabilidade, a qual – se revertida, como se espera – mudará por completo o quadro fático-jurídico sobre o qual se assentou, precariamente, a r. decisão agravada.

74. O Eg. Superior Tribunal de Justiça reiteradamente proclama que a prudência é “atributo inerente ao exercício da judicatura” (dentre muitos outros, veja-se o HC 705967/SC, 5ª Turma, julgado em 13/12/2021). E, no caso, a falta de razoabilidade e de prudência do MM. Julgador de primeiro grau salta aos olhos, reclamando a adoção de providências do Colendo Tribunal de Justiça, tendentes à re colocação do processo falimentar nos rigorosos trilhos da legalidade.

75. Tanto não é razoável a venda imediata do patrimônio da agravante, que o próprio Ministério Público, em parecer proferido nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, opinou pela impossibilidade de alienação de bens da recorrente antes do trânsito em julgado do IDPJ instaurado. Vejamos:

“ Assim, é possível o prosseguimento do processo falimentar com a arrecadação e avaliação dos bens, que deverão ser objeto de impugnação específica no primeiro grau, sempre com a intimação da ASSESPA.

Entretanto, a alienação dos bens litigiosos de propriedade da ASSESPA dependerá do trânsito em julgado do Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica (autos nº 0047939-73.2020.8.19.0000), valendo destacar a decisão proferida pelo Ministro Marco Aurélio Bellizze, em 15/08/2022, e publicado em 24/08/2022, deu provimento ao Recurso Especial, para cassar o acórdão do Tribunal *a quo* que julgou os embargos de declaração.

Posto isto, opina esta Procuradoria de Justiça pelo conhecimento e parcial provimento do recurso de agravo de instrumento, nos termos da fundamentação supra.”

(grifou-se)

76. Em segundo lugar, a r. decisão proferida no IDPJ instaurado contra a recorrente tem natureza de **decisão provisória**. Por isso, deve ser observado o regime previsto no art. 520 do CPC, que veda a alienação de bens quando se estiver diante de decisão de mérito impugnada por recurso destituído de efeito suspensivo. Vejamos:

“ Art. 520. **O cumprimento provisório da sentença impugnada por recurso desprovido de efeito suspensivo será realizado da mesma forma que o cumprimento definitivo, sujeitando-se ao seguinte regime:**

I - corre por iniciativa e responsabilidade do exequente, que se obriga, se a sentença for reformada, a reparar os danos que o executado haja sofrido;

II - fica sem efeito, sobrevindo decisão que modifique ou anule a sentença objeto da execução, restituindo-se as partes ao estado anterior e liquidando-se eventuais prejuízos nos mesmos autos;

III - se a sentença objeto de cumprimento provisório for modificada ou anulada apenas em parte, somente nesta ficará sem efeito a execução;

IV - o levantamento de depósito em dinheiro e **a prática de atos que importem transferência de posse ou alienação de propriedade** ou de outro direito real, ou dos quais possa resultar grave dano ao executado, **dependem de caução suficiente e idônea**, arbitrada de plano pelo juiz e prestada nos próprios autos.”

(grifos e negritos nossos)

77. Portanto, seguro concluir que a r. decisão agravada violou o

contraditório, tanto ao impedir a manifestação da agravante antes da r. decisão de f. 23.078/23.079, quanto ao deixar de publicar a r. decisão de f. 23.078/23.079 (impedindo a manifestação da agravante após a prolação da r. decisão).

78. Além disso, a violação ao contraditório impediu que a agravante demonstrasse (i.) que não ocorreu o trânsito em julgado no IDPJ instaurado e (ii.) que se afigura inviável e ilegal a alienação de seu patrimônio antes do trânsito em julgado do IDPJ instaurado.

79. Nesse sentido, é impositiva a pronúncia da nulidade ocorrida, em razão dos inescandíveis prejuízos causados à ora agravante.

80. Assim, forçoso o provimento do presente agravo de instrumento, para que seja reconhecida a nulidade da r. decisão agravada, ante a evidente violação ao contraditório.

2. FUNDAMENTOS PARA REFORMA DA SEGUNDA PARTE/CAPÍTULO DA R. DECISÃO RECORRIDA

81. Conforme demonstrado linhas acima, a segunda parte/capítulo da r. decisão agravada (f. 25.313/25.317, item 27) rejeitou os embargos declaratórios de f. 24.281/24.291, f. 24.614/26.623 e f. 24.876/24.884, opostos contra as rr. decisões de f. 24.192/24.195, f. 24.339/24.341 e f. 24.641/24.643.

82. De fato, as rr. decisões de f. 24.192/24.195, f. 24.339/24.341 e f. 24.641/24.643 consistem em pronunciamentos em que o MM. Juízo *a quo* processou os laudos periciais apresentados nos autos (apesar da pendência do AI n. 0043731-75.2022.8.19.0000).

83. Note-se que, ao rejeitar os referidos embargos de declaração, a r. decisão agravada afirmou, tão somente, que o processamento dos laudos periciais apresentados não autos não feriria o efeito suspensivo conferido ao AI n. 0043731-75.2022.8.19.0000:

“No que tange à alegação de violação da decisão proferida no agravo de instrumento de nº 0043731-75.2022.8.19.000, cabe observar que o provimento foi erigido nos seguintes termos: ‘(...) defiro o efeito suspensivo para determinar que a alienação dos bens não ocorra até ulterior análise’.”
(grifou-se)

84. No entanto, ao assim decidir, a r. decisão agravada analisou equivocadamente a extensão do efeito suspensivo do agravo de instrumento e deixou de analisar os outros 04 (quatro) fundamentos apresentados nos embargos declaratórios de f. 24.281/24.291, f. 24.614/26.623 e f. 24.876/24.884. Vejamos.

(2.1.) A r. decisão recorrida afrontou a ordem exarada por esse Egrégio TJ/RJ no
AI n. 0043731-75.2022.8.19.0000

85. Com efeito, a r. decisão recorrida estabeleceu que, ao processar os laudos periciais apresentados pelo Perito, não teria afrontado o efeito suspensivo atribuído ao Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000.

86. É indubitoso que, esse Colendo Tribunal, ao atribuir efeito suspensivo ao AI n. 0043731-75.2022.8.19.0000, asseverou expressamente que a alienação de bens não poderia ocorrer até ulterior análise.

87. Acontece que estão *sub judice* no agravo de instrumento ao qual fora atribuído efeito suspensivo:

(a.) a nulidade da r. decisão de f. 23.078/23.079, ante a inobservância aos arts. 5º, 8º, 10 do CPC e 93, inciso IX, da CRFB;

(b.) a nulidade da r. decisão de f. 23.454/23.455, para que seja proferida outra decisão, partindo-se da correta premissa de que não houve trânsito em julgado do IDPJ da ASSESPA;

(c.) a ordem de avaliação e alienação “urgente” dos bens, que incluiu imóveis de terceiros, imóveis de titularidade controvertida, imóvel objeto de Processo de Desapropriação e imóveis que foram descritos incorretamente ou com omissão censurável na manifestação do *expert*;

(d.) a necessária destituição do *expert*, que incluiu em sua proposta de honorários imóveis de terceiros, imóveis de titularidade controvertida, bem objeto de Processo de Desapropriação e que sequer se afigura capacitado para indicar corretamente a matrícula dos imóveis por ele relacionados;

(e.) a inobservância das normas cogentes previstas nos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, em relação à prova técnica determinada, tornando nula a perícia a ser realizada nos moldes estabelecidos nos autos;

(f.) a inexistência de risco de dano que justifique a venda “urgente” dos bens, ao revés, o risco de dano impõe que seja vedada a alienação urgente de bens.

88. Dessa forma, impositivo que se conclua que o processo não pode prosseguir em relação às questões que estão *sub judice* no recurso, seja porque houve atribuição expressa de efeito suspensivo ao recurso, seja para que se evite a prática de atos inúteis, que serão impactados e nulificados quando do julgamento de mérito do agravo de instrumento.

89. Assim, ante o prosseguimento do feito, sem observância de que estão *sub judice* no AI n. 0043731-75.2022.8.19.0000 matérias jurídicas que impedem o processamento dos laudos periciais apresentados, seguro concluir que a r. decisão agravada se afigura ilegal.

90. Pede-se, pois, o provimento do presente recurso, para que se impeça o regular processamento dos laudos periciais, até que seja julgado o Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, no qual foram demonstradas as

nulidades e ilegalidades que maculam integralmente a prova pericial deferida nos autos de origem.

(2.2) A r. decisão recorrida olvidou que está *sub judice* no AI n. 0043731-75.2022.8.19.0000 a nulidade da r. decisão que determinou a realização da perícia para avaliação dos bens da agravante e de terceiros

91. Deveras, a r. decisão recorrida, ao processar regularmente os laudos periciais apresentados, deixou de observar que está *sub judice*, no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, a nulidade da r. decisão que determinou a avaliação dos bens da agravante e de terceiros.

92. Com efeito, a agravante demonstrou no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 a nulidade manifesta da r. decisão de f. 23.078/23.079, pois a r. decisão partiu de premissa errada, não respeitou o contraditório prévio e não foi devidamente publicada (conforme destacado pormenorizadamente linhas acima).

93. Ao final, foi requerida a anulação da – ilegal e nula – determinação de produção de prova pericial para a avaliação dos bens da agravante.

94. Ora, se a própria determinação de avaliação dos bens da agravante se encontra *sub judice*, nos autos do referido agravo de instrumento, seguro se torna concluir que é ilegal a determinação de regular processamento dos laudos periciais apresentados.

95. Diante do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, caberia ter-se impedido imediatamente o processamento dos laudos periciais, inclusive para se evitar a prática de ato inútil.

96. Dessa forma, requer-se o provimento do presente recurso, para que se impeça o processamento dos laudos periciais, inclusive para que não sejam processados e nem homologados os laudos enquanto pendente de julgamento o

Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000.

(2.3.) A r. decisão recorrida olvidou que está *sub judice* no AI n. 0043731-75.2022.8.19.0000 a destituição do *expert* nomeado para a realização da perícia

97. Afigura-se, outrossim, dotada de equívoco a r. decisão recorrida, na medida em que processou regularmente os laudos periciais sem observar que se encontra *sub judice*, nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, o requerimento de destituição do *expert* nomeado para a realização da perícia de avaliação dos bens.

98. Forçoso destacar que a incapacidade absoluta do Perito para exercer o mister salta aos olhos, pois que incluiu na relação de bens de f. 23.185/23.186 imóveis de terceiros (!).

99. **E pior: nos laudos apresentados após a referida relação de bens o Perito incluiu efetivamente a avaliação de imóveis de terceiros, conforme se extrai os simples cotejo entre o laudo de f. 23.926-23.972 e a certidão de RGI do imóvel da Rua Almirante Sadock de Sá, n. 318 ora anexada.**

100. **Não fosse suficiente, afirmou categoricamente no laudo de f. 24.915/24.937, que outro imóvel periciado seria de propriedade da Galileo. Confira-se:**

O imóvel está localizado na Rua José Bonifácio, 140 – Méier – Rio de Janeiro/RJ. Trata-se de um terreno com lotes resultantes de um remembramento que pertencem a Massa Falida Galileo Administração de Recursos Educacionais S/A.

101. **Essa informação, contudo, é mentirosa (!). Não se trata de imóvel da Galileo (!). Na realidade, o imóvel não é da ASSESPA e nem da Galileo (!). Trata-se de imóvel de terceiro (!).**

102. **De fato, o Perito nomeado é completamente incapacitado para**

oficiar nos autos, pois afirma categoricamente informação inverídica, que produzirá efeitos gravíssimos em relação a terceiros.

103. **E mais: com o propósito de tentar ludibriar o Poder Judiciário, o Perito deixou de acostar aos autos as certidões de RGI dos imóveis objeto de avaliação, com o propósito de não dar publicidade ao fato de que pretende – deliberadamente – incluir no processo imóveis de terceiros.**

104. A incapacidade técnica do Perito, além de gerar danos a terceiros, implica risco evidente de danos a massa falida e seus credores, ante o consequente dever de indenizar os danos que serão causados àqueles que terão seus bens atingidos ilegalmente, como consequência da inaptidão do *expert* de analisar as certidões dos imóveis e de constatar que se está diante de bem de terceiro (!).

105. Assim, nos autos do AI n. 0043731-75.2022.8.19.0000 foi requerida a destituição do Perito do encargo, em razão da gritante inaptidão técnica, que implica riscos de danos a terceiros, a massa falida e seus credores.

106. **Ora, tendo em vista que o pedido de destituição do *expert* é objeto do agravo de instrumento, forçoso concluir que a r. decisão recorrida, que entendeu escorrido o processamento dos laudos imprestáveis (!) e realizados por profissional destituído de capacidade técnica, merece ser reformada, para que se impeça o processamento dos laudos periciais.**

107. Além disso, em razão da inaptidão flagrante do *expert*, requer-se o imediato desentranhamento de todos os laudos imprestáveis juntados aos autos e que foram realizados de forma nula.

(2.4.) A r. decisão recorrida olvidou que está *sub judice* no AI n. 0043731-75.2022.8.19.0000 a inclusão de bens de terceiros na relação de imóveis a serem avaliados e alienados

108. Além disso, a r. decisão recorrida deixou de enfrentar a circunstância

de que está *sub judice* nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 a manifesta ilegalidade da pretensão do *expert* de realizar a avaliação de bens de terceiro.

109 Com efeito, a relação de bens apresentada às f. 23.185/23.186 incluiu bens de terceiros, bens de titularidade controvertida e contém omissões que revelam a má-fé ou a incapacidade evidente do Perito.

110. Não fosse suficiente o Perito ter realizado relação de bens (f. 23.185/23.186) contendo bens de terceiro e bens de titularidade controvertida, o Perito efetivamente apresentou laudos periciais contendo bens de terceiro e bens de titularidade controvertida.

111. Acontece que a r. decisão agravada não enfrenou o fato de que a agravante, no Agravo de Instrumento dotado de efeito suspensivo, suscitou todos os equívocos e omissões do *expert*, que resultarão em prejuízo evidente à ora agravante, à terceiros, à massa falida e seus credores.

112. Diante da circunstância de tais questões estarem *sub judice*, em Agravo de Instrumento, não poderia o MM. Juízo *a quo* ter processado regularmente os laudos que incluíram, efetivamente, imóveis de propriedade de terceiros.

113. **A título de exemplo, verifique-se a situação do imóvel da Rua Almirante Saddock de Sá, n. 318, em que o expert omitiu no laudo de f. 23.926/23.971 a inscrição imobiliária, deixou de juntar a certidão de RGI e deixou de informar que se trata de imóvel de terceiro. Confira-se:**

Imóvel D: R. Almirante Saddock de Sá, 318 – prédio, com 2.300m² de área estimada, possuindo garagem no subsolo, térreo, puc, e 5 pavimentos tipo com salas, necessitando de reparos simples a importantes.

114. Trata-se de conduta que decorre de evidente incapacidade técnica,

pois o Perito sequer possui expertise para obter o dado fundamental do bem avaliado, ou que decorre de má-fé, pois sabedor de que se trata de imóvel de terceiro.

115. Seja como for, essa falha gravíssima, revela a necessidade de imediata destituição do *expert*, que, evidentemente, pretende avaliar o bem e obter honorários indevidamente, em detrimento dos credores da massa, de terceiros e da agravante.

116. E, conforme certidão do Registro de Imóveis em anexo, trata-se de bem de propriedade de terceiro (!).

117. **Acrescente-se que o Administrador Judicial, ao ser manifestar sobre o fato de que o Perito busca avaliar bens de terceiros, queda-se reiteradamente inerte.**

118. **Na realidade, conforme f. 24.138/24.139, o Administrador Judicial pleiteou a venda dos imóveis (inclusive dos imóveis de terceiros) perante o MM. Juízo a quo, em manifesta afronta ao efeito suspensivo atribuído ao Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000.**

119. Além dessa flagrante ilegalidade, que seria suficiente para destituição do *expert* e desentranhamento dos laudos imprestáveis, a agravante evidenciou outros vícios manifestos praticado pelo Perito, que tornam forçosa a sua destituição.

120. De fato, o Perito apresentou laudo pericial referente a imóveis cuja titularidade é controvertida, por ordem do Superior Tribunal de Justiça, e que é objeto de incidente processual instaurado em apartado da falência (docs. 33/35).

121. E, além disso, o Perito apresentou laudo pericial relativo a imóvel que foi considerado de utilidade pública, por força de Decreto Estadual, e que é objeto de ação de desapropriação (docs. 36 e 37).

122. Em terceiro lugar, imprescindível destacar que o *expert* incluiu na listagem de bens a serem avaliados e alienados o imóvel da Rua Almirante Sadock de Sá, n. 276, que seria inscrito na Matrícula n. 93.588. Confira-se a descrição do imóvel realizada no – imprestável – laudo de f. 23.926/23.972:

Imóvel C: R. Almirante Saddock de Sá, 276 – 245 – Matrícula no 5º Ofício RGI 93588 – prédio com 4.558m² de área, possuindo térreo no nível da Saddock de Sá, outro no nível da Epitácio Pessoa e 5 pavimentos tipo com salas, necessitando de reparos simples a importantes.

123. Acontece que o referido imóvel, da Rua Almirante Sadock de Sá, n. 276, sequer é inscrito na matrícula n. 93.588 (!). O *expert* sequer é apto a verificar minimamente as características elementares dos bens que serão objeto de sua avaliação (!).

124. De fato, conforme se extrai da certidão do RGI em anexo, o referido imóvel é matriculado sob o n. 98.588, perante o 5º RGI. Vejamos:

MATRÍCULA N.º	98588	LIVRO 2	FLS.	01
IMÓVEL: Predio e respectivo terreno situado à Rua Almirante Sadock de Sá nº 276, medindo o terreno em sua totalidade: 12,00m				

125. **Além disso, o Perito deixou de relacionar e avaliar de forma individualizada o imóvel inscrito na matrícula n. 98.598, localizado na Avenida Epitácio Pessoa, n. 1.664, Lagoa (!).**

126. Realmente, se está diante de cenário de ilegalidade flagrante: se incluem bens de terceiros, deixa-se de incluir bem de propriedade da agravante e há erros e omissões sobre os imóveis, que revelam a incapacidade total do *expert* para o mister.

127. **Além disso, o imóvel da Rua Almirante Sadock de Sá, n. 276 é de propriedade – hoje – controvertida, por força de ordem proferida pelo Colendo**

Superior Tribunal de Justiça, nos autos do CC. n. 156.815 / RJ.

128. Conforme comprovado no pretérito agravo de instrumento e também comprovado em anexo, Eg. STJ, sob a relatoria do Em. Ministro Marco Aurélio Bellizze, determinou à 7ª Vara Empresarial a instauração de procedimento, a fim de apurar a titularidade do bem em referência.

129. Esclareça-se que, em cumprimento à determinação do Superior Tribunal de Justiça, foi instaurado o Processo n. 0090159-49.2021.8.19.0001, no qual se discute a titularidade do bem imóvel.

130. Então, a inclusão do bem de titularidade controvertida, se afigura ilegal e deve ser imediatamente sustada, sob pena de afronta à autoridade da Corte Superior.

131. Por fim, mas não menos importante, a listagem apresentada pelo *expert* incluiu imóvel que foi objeto de declaração de utilidade pública, através de Decreto Estadual (!), conforme notícia da imprensa local ora acostada.

132. Acrescente-se que, após o Decreto Estadual, foi proposta Ação de Desapropriação (Processo n. 0308623-40.2021.8.19.0001), de modo que é forçoso reconhecer a inviabilidade do procedimento através do qual se pretende, de forma urgente, avaliar e alienar bem que foi objeto de declaração de utilidade pública.

133. Destaque-se, uma vez mais, que bastaria que o MM. Juízo *a quo* tivesse viabilizado o contraditório à ora agravante em relação a ilegal manifestação do *expert*, para que se tivesse demonstrado a inviabilidade do procedimento adotado.

134. Ou, quando menos, bastaria o MM. Juízo *a quo* ter enfrentado os fundamentos dos embargos de declaração opostos pela ora agravante.

135. No entanto, preferiu-se – ilegalmente – inviabilizar o contraditório e

impor o irregular processamento dos laudos formulados por Perito incompetente e que apresenta informações em parte equivocadas e em parte incompletas, sempre com o propósito de prejudicar a agravante, os credores da massa falida e a própria massa falida.

136. É indubitoso que a tentativa de alienação de bens (i.) de terceiros, (ii.) de titularidade controvertida, (iii.) objeto de Decreto Estadual com base em laudos imprestáveis, se afigura ilegal e precisa ser obstada.

137. As ilegalidades demonstradas de forma incontestável, que se somam a incapacidade do *expert* de verificar a titularidade dos bens e de descrevê-los com precisão, torna forçosa (i.) a imediata sustação do processamento dos laudos periciais e (ii.) a imediata destituição do *expert*.

138. Assim, requer seja impedido o processamento dos laudos periciais apresentados antes de julgado o Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000.

(2.5.) A r. decisão recorrida olvidou que está *sub judice* no AI n. 0043731-75.2022.8.19.0000 a inobservância dos arts. 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, em relação à prova técnica determinada

139. Demais disso, r. decisão recorrida, ao processar regularmente os laudos periciais apresentados, deixou de observar que está *sub judice*, no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, a afronta aos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, ao se determinar a realização da prova pericial.

140. Com efeito, encontra-se *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 a ocorrência de nulidade manifesta quando da determinação de alienação dos imóveis da agravante (e de terceiros) “com urgência”, sem que tenham sido observadas as regras mínimas que regulamentam o contraditório na realização de provas técnicas.

141. De fato, a agravante: (i.) não teve ciência da ordem de avaliação dos bens; (ii.) não foi cientificada da nomeação do *expert*; (iii.) não pôde impugnar a indicação do *expert*, que claramente não tem condições de exercer o mister; (iv.) não pôde acompanhar as diligências; (v.) não pôde apresentar assistente técnico; (vi.) não pôde formular quesitos.

142. As múltiplas nulidades – que decorrem da violação dos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC – foram demonstradas no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 e se encontram *sub judice* no recurso dotado de efeito suspensivo.

143. Ora, por se estar diante de prova técnica que padece de vícios desde a sua determinação, que são objeto do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, seguro concluir que deve ser obstado o processamento da Perícia.

3. DOS FUNDAMENTOS PARA REFORMA DA TERCEIRA PARTE/CAPÍTULO DA R. DECISÃO RECORRIDA

144. Conforme demonstrado linhas acima, a terceira e parte/capítulo da r. decisão agravada (f. 25.313/25.317, item 27) rejeitou os embargos declaratórios de de f. 24.840/24.846, opostos contra a r. decisão de f. 24.429/24.431.

145. A r. decisão de f. 24.429/24.431 determinou que a ora agravante apresentasse laudo pericial de todos os imóveis objeto da perícia em 30 (trinta) dias (em afronta às garantias processuais previstas nos arts. 465, § 1º, I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, do CPC).

146. Note-se que, ao rejeitar os referidos embargos de declaração, a r. decisão agravada (item 27), não enfrentou nenhum dos fundamentos dos embargos de declaração de f. 24.840/24.846.

147. No entanto, ao assim decidir, a r. decisão agravada afrontou

visceralmente as garantias processuais previstas nos arts. 465, § 1º, I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, do CPC. Vejamos.

(3.1.) Impossibilidade e ilegalidade da produção de prova técnica sem observância das normas dos arts. 465, § 1º, I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, do CPC

148. De fato, a ora agravante, quando da interposição do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, formulou – entre outros requerimentos – o pedido de observância das normas cogentes previstas nos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, em relação à prova técnica determinada.

149. Com efeito, as normas dos nos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC regulam de forma detalhada e **cogente** a produção de prova pericial.

150. **E mais: todas as normas visam assegurar garantias processuais.**

151. As referidas normas processuais cogentes asseguram (i.) a apresentação de quesitos ao Perito; (ii.) a indicação de assistente técnico, (iii.) a arguição de suspeição ou impedimento do Perito; (iv.) a realização de vistoria *in loco*; e (v.) que o Perito apresente esclarecimentos em Juízo.

152. Repita-se que, diante das normas cogentes e das garantias processuais nelas insculpidas, a ora agravante interpôs o Agravo de Instrumento número 0028017-17.2018.8.19.0000, com o propósito de que sejam observadas **todas as normas que regulamentam a produção de prova pericial** no caso dos autos.

153. Assim, por estar *sub judice*, nos autos do Agravo de Instrumento dotado de efeito suspensivo, a necessidade de observância de **todas** as regras e

garantias processuais que regulamentam a produção de prova pericial, forçoso que se conclua pela impossibilidade de processamento dos laudos periciais.

154. Em segundo lugar, ainda que não estivesse pendente o julgamento de Agravo de Instrumento sobre essa matéria, o que se admite para argumentar, a r. decisão agravada é ilegal.

155. Isso porque, tal qual proferida, a r. decisão agravada olvida direta e integralmente as regras processuais cogentes que regulamentam a produção de prova pericial no ordenamento jurídica pátrio.

156. Ora, sendo inviável que se afaste a aplicação de norma cogente, ainda mais de regras que asseguram diversas garantias processuais, forçoso concluir que a r. decisão agravada deve ser reformada, para que se determine a produção da prova pericial nos termos dos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC.

157. Dessa forma, é impositivo que se assegure o direito da agravante de realizar quesitos, de apresentar pedido de esclarecimentos ao perito e de impugnar o próprio perito nomeado.

158. Enfatize-se que, sem a observância das normas cogentes, sequer se afigura possível produzir-se o laudo, no prazo de 30 (trinta) dias, tal qual determinado pelo MM. Juízo *a quo*.

159. **Afinal, se a ora agravante não pode adentrar nos imóveis, que estão lacrados, como poderá realizar laudo técnico apto a retratar efetivamente o valor dos imóveis?**

160. **Além disso, se o Perito inseriu – ilegalmente – imóveis de terceiros e imóveis de titularidade controvertida no laudo apresentado, como poderá a ora agravante realizar laudos sobre os imóveis de terceiros e imóveis de titularidade controvertida sem vistoriar esses bens imóveis?**

161. Nem se diga que a ora agravante poderia realizar o laudo indireto dos bens de sua propriedade e dos terceiros.

162. Isso porque, conforme consta nos laudos acostados aos autos pelo Perito, os laudos produzidos pelo *expert* foram antecedidos de vistoria *in loco*, nos exatos termos do art. 474 do CPC. Confira-se:

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 28 de junho de 2022 pela equipe da A.R. Experts.

163. Assim, se os laudos técnicos foram precedidos de vistoria, essa garantia deve ser assegurada à ora agravante, na forma do art. 474 do CPC, sob pena de violação da norma processual cogente e de afronta do princípio da isonomia.

164. Além disso, a r. decisão agravada, pretende vedar todas as demais garantias processuais da agravante na produção da prova técnica.

165. Nem se diga que o magistrado teria poderes para adaptar o procedimento, de modo a deferir a medida “atípica” (na verdade, medida ilegal) de produção de laudo particular em 30 (trinta) dias.

166. Em primeiro lugar, porque as normas processuais que estabelecem **garantias** são cogentes e, por isso, não podem ser alteradas.

167. Assim, não podem ser alteradas as regras processuais aqui invocadas, tendo em vista que as normas asseguram garantias diversas, quais sejam (i.) apresentação de quesitos ao Perito, (ii.) indicação de assistente técnico, (iii.) arguição de suspeição ou impedimento do Perito, (iv.) realização de vistoria *in loco* (v.) que o Perito apresente esclarecimentos em Juízo,

168. Ora, tendo em vista que a determinação “de apresentação de laudo

particular em 30 (trinta) dias” implica afastamento de **todas** as garantias asseguradas pelos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, do CPC, seguro concluir que a r. decisão agravada deve ser afastada, para que se seja assegurado à recorrente o exercício de todas as garantias processuais.

169. Em segundo lugar, sequer se está diante de uma adaptação de procedimento. Na verdade, se está diante de uma vedação ao exercício de garantias processuais.

171. Em terceiro lugar, porque o Código de Processo Civil estabelece de forma categórica as – escassas – hipóteses em que é permitido ao magistrado realizar a adaptação do processo, conforme se extrai do art. 139, inciso VI, do CPC.

172. Além disso, ainda que a hipótese dos autos se enquadrasse no texto da norma legal do art. 139, inciso VI, do CPC (o que não ocorre), se estaria diante de hipótese de supressão de garantias processuais.

173. E essa circunstância, de estarem sendo tolhidas garantias processuais da agravante, é fundamento suficiente para se afastar qualquer possibilidade de “adaptação” do procedimento através da ordem de “apresentação de laudo particular no prazo de 30 (trinta) dias”.

174. Derradeiramente, cumpre destacar o **contexto** em que o MM. Juízo *a quo* pretende usurpar as garantias processuais da agravante, a fim de que realizar a “adaptação” do procedimento, para apresentação de laudo particular em trinta dias.

175. O contexto se inicia com a nulidade processual, reconhecida pelo próprio MM. Juízo *a quo* na r. decisão agravada, consubstanciada na **ausência de publicação** da decisão que deferiu o prova pericial e nomeou o Perito.

176. Não fosse suficiente a violação à garantia de publicidade dos atos processuais (art. 93, IX, da Constituição Federal), a nulidade ocorrida impediu o

exercício de **todas** as garantias previstas nos artigos arts. 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, do CPC.

177. Além disso, nomeou-se perito que (i.) incluiu imóveis de terceiro, sem advertir esse fato em seus laudos, (ii.) tenta ocultar o fato de ter realizado laudo pericial relativo a imóveis de terceiros, por meio da não inserção do número da matrícula dos imóveis de terceiros nos laudos e (ii.) não juntou nenhuma certidão de RGI dos imóveis.

178. Ademais, o perito afirmou – falaciosamente – em um dos laudos periciais que o imóvel avaliado seria de propriedade da Galileo (!), quando esse imóvel não é e nem nunca foi de propriedade da Galileo.

179. Diga-se mais: o referido imóvel não pertence e nunca pertenceu nem mesmo à ASSESPA (!). Trata-se de imóvel de terceiro, que o Perito, de forma ilegal, afirma ser de propriedade da Galileo.

180. Não bastassem essas gravíssimas circunstâncias, o MM. Juízo *a quo*, através da r. decisão agravada, pretende impedir que a ora agravante exerça todas – absolutamente todas – as garantias processuais dispostas nos artigos arts. 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, do CPC.

181. Dessa forma, diante das normas cogentes que regulamentam a produção de prova técnica, a ora agravante requer o provimento do presente recurso, para que se assegure a observância de todas as regras previstas nos arts. 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, do CPC.

IMPOSITIVA ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO AO RECURSO

182. De tudo que se narrou, exsurge de forma flagrante a necessidade de concessão de efeito suspensivo ao presente agravo de instrumento

183. A necessidade de efetiva nulificação da r. decisão de f. 23.078/23.079,

em razão dos evidentes prejuízos suportados pela agravante, revela a probabilidade do direito.

184. De fato, é evidente que em razão da falta de intimação da recorrente da r. decisão de f. 23.078/23.079 houve efetivo prejuízo à agravante, pois impediu-se: (i.) a apresentação de quesitos ao Perito; (ii.) a indicação de assistente técnico, (iii.) a arguição de suspeição ou impedimento do Perito; (iv.) a realização de vistoria *in loco*; e (v.) a formulação de pedido de esclarecimentos em Juízo ao Perito.

185. Tal qual produzida a prova pericial pelo MM. Juízo *a quo*, há evidente afronta a todas as garantias dispostas nos artigos arts. 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, do CPC.

186. Acrescente-se que o MM. Juízo *a quo* pretende prosseguir regularmente com o processamento dos laudos periciais confeccionais por *expert* que não demonstrou capacidade nem mesmo para averiguar a titularidade dos bens, para descrever os imóveis (até a indicação de matrícula é equivocada ou omitida) e ainda deixou de incluir bem imóvel na relação.

187. Configurada, pois, a probabilidade do direito.

188. O risco de dano atinge a agravante, terceiros, a própria massa falida e seus credores, pois se pretende dar prosseguimento no feito, com alicerce na prova pericial que engloba bens de terceiros, bens de titularidade controvertida e bem objeto de Decreto Estadual de utilidade pública e de processo judicial de desapropriação.

189. Ademais, não houve trânsito em julgado do IDPJ da ASSESPA. O Superior Tribunal de Justiça deu provimento ao recurso interposto pela aqui agravante, de modo que a eventual responsabilização da recorrente não fora julgada em definitivo. Ao revés: a questão ainda se encontra pendente de julgamento nesse Colendo TJRJ.

190. Por isso, requer seja atribuído efeito ao presente agravo de instrumento, para que se impeça o processamento dos laudos periciais apresentados com vícios gravíssimos pelo Perito, assegurando-se que a produção da prova pericial observe as garantias dispostas nos artigos arts. 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, do CPC.

191. Além disso, em data recente (f. 25.259), o Perito nomeado nos autos requereu o levantamento integral dos honorários periciais, como consequência da confecção dos laudos periciais que são i imprestáveis.

192. A fim de que se evite prejuízos a todas as partes do processo e em razão da probabilidade do direito da agravante (para que sejam afastados os laudos periciais), seguro concluir pela atribuição de efeito suspensivo ao presente agravo de instrumento, para que se impeça o levantamento dos honorários periciais até o julgamento desse recurso.

193. **Pede-se seja atribuído efeito suspensivo ao presente agravo de instrumento**, de modo que se impeça o processamento dos laudos periciais apresentados, com vícios gravíssimos, pelo Perito.

194. Além disso, requer seja **atribuído efeito suspensivo ao presente agravo de instrumento**, para que se impeça o recebimento de honorários periciais pelo Perito, nos termos de seu requerimento de f. 25.259.

CONCLUSÃO

195. Diante do exposto, requer-se o provimento do agravo de instrumento, a fim de que seja:

- (a.) atribuído efeito suspensivo ao presente agravo de instrumento, impedindo-se o processamento dos ilegais e imprestáveis laudos periciais, que, em parte, versam inclusive sobre imóveis de terceiro e, em um dos laudos, se afirma, falsamente, que a Galileo é proprietária de um imóvel;

- (b.) atribuído efeito suspensivo ao presente agravo de instrumento, para que se impeça o recebimento de honorários periciais pelo Perito, nos termos de seu requerimento de f. 25.259, sob pena de danos à massa falida e seus credores;
- (c.) anulada a r. decisão agravada, bem como a r. decisão de f. 23.078/23.079, ante o inescandível prejuízo decorrente da nulidade processual reconhecida pela própria r. decisão agravada;
- (d.) declarada a ilegalidade da produção da prova pericial da forma como realizada pelo MM. Juízo *a quo*, afastando-se o processamento dos laudos periciais, pois formulados em afronta às normas processuais que orientam a produção de prova técnica;
- (e.) determinada a observâncias das normas cogentes previstas nos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, do CPC, em relação à prova técnica determinada, afastando-se a ordem de apresentação de laudo particular pela agravante, em 30 (trinta) dias;

Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 2023.

Francisco Antonio Fabiano Mendes
OAB/RJ 25.872

Diogo José Fabiano Mendes
OAB/RJ 164.164

TEXTO INTEGRAL



ATO EXECUTIVO 134/2022

ATO EXECUTIVO Nº 134/2022

Dispõe sobre o expediente e os prazos processuais em dias de jogos da Seleção Brasileira de Futebol na Copa do Mundo

O PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, DESEMBARGADOR HENRIQUE CARLOS DE ANDRADE FIGUEIRA, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO o disposto no Decreto Estadual nº 48.245, de 04 de novembro de 2022;

CONSIDERANDO que o horário de expediente forense é de 11h às 18h, na forma do disposto no [Ato Normativo Conjunto TJ/2VP/CGJ nº 05/2021](#);

RESOLVE:

Art. 1º. Suspender as atividades e os prazos processuais nos dias 24, 28 de novembro e 02 de dezembro de 2022 em todas as unidades do PJERJ.

Parágrafo único. As medidas de caráter urgente serão atendidas pelo Plantão Judiciário, conforme ato a ser publicado.

Art. 2º. Este ato entra em vigor na data da sua publicação.

Rio de Janeiro, 09 de novembro de 2022.

Desembargador HENRIQUE CARLOS DE ANDRADE FIGUEIRA
Presidente do Tribunal de Justiça

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial.

ATO EXECUTIVO 138/2022

ATO EXECUTIVO Nº 138/ 2022

Dispõe sobre o expediente e os prazos processuais em dias de jogos da Seleção Brasileira de Futebol na Copa do Mundo.

O PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, Desembargador Henrique Carlos de Andrade Figueira, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO o disposto no Decreto nº 48.260, de 29 de novembro de 2022;

CONSIDERANDO que o horário de expediente forense é das 11h às 18h, na forma do disposto no [Ato Normativo Conjunto TJ/2VP/CGJ nº 05/2021](#);

R E S O L V E:

Art. 1º. Suspender as atividades e os prazos processuais nos dias dos jogos do Brasil em todas as unidades do Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro.

Parágrafo único. As medidas de caráter urgente serão atendidas pelo Plantão Judiciário, conforme ato a ser publicado.

Art. 2º. Este Ato entra em vigor na data da sua publicação.

Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2022.

Desembargador HENRIQUE CARLOS DE ANDRADE FIGUEIRA
Presidente do Tribunal de Justiça

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial.



RÚSSIA X UCRÂNIA



ATOS ANTIDEMOCRÁTICOS

PF faz operação contra apoiadores de B



Veja datas e horários dos jogos do Brasil na Copa do Mundo do Catar

Seleção Brasileira garantiu vaga nas oitavas de final após vitória por 1 a 0 contra a Suíça



Fred em campo pela Seleção Brasileira em jogo contra a Suíça válido pela Copa do Mundo no Catar
Lucas Figueiredo/CBF

Vinícius Tadeu, da CNN

01/04/2022 às 15:49 | Atualizado 06/12/2022 às 12:09



Compartilhe:



RÚSSIA X UCRÂNIA



ATOS ANTIDEMOCRÁTICOS

PF faz operação contra apoiadores de B

A [Seleção Brasileira](#) está no grupo G da [Copa do Mundo](#) e, com dois jogos disputados, já garantiu vaga nas oitavas de final da Copa do Mundo 2022. A última partida do Brasil na fase de grupos será na próxima sexta-feira (2), às 16h (horário de Brasília), contra Camarões.

Nos dois primeiros confrontos, [o Brasil venceu a Sérvia por 2 a 0](#), com dois gols de Richarlison, e [a Suíça por 1 a 0, com gol do volante Casemiro](#).

PUBLICIDADE



Na última rodada, o Brasil definirá se a classificação será em primeiro ou em segundo lugar. A posição no grupo irá determinar os próximos adversários e as datas dos jogos.

Leia mais





Relembre as maiores goleadas da história das Copas do Mundo



RÚSSIA X UCRÂNIA



ATOS ANTIDEMOCRÁTICOS

PF faz operação contra apoiadores de B



Pentacampeão: teste seus conhecimentos sobre as vitórias da Seleção em Copas

Para passar em primeiro, o Brasil precisa somente de uma vitória simples ou de um empate contra Camarões. Para a Suíça passar na liderança do grupo, precisa vencer a próxima partida contra a Sérvia e torcer por derrota do Brasil. Os suíços, que atualmente tem 0 de saldo de gols, precisam superar o Brasil, que tem 3.

Caso a Seleção Brasileira classifique em primeiro lugar do grupo, continuará jogando em dias de semana durante toda a fase eliminatória, com exceção da final, que será disputada em um domingo, ou da disputa de terceiro lugar, que será em um sábado.

Classificando em segundo colocado, no entanto, o Brasil vai jogar as quartas de final em um sábado.

Se passar em primeiro do grupo, o Brasil vai encarar o segundo colocado do grupo H, que conta com Portugal, Uruguai, Gana e Coreia do Sul. Em caso de classificação na segunda posição do grupo G, a seleção de Tite enfrentará a equipe que ficou em primeiro no grupo vizinho.

Confira as datas e horários dos jogos do Brasil na Copa do



ASSISTA AGORA
AO VIVO

- Brasil 2 x 0 Sérvia – quinta-feira, 24 de novembro – 16h (horário de Brasília)
- Brasil 1 x 0 Suíça – segunda-feira, 28 de novembro – 13h (horário de Brasília)
- Brasil 0 x 1 Camarões – sexta-feira, 2 de dezembro – 16h (horário de Brasília)

Em caso de classificação em primeiro do grupo:

- Oitavas de final – segunda-feira, 5 de dezembro – 16h
- Quartas de final – sexta-feira, 9 de dezembro – 12h



RÚSSIA X UCRÂNIA



ATOS ANTIDEMOCRÁTICOS

PF faz operação contra apoiadores de B

- Final – domingo, 18 de dezembro – 12h

Tópicos

Brasil Catar Copa do Mundo CBF CBF (Confederação Brasileira de Futebol)

Copa do Mundo Copa do Mundo 2022 Copa do Mundo Catar Copa do Mundo do Catar

Fifa Futebol futebol internacional Seleção Brasileira de Futebol

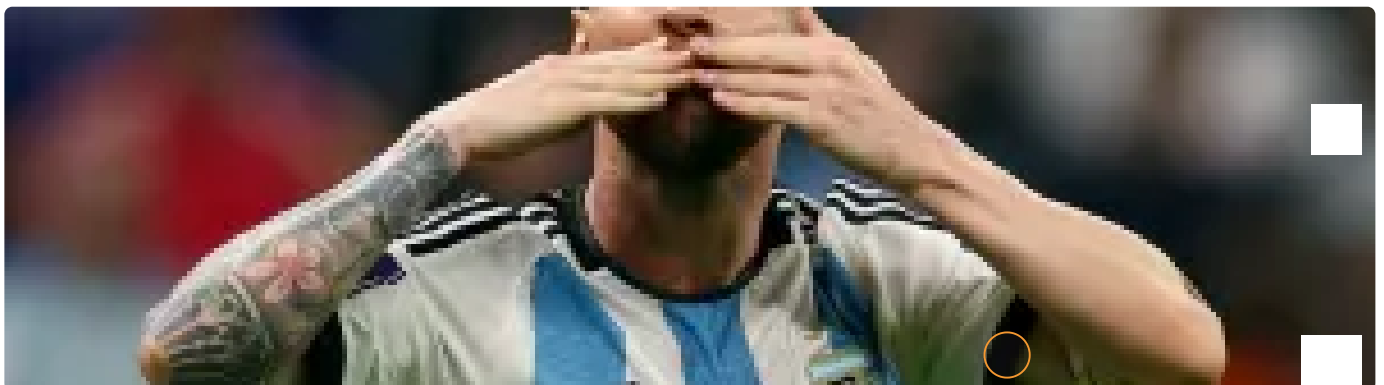
Compartilhe:



Mais lidas

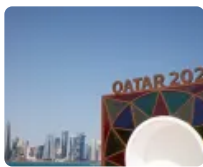
- 1 Veja quem são os maiores ganhadores da Copa do Mundo
- 2 Bolsonaro veta lei Padre Júlio Lancellotti, que proíbe construções hostis à população de rua
- 3 Quem é Bernard Arnault, que acabou de se tornar a pessoa mais rica do mundo
- 4 Câmara aprova projeto que flexibiliza Lei das Estatais e pode facilitar indicações de políticos
- 5 PF faz operação contra apoiadores de Bolsonaro por atos antidemocráticos

Relacionadas



Trajetória da Argentina na Copa deixa lições para o Brasil, defende jornalista

Copa do Mundo terá uma nova seleção tricampeã; relembre os vencedores



RÚSSIA X UCRÂNIA



ATOS ANTIDEMOCRÁTICOS

PF faz operação contra apoiadores de B



Veja como Messi pode ser decisivo na final da Copa do Mundo do Catar



Neymar organiza festa em São Paulo após eliminação do Brasil e recebe críticas



Mais Recentes da CNN



BC da Noruega aumenta juros em 0,25 ponto, a 2,75%



Agentes da PF encontram submetralhadora, fuzil e rifles durante megaoperação



Dois Lados: Ivan Valente e Alceu Moreira debatem operação da PF contra manifestantes bolsonaristas



BC da Suíça eleva taxa básica de juros em 0,5 ponto, a 1,00%



Após conversa com Lula, Camilo Santana assume dianteira para Educação





RÚSSIA X UCRÂNIA



ATOS ANTIDEMOCRÁTICOS

PF faz operação contra apoiadores de B

CNN AO VIVO

EDITORIAS

POLÍTICA

NACIONAL

BUSINESS

INTERNACIONAL

SAÚDE

TECNOLOGIA

ESPORTE

ESTILO

VIAGEM & GASTRONOMIA

PODCASTS



MAIS

Equipe CNN Brasil

Grade de Programação



RÚSSIA X UCRÂNIA



ATOS ANTIDEMOCRÁTICOS

PF faz operação contra apoiadores de B

Colunistas

Newsletters

Mapa do site

Distribuição do Sinal

CNN NAS REDES

Sobre a CNN Brasil

Aviso Legal e Política de Privacidade

Termos de Uso

Fale com a CNN

Faça parte da Equipe CNN

© 2021 Cable News Network Brasil. Uma empresa NOVUS MÍDIA. Todos os direitos reservados.

Fls.

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Falência de Empresários, Socied. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq. Porte - Requerimento - Convolação de Recuperação Judicial em Falência

Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A
Administrador Judicial: FREDERICO COSTA RIBEIRO
Administrador Judicial: GUSTAVO BANHO LICKS
Administrador Judicial: CLEVERSON DE LIMA NEVES
Administrador Judicial: CLEVERSON NEVES ADVOGADOS E CONSULTORES
Perito: A.R. EXPERTS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Fernando Cesar Ferreira Viana

Em 13/04/2022

Despacho

Fls. 23.033/23.047 - Trata-se de pedido formulado pelos administradores judiciais objetivando a avaliação dos imóveis que faziam parte do ativo da ASSESPA e a sua consequente alienação.

Na peça, comunicam a inadmissão do REsp interposto pela ASSESPA e a revogação do efeito suspensivo.

Em seu parecer de fls. 23.073, o Ministério Público não se opôs ao pedido.

O processo falimentar deve seguir seu curso com o fim de sanar os créditos a que fazem jus os credores, sempre visando o princípio da celeridade. Para tanto, a legislação falimentar prevê que, tão logo sejam arrecadados os bens, estes devem ser avaliados e alienados.

O empecilho para que este processo seguisse o seu curso era o reconhecimento da participação da ASSESPA no conluio que culminou na quebra do Grupo Galileo, o que ocorreu com o trânsito do incidente de desconsideração da personalidade jurídica de número 0096385-75.2018.8.19.0001.

Portanto, visando o prosseguimento do curso deste processo falimentar, DEFIRO o pedido da administração judicial para avaliação dos imóveis da ASSESPA. Para tanto, mantenho a nomeação do mesmo avaliador.

Ao cartório para promover a intimação e o início imediato do trabalho.

Cumpra-se.

Rio de Janeiro, 13/04/2022.

Fernando Cesar Ferreira Viana - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Fernando Cesar Ferreira Viana

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4WKE.N7XD.41UV.UKB3**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL
DA COMARCA DA CAPITAL - RJ**

Ref.: 0105323-98.2014.8.19.0001

Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A

Administrador Judicial: CLEVERSON NEVES ADVOGADOS & CONSULTORIA, LICKS ASSOCIADOS e COSTA RIBEIRO FARIA ADVOGADOS ASSOCIADOS

A.R. Experts, na pessoa do seu sócio administrador **Bruno Peixoto Rangel**, perito nomeado no processo em epígrafe, vem através desta retornar com sua aceitação ao encargo, apresentando a proposta de honorários para a realização dos trabalhos.

A perícia tem como escopo a avaliação propriedade da Associação Educacional São Paulo Apóstolos – ASSESPA.

Matrícula	Localização
Matrícula nº 119.510, 8º Ofício do RGI	Avenida Ministro Edgar Romero, 807, Vaz Lobo, Rio de Janeiro;
Matrícula nº 214.137, 8º Ofício do RGI	Avenida Ministro Edgar Romero, 817 e 821, Vaz Lobo, Rio de Janeiro;
Matrícula nº 214.138, 8º Ofício do RGI	Rua Ramiro Monteiro, 28, Vaz Lobo, Rio de Janeiro;
Matrícula nº 19.851, 8º Ofício do RGI	Rua Ramiro Monteiro, 120, Vaz Lobo, Rio de Janeiro;
Matrícula nº 93.832, 5º Ofício do RGI	Rua Almirante Saddock de Sá, 245, Ipanema, Rio de Janeiro
Matrícula nº 95.606, 5º Ofício do RGI	Rua Almirante Saddock de Sá, 246, Ipanema, Rio de Janeiro
Matrícula nº 98.598, 5º Ofício do RGI	Rua Almirante Saddock de Sá, 276, Ipanema, Rio de Janeiro
	Rua Almirante Saddock de Sá, 318, Ipanema, Rio de Janeiro
Matrícula nº 38.880, 1º Ofício do RGI	Rua José Bonifácio, 140, Méier, Rio de Janeiro
Matrícula nº 240.661, 9º Ofício do RGI	Estrada do Rio Morto, 555, Vargem Grande, Rio de Janeiro
Matrícula nº 51.389, 9º Ofício do RGI	Estrada do Rio Morto, Lote 1, 32.961 Vargem Grande, Rio de Janeiro
Matrícula nº 51.390, 9º Ofício do RGI	Estrada do Rio Morto, Lote 2, 32.961 Vargem Grande, Rio de Janeiro

Mantemos como proposta o valor **por imóvel** já homologado de R\$ 6.951,27 e, considerando um total de 12 imóveis, temos como cálculo:

$$12 \text{ imóveis} \times R\$ 6.951,27 = R\$ 83.415,00$$

Apresentamos, portanto, como proposta para a avaliação dos imóveis da ASSESPA o valor de **R\$ 83.415,00**.

O presente trabalho será todo desenvolvido pela equipe da A.R. Experts e o Laudo Pericial será assinado impreterivelmente pelos engenheiros pertinentes ao caso, trazendo uma justa e correta avaliação e evitando arguições de nulidade.

Solicito que os contatos sejam feitos através dos *e-mails* **arexperts@arexperts.com.br** e **brunorangel@arexperts.com.br**.

Sendo aceita esta proposta, após devidamente informados, comprometemo-nos a realizar a perícia entregando o Laudo no prazo estipulado por V. Exa.

Respeitosamente,

Rio de Janeiro, 18 de abril de 2022.

Bruno Peixoto Rangel
CREA 2014130495

Fls.

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Falência de Empresários, Socied. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq. Porte - Requerimento - Convolação de Recuperação Judicial em Falência

Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A
Administrador Judicial: FREDERICO COSTA RIBEIRO
Administrador Judicial: GUSTAVO BANHO LICKS
Administrador Judicial: CLEVERSON DE LIMA NEVES
Administrador Judicial: CLEVERSON NEVES ADVOGADOS E CONSULTORES
Perito: A.R. EXPERTS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Fernando Cesar Ferreira Viana

Em 18/04/2022

Despacho

1- Fls. 23.083; 23.148; 23.150 (Pet. Alex Nascimento; Edinal Knierim): Indefiro, pois nos processos de execução coletiva o chamamento dos credores e de seus patronos é feito de forma generalizada a todos os interessados por meio de Avisos e Edtiais, somente sendo excepcionado nos casos em que haja uma questão singular a ser solvida ligada à determinado crédito, o que não está configurado.

2- Fls. 23.085/087 (Pet. LOPES E MANÇANO CONSULTORIA JURÍDICA E ADVOCACIA): Expeça-se o mandado na forma requerida. Após, dê-se ciência ao MP.

3- Fls. 23.088/23.117 (Pet. ERJ): Diga o Administrador Judicial e MP.

4- Fls. 23.119/23.117 (Pet. Maria Lúcia Viana Dória): Promova a credora sua habitação por meio de procedimento em apartado e por dependência aos autos principais, com observância nos artigos 9º e ss, da Lei 11.101/2005.

5- Fls. 23.185/186 (Pet. A.R. Experts): Dê-se vista com urgência ao Administrador Judicial e MP para manifestações.

6- Fls. 23.188/190 (Pet. Administrador Judicial): A situação narrada demanda rápida solução, pois atinge a dignidade das pessoas que concluíram seus respectivos cursos, e que, portanto, necessitam dos diplomas ou certificados para comprovação de suas graduações. Assim, oficie-se

como requerido, assinando prazo de 10 dias para resposta.

Cumpra-se.

Rio de Janeiro, 19/04/2022.

Fernando Cesar Ferreira Viana - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Fernando Cesar Ferreira Viana

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4VYP.LLVH.GB9U.QZB3**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Fls.

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Falência de Empresários, Socied. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq. Porte - Requerimento - Convolação de Recuperação Judicial em Falência

Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A
Administrador Judicial: FREDERICO COSTA RIBEIRO
Administrador Judicial: GUSTAVO BANHO LICKS
Administrador Judicial: CLEVERSON DE LIMA NEVES
Administrador Judicial: CLEVERSON NEVES ADVOGADOS E CONSULTORES
Perito: A.R. EXPERTS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Fernando Cesar Ferreira Viana

Em 04/05/2022

Despacho

1) Em continuidade ao despacho de fls. 23.078/23.079, o perito avaliador apresentou às fls. 23.185/23.186 a sua proposta de honorários, com a qual os administradores judiciais concordaram às fls. 23.367, e o Ministério Público às fls. 23.369.

Diante de ambas as concordâncias, homologo os honorários propostos. Intime-se o perito avaliador para que conclua os trabalhos com urgência.

Entregue o laudo de avaliação e após as manifestações dos administradores judiciais e do MP, caso não haja oposição, proceda-se a alienação dos ativos sem necessidade de retorno à conclusão. Para tanto, nomeio desde já o Leiloeiro Anderson Carneiro Pereira, que deverá ser intimado pelo telefone (21) 98107-1854 para que dê andamento aos trabalhos após as referidas manifestações.

2) Voltem os autos imediatamente conclusos, para apreciação das petições juntadas após o último despacho de fls. 23.192/23.193.

Rio de Janeiro, 04/05/2022.

Fernando Cesar Ferreira Viana - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 7ª Vara Empresarial
Av. Erasmo Braga, 115 Lna Central 706CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133 2185 e-mail:
cap07vemp@tjrj.jus.br



Fernando Cesar Ferreira Viana

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4KFP.RVQL.TWQR.U3C3**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos



EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL.

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA, nos autos da ação de falência de MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S.A., tendo havido a publicização, unicamente, dos termos da r. decisão de f. 23.3192/23.193, opõe **embargos de declaração**, nos seguintes termos:

TEMPESTIVIDADE

1. A petionária foi intimada da r. decisão de f. 23.192/23.193 em 28.04.22, conforme certidão de f. 23.347. Assim, o prazo de 05 (cinco) dias úteis, previsto no art. 1.023 do CPC, se iniciou em 29.04.22 e se encerrará em 05.05.22.
2. Opostos no lapso temporal indicado, esses embargos declaratórios são tempestivos.

A R. DECISÃO EMBARGADA E SUAS OMISSÕES

3. A ora embargante foi intimada da r. decisão de f. 29.192/23.193, conforme certidão de f. 23.347.
4. Ao analisar os autos, verificou-se, contudo, que fora proferida por esse MM. Juízo r. decisão pretérita, às f. 23.078/23.079, na qual (i.) houve determinações a respeito do patrimônio da ora embargante e (ii.) foi estabelecido que teria sido revogado o efeito suspensivo concedido ao seu recurso especial pela Terceira Vice-Presidência do Colendo Tribunal de Justiça do ERJ.

5. Acontece que a r. decisão de f. 23.078/23.079 – ao contrário da r. decisão de f. 29.192/23.193 – não foi publicizada. Vale dizer, não houve intimação da ora embargante a respeito da decisão em que (i.) houve determinação a respeito do patrimônio da petionária e (ii.) veio a ser estabelecido que teria havido a revogação de efeito suspensivo atribuído ao recurso especial pela Colenda Terceira Vice-Presidência do Egrégio TJ/RJ.

6. Talvez fosse despiciendo destacar que a ora embargante não figura nos autos na condição de credora. Ao revés, conforme determinado por esse MM. Juízo, a embargante figura nos autos em razão de seu patrimônio estar submetido à falência para pagamento de credores – embora não seja a petionária falida, conforme estabelecido expressamente no incidente instaurado em apenso.

7. Foi nesse cenário em que veio a ser proferida a r. decisão de f. 23.078/23.079, sem publicização à ora petionária, e posteriormente proferiu-se a r. decisão de f. 29.192/23.193, essa sim publicada regularmente.

8. Em razão de não ter sido oportunizado à ora embargante manifestar-se sobre a r. decisão de f. 23.078/23.079, são opostos os presentes embargos declaratórios, através dos quais a petionária demonstrará não apenas os vícios processuais, mas também os equívocos materiais da r. decisão de f. 23.078/23.079.

FUNDAMENTOS PARA ACOLHIMENTO DO RECURSO

(a.) Nulidade processual inescandível: Publicação de decisão posterior e ausência de publicização de decisão anterior a respeito do patrimônio da embargante

9. Com efeito, é evidente que a r. decisão – destituída de publicidade – proferida às f. 23.078/23.079 atinge diretamente a embargante, pois produzirá efeitos sobre o seu patrimônio e estabeleceu-se a revogação de efeito suspensivo a recurso interposto pela embargante.

10. Sucede que, embora a embargante tenha sido diretamente atingida pelos comandos contidos na r. decisão de f. 23.078/23.079, não fora a petionária intimada dos termos do *decisum*.

11. Ora, a publicidade é a regra. Eis o que estabelece o artigo 8º do CPC, norma que positivou a publicidade como um dos princípios fundamentais do processo civil.

12. Se a publicidade é a regra, pode-se afirmar com segurança que a publicidade é absolutamente impositiva quando se trata de pronunciamento jurisdicional que tenha por objeto o patrimônio do jurisdicionado.

13. Não fosse suficiente, o *decisum* de f. 23.078/23.079 teve, ainda, por objeto a análise do recurso especial interposto pela ora embargante. E, nessa r. decisão, se estabeleceu que teria sido revogado – quando não o foi (!) – o efeito suspensivo atribuído ao recurso especial interposto pela ora embargante.

14. De fato, diante do objeto da r. decisão de f. 23.078/23.079 e da relevância das determinações ali contidas, se afigurava imprescindível a publicização do *decisum*.

15. Contudo, em manifesta violação do ordenamento jurídico, não foi dada publicidade àquela r. decisão, limitando-se esse MM. Juízo a publicar regularmente a r. decisão posterior.

16. A nulidade é flagrante e inafastável, nos termos dos artigos 276 e 280 do CPC.

17. Note-se que a publicização dos atos processuais à embargante é inclusive a regra adotada nesses autos. Tanto que a r. decisão de f. 23.3192/23.193 foi regularmente publicada. O dever de coerência (art. 5º do

CPC), que veda os atos contraditórios, e gera a legítima expectativa de publicização dos autos revela, outrossim, a nulidade ocorrida.

18. Ainda que não fosse impositiva a publicação de todas as rr. decisões proferidas nos autos, o que se admite para argumentar, ao menos aquelas que atingem a esfera patrimonial e jurídica da embargante, deveriam ser publicizadas.

19. Afinal, como se poderia entender escorreito o procedimento de se determinar a alienação de patrimônio da embargante e de se concluir – *data venia*, erroneamente – pela suposta revogação de efeito suspensivo ao recurso especial da embargante, sem se viabilizar o contraditório e a publicidade?

20. Definitivamente, a falta de publicidade – em especial no que tange à r. decisão que atinge de forma relevantíssima as esferas patrimonial e jurídica da petionária – implica nulidade, que deve ser pronunciada.

21. Pede-se, pois, o acolhimento do presente recurso, para que, diante do vício de ausência de publicidade da r. decisão de f. 23.078/23.079, seja anulado o *decisum*, determinando-se a publicização do ato processual, na forma prevista no Código de Processo Civil.

(b.) Decisão surpresa, ausência de contraditório prévio sobre requerimento e documentos novos e inobservância dos arts. 10 e 437, § 2º, do CPC

22. Além de a r. decisão de f. 23.078/23.079 não ter sido publicizada, veio ela a ser proferida sem prévio contraditório, configurando-se decisão surpresa e que se baseou em documento novo juntado aos autos sem oportunidade de manifestação prévia da embargante.

23. Note-se que se a r. decisão tinha por objeto deliberar sobre o patrimônio da ora embargante e se o documento novo juntado tem por objeto o recurso especial interposto pela ora embargante, seguro concluir que a observância dos arts. 10 e 437, § 2º, do CPC se revelava impositiva.

24. Não se pode olvidar que as regras processuais previstas nos artigos 10 e 437, § 2º, do CPC visam, a um só tempo, salvaguardar o contraditório e viabilizar a cooperação das partes com o MM. Juízo, para prolação das decisões de forma escorreita.

25. Na espécie, caso as regras dos arts. 10 e 437, § 2º, do CPC tivessem sido observadas, a embargante teria esclarecido que a r. decisão da Terceira Vice-Presidência do Colendo Tribunal de Justiça do ERJ não revogou o efeito suspensivo atribuído ao recurso especial interposto pela ora embargante.

26. Além disso, ter-se-ia esclarecido que, embora não tenha havido a revogação do efeito suspensivo, o Ilmo. Administrador Judicial não interpôs recurso contra a r. decisão da Terceira Vice-Presidência do Colendo Tribunal de Justiça do ERJ.

27. Contudo, sem que tenha sido observado o imperativo do contraditório prévio, estabelecido expressamente nos artigos 10 e 437, § 2º, do CPC, a embargante não pôde realizar os necessários esclarecimentos a esse MM. Juízo, de modo que, nesse cenário, forçoso o provimento do presente recurso, para que seja anulada a r. decisão de f. 23.078/23.079.

(c.) Decisão acostada pelo Administrador Judicial que não revogou efeito suspensivo

28. Por fim, pede-se seja suprida omissão relativa ao próprio objeto da r. decisão de f. 23.078/23.079.

29. De fato, a r. decisão de f. 23.078/23.079 acolheu a manifestação do Ilmo. Administrador Judicial, segundo a qual teria sido revogado o efeito suspensivo atribuído ao recurso especial interposto pela ora embargante.

30. Contudo, da leitura da r. decisão acostada aos autos às f. 23.035/23.047, não se verifica a revogação do efeito suspensivo. E, caso o

peticionário de f. 23.033/23.034 pretendesse tal providência, caberia ter interposto ao Órgão *ad quem* o recurso cabível, e não pretender a obtenção dessa determinação/salvaguada jurisdicional perante esse MM. Juízo (Órgão *a quo*).

31. Assim, após viabilizado o contraditório prévio e respeitada a regra da publicidade, requer seja suprida a omissão, para que seja reformada a r. decisão de f. 23.078/23.079, afastando-se os comandos ali contidos.

CONCLUSÃO

32. Nesses termos, requer-se o acolhimento dos presentes embargos declaratórios, para que (a.) seja nulificada a r. decisão de f. 23.078/23.079, pois deixou de observar as regras contidas nos arts. 5º, 8º, 10 e 437, § 2º, do CPC; (b.) ou, subsidiariamente, no mérito, sejam afastadas as determinações contidas no *decisum* de f. 23.078/23.079, haja vista que não houve decisão e nem recurso do Administrador Judicial sobre a dita revogação do efeito suspensivo ao recurso especial interposto pela embargante.

Rio de Janeiro, 05 de maio de 2022.

Francisco Antonio Fabiano Mendes
OAB/RJ 25.872

Diogo José Fabiano Mendes
OAB/RJ 164.164

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL.

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA, nos autos da ação de falência de MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S.A., comprova, em anexo, a interposição de recurso de agravo de instrumento contra a r. decisão de f. 23.454/23.455, nos termos do disposto no art. 1.018, § 2º, do Código de Processo Civil. Esclarece que, em virtude de o processo originário ser eletrônico, deixou de instruir as cópias obrigatórias, na forma do art. 1.017, § 5º do CPC.

Rio de Janeiro, 15 de junho de 2022.

Francisco Antonio Fabiano Mendes
OAB/RJ 25.872

Diogo José Fabiano Mendes
OAB/RJ 164.164

TJRJ CAP EMP07 202300453415 36/06/23 13:57:09136959 PROGER-VIRTUAL

EXMO. DR. DESEMBARGADOR PRIMEIRO VICE-PRESIDENTE DO EG.
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

GRERJ: 61538104160-45

ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO – ASSESPA, inscrita no CNPJ/MF sob o 34.150.771/0001-87, com sede na Rua Acre, nº. 51, sala 105, Centro, Rio de Janeiro – RJ, interpõe **agravo de instrumento, com pedido de atribuição de efeito suspensivo**, contra a r. decisão interlocutória de fls. 23.454/23.455, proferida nos autos da **ação de falência** de MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S.A., em curso perante a 7ª Vara Empresarial da Comarca da Capital, autuada sob o nº. 0105323-98.2014.8.19.0001, pelos fundamentos constantes das inclusas razões, cuja juntada requer.

INDICAÇÃO DOS NOMES DOS ADVOGADOS DAS PARTES

Em cumprimento ao art. 1.016, inciso IV, do CPC/15, informa a agravante que é representada pelos advogados Francisco Antonio Fabiano Mendes, Diogo José Fabiano Mendes e Ana Carolina Fabiano Mendes, inscritos na OAB/RJ sob os nºs. 25.872, 164.164 e 209.824, todos com escritório na Rua do Mercado, n. 17, 7º andar, Centro, Rio de Janeiro – RJ.

A agravada é representada pelos advogados Cleverson de Lima Neves, OAB/RJ 69.085, com endereço na Rua da Assembleia, n. 36, 11º andar, Rio de Janeiro/RJ; Gustavo Banho Licks, OAB/RJ 176.184, com endereço na Av.

Rio Branco, 243, 3º andar, Rio de Janeiro/RJ; e Frederico Costa Ribeiro, com endereço na Praça XV de Novembro, n. 34, 3º andar, Rio de Janeiro/RJ.

FORMAÇÃO DO INSTRUMENTO

Na forma do art. 1017, § 5º, do Código de Processo Civil, esclarece a agravante que se trata de processo eletrônico.

DO RECOLHIMENTO DE CUSTAS

A agravante informa, acima, o recolhimento das custas judiciais, na forma do art. 1.017, § 1º do CPC/15.

DA PREVENÇÃO

Por fim, informa-se a prevenção da Colenda Terceira Câmara Cível, em razão do julgamento do Agravo de Instrumento n. 0028017-17.2018.8.19.0000.

Rio de Janeiro, 13 de junho de 2022.

Francisco Antonio Fabiano Mendes
OAB/RJ 25.872

Diogo José Fabiano Mendes
OAB/RJ 164.164

Razões da agravante
ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA

Colenda Câmara Cível,

TEMPESTIVIDADE

1. A r. decisão agravada foi publicada no DJe no dia 23.05.22, conforme certidão de f. 23.454/23.455. De fato, o prazo de 15 (quinze) dias úteis, previsto no art. 1.003, § 5º, do CPC, se iniciou em 24.05.22 e se encerrará em 13.06.22.
2. Apresentado no lapso temporal indicado, esse agravo de instrumento é tempestivo.

SÍNTESE DA QUESTÃO JURÍDICA:

DETERMINAÇÃO DE URGENTE AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO DE BENS DA
ASSESPA EM FERIMENTO A NORMAS COGENTES

3. Em síntese, o presente agravo de instrumento é interposto em face da r. decisão interlocutória proferida nos autos da falência da MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S.A (“GALILEO”), através da qual foi determinada a urgente avaliação e alienação de bens da ora agravante (“ASSESPA”).
4. De logo, é forçoso esclarecer que, em apartado ao processo de falência da GALILEO, foi instaurado Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica (“IDPJ”) em face da ora agravante, que está em curso perante o Col. Superior Tribunal de Justiça, **não havendo trânsito em julgado.**
5. Na realidade, o recurso interposto nos autos do IDPJ instaurado em face da ora agravante, de n. 0047939-73.2020.8.19.0000, foi distribuído ao Em. Ministro Marco Aurélio Bellizze, no Colendo Superior Tribunal de Justiça, autuado sob como AREsp n. 2145064 / RJ conforme anexo.

6. O esclarecimento inicial, no sentido de que não ocorreu o trânsito em julgado no IDPJ instaurado contra a agravante, se afigura imprescindível, pois, conforme se passa a demonstrar, **o MM. Juízo a quo determinou a avaliação e alienação de bens da ora recorrente sob a premissa de que teria havido o trânsito em julgado no referido Incidente**. Senão vejamos.

7. Através da manifestação de f. 23.033/23.047 o Administrador Judicial da Massa Falida de Galileo requereu o prosseguimento do processo de falência em face da ora recorrente, a fim de que fossem realizadas a avaliação e venda dos bens da ASSESPA.

8. Após o parecer do *parquet* – apresentado espontaneamente à f. 23.073 – opinando favoravelmente ao requerimento apresentado, foi proferida pelo MM. Juízo a quo a decisão de f. 23.078/23.079, que acolheu o pedido, em razão do trânsito em julgado o IDPJ da ASSESPA. Confira-se:

“ O empecilho para que este processo seguisse o seu curso era o reconhecimento da participação da ASSESPA no conluio que culminou na quebra do Grupo Galileo, o que ocorreu **com o trânsito do incidente de desconconsideração da personalidade jurídica de número 0096385-75.2018.8.19.0001**.

Portanto, visando o prosseguimento do curso deste processo falimentar, DEFIRO o pedido da administração judicial para avaliação dos imóveis da ASSESPA. Para tanto, mantenho a nomeação do mesmo avaliador.”

(grifos e negrito nossos)

9. A referida decisão – que determinou providência gravíssima, com alicerce em premissa absolutamente equivocada – não foi publicada.

10. Abra-se parênteses para esclarecer que as rr. decisões proferidas nos

autos são de regra publicadas e constam nas publicações os nomes dos advogados da ASSESPA.

11. Isso porque, conforme decidido no IDPJ da agravante, a ASSESPA não é falida¹.

12. Assim sendo, a ASSESPA possui representação própria nos autos e é intimada, através de seus advogados, das decisões proferidas em primeiro grau. Vide, nesse sentido, as certidões de publicação de f. 23.347, 23.492, 23.660, dentre outras.

13. E, com muito mais razão, deve ser intimada das decisões que versem sobre o seu patrimônio, sob pena de violação da boa-fé (nos aspectos do dever de coerência e da criação de legítima expectativa), do contraditório e da publicidade, previstos nos arts. 6º, 7º e 8º do CPC.

14. Feche-se parênteses sobre a ausência de publicação da – grave e relevantíssima – r. decisão de f. 23.078/23.079.

15. Em cumprimento a r. decisão de f. 23.078/23.079, o avaliador apresentou manifestação às f. 23.185/23.186, na qual (i.) relaciona bens que, segundo o *expert*, seriam da ASSESPA e estariam no escopo da avaliação, além de (ii.) apresentar proposta de honorários.

16. **Abra-se parênteses para esclarecer que a relação de bens apresentada pelo expert contém:**

(a.) alguns imóveis que não são de propriedade da ASSESPA;

(b.) imóvel cuja titularidade é controvertida e deverá ser objeto de ação própria, em

¹ A determinação foi de submissão dos bens da ASSESPA ao quadro de credores que se formar nos autos do processo falimentar. E, esclareça-se, não houve recurso contra esse capítulo da decisão, no sentido de que os efeitos da falência não se estendem à ASSESPA.

razão de acórdão do Superior Tribunal de Justiça transitado em julgado;

(c.) imóvel que foi considerado de utilidade pública, por força de Decreto Estadual;

(d.) vício e omissão na indicação de matrículas dos bens relacionados.

17. Enfatize-se que a ora agravante também não fora intimada para se manifestar sobre a apresentação, pelo *expert*, de relação de bens e proposta de honorários referentes a bens que são de propriedade de terceiros, que são de titularidade controvertida ou que foram decretados como de utilidade pública. Feche-se parênteses sobre o – ilegal – objeto da avaliação e leilão de bens.

18. Ante a apresentação da – ilegal – relação de bens pelo *expert*, o MM. Juízo *a quo* proferiu a r. decisão de f. 23.192/23.193, na qual intimou o AJ e o *parquet* a respeito da manifestação de f. 23.185/23.186.

19. Impende destacar que a decisão de f. 23.192/23.193 veio a ser publicada no DJe, inclusive com a intimação dos advogados da agravante, conforme certidão de publicação de f. 23.347.

20. Em cumprimento a r. decisão de f. 23.192/23.193, o Administrador Judicial e o *parquet* se manifestaram, às f. 23.367 e f. 23.369, respectivamente, a fim de anuir com a manifestação do *expert* – embora tenham sido inseridos bens de terceiros, imóveis de titularidade controvertida ou de utilidade publicada estabelecida via Decreto Estadual.

21. Por sua vez, a ora agravante opôs embargos declaratórios contra a r. decisão de f. 23.192/23.193, que apenas vieram a ser juntados nos autos às f. 23.457/23.462 – e até a presente data não foram julgados.

22. Demonstrou-se, no recurso, a ausência de publicação da r. decisão de f. 23.078/23.079, que havia determinado a avaliação de bens da agravante em razão do suposto *trânsito em julgado do IDPJ da ASSESPA*.

23. Acontece que, antes mesmo da juntada e do processamento dos embargos declaratórios apresentados pela agravante, o MM. Juízo *a quo* proferiu r. decisão interlocutória com conteúdo gravíssimo.

24. Com efeito, às f. 23.454/23.455, foi proferida a r. decisão interlocutória que (i.) homologou a relação e a proposta de honorários do *expert*, (ii.) determinou a intimação do avaliador, para que conclua a avaliação com urgência, (iii.) determinou a alienação dos bens da ASSESPA, sem necessidade de retorno dos autos à conclusão, e (iv.) nomeou leiloeiro, para realizar a hasta pública.

25. Diante da intimação da agravante através de seus patronos, conforme certidão de publicação à f. 23.492, do gravíssimo conteúdo da r. decisão de f. 23.454/23.455, que foi proferida sem que tenha havido o processamento dos embargos declaratórios de f. 23.192/23.193, tornou-se forçosa a interposição do presente agravo de instrumento.

26. O conjunto de ilegalidades cometidas, *data venia*, pelo MM. Juízo *a quo*, a merecer afastamento por essa Colenda Terceira Câmara Cível, é extenso:

- (a.) deixa-se de intimar a agravante de uma única decisão interlocutória, justamente aquela que determina medidas de avaliação para expropriação de seu patrimônio;
- (b.) parte-se da premissa manifestamente equivocada, na r. decisão não publicada, de que teria transitado em julgado o IDPJ da ASSESPA;
- (c.) autoriza-se a inclusão de imóveis de terceiros na relação de bens a serem avaliados e alienados;
- (d.) autoriza-se a inclusão de imóveis de titularidade controvertida na relação de bens a serem avaliados e alienados;
- (e.) autoriza-se a inclusão de imóvel objeto de Decreto de utilidade pública;

- (f.) nomeia-se *expert* que sequer é capaz de indicar as matrículas e indicar as características dos bens;
- (g.) impede-se que a proprietária dos bens, que não é falida, tenha ciência da ordem de avaliação dos bens e veda-se o acompanhamento das diligências, a apresentação de assistente técnico, a formulação de quesitos e a impugnação das avaliações;
- (h.) afirma-se que há urgência na alienação de bens, mas há na realidade urgente necessidade de suspensão da ordem de alienação de bens, sob pena de danos graves e irreversíveis a agravante, a massa falida e a terceiros.

27. Assim, o presente agravo de instrumento deve ser provido, para que sejam afastadas as ilegalidades cometidas pelo MM. Juízo *a quo*, atribuindo-se, de imediato, **efeito suspensivo** ao recurso.

CABIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO

28. Antes, porém, de serem descortinados os vícios que maculam integralmente a r. decisão agravada, cumpre esclarecer que o presente agravo de instrumento é manifestamente cabível, por força da tese fixada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça em sede de recurso especial repetitivo, nos seguintes termos. Confira-se:

“RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. DIREITO EMPRESARIAL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DECISÕES INTERLOCUTÓRIAS PROFERIDAS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA. RECORRIBILIDADE POR AGRAVO DE INSTRUMENTO. (...). CABIMENTO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO CONTRA TODAS AS DECISÕES INTERLOCUTÓRIAS QUE SE JUSTIFICA DIANTE DA PROVÁVEL INUTILIDADE DE

REDISCUSSÃO DA MATÉRIA POR OCASIÃO DO JULGAMENTO DE APELAÇÃO, QUE, QUANDO CABÍVEL, APENAS OCORRERÁ QUANDO MEDIDAS INVASIVAS E GRAVES JÁ HOUVEREM SIDO ADOTADAS E EXAURIDAS. (...). CABIMENTO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO CONTRA TODAS AS DECISÕES INTERLOCUTÓRIAS PROFERIDAS NOS PROCESSOS RECUPERACIONAIS E FALIMENTARES. (...).”

(REsp n. 1.707.066 - MT; Rel. Min. Nancy Andrighi; grifou-se)

29. Assim, por ser manifestamente cabível e diante da interposição tempestiva e com o devido preparo, o presente agravo de instrumento deve ser conhecido.

DOS FUNDAMENTOS PARA PROVIMENTO DO RECURSO

(a.) Ausência de intimação da decisão que determinou avaliação dos bens da agravante

30. O iter procedimental, demonstrado linhas acima, revela a nulidade processual absoluta – e gravíssima – configurada nos autos e cujo reconhecimento se requer inicialmente.

31. Com efeito, às **f. 23.033/23.0047** o Administrador Judicial requereu a adoção da medida mais importante – e gravosa – do processo falimentar: a avaliação e venda de bens (no caso do requerimento, alienação de bens da ASSESPA, que não é falida).

32. Após o parecer espontâneo do *parquet* de f. 23.073, o MM. Juízo *a quo* proferiu a relevantíssima decisão de f. 23.078/23.079.

33. Trata-se de decisão que determinou a avaliação dos bens da ora agravante, tendo em vista o suposto trânsito em julgado o IDPJ da ASSESPA.

34. A decisão de f. 23.078/23.079 determinou providência gravíssima, com alicerce em premissa absolutamente equivocada.
35. Nada obstante se trate de decisão com efeitos práticos e processuais graves, não foi precedida de contraditório, em observância ao art. 10 do CPC, e não foi publicizada (!).
36. Assim, proferiu-se ordem de avaliação de bens antecedente a alienação, com alicerce no suposto trânsito em julgado do IDPJ da ASSESPA, contudo, impediu-se o contraditório prévio e o direito ao recurso de tal decisão (!).
37. A ausência (i.) de contraditório prévio à prolação da r. decisão e (ii.) de publicação do *decisum* torna seguro concluir pela configuração da nulidade, em razão das disposições expressamente previstas nos arts. 10 e 8 do CPC.
38. Pode-se, contudo, ir além. A nulidade deve ser pronunciada, haja vista que as rr. decisões proferidas nos autos do referido processo são de regra publicadas e constam nas publicações os nomes dos advogados da ASSESPA, conforme, dentre muitas, as certidões de publicação de f. 23.347, 23.492, 23.660.
39. Portanto, o princípio da boa-fé, que orienta todos os sujeitos do processo, nos termos do art. 5º do CPC, revela a violação da legítima expectativa de publicação/intimação dos atos processuais, mormente daqueles atos que produzam efeitos sobre a esfera jurídica da agravante.
40. É indubitoso, por força do art. 5º do CPC, que o princípio da boa-fé e os deveres anexos incidem na relação processual e, no caso, tornam forçoso o reconhecimento de que a falta de publicação de uma decisão – em contraposição à publicação de todas as demais – implica nulidade.
41. Acrescente-se que na r. decisão subsequente, de f. 23.192/23.193, o próprio MM. Juízo *a quo* firmou expressamente que sempre que um pronunciamento atingir diretamente a esfera jurídica de um sujeito interessado na

falência deve ele ser intimado da decisão. Vejamos:

“1- Fls. 23.083; 23.148; 23.150 (Pet. Alex Nascimento; Edinal Knierim):Indefiro, pois nos processos de execução coletiva o chamamento dos credores e de seus patronos é feito de forma generalizada a todos os interessados por meio de Aviso e Editais, somente sendo excepcionado nos casos em que haja uma questão singular a ser solvida ligada à determinado crédito, o que não está configurado.” (grifou-se)

42. Ora, se na hipótese de decisão que atingir a esfera de um credor deve ele ser intimado do pronunciamento, por coerência e isonomia, deverá ser intimada a devedora – ou terceira – que seja atingida pela decisão (!).

43. Ainda mais, se se trata de decisão que versa sobre avaliação e venda de ativos (!) e se a agravante vem sendo intimada das rr. decisões proferidas no processo.

44. Na realidade, para que o Estatuto Processual tivesse sido observado, caberia ter-se (i.) respeitado o contraditório prévio, na forma do art. 10 do CPC, intimando-se a agravante para se manifestar sobre o grave e equivocado pleito de avaliação e venda de bens da ASSESPA e (ii.) publicado, na forma dos arts. 5º e 8º do CPC, a r. decisão que julgasse a relevantíssima questão incidental.

45. Na espécie, sem que tenham sido observadas as regras cogentes do Código de Processo Civil e a norma do art. 93, inciso IX, da CRFB, seguro concluir pela nulidade manifesta da r. decisão de f. 23.078/23.079.

(b.) Ausência de trânsito em julgado do IDPJ da agravante

46. Note-se que a ausência de contraditório prévio e de publicação da r. decisão de f. 23.078/23.079 resultaram na prolação de ordem ilegal e alicerçada em premissa falsa e equivocada.

47. Isso porque, na r. decisão de f. 23.078/23.079, o MM. Juízo a quo determinou a avaliação para posterior alienação de bens da agravante, com alicerce na premissa de que teria havido o trânsito em julgado do IDPJ da ASSESPA. Confira-se:

“ O empecilho para que este processo seguisse o seu curso era o reconhecimento da participação da ASSESPA no conluio que culminou na quebra do Grupo Galileo, o que ocorreu **com o trânsito do incidente de desconsideração da personalidade jurídica de número 0096385-75.2018.8.19.0001.**

Portanto, visando o prosseguimento do curso deste processo falimentar, DEFIRO o pedido da administração judicial para avaliação dos imóveis da ASSESPA. Para tanto, mantenho a nomeação do mesmo avaliador.”

(grifos e negrito nossos)

48. Acontece, porém, que **não houve o trânsito em julgado do Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica (IDPJ) da ASSESPA, ora agravante, conforme certidão do Superior Tribunal de Justiça ora anexada.**

49. De fato, contra a r. decisão proferida em 1ª Instância no IDPJ n. 0096385-75.2018.8.19.0001 a ora agravante interpôs o Agravo de Instrumento de n. 0047939-73.2020.8.19.0000, que foi atuado como AREsp n. 2145064 / RJ no Superior Tribunal de Justiça.

50. Dessa forma, haja vista que a ordem de avaliação e alienação urgente de bens da ASSESPA se alicerçou na premissa equivocada, de que teria havido o trânsito em julgado do IDPJ n. 0096385-75.2018.8.19.0001, seguro concluir que deve ser anulada a r. decisão, para que seja proferida outra decisão, partindo-se da premissa de que **não houve trânsito em julgado do IDPJ da ASSESPA.**

(c.) llegal inclusão de imóveis de terceiros, de bens de titularidade controvertida e de imóvel objeto de Decreto Estadual na relação de bens a serem avaliados e alienados

51. Não fosse suficiente que o MM. Juízo *a quo* tenha proferido decisão com base na equivocada premissa de que teria ocorrido o trânsito em julgado do IDPJ da ASSESPA, outra gravíssima ilegalidade veio a ser cometida.

52. Diga-se, de logo, que a ilegalidade (i.) atingirá o patrimônio de terceiros, (ii.) viola determinação expressa do Superior Tribunal de Justiça proferida por v. acórdão transitado em julgado e (iii.) afronta Decreto Estadual.

53. Com efeito, após proferida a r. decisão de f. 23.078/23.079, o avaliador apresentou a relação de bens que seriam da ASSESPA e a respectiva proposta de honorários, conforme f. 23.185/23.186.

54. Ato contínuo, o MM. Juízo *a quo* determinou, às f. 23.192/23.193, que o AJ e o *parquet* se manifestassem sobre a relação de bens e proposta de f. 23.185/23.186.

55. Embora, o MM. Juízo *a quo* não tenha determinado a manifestação da ASSESPA a respeito da petição do *expert*, a ora agravante foi intimada, via publicação no DJe em nome de seus advogados, da r. decisão de f. 23.192/23.193, conforme certidão de publicação de f. 23.347.

56. Cumpre enfatizar que a intimação da agravante da r. decisão de f. 23.192/23.193 reforça a nulidade decorrente da ausência de publicação/intimação da r. decisão de f. 23.078/23.079.

57. Acrescente-se que, em razão da publicação da r. decisão de f. 23.192/23.193, a ora agravante opôs perante o MM. Juízo *a quo* embargos declaratórios, justamente com o propósito de demonstrar as nulidades até então configuradas.

58. Sucede que o MM. Juízo *a quo* processou regularmente as manifestações do AJ e do *parquet* a respeito da r. decisão de f. 23.192/23.193, mas – até a presente data (!) – não analisou os embargos declaratórios opostos pela agravante.

59. Assim, impositivo que se pronuncie mais essa nulidade, haja vista que o MM. Juízo *a quo*, mesmo quando intimou a ora agravante de algum ato processual, não processou o recurso interposto, apesar de analisar e julgar os requerimentos do AJ e do *parquet* sobre a mesma decisão.

60. Forçoso, pois, o provimento do recurso, para que seja anulada a r. decisão de f. 23.454/23.455, que analisou os requerimentos do AJ e do *parquet*, mas deixou de julgar e analisar os embargos declaratórios opostos pela aqui agravante.

61. No entanto, não é essa a única – e nem a mais grave – nulidade da r. decisão de f. 23.454/23.455.

62. De fato, a r. decisão de f. 23.454/23.455 determinou a avaliação e urgente alienação de todos os bens indicados pelo *expert* às f. 23.185/23.186 como – supostamente – de propriedade da ASSESPA. Vejamos:

“1) Em continuidade ao despacho de fls. 23.078/23.079, o perito avaliador apresentou às fls. 23.185/23.186 a sua proposta de honorários, com a qual os administradores judiciais concordaram às fls. 23.367, e o Ministério Público às fls. 23.369.

Diante de ambas as concordâncias, homologo os honorários propostos. Intime-se o perito avaliador para que conclua os trabalhos com urgência.

Entregue o laudo de avaliação e após as manifestações dos administradores judiciais e do MP, caso não haja oposição,

proceda-se a alienação dos ativos sem necessidade de retorno à conclusão. Para tanto, nomeio desde já o Leiloeiro Anderson Carneiro Pereira, que deverá ser intimado pelo telefone (21) 98107-1854 para que dê andamento aos trabalhos após as referidas manifestações.”
(grifos e negritos nossos)

63. Conforme esclarecido linhas acima, o MM. Juízo *a quo* proferiu a r. decisão agravada sem antes processar os embargos declaratórios anteriormente opostos pela agravante e sem franquear o contraditório prévio sobre a manifestação do *expert* de f 23.185/23.186.

64. Dessa inobservância ao contraditório, resultou-se que o MM. Juízo *a quo* autorizou a avaliação e alienação de bens:

a.) que não são de propriedade da ASSESPA;

(b.) imóvel cuja titularidade é controvertida e deverá ser objeto de ação própria, ainda não instaurada, em razão de acórdão do Superior Tribunal de Justiça transitado em julgado; e

(c.) imóvel que foi considerado de utilidade pública, por força de Decreto Estadual.

65. Eis, então, o resultado da tentativa – ilegal – de impor urgência em hipótese que não comporta trâmite urgente e da escancarada inobservância do contraditório em relação à agravante.

66. Inicialmente, é preciso enfatizar que a manifestação do *expert* não foi instruída com as certidões de RGI dos imóveis. Aliás, em relação ao imóvel da Rua Almirante Sadock de Sá, n. 318, Ipanema, RJ – RJ, o *expert* sequer indica a matrícula do bem (!).

67. Confira-se a relação de bens apresentada pelo *expert* como,

supostamente, de propriedade da ASSESPA e que serão avaliados e levados a hasta pública:

Matrícula	Localização
Matrícula nº 119.510, 8º Ofício do RGI	Avenida Ministro Edgar Romero, 807, Vaz Lobo, Rio de Janeiro;
Matrícula nº 214.137, 8º Ofício do RGI	Avenida Ministro Edgar Romero, 817 e 821, Vaz Lobo, Rio de Janeiro;
Matrícula nº 214.138, 8º Ofício do RGI	Rua Ramiro Monteiro, 28, Vaz Lobo, Rio de Janeiro;
Matrícula nº 19.851, 8º Ofício do RGI	Rua Ramiro Monteiro, 120, Vaz Lobo, Rio de Janeiro;
Matrícula nº 93.832, 5º Ofício do RGI	Rua Almirante Saddock de Sá, 245, Ipanema, Rio de Janeiro
Matrícula nº 95.606, 5º Ofício do RGI	Rua Almirante Saddock de Sá, 246, Ipanema, Rio de Janeiro
Matrícula nº 98.598, 5º Ofício do RGI	Rua Almirante Saddock de Sá, 276, Ipanema, Rio de Janeiro
	Rua Almirante Saddock de Sá, 318, Ipanema, Rio de Janeiro
Matrícula nº 38.880, 1º Ofício do RGI	Rua José Bonifácio, 140, Méier, Rio de Janeiro
Matrícula nº 240.661, 9º Ofício do RGI	Estrada do Rio Morto, 555, Vargem Grande, Rio de Janeiro
Matrícula nº 51.389, 9º Ofício do RGI	Estrada do Rio Morto, Lote 1, 32.961 Vargem Grande, Rio de Janeiro
Matrícula nº 51.390, 9º Ofício do RGI	Estrada do Rio Morto, Lote 2, 32.961 Vargem Grande, Rio de Janeiro

68. Na listagem apresentada, chama especial atenção, em primeiro lugar, o imóvel da Rua Almirante Saddock de Sá, n. 318.

69. A uma, pela ausência de indicação da matrícula do imóvel, que revela a incapacidade técnica do expert, pois sequer possui expertise para obter o dado fundamental do bem avaliado, ou sua má-fé, pois sabedor de que se trata de imóvel de terceiro, pretende avaliar o bem e obter honorários indevidamente, em detrimento dos credores da massa, de terceiros e da agravante.

70. A duas, porque induidosamente se trata de bem de terceiro (!), que possui matrículas individualizadas a cada apartamento (!), conforme anexo.

71. Além da ilegalidade manifesta da r. decisão, a incapacidade técnica ou má-fé do *expert* impõem sua imediata destituição do cargo, sob pena de

avaliar-se auxiliar do Juízo manifestamente inapto ao mister para o qual fora nomeado, causando risco imediato de danos a massa falida, seus credores, terceiros e a agravante.

72. Em segundo lugar, imprescindível destacar que o *expert* incluiu na listagem de bens a serem avaliados e alienados o imóvel da Rua Almirante Sadock de Sá, n. 276, que seria inscrito na Matrícula n. 98.598.

73. Acontece que o referido imóvel, da Rua Almirante Sadock de Sá, n. 276, sequer é inscrito na matrícula n. 98.598 (!). O *expert* sequer é apto a verificar minimamente as características elementares dos bens que serão objeto de sua avaliação (!).

74. De fato, conforme se extrai da certidão do RGI em anexo, o referido imóvel é matriculado sob o n. 98.588, perante o 5º RGI.

75. Na realidade, o imóvel inscrito na matrícula n. 98.598 é o imóvel localizado na Avenida Eptácio Pessoa, n. 1.664, Lagoa (!), **que sequer foi listado pelo expert (!)**.

76. Realmente, se está diante de cenário de ilegalidade flagrante: se incluem bens de terceiros, deixa-se de incluir bem de propriedade da agravante e há erros e omissões sobre os imóveis, que revelam a incapacidade total do *expert* para o mister.

77. Além disso, o imóvel da Rua Almirante Sadock de Sá, n. 276 é de propriedade – hoje – controvertida, por força de ordem proferida pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, nos autos do CC. n. 156.815 / RJ.

78. Como se vê dos vv. arestos proferidos pelo Eg. STJ, sob a relatoria do Em. Ministro Marco Aurélio Bellizze, foi determinado à 7ª Vara Empresarial a instauração de procedimento, a fim de apurar a titularidade do bem em referência – o que até a presente data não ocorreu.

79. Então, a inclusão do bem de titularidade controvertida, por força de v. aresto transitado em julgado no Superior Tribunal de Justiça, se afigura ilegal e deve ser imediatamente sustada, sob pena de afronta à autoridade da Corte Superior.

80. Por fim, mas não menos importante, a listagem apresentada pelo *expert* incluiu imóvel que foi objeto de declaração de utilidade pública, através de Decreto Estadual (!), conforme notícia da imprensa local ora acostada.

81. Embora não se tenha notícia da adoção de qualquer medida posterior ao Decreto Estadual, é forçoso reconhecer a inviabilidade do procedimento através do qual se pretende, de forma urgente, avaliar e alienar bem que foi objeto de declaração de utilidade pública.

82. Destaque-se, uma vez mais, que bastaria que o MM. Juízo *a quo* tivesse viabilizado o contraditório à ora agravante em relação a ilegal manifestação do *expert*, para que se tivesse demonstrado a inviabilidade do procedimento adotado.

83. No entanto, preferiu-se – ilegalmente – inviabilizar o contraditório e impor, em ritmo de “urgência”, à alienação de bens, que da forma que determinada prejudicará a massa falida, os credores da massa falida, terceiros e a agravante. Além de violar a autoridade do Superior Tribunal de Justiça.

84. É indubitoso que a tentativa de alienação de bens (i.) de titularidade controvertida, (ii.) de terceiros, (iii.) objeto de Decreto Estadual e (iv.) sem observância mínima do contraditório, se afigura ilegal e será anulada e, provavelmente, imporá à massa falida o dever de indenizar os danos causados a todos.

85. Assim, ao fim e ao cabo, a tentativa ilegal de se alienar com urgência e sem retorno dos autos à conclusão se figura como medida danosa aos interesses de todos: massa falida, credores de massa, terceiros e agravante.

86. Além disso, paralelamente, estar-se-á violando (a.) a coisa juntada formada no Superior Tribunal de Justiça, no CC n. 156.815/ RJ, e (b.) o Decreto Estadual referido linhas acima.

87. As ilegalidades demonstradas de forma incontestável, que se somam a incapacidade do *expert* de verificar a titularidade dos bens e de descrevê-los com precisão, torna forçosa (i.) a imediata sustação da ordem de avaliação e alienação “urgente” dos bens e (ii.) a imediata destituição do *expert*.

(d.) Vedação de ciência e acompanhamento das diligências, de nomeação de assistente técnico, de formulação de quesitos e de impugnação das avaliações

88. O regime de “urgência” na alienação dos imóveis, que deverá ocorrer sem necessidade de novo retorno dos autos à conclusão – além de implicar ordem de venda de bens de terceiros, bens controvertidos e bem objeto de Decreto Estadual –, resulta em evidente violação às regras basilares que insculpam o contraditório no Código de Processo Civil.

89. Isso porque se está diante de verdadeira e importantíssima produção de prova técnica. E, como se sabe, a produção de prova técnica, para que seja realizada de forma hígida, impõe a observância de regras que visam dar concretude ao princípio do contraditório.

90. Na espécie, tais regras foram inobservadas, na medida em que a agravante, proprietária dos bens e que não é falida: (i.) não teve ciência da ordem de avaliação dos bens; (ii.) não foi cientificada da nomeação do *expert*; (iii.) não pôde impugnar a indicação do *expert*, que claramente não tem condições de exercer o mister; (iv.) não pôde acompanhar as diligências; (v.) não pôde apresentar assistente técnico; (vi.) não pôde formular quesitos; (vii.) e não poderá impugnar as avaliações – afinal, os autos sequer retornarão à conclusão.

91. As vedações impostas à ora agravante, para participar da fase processual mais relevante do processo, implica, respectivamente, violações aos

artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC.

92. Esclareça-se, uma vez mais, que a ASSESPA não é falida e deve ser ouvida quando proferidas decisões que atinjam sua esfera jurídica, mormente quando se trata de alienação de bens de sua propriedade.

93. Assim, uma vez pronunciadas **todas** as nulidades demonstradas ao longo dessas razões recursais, forçoso que se imponha ao MM. Juízo *a quo* a observância das regras processuais que regulamentam a produção da prova técnica.

(e.) Risco de danos a agravante, a massa falida, aos credores da massa e aos terceiros e a suposta urgência na avaliação e alienação dos bens da ASSESPA

94. Por fim, necessário destacar que a urgência imposta, com base na premissa equivocada de que teria transitado em julgado o IDPJ da ASSESPA, não se justifica.

95. Na realidade, o regime de urgência imposto, permeado de ilegalidades, apenas implica risco de danos a todos os sujeitos que de alguma forma fazem parte do processo: a massa falida, credores da massa, terceiros e a agravante.

96. Conforme narrado linhas acima, o regime de urgência imposto, para a alienação dos bens da ASSESPA sem retorno dos autos à conclusão, (i.) parte de premissa errada, (ii.) implica violação ao contraditório, (iii.) envolve bens de terceiros, imóveis controvertidos e bem objeto de Decreto Estadual, (iv.) gerou a indicação de *expert* incapaz de verificar a titularidade dos bens e que sequer é capaz de descrever as características mínimas dos imóveis e (v.) impede a observâncias das regras processuais para a realização de prova técnica.

97. Além disso, a alienação urgente de bens da ASSESPA, cujo IDPJ está tramitando (não há trânsito em julgado), não é medida que interessa nem mesmo

à massa falida ou aos credores da massa.

98. A uma, porque, tal qual determinada, a medida implicará anulação dos atos processuais, porque praticados em flagrante violação a normas legais.

99. A duas, porque existem outras medidas muito mais benéficas a massa falida e seus credores, que podem gerar recurso imediatos, sem que com isso sejam violadas múltiplas normas cogentes.

100. Note-se que o IDPJ da Sociedade Universitária Gama Filho - SUGF **transitou em julgado há muito tempo**, de modo que não há risco de reversão da submissão dos bens à massa falida da Galileo. Contudo, não foi para a venda desses bens que se impôs o regime de urgência (!).

101. Então, se se pretende agir – com urgência (!) – nos interesses da massa falida e seus credores, é forçoso que se imponha a venda desses bens (com urgência e independente de nova conclusão). Prefere-se, contudo, impor a atabalhoada venda de bens da ASSESPA, que atinge terceiros, sem observância de regras mínimas e que poderá ser revertida no Superior Tribunal de Justiça, porque não há trânsito em julgado do IDPJ (!).

102. Além disso, caso se pretenda impor regime de urgência a alguma medida que efetivamente beneficiará a massa falida e seus credores, será forçoso que se imponha urgência ao cumprimento do v. acórdão dessa Colenda Câmara Cível no Agravo de Instrumento n. 0028017-17.2018.8.19.0000.

103. Trata-se do v. acórdão – aliás, **transitado em julgado nos idos de 2019** – em que se impôs ordem favorável aos credores e a massa falida, de locação de imóveis de propriedade da ASSESPA.

104. São anos de inação nesse sentido e, quando rompida a inércia, foi realizada – para inglês ver – licitação repleta de vícios, que apenas por essa razão (realização sem observância mínima de regras para esse tipo de concorrência) não

foi realizada de forma exitosa.

105. Além disso, se se pretende – com urgência – impor medidas compatíveis com os interesses da massa falida e dos credores, deve ser analisada com cuidado a proposta de honorários do *expert*, que inclui bens que não podem ser avaliados e leiloados.

106. Veja-se que a massa deverá arcar com honorários do *expert* para avaliar bens que não poderiam – jamais (!) – ser avaliados e leiloados. E que, caso avaliados e leiloados, serão objeto de ações para nulificação. Afinal, a realização de gastos urgentes e desnecessários, para atos nulos, não é medida favorável aos interesses da massa ou de seus credores.

107. Além disso, a venda urgente de bens apenas se justifica quando há risco de perecimento, o que não ocorre no caso. Na realidade, se a justificativa fosse o risco de perecimento dos bens, caberia ter-se imposto o rito de urgência na locação dos bens, via concorrência realizada de forma hígida, conforme determinado **nos idos de 2019**, nos autos do Agravo de Instrumento n. 0028017-17.2018.8.19.0000.

108. Dessa forma, haja vista que não há risco de dano que justifique a venda urgente dos bens – ao revés, o risco de dano impõe que seja vedada a alienação urgente de bens –, requer-se a reforma da r. decisão agravada, para que seja afastada a ordem de alienação de bens urgente e independente de conclusão.

IMPOSITIVA ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO AO RECURSO

109. **De tudo que se narrou, exsurge de forma flagrante a necessidade de concessão de efeito suspensivo ao presente agravo de instrumento**

110. A ordem de avaliação e alienação urgente de bens da ASSESPA, sem necessidade de nova remessa dos autos à conclusão, implica evidente risco de dano e há manifesta probabilidade do direito.

111. A ordem se alicerçou na equivocada premissa de que teria havido trânsito em julgado do IDPJ da ASSESPA, o que não ocorreu. Ademais, a ordem de avaliação e venda dos bens foi realizada em r. decisão que não foi precedida de contraditório e que não foi publicada.

112. Além disso, determinou-se a avaliação e venda urgente de bens que, em parte, (a.) pertencem a terceiros, (b.) são de titularidade controvertida, por força de acórdão do Superior Tribunal de Justiça, e (c.) foram objeto de Decreto Estadual que declarou utilidade pública (de um imóvel).

113. Acrescente-se que o *expert* nomeado sequer demonstrou capacidade para averiguar a titularidade dos bens, para descrever os imóveis (até a indicação de matrícula é equivocada ou omitida) e ainda deixou de incluir bem imóvel na relação.

114. Configurada, pois, a probabilidade do direito.

115. O risco de dano atinge a agravante, terceiros, a própria massa falida e seus credores, pois se pretende realizar a alienação de bens que será objeto de inúmeras medidas para declaração de nulidade, pois atingem bens de terceiros, bens de titularidade controvertida e bem objeto de Decreto Estadual de utilidade pública.

116. Ademais, não houve trânsito em julgado do IDPJ da ASSESPA. E, na hipótese de alteração da decisão pelo Superior Tribunal de Justiça, caberá à massa falida, em detrimento dos seus credores, suportar os prejuízos decorrentes de eventual alienação açodada e ilegal de bens.

117. Caso se pretenda resguardar os interesses da massa falida e de seus credores, cabe – aí sim com regime de urgência – alienar os bens da SUGF, pois o respectivo IDPJ transitou em julgado, e realizar regularmente a concorrência para locação dos bens da ASSESPA, na forma do acórdão proferido no Agravo de Instrumento n. 0028017-17.2018.8.19.0000, esse também transitado em julgado.

118. **Pede-se seja atribuído efeito suspensivo ao presente agravo de instrumento, de modo que seja suspensa a ordem de avaliação e alienação de bens da ASSESPA, até o julgamento do presente recurso.**

CONCLUSÃO

119. Diante do exposto, requer-se o provimento do agravo de instrumento, a fim de que seja:

- (a.) atribuído efeito suspensivo ao presente agravo de instrumento, suspendendo-se a ordem de avaliação e alienação de bens da ASSESPA, até o julgamento desse recurso;
- (b.) anulada a r. decisão de f. 23.078/23.079, ante a inobservância aos arts. 5º, 8º, 10 do CPC e 93, inciso IX, da CRFB;
- (c.) anulada a r. decisão agravada, para que seja proferida outra decisão, partindo-se da correta premissa de que **não houve trânsito em julgado do IDPJ da ASSESPA, que está em trâmite no Superior Tribunal de Justiça;**
- (d.) sustada e desfeita a ordem de avaliação e alienação “urgente” dos bens, que incluiu imóveis de terceiros, imóveis de titularidade controvertida, bem objeto de Decreto Estadual e imóveis que sequer foram descritos incorretamente ou com omissão censurável na manifestação do *expert*;
- (e.) determinada a imediata destituição do *expert*, que incluiu em sua proposta de honorários imóveis de terceiros, imóveis de titularidade controvertida, bem objeto de Decreto Estadual e sequer se afigura capacitado para indicar corretamente a matrícula dos imóveis;
- (f.) determinada a observâncias das normas cogentes previstas nos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, em

relação à prova técnica determinada e que diz respeito a fase mais relevante, delicada e grave do processo;

(g.) seja, ao final, reformada a r. decisão agravada, haja vista que não há risco de dano que justifique a venda urgente dos bens, ao revés, o risco de dano impõe que seja vedada a alienação urgente de bens.

Rio de Janeiro, 13 de junho de 2022.

Francisco Antonio Fabiano Mendes
OAB/RJ 25.872

Diogo José Fabiano Mendes
OAB/RJ 164.164

Fls.

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Falência de Empresários, Socied. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq. Porte - Requerimento - Convoção de Recuperação Judicial em Falência

Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A
Administrador Judicial: FREDERICO COSTA RIBEIRO
Administrador Judicial: GUSTAVO BANHO LICKS
Administrador Judicial: CLEVERSON DE LIMA NEVES
Administrador Judicial: CLEVERSON NEVES ADVOGADOS E CONSULTORES
Perito: A.R. EXPERTS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Diogo Barros Boechat

Em 28/06/2022

Decisão

- 1) Fls. 23195, fls. 23486, fls. 23682, fls. 23466/23467, fls. 23517/23518 (petições de ELDO MENEZES DE ALMEIDA, IRINEU ZIBORDI, DIOGO OLIVEIRA MUNIZ CALDAS, PAULO CESAR REBELLO LUZES, SHIRLEI AMARO FRANCO AVENA): Ao AJ para as providências cabíveis.
- 2) Fls. 23199/23200 (petição do escritório auxiliar): Ciente quanto à apresentação dos relatórios. Ao AJ e ao MP.
- 3) Fls. 23350/23365 (ofícios da 11ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro): DEFIRO a reserva do crédito fiscal apontado, o qual será pago de acordo com as forças da massa. OFICIE-SE ao Juízo da execução, informando a reserva conferida. Após, ao AJ para as anotações de praxe, observando a necessidade de adequação do crédito aos ditames do art. 9º, II, da Lei 11.101/05.
- 4) Fls. 23088 (ofício do ERJ): Na forma do parecer ministerial de fls. 23369, abra-se vista ao AJ, como já determinado, para manifestar-se acerca do crédito fazendário, devendo o auxiliar cotejar as ponderações lançadas pelo "Parquet".
- 5) Fls. 23372/23378 (petição do AJ): Abra-se vista ao MP. Após, conclusos para apreciação.
- 6) Fls. 23380/23404 (petição de JOHN CHRISTER SALEN): DESENTRANHE-SE o petítório juntamente com os documentos que o instruem, mediante certidão, instaurando-se feito incidental. Após, abra-se vista ao AJ e, após, ao MP, pelo prazo sucessivo de 5 (cinco) dias para cada qual.
- 7) Fls. 23440/23441 e fls. 23569/23570 (petição de LOPES E MANÇANO CONSULTORIA JURÍDICA E ADVOCACIA): Certifique o cartório quanto à expedição do Mandado de Pagamento.

Caso negativo, expeça-se, na forma da decisão de fls. 23024/23025, item "5".

8) Fls. 23443 (ofício do MRJ): Ciente. Ao AJ e, após, ao MP.

9) Fls. 23445/23447 (ofício da Secretaria de Estado de Polícia Militar): Ciente. Ao AJ e, após, ao MP.

10) Fls. 23457/23462 (embargos de declaração interpostos por ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA): CERTIFIQUE-SE a tempestividade.

Caso tempestivos, ao embargado (massa falida), nos termos do art. 1.023, § 2º, do CPC. Após, ao MP.

Caso intempestivos, conclusos.

11) Fls. 23494 (ofício do TRT da 1ª Região): Ao AJ.

12) Fls. 23496/23497 (petição do AJ): Já apreciado na decisão de fls. 23514/23515.

13) Fls. 23499/23503 (petição do AJ): Já apreciado na decisão 23505/23507.

14) Fls. 23509/23510 (petição do AJ): Já apreciado na decisão de fls. 23514/23515.

15) Fls. 23449/23451 (petição do AJ): NADA A PROVER, considerando o já determinado às fls. 23505-23507 e às fls. 23514-23515.

16) Fls. 23471/23476(ofício do IMLAP): Ciente. Ao AJ e, após, ao MP.

17) Fls. 23666 (ofício da 47 VT do Rio de Janeiro): Ao AJ para informar diretamente nos autos a informação requisitada pelo Juízo, devendo juntar cópia da peça neste feito falimentar.

18) Fls. 23667: Ao cartório para complementar as informações solicitadas pelo Juízo oficiante.

19) Fls. 23669/23673 (ofício da 15ª VT do Rio de Janeiro): DEFIRO a reserva do crédito fiscal apontado, o qual será pago de acordo com as forças da massa. OFICIE-SE ao Juízo da execução, informando a reserva conferida. Após, ao AJ para as anotações de praxe, observando a necessidade de adequação do crédito aos ditames do art. 9º, II, da Lei 11.101/05.

20) Fls. 23674 (ofício da 4ª Vara Cível do Fórum Regional do Méier): Ao AJ, para prestar naqueles autos as informações requisitadas pelo Juízo oficiante, devendo, em seguida, juntar neste feito cópia das informações prestadas.

21) Fls. 23708 (petição da ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA): Será analisada no item de nº 26.

22) Fls. 23824/23827 (ofício da 4ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital): Ciente quanto à sentença proferida. Ao AJ e, após, ao MP.

23) Fls. 23829 (petição de AMAI): Trata-se de manifestação juntada aos autos, na qual a Associação de Moradores do Bairro de Ipanema solicita seja designada audiência com o magistrado que preside o feito falimentar. Argumenta que um imóvel pertencente à Massa Falida tem trazido insegurança ao bairro.

Observo que falece ao peticionante legitimidade para aduzir quaisquer requerimentos nos presentes autos. Isso porque, no feito falimentar, apenas é facultado à Massa Falida, ao próprio falido e aos credores deduzirem quaisquer requerimentos nos autos, haja vista seu interesse processual. Acresça-se, ainda, ao presente rol o MP, como fiscal da lei.

Dessa forma, ante a patente ilegitimidade do peticionante, DEIXO DE CONHECER do quanto requerido.

24) Fls. 23831/23832 (petição do AJ): Ante o interesse da Massa Falida em preservar o ativo já arrecadado DEFIRO a expedição de ofício à Assembleia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro - ALERJ de forma que seja juntado aos presentes autos o Processo Administrativo Expropriatório, especialmente apresentando o Laudo de Avaliação do conjunto de imóveis que compreende o complexo que integrava o antigo campus da Universidade Gama Filho. Desde já, faculto ao AJ a retirada e entrega do ofício.

25) Fls. 23834 (petição de DALCI FRANCISCO DE SOUZA NETO): A habilitação de crédito deve ser instrumentalizada por via própria, nos termos do art. 10, § 5º c/c art. 13, ambos da LRE, mediante ação incidental, distribuída em apenso ao feito falimentar.

Desse modo, evidenciada a inadequação da via eleita pelo peticionário, e considerada a necessidade de aproveitamento dos atos processuais praticados quando não eivados de nulidade, DESENTRANHE-SE o petitório juntamente com os documentos que o instruem, mediante certidão, instaurando-se feito incidental de habilitação de crédito em apenso. Após, feitas as certificações adequadas, abra-se conclusão no apenso.

26) Ofício pendente de juntada da 3ª Câmara Cível: Ciente da decisão proferida pela instância revisora. Cumpra-se V. acórdão.

Mantenho a decisão agravada, pelos seus próprios fundamentos. Prestei informações, consoante documento que se segue.

Rio de Janeiro, 29/06/2022.

Diogo Barros Boechat - Juiz Auxiliar

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Diogo Barros Boechat

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4LEN.7NSY.H3QC.12E3**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO



MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Informações Processuais

Código de rastreabilidade: 81920229079125

Nome original: AI 0043731-75.2022.8.19.0000 - Decisão.pdf

Data: 28/06/2022 15:51:21

Remetente:

Angela Tereza de Oliveira Barros

DGJUR - SECRETARIA DA 3 CAMARA CIVEL

TJRJ

Assinado por:

Prioridade: Alta.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: OFÍCIO Nº 1.437 2022 COMUNICA DECISÃO E SOLICITA INFORMAÇÕES.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



3ª CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 0043731-75.2022.8.19.0000

AGRAVANTE: ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO
– ASSESPA

AGRAVADA: MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE
RECURSOS EDUCACIONAIS S.A.

RELATORA: DESEMBARGADORA RENATA MACHADO COTTA

DECISÃO

Trata-se de **AGRAVO DE INSTRUMENTO** com requerimento de efeito suspensivo interposto por **ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO – ASSESPA** em face da decisão que, nos autos de ação falimentar da **MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S.A.**, homologou a relação de bens e proposta de honorários do avaliador e determinou a arrecadação e avaliação de bens da parte recorrente, nos seguintes termos:





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



“1) Em continuidade ao despacho de fls. 23.078/23.079, o perito avaliador apresentou às fls. 23.185/23.186 a sua proposta de honorários, com a qual os administradores judiciais concordaram às fls. 23.367, e o Ministério Público às fls. 23.369. Diante de ambas as concordâncias, homologo os honorários propostos. Intime-se o perito avaliador para que conclua os trabalhos com urgência. Entregue o laudo de avaliação e após as manifestações dos administradores judiciais e do MP, caso não haja oposição, **proceda-se a alienação dos ativos sem necessidade de retorno à conclusão. Para tanto, nomeio desde já o Leiloeiro Anderson Carneiro Pereira, que deverá ser intimado pelo telefone (21) 98107-1854 para que dê andamento aos trabalhos após as referidas manifestações.** 2) Voltem os autos imediatamente conclusos, para apreciação das petições juntadas após o último despacho de fls. 23.192/23.193.” (fls. 23.454)

Inicialmente, sustenta a parte agravante que a decisão agravada fora precedida por provimento jurisdicional pautado em premissa equivocada,





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



qual seja, o trânsito em julgado do acórdão proferido nos autos da descon sideração da personalidade jurídica da ora recorrente (Agravo de Instrumento n. 0047939-73.2021.8.19.0000), provimento que abordara questão sobre a qual a parte não teve oportunidade de se manifestar, além de não ter sido intimada sobre seu deslinde. Pontua, ainda, que não fora garantida sua manifestação sobre a relação de bens apresentados pelo *expert* do juízo ou sobre sua proposta de honorários. Especialmente sobre os bens enumerados, sustenta que alguns não são de sua titularidade e outros foram considerados de utilidade pública por força de decreto estadual. Afirma, outrossim, que não foram indicadas as matrículas dos imóveis. Por derradeiro, aponta que opusera aclaratórios (fls. 23.457) contra decisão que determinou a intimação do administrador judicial e do Ministério Público (fls. 23.192) após a apresentação de proposta de avaliação de imóveis (fls. 23.184), recurso que ainda não fora apreciado pelo juízo.

É o breve relatório.

Dispõem os arts. 1.019 c/c 995 do CPC, *in litteris*:

“Art. 1.019. Recebido o agravo de instrumento no tribunal e distribuído imediatamente, se não for o caso de aplicação do art. 932, incisos III e IV, o relator, no prazo de 5 (cinco) dias:





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



I - poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão;”

“Art. 995. Os recursos não impedem a eficácia da decisão, salvo disposição legal ou decisão judicial em sentido diverso. Parágrafo único. A eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensão por decisão do relator, se da imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso.”

Na hipótese dos autos, porém, **estão presentes os requisitos autorizadores da concessão do efeito suspensivo** pleiteado, cf. art. 995, parágrafo único, do CPC.

Com efeito, no plano da cognição sumária, as razões da parte agravante são fortes para lastrear a modificação liminar da decisão agravada, considerando não só que (i) há controvérsia sobre a titularidade dos bens cuja alienação se pretende, questão corroborada, por via transversa, inclusive, pela Massa falida (fls. 23.496 e 23.499) ao noticiar a existência de ações de desapropriação propostas pela Municipalidade, mas também que (ii) a parte agravante não fora intimada antes ou após provimento jurisdicional que, em





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



última análise, atingira parte de seu patrimônio (fls. 23.192), embora representada nos autos.

À conta de tais fundamentos, defiro o efeito suspensivo requerido para determinar que a alienação dos bens não ocorra até ulterior análise.

Em que pese o NCPC não ter reproduzido o art. 527, IV, do CPC/73, que permitia o pedido de informações, oficie-se ao juízo *a quo* noticiando a concessão do efeito suspensivo, bem como que não foram, s.m.j., apreciados pelo julgador os aclaratórios opostos pela parte recorrente (fls. 23.457), além de se solicitar as devidas informações, bem como se foi cumprido o disposto no art. 1.018 do CPC, tendo em vista a possibilidade de retratação da decisão agravada, o que tornaria prejudicado o recurso.

Com a juntada das informações, intime-se a parte agravada em contrarrazões.

Tudo cumprido, à Douta Procuradoria de Justiça.

Rio de Janeiro, ___ de _____ de 2022.

Desembargadora **RENATA MACHADO COTTA**

Relatora



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL
DA COMARCA DA CAPITAL/RJ.**

Processo Nº 0105323-98.2014.8.19.0001

**Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS
S/A**

Laudo de Avaliação

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Tipo de Trabalho:	Avaliação de bens
Objeto:	3 edifícios comerciais e uma casa
Finalidade:	Determinar valor de compra/venda
Endereço:	Rua Almirante Saddock de Sá, 245 – Ipanema/RJ Rua Almirante Saddock de Sá, 246 – Ipanema/RJ Rua Almirante Saddock de Sá, 276 – Ipanema/RJ Rua Almirante Saddock de Sá, 318 – Ipanema/RJ

RESULTADO

Com base nos estudos realizados neste trabalho, o valor total dos imóveis situados a Rua Almirante Saddock de Sá, 245, 246, 276 e 318 – Ipanema – Rio de Janeiro/RJ em julho de 2022 são, respectivamente:

- Imóvel A - **Rua Almirante Saddock de Sá, 245.**

$$Vt = R\$ 1.670.000,00$$

(um milhão seiscentos e setenta mil reais)

- Imóvel B - **Rua Almirante Saddock de Sá, 246.**

$$Vt = R\$ 26.450.000,00$$

(vinte e seis milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais)

- Imóvel C - **Rua Almirante Saddock de Sá, 276.**

$$Vt = R\$ 44.560.000,00$$

(quarenta e quatro milhões e quinhentos e sessenta mil reais)

- Imóvel D - **Rua Almirante Saddock de Sá, 318.**

$$Vt = R\$ 21.190.000,00$$

(vinte e um milhões cento e noventa mil reais)

1. INTRODUÇÃO

A A.R. Experts apresenta no presente trabalho suas conclusões relativas aos imóveis no que diz respeito à apuração do valor real destes na data base de julho de 2022.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

A avaliação obedeceu às diretrizes e procedimentos da Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais, Parte 02: Imóveis Urbanos) da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo para a obtenção de valores e formulário complementar.

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 28 de junho de 2022 pela equipe da A.R. Experts.

4. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis estão localizados na Rua Almirante Saddock de Sá, 245, 246, 276 e 318 – Ipanema – Rio de Janeiro/RJ. Trata-se de uma casa e três prédios pertencentes a Massa Falida Galileo Administração de Recursos Educacionais S/A.

Seguem as fotos da localização de cada imóvel.

Figura 1 – R. Almirante Saddock de Sá, 245.

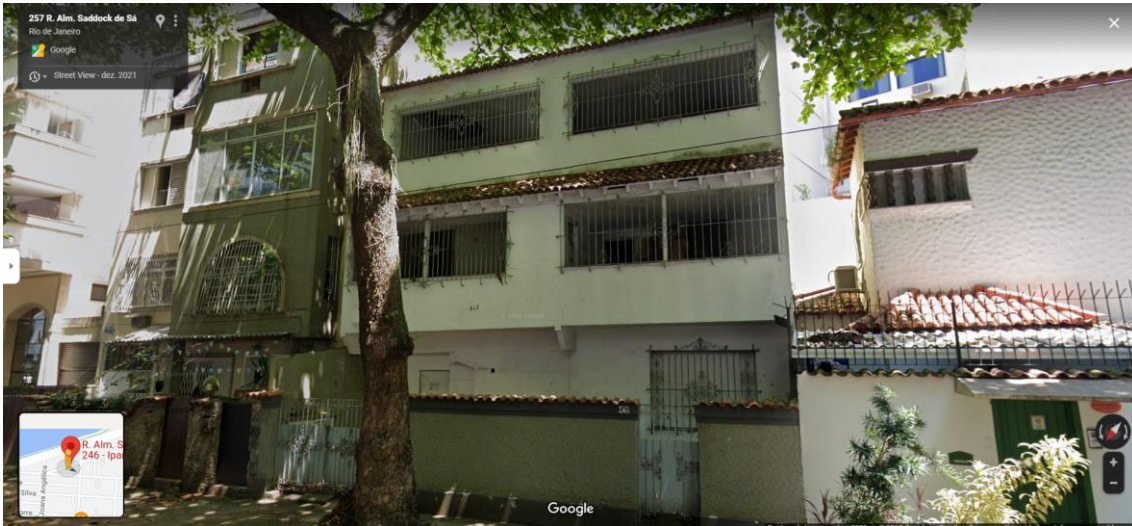


Figura 2 – R. Almirante Saddock de Sá, 246.

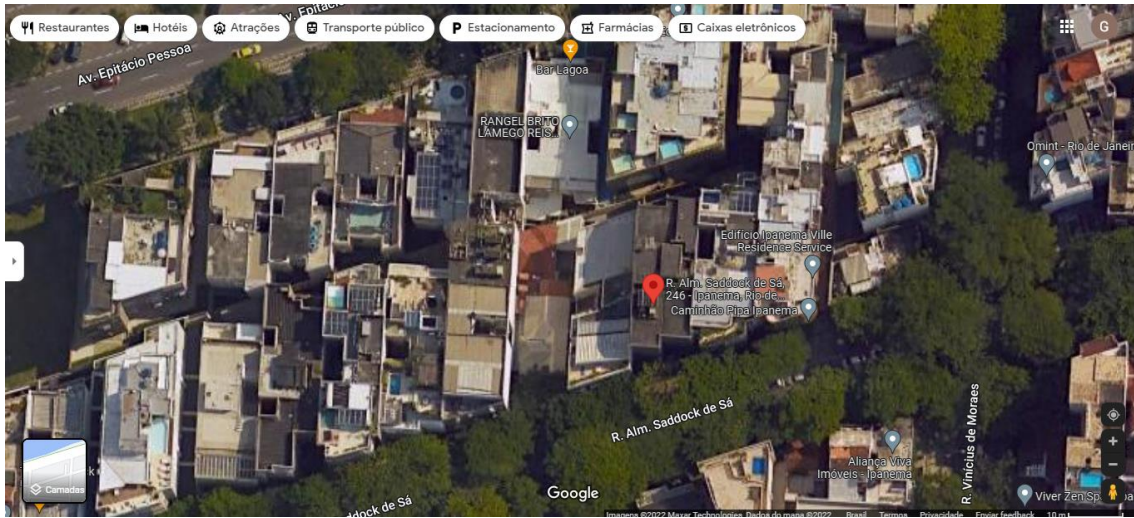


Figura 3 – R. Almirante Saddock de Sá, 276.



Figura 4 – R. Almirante Saddock de Sá, 318.



4.1 – Região

O badalado bairro de Ipanema é famoso pela praia de mesmo nome que atrai uma multidão diversificada para tomar banhos de sol e fazer amizades. A rochosa península da Pedra do Arpoador é um ponto muito procurado por surfistas que também oferece trilhas e vistas do pôr do sol. Em direção ao centro, as ruas arborizadas da região contam com requintadas butiques, restaurantes sofisticados e bares descontraídos.

Pertence a Zona Sul da cidade do Rio de Janeiro, com área de 3,08km² e população, segundo IBGE (2010), de 42.743 habitantes.

5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Para melhor desenvolvimento ao longo do trabalho, cada imóvel será identificado por uma letra.

Os imóveis em questão se encontram ao longo da Rua Almirante Saddock de Sá, com as seguintes referências:

- **Imóvel A:** R. Almirante Saddock de Sá, 245 – Matrícula no 5º Ofício RGI 93832 – casa com 345m² de área, possuindo três pavimentos e necessitando de reparos importantes.
- **Imóvel B:** R. Almirante Saddock de Sá, 246 – Matrícula no 5º Ofício RGI 95606 – prédio com 2.406m² de área, possuindo térreo, puc e 5 pavimentos tipo com salas, necessitando de reparos simples.
- **Imóvel C:** R. Almirante Saddock de Sá, 276 – 245 – Matrícula no 5º Ofício RGI 93588 – prédio com 4.558m² de área, possuindo térreo no nível da Saddock de Sá, outro no nível da Epitácio Pessoa e 5 pavimentos tipo com salas, necessitando de reparos simples a importantes.
- **Imóvel D:** R. Almirante Saddock de Sá, 318 – prédio, com 2.300m² de área estimada, possuindo garagem no subsolo, térreo, puc, e 5 pavimentos tipo com salas, necessitando de reparos simples a importantes.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Metodologia

Para a identificação do valor de mercado foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido no item 8.2.1 da NBR 14.653-1 e tratada no item de igual numeração da NBR 14.653-2.

O método consiste na coleta de amostras e no tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, que nos traz, com margem de segurança, o referido valor de mercado.

6.2 Amostragem

O levantamento de dados e escolha das amostras tem por objetivo explicar o comportamento do mercado no qual está inserido o imóvel avaliado e constitui a base de todo o processo avaliatório.

As amostras coletadas possuem, tanto quanto possível, características semelhantes às do avaliando, tais como: finalidade, localização, estrutura dos imóveis, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Não foi possível, contudo, encontrar Referências amostrais com característica “idênticas” às do imóvel observado, pois raramente isso seria possível devido aos seus distintivos.

No presente trabalho foram adotadas amostras de casas e prédios, como consta no **anexo A.1**, na qual foi elaborado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

6.3 Homogeneização de Valores

Pelas razões expostas no tópico anterior, lançamos mão do tratamento dos dados pelo Método dos Fatores, que foi motivo de amplo debate por parte do Corpo Técnico da A.R. Experts.

Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando ou ao paradigma, estejam contidos entre 0,50 e 2,00, ou seja, as amostras que não respeitaram tais limites foram excluídas deste trabalho.

Explicitamos a seguir, para uma melhor compreensão do leitor, os fatores utilizados:

6.3.1 Fator Oferta

Tratada no item 10.1 da norma do IBAPE/SP, admite-se pela elasticidade dos negócios, a aplicação de 10 % de desconto sobre o valor original pedido.

Sendo assim, o fator (Fo) é igual a 0,9. Seguem os gráficos demonstrativos:

Gráfico 1 – Fator Oferta do imóvel A

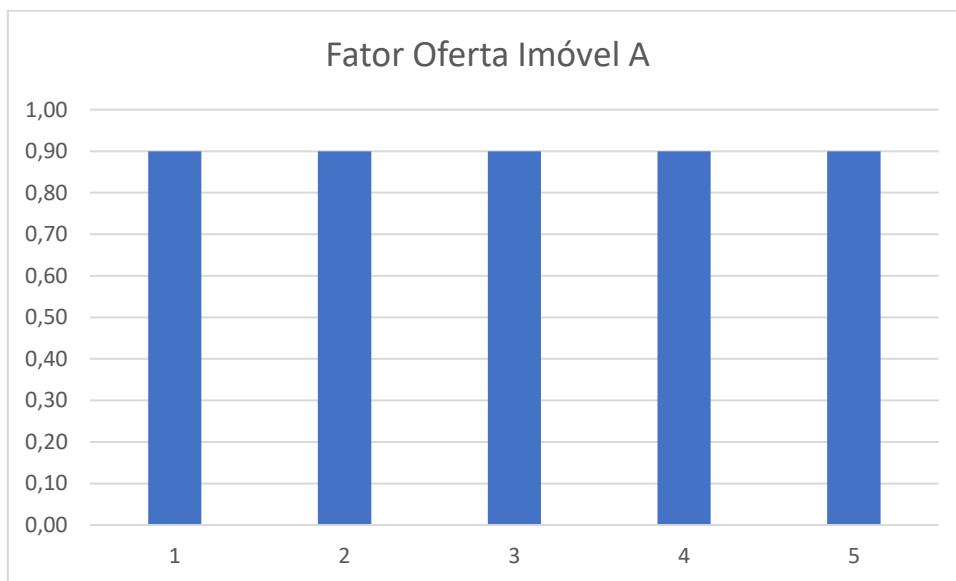


Gráfico 2 – Fator Oferta do imóvel B

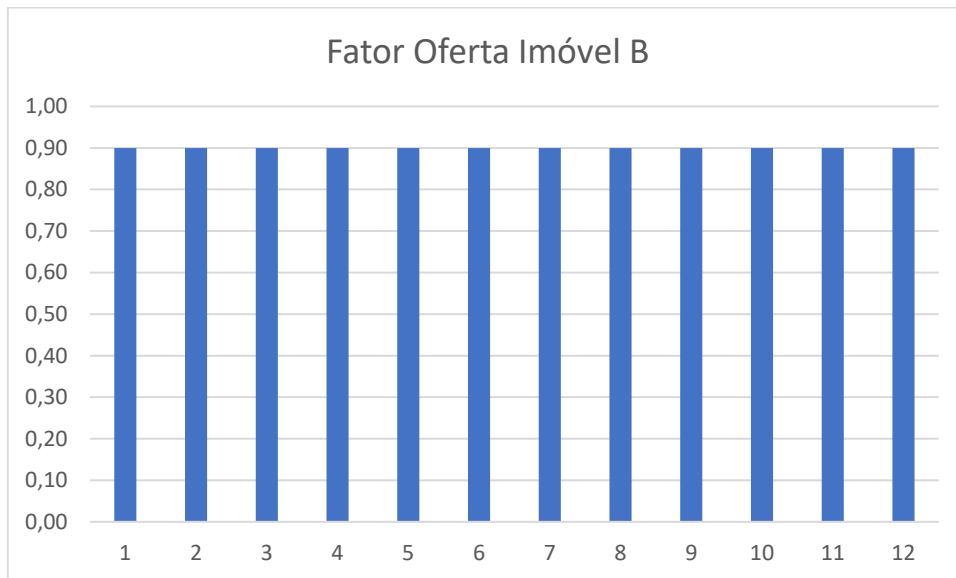


Gráfico 3 – Fator Oferta do imóvel C

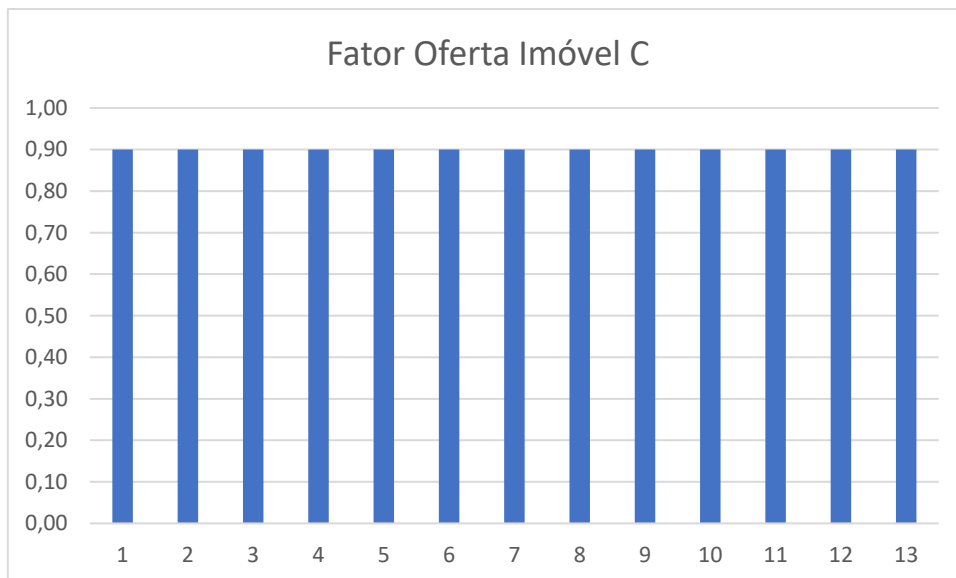
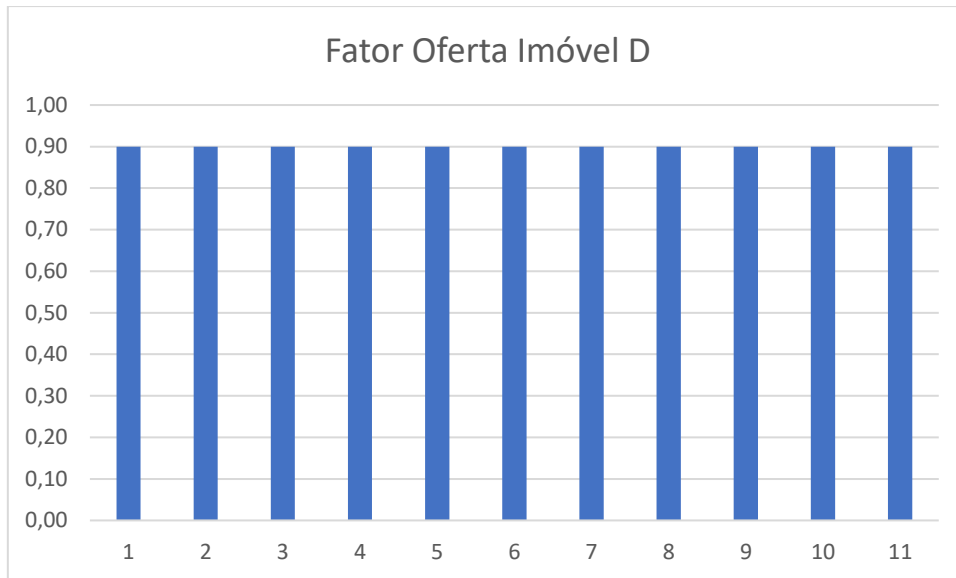


Gráfico 4 – Fator Oferta do imóvel D



6.3.2 – Fator Localização

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando.

Os valores de referência foram retirados da Planta Genérica de Valores do Município, constando no **Anexo A.2** e disposto na Lei Complementar nº. 133/2009.

Basicamente, para melhores localizações temos um fator menor do que 1 e locais menos privilegiados, um fator maior do que 1. Logicamente para imóveis em um mesmo setor possuímos o valor de referência igual a 1. Segue gráfico evidenciando os fatores:

Gráfico 5 – Fator Localização do imóvel A

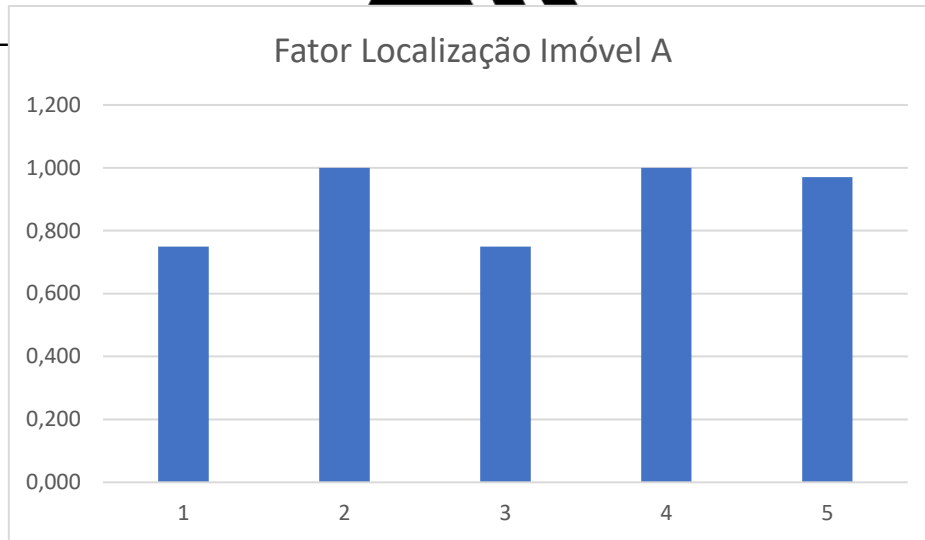


Gráfico 6 – Fator Localização do imóvel B

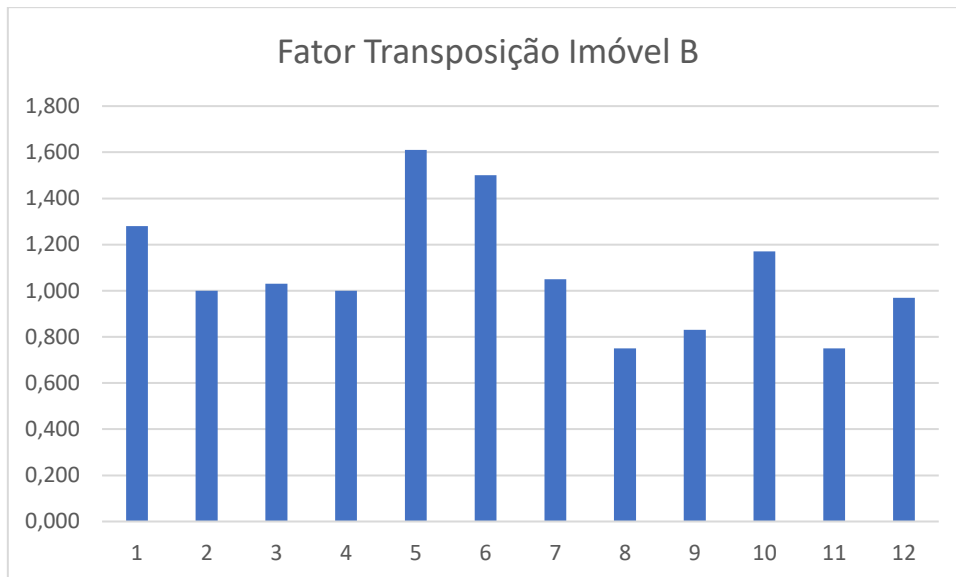


Gráfico 7 – Fator Localização do imóvel C

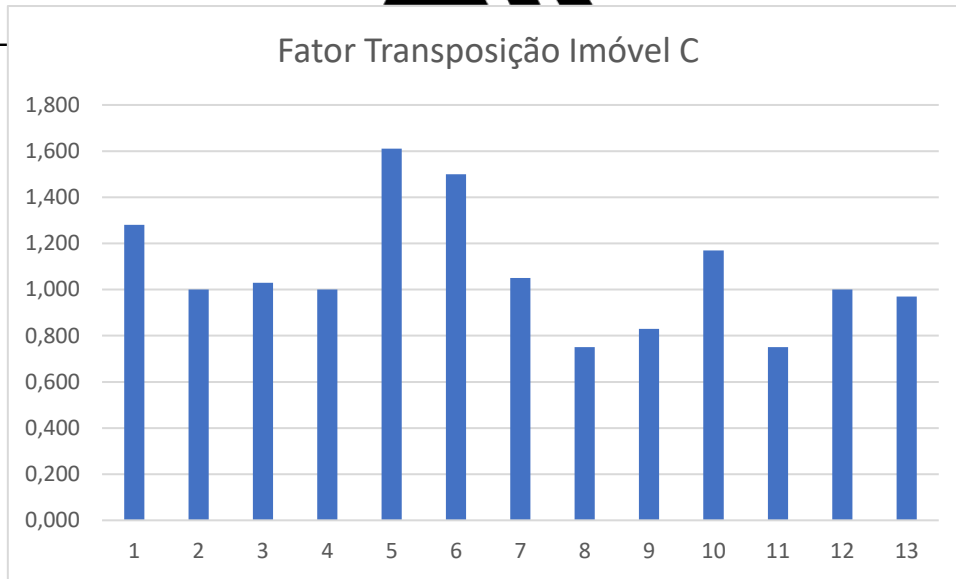
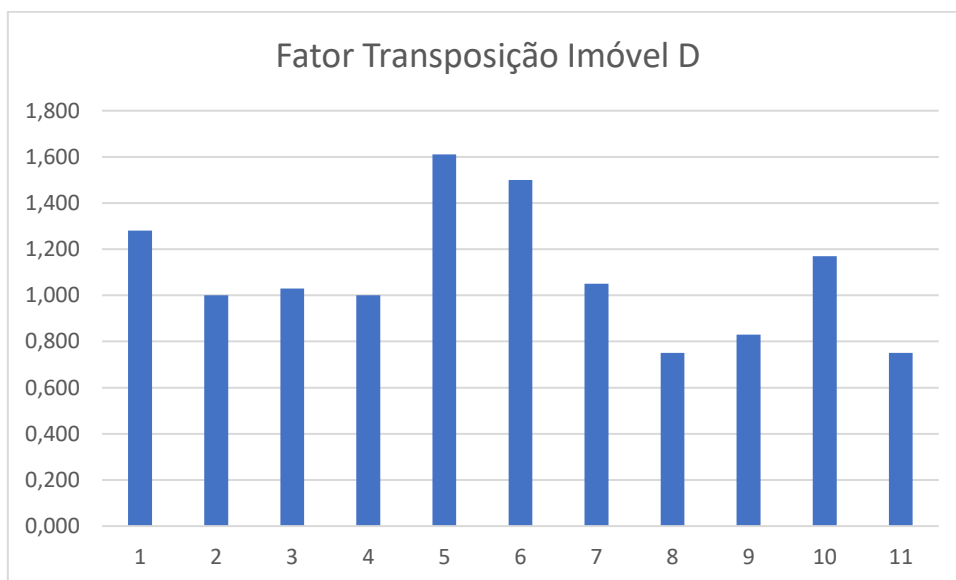


Gráfico 8 – Fator Localização do imóvel D



6.3.3 – Fator Área EXPERTS

Talvez um dos fatores mais importantes a ser considerado devido ao tamanho dos lotes avaliados. Certamente os lotes com menores áreas possuirão um maior valor de metro quadrado, sendo assim, o fator de homogeneização deve ser menor do que 1. Para lotes com áreas maiores, o fator deve ser maior do que 1.

Para se chegar o valor utiliza-se um dos seguintes modelos:

$$F_a = \left[\frac{A_a}{A_i} \right]^{\frac{1}{4}}$$

Se a diferença entre as áreas for menor do que 30 %

$$F_a = \left[\frac{A_a}{A_i} \right]^{\frac{1}{8}}$$

Se a diferença entre as áreas for maior do que 30 %

Onde:

Aa = Área do imóvel avaliado;

Ai = Área da amostra.

Gráfico 9 – Fator área do imóvel A

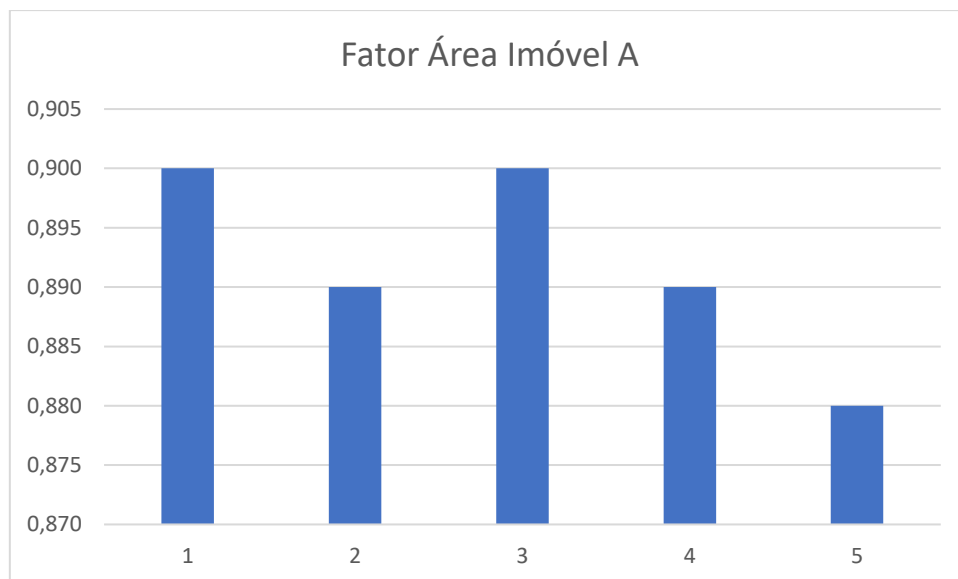


Gráfico 10 – Fator área do imóvel B

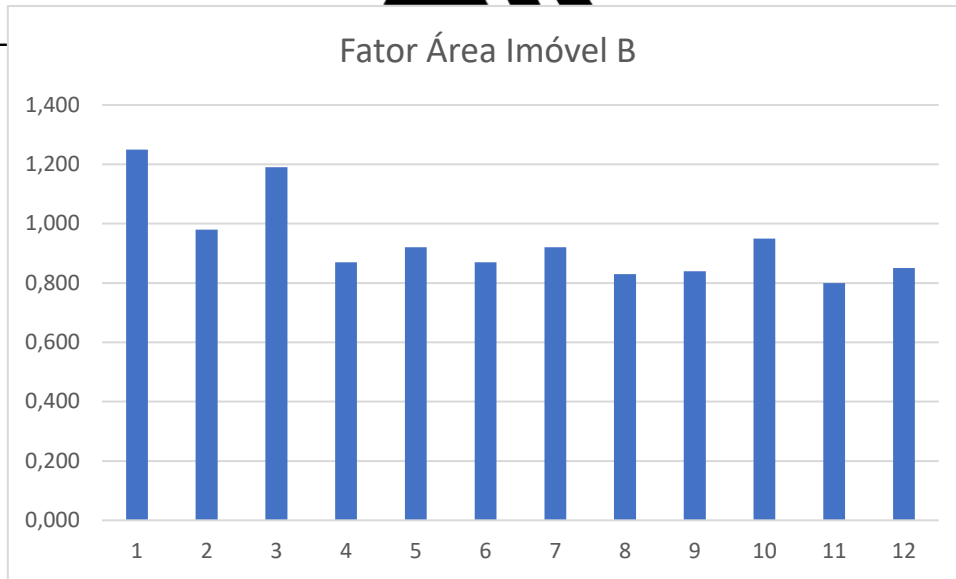


Gráfico 11 – Fator área do imóvel C

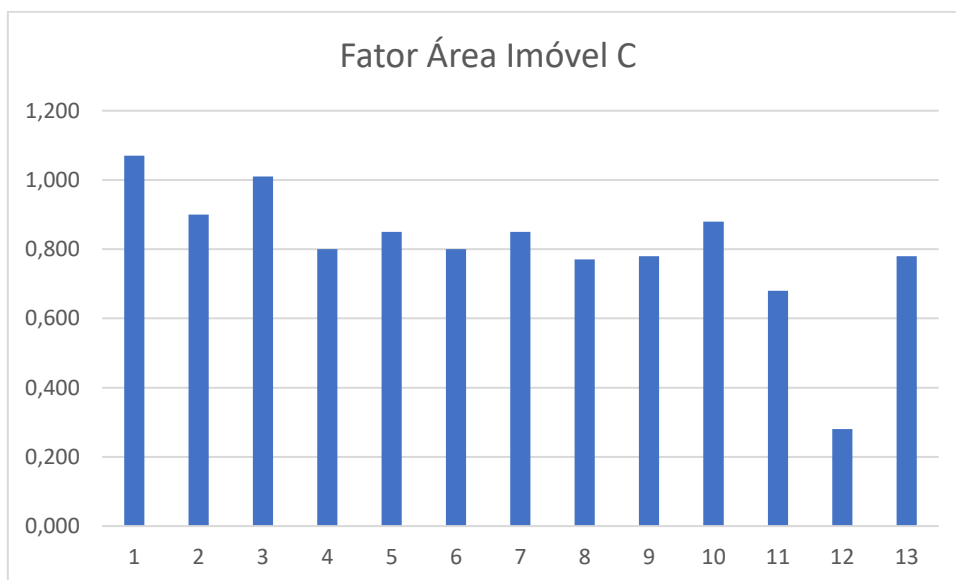
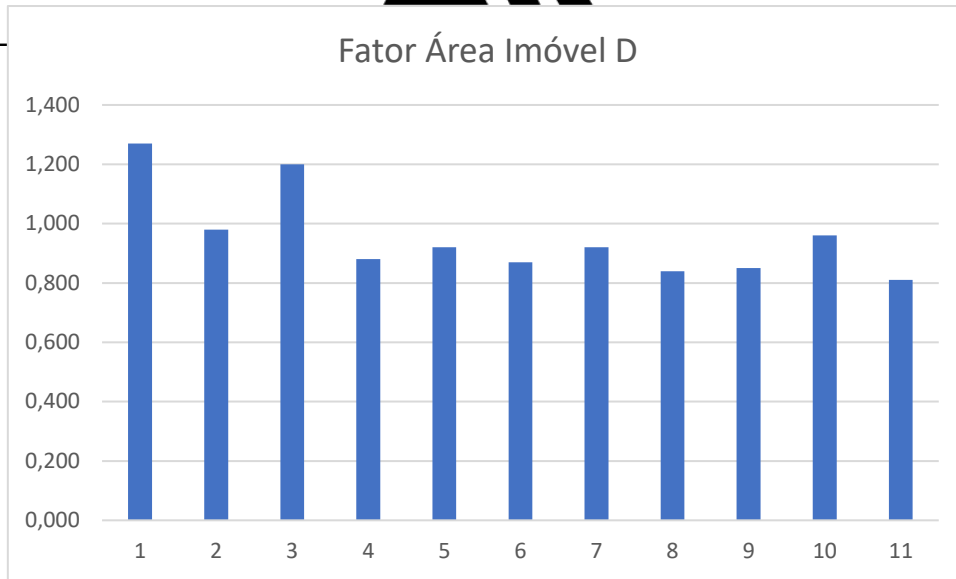


Gráfico 12 – Fator área do imóvel D



6.3.4 Homogeneização dos Valores

Para se obter os valores unitários homogeneizados, multiplica-se o produto dos fatores calculados pelo valor amostral inicial.

Sendo assim:

$$Vuf = Vui * [Fo * Fl * Fa]$$

Segue a tabela resumindo os valores das amostras:

Tabela 1 – Valores Unitários Homogeneizados Imóvel A

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO								
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	154,00	R\$ 1.540.000,00	R\$ 10.000,00	0,90	0,750	0,900	0,550	R\$ 5.500,00
2	136,00	R\$ 1.860.000,00	R\$ 13.676,47	0,90	1,000	0,890	0,801	R\$ 10.954,85
3	154,00	R\$ 1.890.000,00	R\$ 12.272,73	0,90	0,750	0,900	0,608	R\$ 7.455,68
4	140,00	R\$ 1.900.000,00	R\$ 13.571,43	0,90	1,000	0,890	0,801	R\$ 10.870,71
5	125,00	R\$ 2.900.000,00	R\$ 23.200,00	0,90	0,970	0,880	0,768	R\$ 17.823,17
AV	345							
							Média	R\$ 10.520,88
							Desvio Padrão:	R\$ 4.696,78
							Chauvenet (d_{max}/α):	1,730
							Extremo máximo:	R\$ 17.823,17
							Extremo mínimo:	R\$ 5.500,00
							Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:	1,554744208
								1,06900646

Tabela 2 – Valores Unitários Homogeneizados Imóvel B

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO								
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	5.967,00	R\$ 85.000.000,00	R\$ 14.245,01	0,90	1,280	1,250	1,430	R\$ 20.370,37
2	2.000,00	R\$ 24.000.000,00	R\$ 12.000,00	0,90	1,000	0,980	0,882	R\$ 10.584,00
3	4.790,00	R\$ 45.000.000,00	R\$ 9.394,57	0,90	1,030	1,190	1,103	R\$ 10.363,43
4	800,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 20.000,00	0,90	1,000	0,870	0,783	R\$ 15.660,00
5	1.200,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 18.333,33	0,90	1,610	0,920	1,333	R\$ 24.439,80
6	765,00	R\$ 20.000.000,00	R\$ 26.143,79	0,90	1,500	0,870	1,175	R\$ 30.705,88
7	1.200,00	R\$ 12.996.000,00	R\$ 10.830,00	0,90	1,050	0,920	0,869	R\$ 9.415,60
8	547,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 40.219,38	0,90	0,750	0,830	0,560	R\$ 22.532,91
9	600,00	R\$ 14.999.999,00	R\$ 25.000,00	0,90	0,830	0,840	0,627	R\$ 15.687,00
10	1.650,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 9.696,97	0,90	1,170	0,950	1,000	R\$ 9.700,36
11	991,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 22.199,80	0,90	0,750	0,800	0,540	R\$ 11.987,89
12	635,00	R\$ 30.000.000,00	R\$ 47.244,09	0,90	0,970	0,850	0,742	R\$ 35.057,48
AV	2406							
							Média	R\$ 18.042,06
							Desvio Padrão:	R\$ 8.649,09
							Chauvenet ($d_{m,\alpha}/\alpha$):	2,030
							Extremo máximo:	R\$ 35.057,48
							Extremo mínimo:	R\$ 9.415,60
							Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:	1,96730807
								0,9973837

Tabela 3 – Valores Unitários Homogeneizados Imóvel C

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO								
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	5.967,00	R\$ 85.000.000,00	R\$ 14.245,01	0,90	1,280	1,070	1,250	R\$ 17.806,27
2	2.000,00	R\$ 24.000.000,00	R\$ 12.000,00	0,90	1,000	0,900	0,810	R\$ 9.720,00
3	4.790,00	R\$ 45.000.000,00	R\$ 9.394,57	0,90	1,030	1,010	0,936	R\$ 8.795,86
4	800,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 20.000,00	0,90	1,000	0,800	0,720	R\$ 14.400,00
5	1.200,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 18.333,33	0,90	1,610	0,850	1,232	R\$ 22.580,25
6	765,00	R\$ 20.000.000,00	R\$ 26.143,79	0,90	1,500	0,800	1,080	R\$ 28.235,29
7	1.200,00	R\$ 12.996.000,00	R\$ 10.830,00	0,90	1,050	0,850	0,803	R\$ 8.699,20
8	547,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 40.219,38	0,90	0,750	0,770	0,520	R\$ 20.904,02
9	600,00	R\$ 14.999.999,00	R\$ 25.000,00	0,90	0,830	0,780	0,583	R\$ 14.566,50
10	1.650,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 9.696,97	0,90	1,170	0,880	0,927	R\$ 8.985,60
11	991,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 22.199,80	0,90	0,750	0,680	0,459	R\$ 10.189,71
12	30,00	R\$ 4.500.000,00	R\$ 150.000,00	0,90	1,000	0,280	0,252	R\$ 37.800,00
13	635,00	R\$ 30.000.000,00	R\$ 47.244,09	0,90	0,970	0,780	0,681	R\$ 32.170,39
AV	4558							
							Média	R\$ 18.065,62
							Desvio Padrão:	R\$ 9.720,18
							Chauvenet (d _{max} /α):	2,100
							Extremo máximo:	R\$ 37.800,00
							Extremo mínimo:	R\$ 8.699,20
							Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:	2,03024757
								0,96360579

Tabela 4 – Valores Unitários Homogeneizados Imóvel D

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO								
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	5.967,00	R\$ 85.000.000,00	R\$ 14.245,01	0,90	1,280	1,270	1,450	R\$ 20.655,27
2	2.000,00	R\$ 24.000.000,00	R\$ 12.000,00	0,90	1,000	0,980	0,882	R\$ 10.584,00
3	4.790,00	R\$ 45.000.000,00	R\$ 9.394,57	0,90	1,030	1,200	1,112	R\$ 10.450,52
4	800,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 20.000,00	0,90	1,000	0,880	0,792	R\$ 15.840,00
5	1.200,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 18.333,33	0,90	1,610	0,920	1,333	R\$ 24.439,80
6	765,00	R\$ 20.000.000,00	R\$ 26.143,79	0,90	1,500	0,870	1,175	R\$ 30.705,88
7	1.200,00	R\$ 12.996.000,00	R\$ 10.830,00	0,90	1,050	0,920	0,869	R\$ 9.415,60
8	547,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 40.219,38	0,90	0,750	0,840	0,567	R\$ 22.804,39
9	600,00	R\$ 14.999.999,00	R\$ 25.000,00	0,90	0,830	0,850	0,635	R\$ 15.873,75
10	1.650,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 9.696,97	0,90	1,170	0,960	1,011	R\$ 9.802,47
11	991,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 22.199,80	0,90	0,750	0,810	0,547	R\$ 12.137,74
AV	2300							
							Média	R\$ 16.609,95
							Desvio Padrão:	R\$ 7.128,98
							Chauvenet (d _{max/α}):	1,990
							Extremo máximo:	R\$ 30.705,88
							Extremo mínimo:	R\$ 9.415,60
							Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:	1,97727136
								1,00916855

6.4 Verificação de Pertinência das amostras

6.4.1 Método de Chauvenet

Alguns valores medidos podem, em certo ponto, extrapolar a tendência dominante do mercado, em geral podem apenas representar um erro na amostragem, mas também podem evidenciar algum fator importante não considerado e, por esse motivo, as amostras não podem ser descartadas sem um critério consistente.

Para tal eliminação, como previsto na NBR-14.653-2:2011 da ABNT, faz-se o uso de critérios estatísticos excludente. Nesse caso foi utilizado o método de Chauvenet, que especifica que um valor medido pode ser rejeitado se a probabilidade **m** de obter o desvio em relação à média é menor que **1/2n**. A referência (**Rc**) que deve ser respeitada encontra-se no **anexo A.3**.

O cálculo de *r* é dado pela seguinte fórmula:

$$r = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S}$$

Onde:

X_i = valor medido;

X = média dos valores medidos;

S = desvio padrão amostral.

6.4.2 Apresentação dos Cálculos

As verificações começam sempre pelos extremos das amostras uma vez que estes se encontrarem válidos, as intermediárias também se encontrarão.

Para uma amostra ser mantida:

- **Imóvel A**

$$r \leq Rc \text{ sendo } Rc = 1,73$$

MÉDIA	R\$ 10.520,88
DESVIO PADRÃO	R\$ 4.696,78
EXTREMO MÁXIMO	A5 R\$ 17.823,17
EXTREMO MÍNIMO	A1 R\$ 5.500,00

$$r5 = \frac{|17.823,17 - 10.520,88|}{4.696,78} = 1,55 < 1,73$$

$$r7 = \frac{|5.500,00 - 10.520,88|}{4.696,78} = 1,07 < 1,73$$

- **Imóvel B**

$$r \leq Rc \text{ sendo } Rc = 2,03$$

MÉDIA	R\$ 18.042,06
DESVIO PADRÃO	R\$ 8.649,09
EXTREMO MÁXIMO	A12 R\$ 35.057,48
EXTREMO MÍNIMO	A7 R\$ 9.415,60

$$r12 = \frac{|35.057,48 - 18.042,06|}{8.649,09} = 1,96 < 2,03$$

$$r7 = \frac{|9.415,60 - 18.042,06|}{8.649,09} = 0,99 < 2,03$$

- **Imóvel C**

$$r \leq Rc \text{ sendo } Rc = 2,06$$

MÉDIA	R\$ 18.065,62
DESVIO PADRÃO	R\$ 9.720,18
EXTREMO MÁXIMO	A12 R\$ 37.800,00
EXTREMO MÍNIMO	A7 R\$ 8.699,20

$$r12 = \frac{|37.800,00 - 18.065,62|}{9.720,18} = 2,03 < 2,06$$

$$r7 = \frac{|8.699,20 - 18.065,62|}{9.720,18} = 0,96 < 2,06$$

- **Imóvel D**

$$r \leq Rc \quad \text{sendo } Rc = 1,99$$

MÉDIA	R\$ 16.609,95
DESVIO PADRÃO	R\$ 7.128,98
EXTREMO MÁXIMO	A6 R\$ 30.705,88
EXTREMO MÍNIMO	A7 R\$ 9.415,60

$$r_6 = \frac{|30.705,88 - 16.609,95|}{7.128,98} = 1,97 < 1,99$$

$$r_7 = \frac{|9.415,60 - 16.609,95|}{7.128,98} = 1,00 < 1,99$$

Tem-se com isso que as amostras foram, em sua totalidade, aceitas pelo critério de Chauvenet, tornando-as válidas para a aplicação do método.

6.5 Verificação dos limites de confiança

Após as devidas escolhas de amostras pelos critérios determinados e exclusão das excêntricas pelo critério de Chauvenet, determina-se, como previsto no item 7.7.1 b) da ABNT NBR 14653-1:2001, o intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central. No caso do presente trabalho, isso indica a faixa de variação de preços do mercado.

Para precisar a situação, faz-se necessário uso de métodos de probabilidade estatística como a distribuição “t” de Student utilizado para o caso de pequenas amostras ($n < 30$).

Os cálculos dos valores mínimos e máximos se dão através das seguintes fórmulas:

$$V_{max} = \bar{V} + t_c \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

$$V_{min} = \bar{V} - t_c \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Onde:

t_c = valores percentis para distribuição “t” de Student com (**anexo A.4**):

Imóvel A: cinco elementos amostrais ($n=5$), 4 (quatro) graus de liberdade ($n-1 = 4$) e confiança de **80%**.

Imóvel B: doze elementos amostrais ($n=12$), 11 (onze) graus de liberdade ($n-1 = 11$) e confiança de **80%**.

Imóvel C: treze elementos amostrais ($n=13$), 12 (doze) graus de liberdade ($n-1 = 12$) e confiança de **80%**.

Imóvel D: onze elementos amostrais ($n=11$), 10 (dez) graus de liberdade ($n-1 = 10$) e confiança de **80%**.

Para o valor do metro quadrado do imóvel:

- **Imóvel A:**

$$V_{max} = R\$ 15.522,96$$

$$V_{min} = R\$ 5.518,79$$

- **Imóvel B:**

$$V_{max} = R\$ 22.710,01$$

$$V_{min} = R\$ 13.374,10$$

- **Imóvel C:**

$$V_{max} = R\$ 23.060,25$$

$$V_{min} = R\$ 13.070,98$$

- **Imóvel D:**

$$V_{max} = R\$ 20.690,38$$

$$V_{min} = R\$ 12.529,51$$

Os limites determinados pelos cálculos nos levam ao descarte de duas amostras no imóvel A, nenhuma amostra no imóvel B, nenhuma amostra no imóvel C e nenhuma no imóvel D. Restando três no imóvel A para a determinação do valor final do imóvel.

Segue tabela evidenciando os valores remanescentes:

Tabela 5 – Valor Unitário Evidenciado (Imóvel A)

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO								
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
2	136,00	R\$ 1.860.000,00	R\$ 1.860.000,00	0,90	1,00	0,89	0,80	R\$ 10.954,85
3	154,00	R\$ 1.890.000,00	R\$ 12.272,73	0,90	0,75	0,90	0,61	R\$ 7.455,68
4	140,00	R\$ 1.900.000,00	R\$ 13.571,43	0,90	1,00	0,89	0,80	R\$ 10.870,71
AV	345							
Média:								R\$ 9.760,42
Desvio Padrão:								R\$ 1.996,40
Extremo máximo:								R\$ 10.954,85
Extremo mínimo:								R\$ 7.455,68

Tabela 6 – Valor Unitário Evidenciado (Imóvel B)

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO								
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	5.967,00	R\$ 85.000.000,00	R\$ 14.245,01	0,90	1,280	1,250	1,430	R\$ 20.370,37
2	2.000,00	R\$ 24.000.000,00	R\$ 12.000,00	0,90	1,000	0,980	0,882	R\$ 10.584,00
3	4.790,00	R\$ 45.000.000,00	R\$ 9.394,57	0,90	1,030	1,190	1,103	R\$ 10.363,43
4	800,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 20.000,00	0,90	1,000	0,870	0,783	R\$ 15.660,00
5	1.200,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 18.333,33	0,90	1,610	0,920	1,333	R\$ 24.439,80
6	765,00	R\$ 20.000.000,00	R\$ 26.143,79	0,90	1,500	0,870	1,175	R\$ 30.705,88
7	1.200,00	R\$ 12.996.000,00	R\$ 10.830,00	0,90	1,050	0,920	0,869	R\$ 9.415,60
8	547,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 40.219,38	0,90	0,750	0,830	0,560	R\$ 22.532,91
9	600,00	R\$ 14.999.999,00	R\$ 25.000,00	0,90	0,830	0,840	0,627	R\$ 15.687,00
10	1.650,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 9.696,97	0,90	1,170	0,950	1,000	R\$ 9.700,36
11	991,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 22.199,80	0,90	0,750	0,800	0,540	R\$ 11.987,89
12	635,00	R\$ 30.000.000,00	R\$ 47.244,09	0,90	0,970	0,850	0,742	R\$ 35.057,48
AV	2406							
Média:								R\$ 18.042,06
Desvio Padrão:								R\$ 8.649,03
Extremo máximo:								R\$ 35.057,48
Extremo mínimo:								R\$ 9.415,60

Tabela 7 – Valor Unitário Evidenciado (Imóvel C)

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO								
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	5.967,00	R\$ 85.000.000,00	R\$ 14.245,01	0,90	1,280	1,070	1,250	R\$ 17.806,27
2	2.000,00	R\$ 24.000.000,00	R\$ 12.000,00	0,90	1,000	0,900	0,810	R\$ 9.720,00
3	4.790,00	R\$ 45.000.000,00	R\$ 9.394,57	0,90	1,030	1,010	0,936	R\$ 8.795,86
4	800,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 20.000,00	0,90	1,000	0,800	0,720	R\$ 14.400,00
5	1.200,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 18.333,33	0,90	1,610	0,850	1,232	R\$ 22.580,25
6	765,00	R\$ 20.000.000,00	R\$ 26.143,79	0,90	1,500	0,800	1,080	R\$ 28.235,29
7	1.200,00	R\$ 12.996.000,00	R\$ 10.830,00	0,90	1,050	0,850	0,803	R\$ 8.699,20
8	547,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 40.219,38	0,90	0,750	0,770	0,520	R\$ 20.904,02
9	600,00	R\$ 14.999.999,00	R\$ 25.000,00	0,90	0,830	0,780	0,583	R\$ 14.566,50
10	1.650,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 9.696,97	0,90	1,170	0,880	0,927	R\$ 8.985,60
11	991,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 22.199,80	0,90	0,750	0,680	0,459	R\$ 10.189,71
12	30,00	R\$ 4.500.000,00	R\$ 150.000,00	0,90	1,000	0,280	0,252	R\$ 37.800,00
13	635,00	R\$ 30.000.000,00	R\$ 47.244,09	0,90	0,970	0,780	0,681	R\$ 32.170,39
AV	4558							
Média:								R\$ 18.065,62
Desvio Padrão:								R\$ 9.720,18
Extremo máximo:								R\$ 37.800,00
Extremo mínimo:								R\$ 8.699,20

Tabela 8 – Valor Unitário Evidenciado (Imóvel D)

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO								
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	5.967,00	R\$ 85.000.000,00	R\$ 14.245,01	0,90	1,280	1,270	1,450	R\$ 20.655,27
2	2.000,00	R\$ 24.000.000,00	R\$ 12.000,00	0,90	1,000	0,980	0,882	R\$ 10.584,00
3	4.790,00	R\$ 45.000.000,00	R\$ 9.394,57	0,90	1,030	1,200	1,112	R\$ 10.450,52
4	800,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 20.000,00	0,90	1,000	0,880	0,792	R\$ 15.840,00
5	1.200,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 18.333,33	0,90	1,610	0,920	1,333	R\$ 24.439,80
6	765,00	R\$ 20.000.000,00	R\$ 26.143,79	0,90	1,500	0,870	1,175	R\$ 30.705,88
7	1.200,00	R\$ 12.996.000,00	R\$ 10.830,00	0,90	1,050	0,920	0,869	R\$ 9.415,60
8	547,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 40.219,38	0,90	0,750	0,840	0,567	R\$ 22.804,39
9	600,00	R\$ 14.999.999,00	R\$ 25.000,00	0,90	0,830	0,850	0,635	R\$ 15.873,75
10	1.650,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 9.696,97	0,90	1,170	0,960	1,011	R\$ 9.802,47
11	991,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 22.199,80	0,90	0,750	0,810	0,547	R\$ 12.137,74
AV	2300							
							Média:	R\$ 16.609,95
							Desvio Padrão:	R\$ 7.128,98
							Extremo máximo:	R\$ 30.705,88
							Extremo mínimo:	R\$ 9.415,60

6.6 Determinação do valor unitário básico

Após concluída toda a etapa de determinação das amostras, os valores são calculados através dos seguintes passos:

- Cálculo da amplitude: diferença entre os valores de máximo e de mínimo do limite de confiança;
- Divisão da amplitude em classes;
- Média ponderada em função da quantidade de amostras nas classes.

Sendo assim, calcula-se:

- **Imóvel A**

$$A = 10.954,85 - 7.455,68 = 3.499,17$$

$$\frac{A}{3} = \frac{3.499,17}{3} = 1.166,39$$

1ª classe – de R\$ 10.954,85 a R\$ 9.788,46

2ª classe – de R\$ 9.788,46 a R\$ 8.622,07

3ª classe – de R\$ 8.622,07 a R\$ 7.455,68

Têm-se então dois elementos na 1ª classe, zero na 2ª classe e um na classe de número 3.

Soma dos pesos:

$$P = 4 + 0 + 1 = 5$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = 10.221,36/m^2$$

- **Imóvel B**

$$A = 35.057,48 - 9.415,60 = 25.641,88$$

$$\frac{A}{3} = \frac{25.641,88}{3} = 8.547,29$$

1ª classe – de R\$ 35.057,48 a R\$ 26.510,19

2ª classe – de R\$ 26.510,19 a R\$ 17.962,89

3ª classe – de R\$ 17.962,89 a R\$ 9.415,60

Têm-se então dois elementos na 1ª classe, três na 2ª classe e sete na classe de número 3.

Soma dos pesos:

$$P = 4 + 9 + 49 = 62$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = 13.422,27/m^2$$

- **Imóvel C**

$$A = 37.800,00 - 8.699,20 = 29.100,80$$

$$\frac{A}{3} = \frac{29.100,80}{3} = 9.700,27$$

1ª classe – de R\$ 37.800,00 a R\$ 28.099,73

2ª classe – de R\$ 28.099,73 a R\$ 18.399,47

3ª classe – de R\$ 18.399,47 a R\$ 8.699,20

Têm-se então três elementos na 1ª classe, dois na 2ª classe e oito na classe de número 3.

Soma dos pesos:

$$P = 9 + 4 + 64 = 77$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = 14.634,94/m^2$$

- **Imóvel D**

$$A = 30.705,88 - 9.415,60 = 21.290,28$$

$$\frac{A}{3} = \frac{21.290,28}{3} = 7.096,76$$

1ª classe – de R\$ 30.705,88 a R\$ 23.609,12

2ª classe – de R\$ 23.609,12 a R\$ 16.512,36

3ª classe – de R\$ 16.512,36 a R\$ 9.415,60

Têm-se então dois elementos na 1ª classe, dois na 2ª classe e sete na classe de número 3.

Soma dos pesos:

$$P = 4 + 4 + 49 = 57$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = 13.788,41/m^2$$

7. Especificação da avaliação

A especificação de avaliação está diretamente relacionada tanto ao mercado e suas informações extraídas quanto ao empenho do engenheiro de avaliações. Em geral esse grau de fundamentação deve ser estabelecido inicialmente para o contratante, mas um elevado rigor não pode ser garantido uma vez que se depende de funções externas para sua determinação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletas e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

O item 9 da NBR 14.653-2:2011 tem por objetivo definir o grau de especificação do laudo em relação à fundamentação e precisão.

7.1 Precisão do estudo

O grau de precisão do estudo é evidenciado na tabela a seguir e leva em conta a amplitude em torno da estimativa de tendência central já calculada no **item 6.6** deste trabalho e o valor unitário encontrado, podendo ser classificado como Grau de precisão III.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

7.2 Grau de fundamentação

O grau de fundamentação com o uso de tratamento por fatores é pontuado pela tabela 3 da NBR 14.653-2 e definido conforme a tabela 4 da mesma. A seguir estão as imagens das tabelas:

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	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

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

O presente trabalho apresenta grau de fundamentação II, conforme evidenciado.

8. Tomada de decisão

Após os tratamentos estatísticos considerados adequados para obtenção do valor unitário do terreno em análise e em virtude dos elementos coletados sofrerem processo de homogeneização, o Corpo Técnico da A.R. Experts opta pela adoção da média saneada evidenciada no **item 6.6.3** e dentro do intervalo de confiança do **item 6.5.3**.

Assim sendo o valor unitário para cada imóvel antes da depreciação será de:

Imóvel A: R\$ 10.221,36/m².

Imóvel B: R\$ 13.422,27/m².

Imóvel C: R\$ 14.634,94/m².

Imóvel D: R\$ 13.788,41/m².

9. Depreciação dos imóveis

A depreciação pode ser entendida como a perda da plena aptidão da benfeitoria de servir ao fim a que se destina. No caso da depreciação de um imóvel, ocasionam perda de interesse, de comodidade, de procura e, portanto, de valor. Suas causas podem ser de ordem física e funcional.

É aplicada a todos os métodos de avaliação de bens, sendo a diminuição do valor econômico ou do preço de um bem, por alguma causa que lhe modificou o estado ou qualidade.

Para os imóveis aqui avaliados utilizaremos o Método de Depreciação de Heidecke, este método leva em consideração o estado de conservação da benfeitoria. Sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada se deprecia de modo regular, enquanto outra mal conservada deprecia-se mais rapidamente.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro ao lado, proveniente do estudo de Heidecke:

Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K		
Estado de Conservação	Condições Físicas	Coefficient e E%
A	<p>NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS.</p> <p>Com até seis meses de uso e sem danos.</p> <p>Não sofreu nem necessita de reparos.</p> <p>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa</p>	0,00%
B	<p>ENTRE NOVO E REGULAR - apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos.</p> <p>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência</p>	0,32%
C	<p>REGULAR - requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; <i>Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.</i></p> <p>Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.</p>	2,52%
D	<p>ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES. Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. <i>Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.</i></p> <p>Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.</p>	8,09%
E	<p>REPAROS SIMPLES - Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. <i>Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.</i></p> <p>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.</p>	18,10%
F	<p>ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES.</p> <p>Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. <i>Implica</i></p>	33,20%



	<p><i>restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i></p> <p>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.</p>	
G	<p>REPAROS IMPORTANTES - requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade.</p> <p><i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i></p> <p>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.</p>	52,60%
H	<p>ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR. Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação.</p> <p>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.</p>	75,20%
I	<p>SEM VALOR - valor de demolição residual. Máquina/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.</p>	

Imóvel A – estado de conservação G

Sendo o K o coeficiente de depreciação,

$$K = 1 - 0,526 = 0,474$$

Com isso o valor por metro quadrado do imóvel depreciado fica da seguinte forma,

$$R\$ 10.221,36 \times 0,474 = R\$ 4.844,92$$

Imóvel B – estado de conservação E

$$K = 1 - 0,181 = 0,819$$

$$R\$ 13.422,27 \times 0,819 = R\$ 10.992,84$$

Imóvel C – estado de conservação F

$$K = 1 - 0,332 = 0,668$$

$$R\$ 14.634,94 \times 0,668 = R\$ 9.776,14$$

Imóvel D – estado de conservação F

$$K = 1 - 0,332 = 0,668$$

$$R\$ 13.788,41 \times 0,668 = R\$ 9.210,65$$

10. Valor final

Para chegar ao valor final do imóvel multiplica-se o valor considerado após a depreciação pela área total do imóvel.

- **Imóvel A**

$$R\$ 4.844,92 \times 345 = R\$ 1.671.497,40$$

- **Imóvel B**

$$R\$ 10.992,84 \times 2406 = R\$ 26.448.773,04$$

- **Imóvel C**

$$R\$ 9.776,14 \times 4558 = R\$ 44.559.646,12$$

- **Imóvel D**

$$R\$ 9.210,65 \times 2300 = R\$ 21.184.495,00$$

11. Conclusão

Com base nos estudos discriminados anteriormente, o valor total dos imóveis na data base de julho de 2022, considerando uma variação de 5% aceitável por norma, é de:

- **Imóvel A**

$$V_t = R\$ 1.670.000,00$$

(um milhão seiscentos e setenta mil reais)

- **Imóvel B**

$$V_t = R\$ 26.450.000,00$$

(vinte e seis milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais)

- **Imóvel C**

Vt = R\$ 44.560.000,00

(quarenta e quatro milhões e quinhentos e sessenta mil reais)

- **Imóvel D**

Vt = R\$ 21.190.000,00

(vinte e um milhões cento e noventa mil reais)

12. Anexos

A.1 – Amostras


A.2 – Planta Genérica de valores


A.3 – Tabela de Chauvenet


A.4 – Tabela de distribuição de Student


A.1 – Amostras


Imóvel A


Amostra n.º 1		LOCAL	
	Endereço: Rua Barão de Jaguaripe	UF:	RJ
Bairro: Ipanema	Cidade: RIO DE JANEIRO	BANHEIRO	
Fonte/ telefone:	Tipo:	Status:	
Área (m²): 136,00	Conservação:		
Valor de Venda: R\$ 10.700.000,00	R\$ / m²	R\$ 78.676,47	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-com-armario-de-cozinha-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-136m2-id-2555738115/		

Amostra n.º 2		LOCAL	
	Endereço: Rua Visconde de Pirajá	UF:	RJ
Bairro: Ipanema	Cidade: RIO DE JANEIRO	BANHEIRO	
Fonte/ telefone:	Tipo:	Status:	
Área (m²): 154,00	Conservação:		
Valor de Venda: R\$ 1.540.000,00	R\$ / m²	R\$ 10.000,00	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-154m2-id-2555738115/		


Amostra n.º 3		LOCAL	
	Endereço: Rua Nascimento Silva	UF:	RJ
Bairro: Ipanema	Cidade: RIO DE JANEIRO	BANHEIRO	
Fonte/ telefone:	Tipo:	Status:	Difeta
Área (m²): 136,00	Conservação:		
Valor de Venda: R\$ 1.860.000,00	R\$ / m²	R\$ 13.676,47	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-136m2-id-2542639790/		


Amostra n.º 4		LOCAL	
	Endereço: Rua Visconde de Pirajá	UF:	RJ
Bairro: Ipanema	Cidade: RIO DE JANEIRO	BANHEIRO	
Fonte/ telefone:	Tipo:	Status:	
Área (m²): 154,00	Conservação:		
Valor de Venda: R\$ 1.860.000,00	R\$ / m²	R\$ 12.272,73	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-154m2-id-2515874516/		


Amostra n.º 5		LOCAL	
	Endereço: Rua Nascimento Silva	UF:	RJ
Bairro: Ipanema	Cidade: RIO DE JANEIRO	BANHEIRO	
Fonte/ telefone:	Tipo:	Status:	
Área (m²): 140,00	Conservação:		
Valor de Venda: R\$ 1.900.000,00	R\$ / m²	R\$ 13.571,43	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-vila-3-quartos-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-140m2-id-2551589879/		


Amostra n.º 6		LOCAL	
	Endereço: Rua Barão da Torre	UF:	RJ
Bairro: Ipanema	Cidade: RIO DE JANEIRO	BANHEIRO	
Fonte/ telefone:	Tipo:	Status:	
Área (m²): 125,00	Conservação:		
Valor de Venda: R\$ 1.900.000,00	R\$ / m²	R\$ 15.200,00	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-mobiliado-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-125m2-id-2569032195/		


Imóvel B


Amostra n.º 1		LOCAL	
	Endereço: R. Francisco Sá	UF:	RJ
Bairro: Copacabana	Cidade: RIO DE JANEIRO	BANHEIRO	
Fonte/ telefone:	Tipo:	Status:	
Área (m²): 5.967,00	Conservação:		
Valor de Venda: R\$ 85.000.000,00	R\$ / m²	R\$ 14.245,01	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-99-quartos-com-piscina-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-5967m2-id-25565302/		


Amostra n.º 2		LOCAL	
	Endereço: Av. Nossa Senhora de Copacabana	UF:	RJ
Bairro: Copacabana	Cidade: RIO DE JANEIRO	BANHEIRO	
Fonte/ telefone:	Tipo:	Status:	
Área (m²): 2.000,00	Conservação:		
Valor de Venda: R\$ 24.000.000,00	R\$ / m²	R\$ 12.000,00	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-2000m2-id-2560509585/		


Amostra n.º 3		LOCAL	
	Endereço: Rua Barata Fibreiro	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Tipo:	BANHEIRO	Status: Oflerta
Fonte telefone:	Área (m²): 4.790,00	Conservação:	
Valor de Venda: R\$ 45.000.000,00	R\$ / m²: R\$ 9.394,57		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-99-quartos-mobiliado-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-4790m2-id-2530964574		

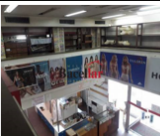
Amostra n.º 4		LOCAL	
	Endereço: Rua Nascimento Silva	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Tipo:	BANHEIRO	Status:
Fonte telefone:	Área (m²): 800,00	Conservação:	
Valor de Venda: R\$ 16.000.000,00	R\$ / m²: R\$ 20.000,00		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-800m2-id-2569600328/		


Amostra n.º 5		LOCAL	
	Endereço: Rua Silva Castro	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Tipo:	BANHEIRO	Status:
Fonte telefone:	Área (m²): 1.200,00	Conservação:	
Valor de Venda: R\$ 22.000.000,00	R\$ / m²: R\$ 18.333,33		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-1200m2-id-2569363195/		

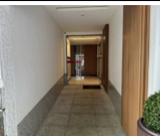
Amostra n.º 6		LOCAL	
	Endereço: Rua Tonelero	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Tipo:	BANHEIRO	Status:
Fonte telefone:	Área (m²): 765,00	Conservação:	
Valor de Venda: R\$ 20.000.000,00	R\$ / m²: R\$ 26.143,79		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-765m2-id-2552598400/		


Amostra n.º 7		LOCAL	
	Endereço: Rua Barão da Torre	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Tipo:	BANHEIRO	Status:
Fonte telefone:	Área (m²): 1.200,00	Conservação:	
Valor de venda: R\$ 12.996.000,00	R\$ / m²: R\$ 10.830,00		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-1200m2-id-2556458837/		

Amostra n.º 8		LOCAL	
	Endereço: Rua João Lira	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Leblon	Tipo:	BANHEIRO	Status:
Fonte telefone:	Área (m²): 547,00	Conservação:	
Valor de Venda: R\$ 22.000.000,00	R\$ / m²: R\$ 40.219,38		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-mobiliado-leblon-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-547m2-id-2565307304/		


Amostra n.º 9		LOCAL	
	Endereço: Rua Vinícius de Moraes	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Tipo:	BANHEIRO	Status:
Fonte telefone:	Área (m²): 600,00	Conservação:	
Valor de Venda: R\$ 14.999.999,00	R\$ / m²: R\$ 25.000,00		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-copa-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-600m2-id-2550920134/		


Amostra n.º 10		LOCAL	
	Endereço: Rua Figueiredo de Magalhães	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Leblon	Tipo:	BANHEIRO	Status:
Fonte telefone:	Área (m²): 1.650,00	Conservação:	
Valor de Venda: R\$ 16.000.000,00	R\$ / m²: R\$ 9.696,97		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-22-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-1650m2-id-2560029764/		

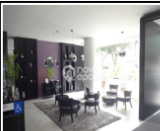
Amostra n.º 11		LOCAL	
	Endereço: Rua João Lira	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Leblon	Tipo:	BANHEIRO	Status:
Fonte telefone:	Área (m²): 991,00	Conservação:	
Valor de Venda: R\$ 22.000.000,00	R\$ / m²: R\$ 22.199,80		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-38-quartos-leblon-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-991m2-id-2554214053/		

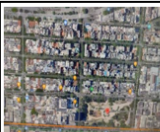
Amostra n.º 13		VAGAS	
	Endereço: Rua Tubia	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Leblon	Tipo: TESTADA	BANHEIRO	Status:
Fonte telefone:	Área (m²): 635,00	Conservação:	
Valor de Venda: R\$ 30.000.000,00	R\$ / m²: R\$ 47.244,09		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-leblon-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-635m2-id-2562572754/		


Imóvel C


Amostra n.º 1		LOCAL	
	Endereço: R. Francisco Sá	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 5.987,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 85.000.000,00	R\$/m²	R\$ 14.245,01	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-99-quartos-com-piscina-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-5967m2-id-25565302		

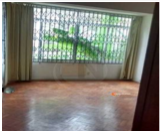
Amostra n.º 2		LOCAL	
	Endereço: Av. Nossa Senhora de Copacabana	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 2.000,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 24.000.000,00	R\$/m²	R\$ 12.000,00	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-2000m2-id-2560509585/		


Amostra n.º 3		LOCAL	
	Endereço: Rua Barata Ribeiro	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 4.790,00	Conservação:	Status:	Oleña
Valor de Venda: R\$ 45.000.000,00	R\$/m²	R\$ 9.394,57	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-99-quartos-mobiliado-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-4790m2-id-2530964574		

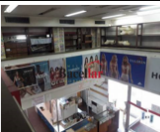
Amostra n.º 4		LOCAL	
	Endereço: Rua Nascimento Silva	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 800,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 16.000.000,00	R\$/m²	R\$ 20.000,00	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-800m2-id-2569600328/		


Amostra n.º 5		LOCAL	
	Endereço: Rua Silva Castro	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 1.200,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 22.000.000,00	R\$/m²	R\$ 18.333,33	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-1200m2-id-2569363195/		


Amostra n.º 6		LOCAL	
	Endereço: Rua Tonelero	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 765,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 20.000.000,00	R\$/m²	R\$ 26.143,78	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-765m2-id-2552598400/		


Amostra n.º 7		LOCAL	
	Endereço: Rua Barão da Torre	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 1.200,00	Conservação:	Status:	
Valor de venda: R\$ 12.996.000,00	R\$/m²	R\$ 10.830,00	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-1200m2-id-2556458837/		


Amostra n.º 8		LOCAL	
	Endereço: Rua João Lira	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Leblon	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 547,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 22.000.000,00	R\$/m²	R\$ 40.219,38	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-mobiliado-leblon-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-547m2-id-2565307304/		

Amostra n.º 9		LOCAL	
	Endereço: Rua Vinícius de Moraes	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 600,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 14.999.999,00	R\$/m²	R\$ 25.000,00	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-copa-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-600m2-id-2550920134/		


Amostra n.º 10		LOCAL	
	Endereço: Rua Figueiredo de Magalhães	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Leblon	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 1.650,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 16.000.000,00	R\$/m²	R\$ 9.696,97	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-22-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-1650m2-id-2560029764/		


	Amostra n.º 11				LOCAL	
	Endereço:	Rua João Lita	Cidade:	RIO DE JANEIRO	UF:	RJ
	Bairro:	Leblon	Tipo:		BANHEIRO	
	Fonte telefone:		Conservação:		Status:	
	Área (m²)	99,00				
	Valor de Venda:	R\$ 22.000.000,00	R\$/m²	R\$ 22.199,80		
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-38-quartos-leblon-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-991m2-id-2554214053/				

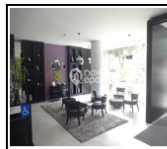
	Amostra n.º 12				LOCAL	
	Endereço:	Rua Nascimento Silva	Cidade:	RIO DE JANEIRO	UF:	RJ
	Bairro:	Ipanema	Tipo:		BANHEIRO	
	Fonte telefone:		Conservação:		Status:	
	Área (m²)	30,00		TESTADA		
	Valor de Venda:	R\$ 4.500.000,00	R\$/m²	R\$ 150.000,00		
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-mobiliado-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-30m2-id-2561438024/				

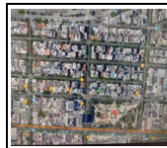
	Amostra n.º 13				YAGAS	
	Endereço:	Rua Tubira	Cidade:	RIO DE JANEIRO	UF:	RJ
	Bairro:	Leblon	Tipo:		BANHEIRO	
	Fonte telefone:		Conservação:		Status:	
	Área (m²)	635,00		TESTADA		
	Valor de Venda:	R\$ 30.000.000,00	R\$/m²	R\$ 47.244,09		
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-leblon-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-635m2-id-2562572754/				

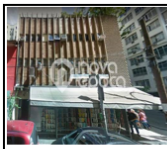
Imóvel D


	Amostra n.º 1				LOCAL	
	Endereço:	R. Francisco Sá	Cidade:	RIO DE JANEIRO	UF:	RJ
	Bairro:	Copacabana	Tipo:		BANHEIRO	
	Fonte telefone:		Conservação:		Status:	
	Área (m²)	5.967,00				
	Valor de Venda:	R\$ 85.000.000,00	R\$/m²	R\$ 14.245,01		
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-99-quartos-com-piscina-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-5967m2-id-25565302				


	Amostra n.º 2				LOCAL	
	Endereço:	Av. Nossa Senhora de Copacabana	Cidade:	RIO DE JANEIRO	UF:	RJ
	Bairro:	Copacabana	Tipo:		BANHEIRO	
	Fonte telefone:		Conservação:		Status:	
	Área (m²)	2.000,00				
	Valor de Venda:	R\$ 24.000.000,00	R\$/m²	R\$ 12.000,00		
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-2000m2-id-2560509585/				


	Amostra n.º 3				LOCAL	
	Endereço:	Rua Barata Ribeiro	Cidade:	RIO DE JANEIRO	UF:	RJ
	Bairro:	Copacabana	Tipo:		BANHEIRO	
	Fonte telefone:		Conservação:		Status:	Oferta
	Área (m²)	4.790,00				
	Valor de Venda:	R\$ 45.000.000,00	R\$/m²	R\$ 9.394,57		
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-99-quartos-mobiliado-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-4790m2-id-2530964574				

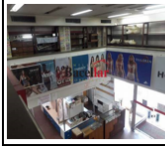
	Amostra n.º 4				LOCAL	
	Endereço:	Rua Nascimento Silva	Cidade:	RIO DE JANEIRO	UF:	RJ
	Bairro:	Ipanema	Tipo:		BANHEIRO	
	Fonte telefone:		Conservação:		Status:	
	Área (m²)	800,00				
	Valor de Venda:	R\$ 16.000.000,00	R\$/m²	R\$ 20.000,00		
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-800m2-id-2569600328/				


	Amostra n.º 5				LOCAL	
	Endereço:	Rua Silva Castro	Cidade:	RIO DE JANEIRO	UF:	RJ
	Bairro:	Copacabana	Tipo:		BANHEIRO	
	Fonte telefone:		Conservação:		Status:	
	Área (m²)	1200,00				
	Valor de Venda:	R\$ 22.000.000,00	R\$/m²	R\$ 18.333,33		
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-1200m2-id-2569363195/				

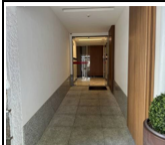
	Amostra n.º 6				LOCAL	
	Endereço:	Rua Tonelero	Cidade:	RIO DE JANEIRO	UF:	RJ
	Bairro:	Copacabana	Tipo:		BANHEIRO	
	Fonte telefone:		Conservação:		Status:	
	Área (m²)	765,00				
	Valor de Venda:	R\$ 20.000.000,00	R\$/m²	R\$ 26.143,79		
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-765m2-id-2552598400/				

Amostra n.º 7		LOCAL	
	Endereço: Rua Barão da Torre	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 1200,00	Conservação:	Status:	
Valor de venda: R\$ 12.996.000,00	R\$/m²: R\$ 10.820,00		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-1200m2-id-2556458837/		

Amostra n.º 8		LOCAL	
	Endereço: Rua João Lira	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Leblon	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 547,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 22.000.000,00	R\$/m²: R\$ 40.219,38		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-mobiliado-leblon-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-547m2-id-2565307304/		

Amostra n.º 9		LOCAL	
	Endereço: Rua Vinícius de Moraes	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 600,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 14.899.999,00	R\$/m²: R\$ 25.000,00		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-copa-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-600m2-id-2550920134/		

Amostra n.º 10		LOCAL	
	Endereço: Rua Figueiredo de Magalhães	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Leblon	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 1650,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 16.000.000,00	R\$/m²: R\$ 9.696,97		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-22-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-1650m2-id-2560029764/		

Amostra n.º 11		LOCAL	
	Endereço: Rua João Lira	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Leblon	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 991,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 22.000.000,00	R\$/m²: R\$ 22.199,80		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-38-quartos-leblon-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-991m2-id-2554214053/		

A.2 – Planta Genérica de Valores

Logradouro: RUA BARAO DA TORRE - 066472				Exercício: 2022				
Num	Trecho		Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _{ij}	V _{cc}	V _o
	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim						
001	00001 00039	00002 00040	025-IPANEMA	5156,4200	4775,0200	5385,7900	3670,7900	83707,5600
002	00041 00089	00042 00104	025-IPANEMA	5156,4200	4775,0200	5385,7900	3670,7900	83707,5600
003	00091 00151	00106 00150	025-IPANEMA	6672,4500	6382,0200	7579,1500	5069,3100	143203,6800
004	00153 00313	00152 00326	025-IPANEMA	7709,3100	7529,8800	7813,5600	5069,3100	233824,9500
005	00315 00427	00328 00408	025-IPANEMA	8199,9500	7759,4500	8156,0800	6109,7800	283380,5100
006	00429 00583	00410 00586	025-IPANEMA	9040,5600	8677,7200	8465,3900	6109,7800	291886,1000
007	00585 99999	00588 99998	025-IPANEMA	8549,9100	8218,5900	7579,1500	5069,3100	276720,4800

Logradouro: RUA CEL JOAO OLINTHO - 103531				Exercício: 2022				
Num	Trecho		Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _{ij}	V _{cc}	V _o
	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim						
001	00001 99999	00002 99998	132-RECREIO DOS BANDEIRANTES	3208,0200	3430,7300	3424,6500	2349,2800	24809,0100

Logradouro: RUA CURUZU - 069294				Exercício: 2022				
Num	Trecho		Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _{ij}	V _{cc}	V _o
	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim						
001	00001 00085	00002 00090	010-SAO CRISTOVAO	1386,1100	1073,3100	1527,8700	1113,8600	8354,2500
002	00087 99999	00092 99998	010-SAO CRISTOVAO	944,4300	700,0400	1167,3300	848,0900	4860,6400

Logradouro: PRC AFONSO PENA - 068064				Exercício: 2022				
Num	Trecho		Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _{ij}	V _{cc}	V _o
	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim						
001	00001 99999	00002 99998	033-TIJUCA	3752,5600	3683,4600	4080,0900	2264,0000	63296,1800

Logradouro: AVN N/S DE COPACABANA - 068882				Exercício: 2022				
Num	Trecho		Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _{ij}	V _{cc}	V _o
	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim						
001	00001 00069	00002 00044	023-LEME	6042,7800	4222,5300	6033,2000	4036,0200	172908,0100
002	-	00046 00072	024-COPACABANA	5524,5000	5468,2000	6425,5100	4517,6200	190198,8100
003	00071 00403	00074 00420	024-COPACABANA	5524,5000	5468,2000	6952,4900	4835,6600	190198,8100
004	00405 00417	00422 00432	024-COPACABANA	6054,9400	6028,9700	6952,4900	4835,6600	190198,8100
005	00419 00831	00434 00840	024-COPACABANA	6054,9400	6028,9700	7570,6400	4999,0600	253814,6900
006	00833 00843	00842 00850	024-COPACABANA	6530,8200	6445,4300	7570,6400	4999,0600	253814,6900
007	00845 01381	00852 99998	024-COPACABANA	6362,3100	6291,9900	7570,6400	4999,0600	253814,6900
008	01383 99999	-	024-COPACABANA	6258,9900	6153,7900	7381,3600	4835,6600	253814,6900

014	-	03586 03828	119-CURICICA	2751,5400	1832,5000	2043,6700	1160,3700	9788,8300
015	-	03830 05818	119-CURICICA	2416,0000	1832,5000	2228,9200	1421,4600	10126,3800
016	-	05820 06334	119-CURICICA	2416,0000	1832,5000	2043,6700	1160,3700	9451,2700
017	-	06336 06852	119-CURICICA	2416,0000	1832,5000	2043,6700	1160,3700	9451,2700

Logradouro: RUA HADDOCK LOBO - 073353				Exercício: 2022				
Num	Trecho		Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _{ij}	V _{cc}	V _o
	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim						
001	00001 00105	00002 00108	009-ESTACIO	2537,6500	1798,0400	2610,8100	1642,8900	33754,6700
002	00107 00167	00110 00170	007-RIO COMPRIDO	2483,1400	2193,6500	3272,4100	2150,3500	39636,1800
003	-	00172 00206	033-TIJUCA	3486,3000	3410,6000	3966,7700	2427,1300	66834,2700
004	-	00208 00212	033-TIJUCA	3486,3000	3410,6000	4527,7600	3085,4700	115057,1400
005	00169 99999	00214 99998	033-TIJUCA	3486,3000	3410,6000	4396,2300	2835,5500	123643,4400

Logradouro: AVN BRASIL - 087049						Exercício: 2022			
Num	Trecho		Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _l	V _{ec}	V _o	
	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim							
001	00001 01083	00002 01084	010-SAO CRISTOVAO	1470,8100	1137,2400	1609,0500	1168,4100	11392,1800	
002	-	01086 01400	010-SAO CRISTOVAO	1294,4300	1005,6100	1504,0900	1095,5400	9113,7400	
003	01085 02021	-	010-SAO CRISTOVAO	1294,4300	1005,6100	1504,0900	1095,5400	9113,7400	
004	02023 02533	-	010-SAO CRISTOVAO	1294,4300	1005,6100	1504,0900	1095,5400	9113,7400	
005	02535 02915	-	012-BENFICA	1078,0300	964,9200	1488,5400	962,6900	13808,7200	

Logradouro: RUA VISC DE PIRAJA - 083683						Exercício: 2022			
Num	Trecho		Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _l	V _{ec}	V _o	
	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim							
001	00001 00055	00002 00054	025-IPANEMA	8549,9100	8218,5900	9330,9900	6375,2000	357363,7800	
002	00057 00109	00056 00060	025-IPANEMA	8549,9100	8218,5900	9867,4100	6632,2800	357363,7800	
003	-	00062 00112	025-IPANEMA	8549,9100	8218,5900	10054,7700	7331,3800	405039,4400	
004	00111 00301	00114 00328	025-IPANEMA	8549,9100	8218,5900	10326,1800	7331,3800	405039,4400	
005	00303 00611	00330 00616	025-IPANEMA	9040,5600	9136,8600	10776,5300	7758,7700	464105,9100	
006	00613 99999	00618 99998	025-IPANEMA	8795,2200	8448,1600	10054,7700	7331,3800	423483,8400	

Logradouro: RUA BARAO DE JAGUARIBE - 068365						Exercício: 2022			
Num	Trecho		Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _l	V _{ec}	V _o	
	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim							
001	00001 99999	00002 99998	025-IPANEMA	9360,9900	9136,8600	7579,1500	5069,3100	268377,6400	

Anexo A.3 – Chauvenet

Critério de Chauvenet

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31
10	1,96	25	2,33
11	1,99	26	2,35
12	2,03	27	2,36
13	2,06	28	2,37
14	2,10	29	2,38
15	2,13	30	2,39

A.4 – Tabela de distribuição de Student

Tabela 5 Distribuição *t* de Student



gl	Área na cauda superior								
	0,25	0,10	0,05	0,025	0,01	0,005	0,0025	0,001	0,0005
1	1,000	3,078	6,314	12,71	31,82	63,66	127,3	318,3	636,6
2	0,816	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	14,09	22,33	31,60
3	0,765	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	7,453	10,21	12,92
4	0,741	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	4,773	5,894	6,869
6	0,718	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959
7	0,711	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	4,029	4,785	5,408
8	0,706	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	3,833	4,501	5,041
9	0,703	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	3,690	4,297	4,781
10	0,700	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	3,581	4,144	4,587
11	0,697	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	3,497	4,025	4,437
12	0,695	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	3,428	3,930	4,318
13	0,694	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	3,372	3,852	4,221
14	0,692	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	3,326	3,787	4,140
15	0,691	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	3,286	3,733	4,073
16	0,690	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	3,252	3,686	4,015
17	0,689	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,222	3,646	3,965
18	0,688	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,197	3,610	3,922
19	0,688	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,174	3,579	3,883
20	0,687	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,153	3,552	3,850
21	0,686	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,135	3,527	3,819
22	0,686	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,119	3,505	3,792
23	0,685	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,104	3,485	3,768
24	0,685	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,091	3,467	3,745
25	0,684	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,078	3,450	3,725
26	0,684	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,067	3,435	3,707
27	0,684	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,057	3,421	3,689
28	0,683	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,047	3,408	3,674
29	0,683	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,038	3,396	3,660
30	0,683	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,030	3,385	3,646
35	0,682	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	2,996	3,340	3,591
40	0,681	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	2,971	3,307	3,551
45	0,680	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	2,952	3,281	3,520
50	0,679	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	2,937	3,261	3,496
z	0,674	1,282	1,645	1,960	2,326	2,576	2,807	3,090	3,291

Nota: A coluna em destaque é a mais usada.

13. Referências

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653:1: Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653:2: Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2004.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. IBAPE/SP, 2002.

ZAP IMÓVEIS: https://www.zapimoveis.com.br/?gclid=CjwKCAjww-WBhAMEiwAV4dybblrJ4RuuHo-2leQupBuINwDfXPFRkYq7LIUfQ243VwSPMD_xBmpORoCD4wQAvD_BwE&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

ENCERRAMENTO

Dá-se por encerrado o presente trabalho em 45 (quarenta e cinco) folhas no formato digital A4, impressas em um só lado, das quais trinta e três compõem o desenvolvimento do trabalho, as onze seguintes os anexos e a última concentra o encerramento do trabalho. Todas as páginas são rubricadas e essa devidamente assinada pelos engenheiros responsáveis.

Campos dos Goytacazes, 08 de julho de 2022.

Bruno Peixoto Rangel
Engenheiro - CREA 2014130495

Tarcísio de Miranda Assed Estefan
Engenheiro - CREA 2017119991

JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

Processo nº: 0105323-98.2014.8.19.0001

MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A e MASSA FALIDA DE GALILEO GESTORA DE RECEBÍVEIS SPE S/A, por seus Administradores Judiciais regularmente nomeados nos autos em epígrafe, vêm, perante este Juízo, manifestar que não há nada a opor ao Laudo de Avaliação de id. 23926, na forma que segue:

Em 15/03/2022, id. 23033, a Administração Judicial requereu a avaliação dos bens imóveis que faziam parte do acervo da ASSESPA, nomeação de Perito Avaliador para tanto e a alienação dos referidos bens.

O pedido foi deferido pela decisão de id. 23078, após parecer positivo do Ministério Público. O Perito Avaliador apresentou sua proposta de honorários em id. 23185, tendo concordância dos AJs (id. 23367) e MP (id. 23369), sendo homologada pela decisão de id. 23454, que também determinou que se prosseguisse a alienação em caso de não oposição de AJs e MP.

Portanto, cumprindo com a decisão de id. 23454 e após analisar o Laudo de Avaliação do Perito Avaliador de id. 23926, a Administração Judicial vem manifestar a sua não oposição e requerer que, após a manifestação do Ministério Público, proceda a alienação dos imóveis nele elencados.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 21 de julho de 2022.

**MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS
EDUCACIONAIS S/A e MASSA FALIDA DE GALILEO GESTORA DE
RECEBÍVEIS SPE S/A**

CLEVERSON DE LIMA NEVES GUSTAVO BANHO LICKS FREDERICO COSTA RIBEIRO
OAB/RJ 69.085 OAB/RJ 176.184 OAB/RJ 63.733

Fls.

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Falência de Empresários, Socied. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq. Porte - Requerimento - Convoação de Recuperação Judicial em Falência

Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A
Administrador Judicial: FREDERICO COSTA RIBEIRO
Administrador Judicial: GUSTAVO BANHO LICKS
Administrador Judicial: CLEVERSON DE LIMA NEVES
Administrador Judicial: CLEVERSON NEVES ADVOGADOS E CONSULTORES
Perito: A.R. EXPERTS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Diogo Barros Boechat

Em 04/08/2022

Decisão

1. Fls. 23846 (Ofício da 3ª Câmara Cível): Ofício respondido conforme fls. 23854/23857.
2. Fls. 23869 (Petição do AJ): Ciente.
3. Fls. 23877 (Petição do escritório de advocacia Lopes e Mançano): Nada a prover, ante a expedição do mandado às fls. 23984.
4. Fls. 23878 (Petição de Ana Adelaide), Fls. 23880 (Petição de José Barbosa), Fls. 23882 (Petição de Paulo Roberto): A via adequada ao quanto pretendido pelos peticionários é a impugnação de crédito, a ser instrumentalizada por ação incidental, nos termos do art. 10, § 5º, Lei 11.101/05.

Assim sendo, NADA A PROVER.

I-se.

5. Fls. 23885 (Manifestação do MP):

a. Considerando o parecer ministerial favorável, DEFIRO o requerido pelo AJ às fls. 23372/23378, DETERMINANDO sejam expedidos ofícios aos órgãos ali apontados, para as finalidades descritas nos itens "a" e "b" de fls. 23378, com prazo de de 5 (cinco) dias para cumprimento e resposta a este Juízo, sob pena de incidência de multa diária de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

b. Ante o certificado às fls. 23897, ao cartório para certificar se o embargado deixou decorrer "in albis" o prazo sem manifestação.

TJRJ CAP EMP07 202300453114 30/01/23 13:57:09136755 PROGER-VIRTUAL

6. Fls. 23904 (Petição ASSESPA): Requer que sejam tomadas providências para a locação dos imóveis situados à Rua Epitácio Pessoa, nº. 1664 e Rua Almirante Saddock de Sá, nº. 276 (interligados), em cumprimento ao acórdão proferido no agravo de instrumento 0028017-17.2018.8.19.0000.

DECIDO.

A situação do referido imóvel foi objeto de análise no bojo do incidente de nº. 0090159-49.2021.8.19.0001, em cumprimento à decisão do STJ no conflito de competência nº. 156.815 - RJ.

Assim, considerando os termos da decisão lá proferida, na qual se reconheceu hígida a arrematação do referido imóvel, havia perante a Justiça do Trabalho, NADA A PROVER quanto ao requerido pela ASSESPA.

7. Fls. 23922 (Petição do Leiloeiro 39ª Vara do Trabalho): Ao AJ. Após, ao MP.

8. Fls. 23926 (Laudo de avaliação dos imóveis da Saddock): Manifestação do AJ às fls. 24138.

Ao MP.

Intime-se a ASSESPA.

Sem prejuízo, ao cartório para diligenciar, a fim de certificar-se quanto ao julgamento do agravo de instrumento informado às fls. 23846, no qual foi deferido o efeito suspensivo para determinar que a alienação dos bens não ocorra até ulterior análise.

9. Fls. 23973 (Ofício da 20ª Vara do Trabalho da 1ª Região): Oficie-se, em resposta, informando que:

- no bojo do incidente de desconconsideração da personalidade jurídica nº. 0096385-75.2018.8.19.0001, foi proferida decisão na qual houve a declaração de que a ASSESPA agiu, na celebração de contratos com a Galileo em fraude à lei, sendo determinado que os bens e ativos da ASSESPA fossem arrecadados para a massa falida da Galileo, devendo os credores da associação e da "Univercidade" habilitarem-se nos autos da falência.

Instruir com cópia da decisão de fls. 1332/1342(index 1362) daqueles autos.

- no bojo do incidente de desconconsideração da personalidade jurídica nº. 0096391-82.2018.8.19.0001, foi proferida decisão na qual se declarou a extensão dos efeitos da falência da Galileo Administração de Recursos Educacionais S/A à Sociedade Universitária Gamo Filho - SUGF.

Instruir com cópia da decisão de fls. 2825/2840 daqueles autos.

10. Fls. 23978 (Ofício da 7ª Vara Federal de Execução Fiscal - processo 0506199-65): DEFIRO a reserva do crédito fiscal apontado, o qual será pago de acordo com as forças da massa. OFICIE-SE ao Juízo da execução, informando a reserva conferida. Após, ao AJ para as anotações de praxe, observando a necessidade de adequação do crédito aos ditames do art. 9º, II, da Lei 11.101/05.

11. Fls. 23986/23987 (Petição do escritório de Advocacia Lopes e Mançano): Ciente quanto à apresentação dos relatórios referentes ao período de abril a junho de 2022. Ao AJ e ao MP.

12. Fls. 24128/24129 (Mandado de intimação expedido pela 2ª Vara Cível): Ao AJ, para prestar diretamente naqueles autos as informações requisitadas pelo Juízo oficiante, devendo, em seguida, juntar neste feito cópia das informações prestadas.

13. Fls. 24134/24136 (Petição do AJ): Ao MP.

14. Fls. 24138 (Manifestação do AJ): Já apreciado no item "8" da presente.

15. Fls. 24141 (Manifestação do AJ): Ciente. Dê-se ciência ao MP.

16. Fls. 24144/24156 (Decisão da 60 Vara do Trabalho): Ao cartório para certificar se já houve a transferência dos valores, conforme determinado.

17. Fls. 24158 (Ofício da 68ª Vara do Trabalho - RJ): DEFIRO a reserva do crédito fiscal apontado, o qual será pago de acordo com as forças da massa. OFICIE-SE ao Juízo da execução, informando a reserva conferida. Após, ao AJ para as anotações de praxe, observando a necessidade de adequação do crédito aos ditames do art. 9º, II, da Lei 11.101/05.

18. Fls. 24162 (Petição de Francisco de Assis): Ao AJ para as providências cabíveis.

19. Fls. 24168/24170 (Petição de Camila Mendes): NADA A PROVER, tendo em conta que o presente feito falimentar encontra-se em fase de arrecadação e de liquidação de ativos, não havendo falar em fornecimento de dados bancários para pagamento, pois. I-se.

20. Fls. 24176 (Petição de Carla Goia): A habilitação de crédito deve ser instrumentalizada por via própria, nos termos do art. 10, § 5º c/c art. 13, ambos da LRE, mediante ação incidental, distribuída em apenso ao feito falimentar.

Desse modo, evidenciada a inadequação da via eleita pelo peticionário, e considerada a necessidade de aproveitamento dos atos processuais praticados quando não eivados de nulidade, DESENTRANHE-SE o petitório juntamente com os documentos que o instruem, mediante certidão, instaurando-se feito incidental de habilitação de crédito em apenso. Após, feitas as certificações adequadas, abra-se conclusão no apenso.

21. Fls. 24179 (Petição escritório de advocacia Lopes Mançano): Certifique o cartório quanto à expedição do Mandado de Pagamento. Caso negativo, expeça-se, na forma da decisão de fls. 23024/23025, item "5".

22. Fls. 24182/24183 (Petição de Raquel de Lima): Ao AJ para as providências cabíveis.

23. Fls. 24189 (Ofício da 7ª Turma do TRT-RJ): Ao AJ para ciência.

Rio de Janeiro, 08/08/2022.

Diogo Barros Boechat - Juiz Auxiliar

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Diogo Barros Boechat

Em ____/____/____

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 7ª Vara Empresarial
Av. Erasmo Braga, 115 Lna Central 706CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133 2185 e-mail:
cap07vemp@tjrj.jus.br



Código de Autenticação: **47UD.1FKD.AW92.7EF3**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL
DA COMARCA DA CAPITAL/RJ.**

Processo Nº 0105323-98.2014.8.19.0001

**Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS
S/A**

Laudo de Avaliação

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Tipo de Trabalho:	Avaliação de bens
Objeto:	Terreno e Prédios
Finalidade:	Determinar valor de compra/venda
Endereço:	Estrada do Rio Morto, 555 – Lotes 1, 2 e 3 - Vargem Grande – Rio de Janeiro/RJ.

RESULTADO

Com base nos estudos realizados neste trabalho, o valor total do imóvel situado a Estrada do Rio Morto, 555 – Lotes 1,2 e 3 - Vargem Grande – Rio de Janeiro/RJ em julho de 2022 é:

$$V_t = R\$ 235.000.000,00$$

(duzentos e trinta e cinco milhões de reais)

1. INTRODUÇÃO

A A.R. Experts apresenta no presente trabalho suas conclusões relativas ao imóvel no que diz respeito à apuração do valor real deste na data base de julho de 2022.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

A avaliação obedeceu às diretrizes e procedimentos da Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo para a obtenção de valores e formulário complementar.

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

No presente trabalho foi visada uma maior valorização do ativo sempre dentro das normas e boas práticas na avaliação de imóveis.

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 28 de junho de 2022 pela equipe da A.R. Experts, não sendo possível o acesso ao interior do imóvel.

4. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Estrada do Rio Morto, 555 – Vargem Grande – Rio de Janeiro/RJ.

4.1 – Região

Vargem Grande é um bairro da Zona Oeste do município do Rio de Janeiro. O ponto culminante do município, é o Pico da Pedra Branca, que se localiza no limite com o bairro de Jacarepaguá.

Faz limite com os bairros Recreio dos Bandeirantes, Vargem Pequena, Camorim, Jacarepaguá, além de Senador Camará, Guaratiba e Campo Grande.

Possui uma área de 3.938,04 ha e população, segundo IBGE (2010), de 14.039 habitantes.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de 3 lotes, sendo 3 matrículas diferentes, que não possuem divisão física, estando integrados, com uma área edificada de 18.000 metros quadrados pertencentes à Massa Falida Galileo Administração de Recursos Educacionais S/A, sendo a metragem dos lotes:

- Lote 1 – 667,50 m²
- Lote 2 – 668,75 m²
- Lote 3 – será considerada para esta área uma metragem de 460.842m² de acordo com informações da Planta Aprovada de Alinhamento e verificação deste profissional através de medidas e software de satélite.

A presente avaliação contempla as matrículas 240.661, 51.389 e 51.390 todas do 9º Ofício do RGI.

Matrícula n°	240.661, 9º	Estrada do Rio Morto, 555, Vargem Grande, Rio de Janeiro
Ofício do RGI		
Matrícula n°	51.389, 9º	Estrada do Rio Morto, Lote 1, 32.961 Vargem Grande, Rio de Janeiro
Ofício do RGI		
Matrícula n°	51.390, 9º	Estrada do Rio Morto, Lote 2, 32.961 Vargem Grande, Rio de Janeiro
Ofício do RGI		

Figura 1 – Localização do imóvel



Figura 2 – Entrada do imóvel



Figura 3 – Projeto Aprovado de Alinhamento

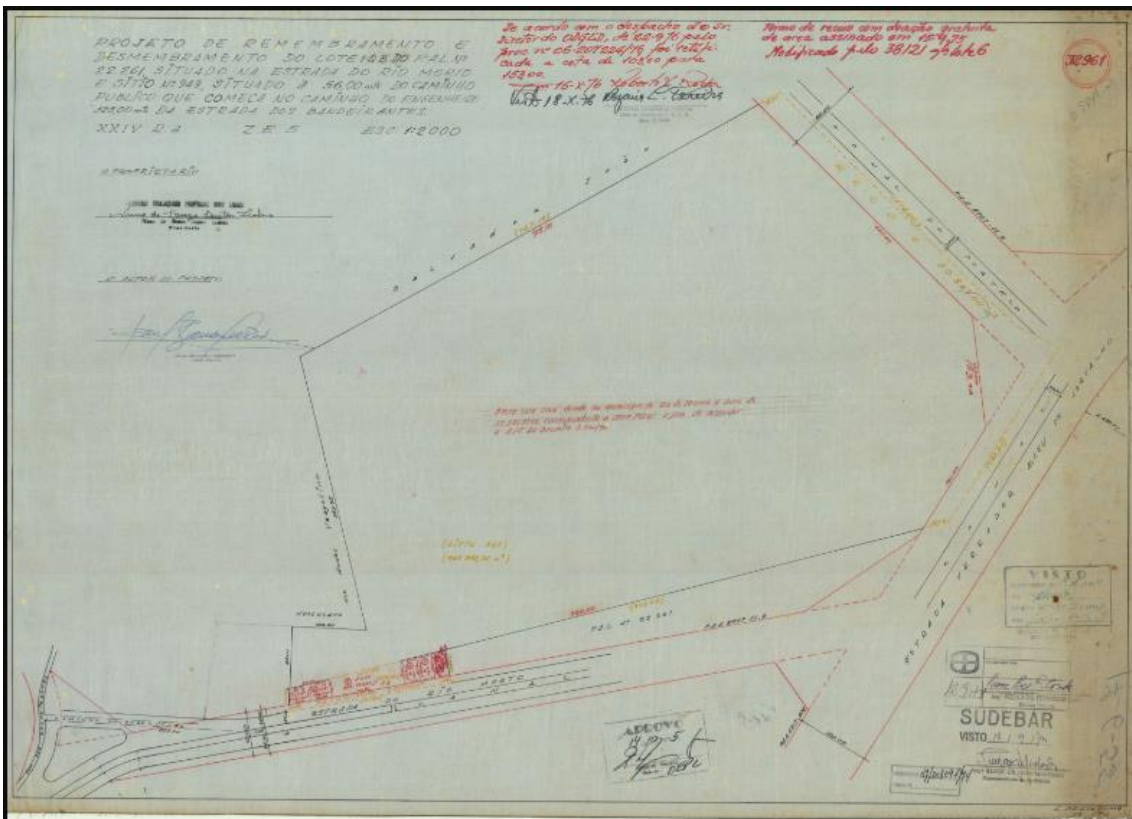


Figura 5 – Lotes em destaque do Projeto Aprovado de Alinhamento

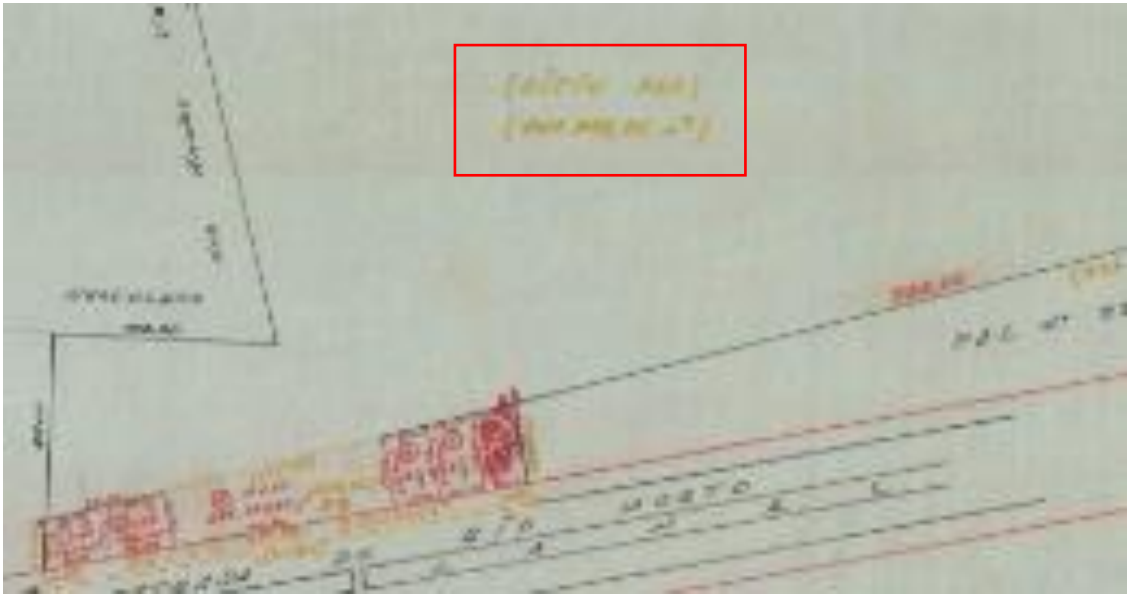


Figura 5 – Lotes em destaque do Projeto Aprovado de Alinhamento

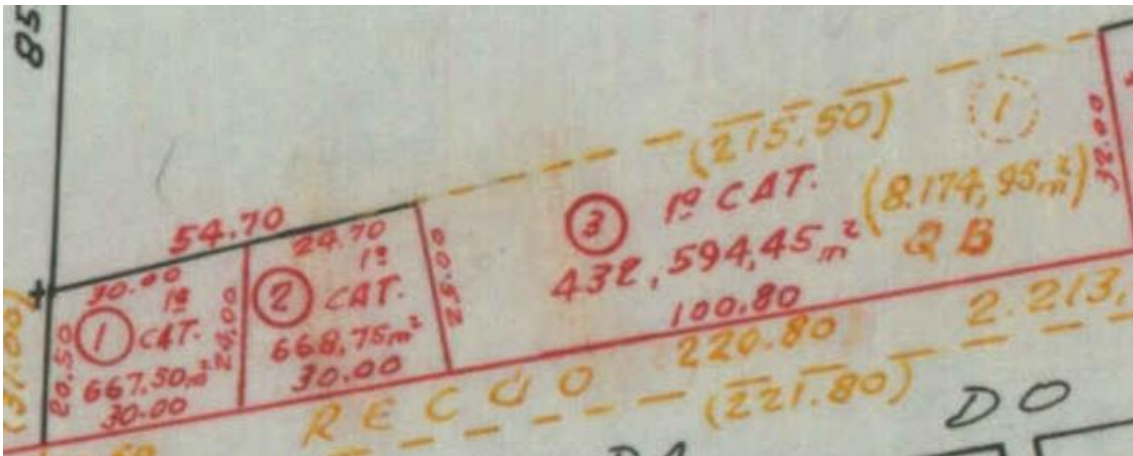
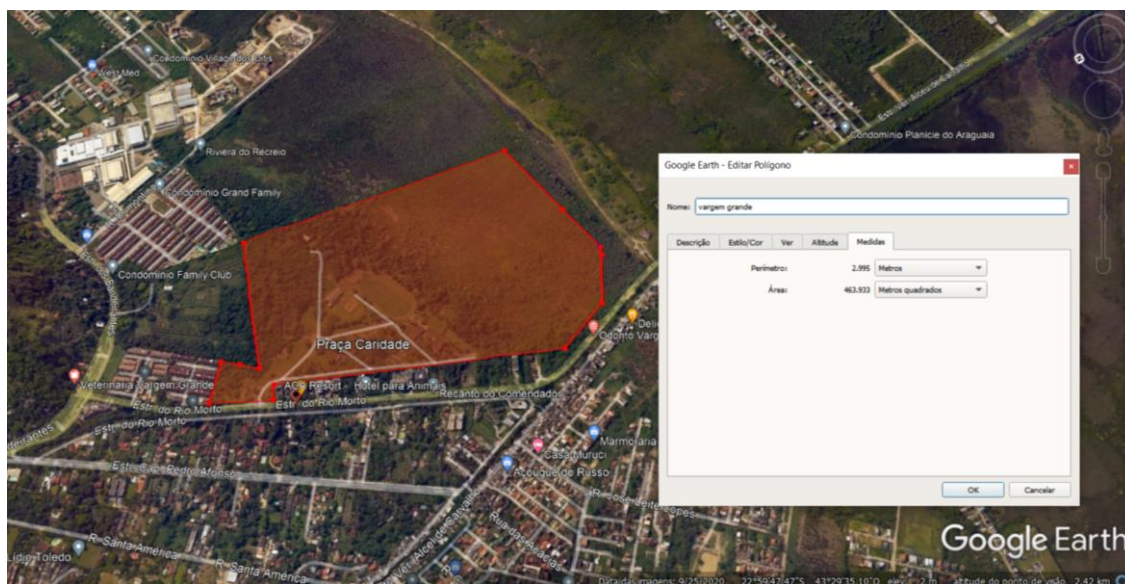


Figura 5 – Lotes em destaque do Projeto Aprovado de Alinhamento



6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Metodologia

Para a identificação do valor de mercado foram adotados dois métodos de avaliação. O primeiro é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido no item 8.2.1 da NBR 14.653-1 e tratada no item de igual numeração da NBR 14.653-2.

O método consiste na coleta de amostras e no tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, que nos traz, com margem de segurança, o referido valor de mercado.

O segundo método é o Evolutivo, definido no item 8.2.4 da NBR 14.653-2, no qual consiste na composição do valor total do imóvel avaliando através do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias depreciado e o fator de comercialização.

6.2 Amostragem

O levantamento de dados e escolha das amostras tem por objetivo explicar o comportamento do mercado no qual está inserido o imóvel avaliado e constitui a base de todo o processo avaliatório.

As amostras coletadas possuem, tanto quanto possível, características semelhantes às do avaliando, tais como: finalidade, localização, estrutura dos imóveis, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Não foi possível, contudo, encontrar elementos amostrais com característica “idênticas” às do imóvel observado, pois raramente isso seria possível devido aos seus distintivos.

No presente trabalho foram adotadas amostras de terrenos, como consta no **anexo A.1**, na qual foi elaborado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

6.3 Homogeneização de Valores

Pelas razões expostas no tópico anterior, lançamos mão do tratamento dos dados pelo Método dos Fatores, que foi motivo de amplo debate por parte do Corpo Técnico da A.R. Experts.

Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando ou ao paradigma, estejam contidos entre 0,50 e 2,00, ou seja, as amostras que não respeitaram tais limites foram excluídas deste trabalho.

Explicamos a seguir, para uma melhor compreensão do leitor, cada um dos fatores utilizados:

6.3.1 Fator Oferta

Tratada no item 10.1 da norma do IBAPE/SP, admite-se pela elasticidade dos negócios, a aplicação de 10 % de desconto sobre o valor original pedido.

Sendo assim, o fator (F_o) é igual a 0,9. Segue o gráfico demonstrativo:

Gráfico 1 – Fator Oferta dos imóveis Lote 1

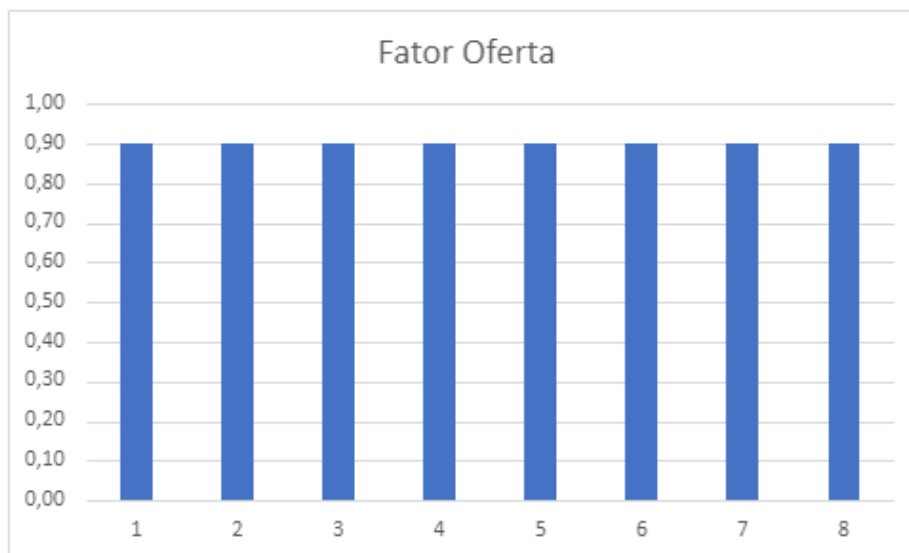


Gráfico 2 – Fator Oferta dos imóveis Lote 2

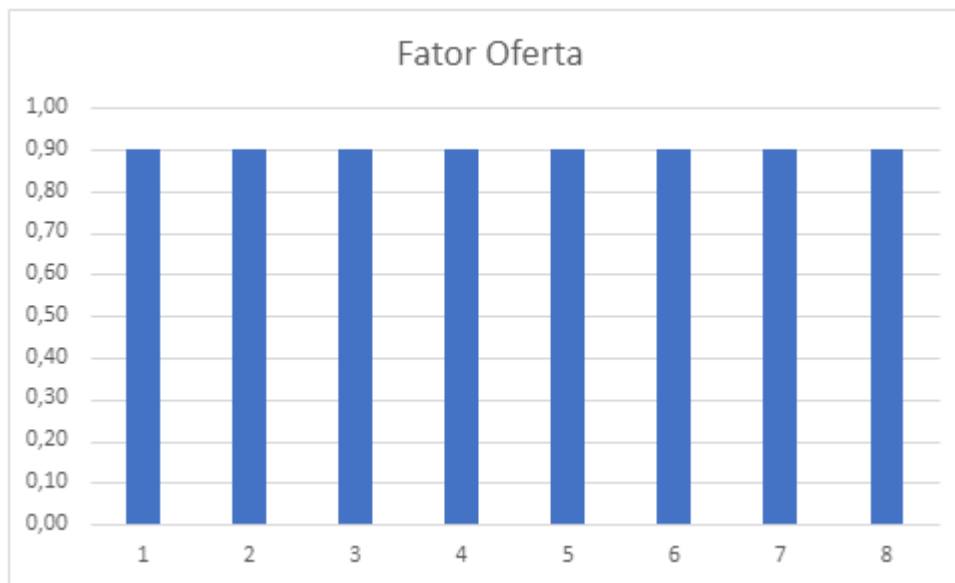
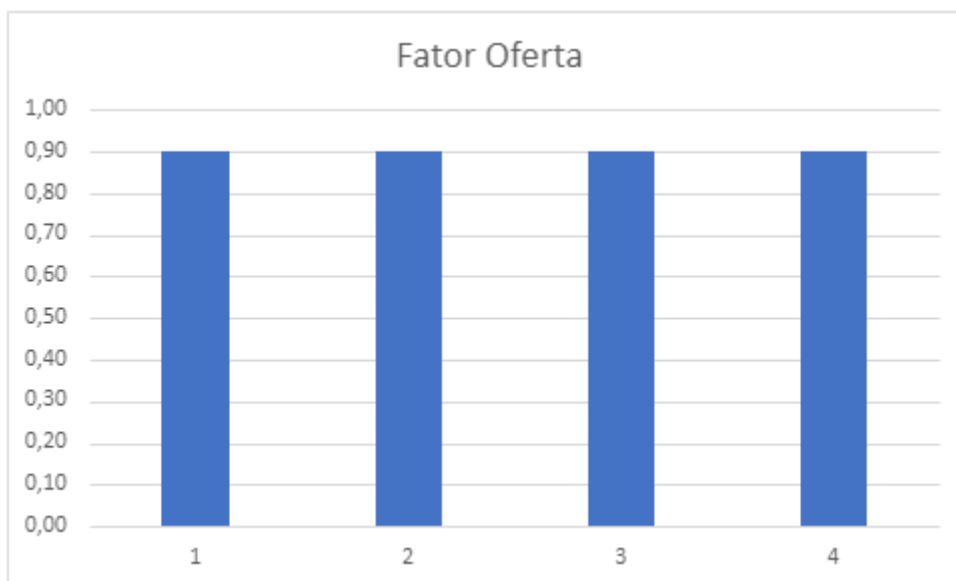


Gráfico 3 – Fator Oferta dos imóveis Lote 3



6.3.2 Fator Localização

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando.

Os valores de referência foram retirados da Planta Genérica de Valores do Município (**Anexo A.2**) e disposto na Lei Complementar nº. 133/2009.

Basicamente, para melhores localizações temos um fator menor do que 1 e locais menos privilegiados, um fator maior do que 1. Logicamente para imóveis em um mesmo setor possuímos o valor de referência igual a 1. Segue gráfico evidenciando os fatores:

Gráfico 4 – Fator Localização dos imóveis Lote 1

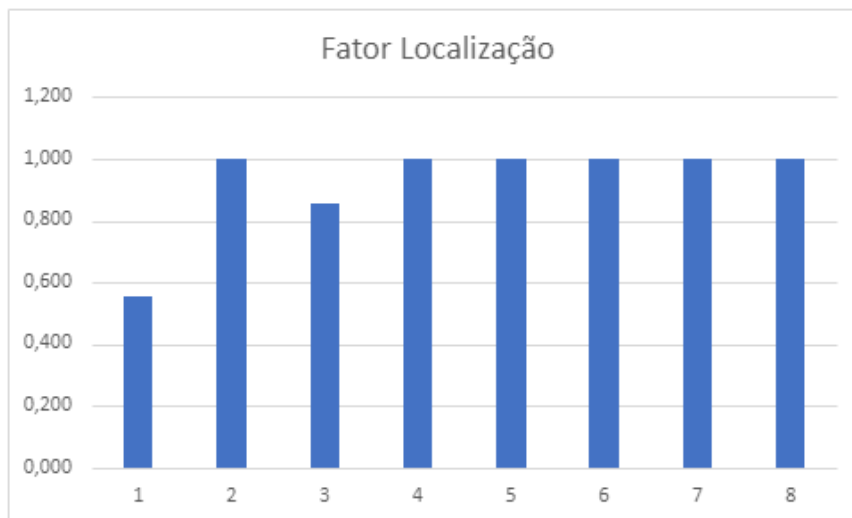


Gráfico 5 – Fator Localização dos imóveis Lote 2

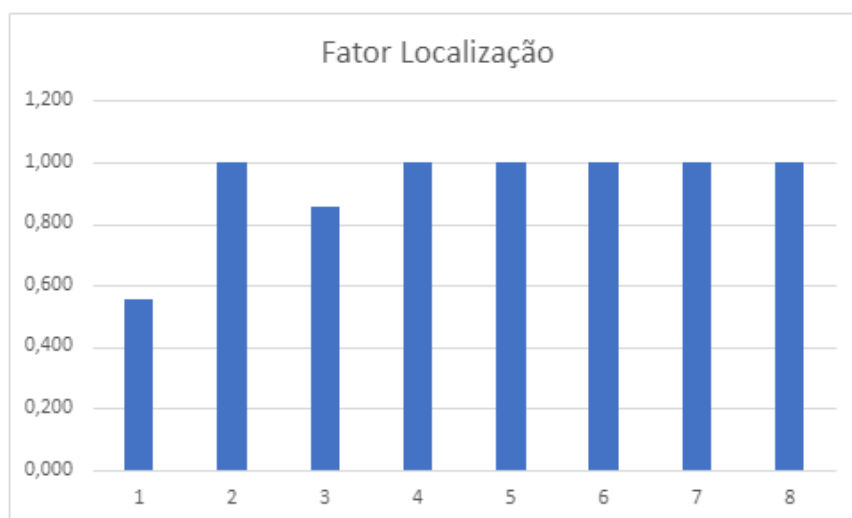
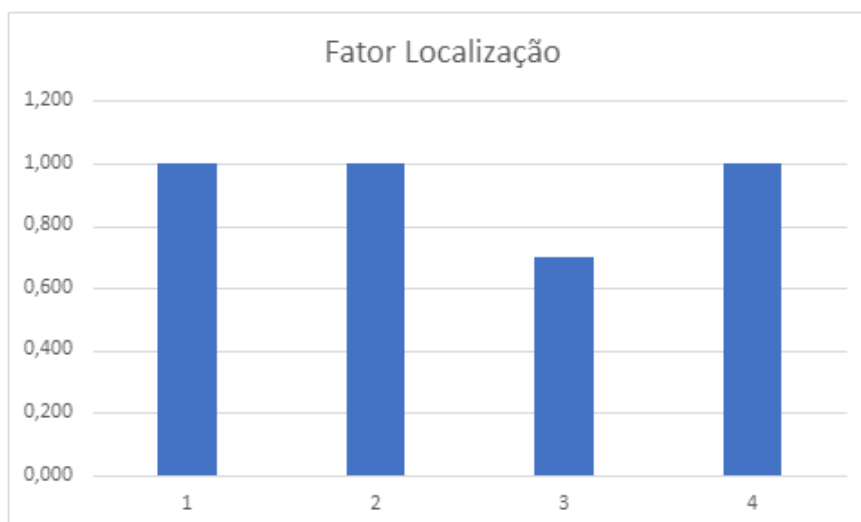


Gráfico 6 – Fator Localização dos imóveis Lote 3



6.3.3 Fator Área

Talvez um dos fatores mais importantes a ser considerado devido ao tamanho dos lotes avaliados. Certamente os lotes com menores áreas possuirão um maior valor de metro quadrado, sendo assim, o fator de homogeneização deve ser menor do que 1. Para lotes com áreas maiores, o fator deve ser maior do que 1.

Para se chegar o valor utiliza-se um dos seguintes modelos:

$$F_a = \left[\frac{A_a}{A_i} \right]^{\frac{1}{4}}$$

Se a diferença entre as áreas for menor do que 30 %.

$$F_a = \left[\frac{A_a}{A_i} \right]^{\frac{1}{8}}$$

Se a diferença entre as áreas for maior do que 30 %.

Onde:

Aa = Área do imóvel avaliado;

Ai = Área da amostra.

Gráfico 7 – Fator Área Lote 1

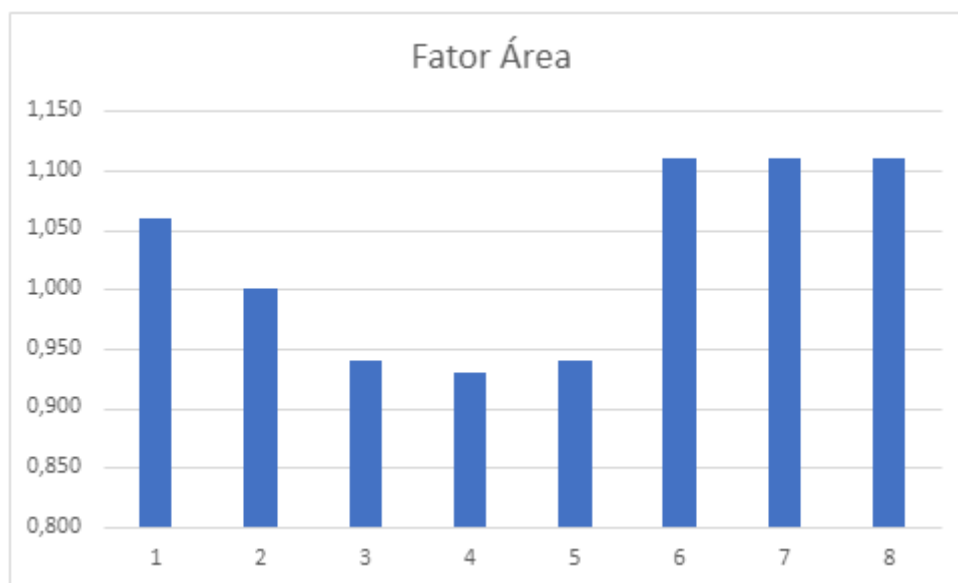


Gráfico 8 – Fator Área Lote 2

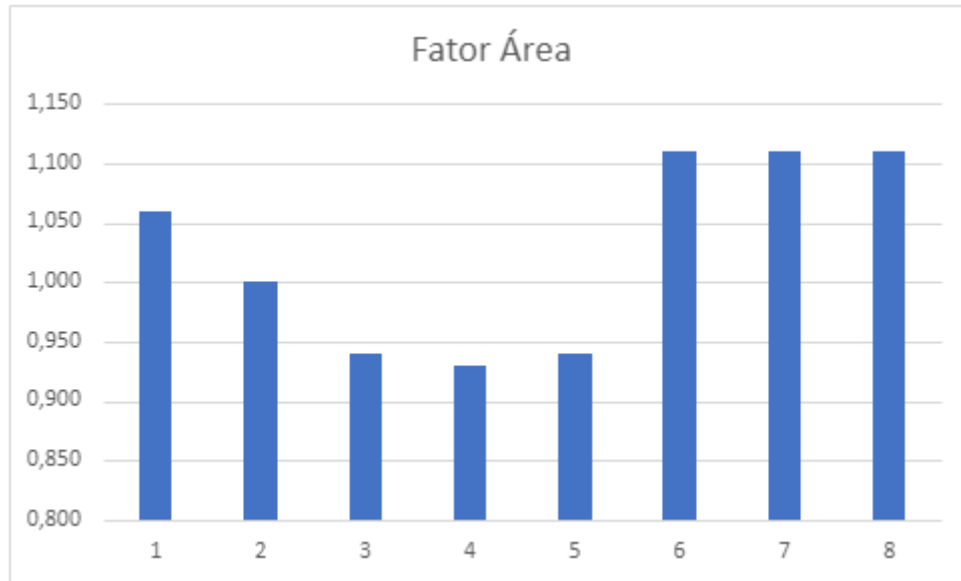
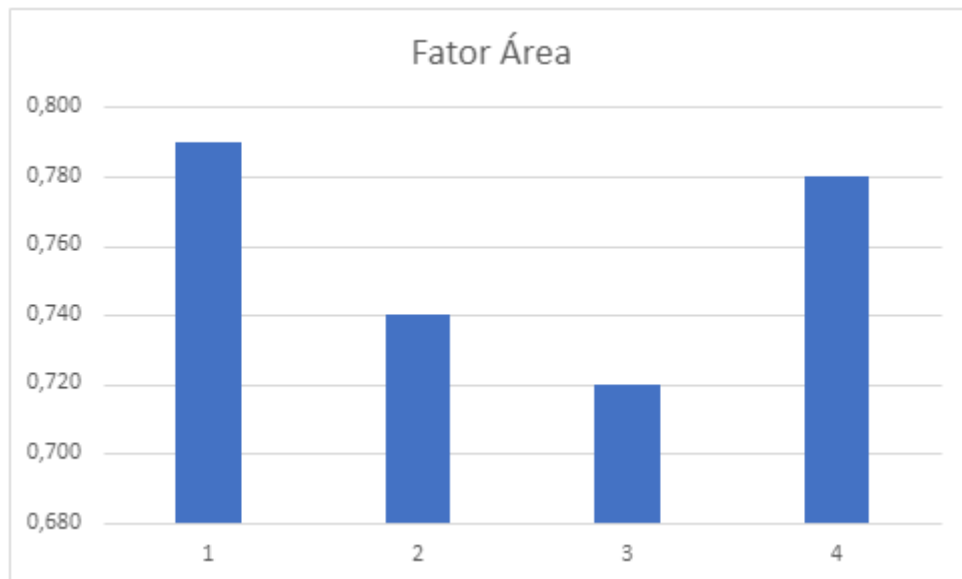


Gráfico 9 – Fator Área Lote 3



6.3.4 Homogeneização dos Valores

Para se obter os valores unitários homogeneizados, multiplica-se o produto dos fatores calculados pelo valor amostral inicial homogeneizado com o fator oferta.

Sendo assim:

$$Vuf = Vui * Fo * Produto\ dos\ Fatores$$

Segue a tabela resumindo os valores das amostras:

Tabela 1 – Valores Unitários Homogeneizados Lote 1

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui x FO	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	850,00	R\$ 750.000,00	R\$ 882,35	0,90	794,118	0,557	1,060	0,617	R\$ 489,97
2	652,00	R\$ 650.000,00	R\$ 996,93	0,90	897,239	1,000	1,000	1,000	R\$ 897,24
3	420,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.071,43	0,90	964,286	0,857	0,940	0,797	R\$ 768,54
4	382,00	R\$ 490.000,00	R\$ 1.282,72	0,90	1.154,450	1,000	0,930	0,930	R\$ 1.073,64
5	400,00	R\$ 420.000,00	R\$ 1.050,00	0,90	945,000	1,000	0,940	0,940	R\$ 888,30
6	1.000,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.500,00	0,90	1.350,000	1,000	1,110	1,110	R\$ 1.498,50
7	1.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ 900,00	0,90	810,000	1,000	1,110	1,110	R\$ 899,10
8	1.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200,00	0,90	1.080,000	1,000	1,110	1,110	R\$ 1.198,80
AV	667,5								
						Media		R\$ 964,26	
						Desvio Padrão:		R\$ 300,04	
						Chauvenet (d _{max} /α):		1,850	
						Extremo máximo:		R\$ 1.498,50	
						Extremo mínimo:		R\$ 489,97	
						Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:		1,780584735	
								1,580776986	

Tabela 2 – Valores Unitários Homogeneizados Lote 2

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui x FO	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	850,00	R\$ 750.000,00	R\$ 882,35	0,90	794,118	0,557	1,060	0,617	R\$ 489,97
2	652,00	R\$ 650.000,00	R\$ 996,93	0,90	897,239	1,000	1,000	1,000	R\$ 897,24
3	420,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.071,43	0,90	964,286	0,857	0,940	0,797	R\$ 768,54
4	382,00	R\$ 490.000,00	R\$ 1.282,72	0,90	1154,450	1,000	0,930	0,930	R\$ 1.073,64
5	400,00	R\$ 420.000,00	R\$ 1.050,00	0,90	945,000	1,000	0,940	0,940	R\$ 888,30
6	1.000,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.500,00	0,90	1350,000	1,000	1,110	1,110	R\$ 1.498,50
7	1.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ 900,00	0,90	810,000	1,000	1,110	1,110	R\$ 899,10
8	1.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200,00	0,90	1080,000	1,000	1,110	1,110	R\$ 1.198,80
AV	668,8								
Media									R\$ 964,26
Desvio Padrão:									R\$ 300,04
Chauvenet (d _{max} /α):									1,850
Extremo máximo:									R\$ 1.498,50
Extremo mínimo:									R\$ 489,97
Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:									1,780584735
									1,580776986

Tabela 3 – Valores Unitários Homogeneizados Lote 3

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui x FO	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	68.000,00	R\$ 23.000.000,00	R\$ 338,24	0,90	304,412	1,000	0,790	0,790	R\$ 267,21
2	39.635,00	R\$ 13.000.000,00	R\$ 327,99	0,90	295,194	1,000	0,740	0,740	R\$ 242,71
3	33.000,00	R\$ 36.000.000,00	R\$ 1.090,91	0,90	981,818	0,700	0,720	0,420	R\$ 458,18
4	60.000,00	R\$ 12.000.000,00	R\$ 200,00	0,90	180,000	1,000	0,780	0,780	R\$ 156,00
AV	460,842								
Media									R\$ 281,03
Desvio Padrão:									R\$ 127,38
Chauvenet (d _{max} /α):									1,540
Extremo máximo:									R\$ 458,18
Extremo mínimo:									R\$ 156,00
Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:									1,390805964
									0,981542703

6.4 Verificação de Pertinência das amostras

6.4.1 Método de Chauvenet

Alguns valores medidos podem, em certo ponto, extrapolar a tendência dominante do mercado, em geral podem apenas representar um erro na amostragem, mas também podem evidenciar algum fator importante não considerado e, por esse motivo, as amostras não podem ser descartadas sem um critério consistente.

Para tal eliminação, como previsto na NBR-14.653-2:2011 da ABNT, faz-se o uso de critérios estatísticos excludente. Nesse caso foi utilizado o método de Chauvenet, que especifica que um valor medido pode ser rejeitado se a probabilidade m de obter o desvio em relação à média é menor que $1/2n$. A referência (Rc) que deve ser respeitada encontra-se no **anexo A.3**.

O cálculo de r é dado pela seguinte fórmula:

$$r = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S}$$

Onde:

X_i = valor medido;

X = média dos valores medidos;

S = desvio padrão amostral.

6.4.2 Apresentação dos Cálculos

As verificações começam sempre pelos extremos das amostras uma vez que estes se encontrarem válidos, as intermediárias também se encontrarão.

Para uma amostra ser mantida:

- **Lote 1**

$$r \leq Rc \quad \text{sendo } Rc = 1,85$$

MÉDIA	R\$ 964,26
DESVIO PADRÃO	R\$ 300,04
EXTREMO MÁXIMO	A6 R\$ 1.498,50
EXTREMO MÍNIMO	A1 R\$ 489,97

$$r6 = \frac{|1.498,50 - 964,26|}{300,04} = 1,78 < 1,85$$

$$r1 = \frac{|489,97 - 964,26|}{300,04} = 1,58 < 1,85$$

- **Lote 2**

$$r \leq Rc \text{ sendo } Rc = 1,85$$

MÉDIA	R\$ 964,26
DESVIO PADRÃO	R\$ 300,04
EXTREMO MÁXIMO	A6 R\$ 1.498,50
EXTREMO MÍNIMO	A1 R\$ 489,97

$$r6 = \frac{|1.498,50 - 964,26|}{300,04} = 1,78 < 1,85$$

$$r1 = \frac{|489,97 - 964,26|}{300,04} = 1,58 < 1,85$$

- **Lote 3**

$$r \leq Rc \text{ sendo } Rc = 1,54$$

MÉDIA	R\$ 281,03
DESVIO PADRÃO	R\$ 127,38
EXTREMO MÁXIMO	A3 R\$ 458,18
EXTREMO MÍNIMO	A2 R\$ 156,00

$$r3 = \frac{|458,18 - 281,03|}{127,38} = 1,39 < 1,54$$

$$r4 = \frac{|156,00 - 281,03|}{127,38} = 0,98 < 1,54$$

Tem-se com isso que as amostras foram, em sua totalidade, aceitas pelo critério de Chauvenet, tornando-as válidas para a aplicação do método.

6.5 Verificação dos limites de confiança

Após as devidas escolhas de amostras pelos critérios determinados e exclusão das excêntricas pelo critério de Chauvenet, determina-se, como previsto no item 7.7.1 b) da ABNT NBR 14653-1:2001, o intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central. No caso do presente trabalho, isso indica a faixa de variação de preços do mercado.

Para precisar a situação, faz-se necessário uso de métodos de probabilidade estatística como a distribuição “t” de Student utilizado para o caso de pequenas amostras ($n < 30$).

Os cálculos dos valores mínimos e máximos se dão através das seguintes fórmulas:

$$V_{max} = \bar{V} + t_c \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

$$V_{min} = \bar{V} - t_c \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Onde:

tc = valores percentis para distribuição “t” de Student com (**anexo A.4**):

Lote 1: oito elementos amostrais (**n = 8**), sete graus de liberdade (**n-1 = 7**) e deve possuir intervalo de confiança de **80%**.

Lote 2: oito elementos amostrais (**n = 8**), sete graus de liberdade (**n-1 = 7**) e deve possuir intervalo de confiança de **80%**.

Lote 3: quatro elementos amostrais (**n = 4**), três graus de liberdade (**n-1 = 3**) e deve possuir intervalo de confiança de **80%**.

Para o valor do metro quadrado do imóvel:

- **Lote 1**

$$V_{max} = R\$ 1.045,27$$

$$V_{min} = R\$ 883,24$$

- **Lote 2**

$$V_{max} = R\$ 1.045,27$$

$$V_{min} = R\$ 883,24$$

- **Lote 3**

$$V_{max} = R\$ 380,81$$

$$V_{min} = R\$ 181,24$$

Os limites determinados pelos cálculos nos levam ao descarte de três amostras no lote 1, três no lote 2 e uma no lote 3. Restando cinco amostras no lote 1, cinco no lote 2 e três no lote 3 para a determinação do valor final do imóvel.

Segue tabela evidenciando os valores remanescentes:

Tabela 4 – Valor Unitário Evidenciado Lote 1

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui x FO	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
2	652,00	R\$ 650.000,00	R\$ 996,93	0,90	897,239	1,000	1,000	1,000	R\$ 897,24
3	420,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.071,43	0,90	964,286	0,857	0,940	0,797	R\$ 768,54
4	382,00	R\$ 490.000,00	R\$ 1.282,72	0,90	1154,450	1,000	0,930	0,930	R\$ 1.073,64
5	400,00	R\$ 420.000,00	R\$ 1.050,00	0,90	945,000	1,000	0,940	0,940	R\$ 888,30
7	1.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ 900,00	0,90	810,000	1,000	1,110	1,110	R\$ 899,10
AV	667,5								
Média									R\$ 905,38
Desvio Padrão:									R\$ 108,60
Extremo máximo:									R\$ 1.073,64
Extremo mínimo:									R\$ 768,54

Tabela 5 – Valor Unitário Evidenciado Lote 2

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui x FO	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
2	652,00	R\$ 650.000,00	R\$ 996,93	0,90	897,239	1,000	1,000	1,000	R\$ 897,24
3	420,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.071,43	0,90	964,286	0,857	0,940	0,797	R\$ 768,54
4	382,00	R\$ 490.000,00	R\$ 1.282,72	0,90	1154,450	1,000	0,930	0,930	R\$ 1.073,64
5	400,00	R\$ 420.000,00	R\$ 1.050,00	0,90	945,000	1,000	0,940	0,940	R\$ 888,30
7	1.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ 900,00	0,90	810,000	1,000	1,110	1,110	R\$ 899,10
AV	668,8								
Média									R\$ 905,38
Desvio Padrão:									R\$ 108,60
Extremo máximo:									R\$ 1.073,64
Extremo mínimo:									R\$ 768,54

Tabela 6 – Valor Unitário Evidenciado Lote 3

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui x FO	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	68.000,00	R\$ 23.000.000,00	R\$ 338,24	0,90	304,412	1,000	0,790	0,790	R\$ 267,21
2	39.635,00	R\$ 13.000.000,00	R\$ 327,99	0,90	295,194	1,000	0,740	0,740	R\$ 242,71
3	33.000,00	R\$ 36.000.000,00	R\$ 1.090,91	0,90	981,818	0,700	0,720	0,420	R\$ 438,18
AV	460,842								
Média									R\$ 322,70
Desvio Padrão:									R\$ 117,97
Extremo máximo:									R\$ 468,18
Extremo mínimo:									R\$ 242,71

6.6 Determinação do valor unitário básico

Após concluída toda a etapa de determinação das amostras, os valores são calculados através dos seguintes passos:

- a) Cálculo da amplitude: diferença entre os valores de máximo e de mínimo do limite de confiança;
- b) Divisão da amplitude em classes;
- c) Média ponderada em função da quantidade de amostras nas classes.

Sendo assim, calcula-se:

- **Lote 1**

$$A = 1.073,64 - 786,54 = 305,10$$

$$\frac{A}{3} = \frac{305,10}{3} = 101,70$$

1ª classe – de R\$ 1.073,64 a R\$ 971,94

2ª classe – de R\$ 971,94 a R\$ 870,24

3ª classe – de R\$ 870,24 a R\$ 768,54

Têm-se então um elemento na 1ª classe, três na 2ª classe e um na classe de número 3.

Soma dos pesos:

$$P = 1^2 + 3^2 + 1^2 = 11$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = R\$ 899,64/m^2$$

- **Lote 2**

$$A = 1.073,64 - 786,54 = 305,10$$

$$\frac{A}{3} = \frac{305,10}{3} = 101,70$$

1ª classe – de R\$ 1.073,64 a R\$ 971,94

2ª classe – de R\$ 971,94 a R\$ 870,24

3ª classe – de R\$ 870,24 a R\$ 768,54

Têm-se então um elemento na 1ª classe, três na 2ª classe e um na classe de número 3.

Soma dos pesos:

$$P = 1^2 + 3^2 + 1^2 = 11$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = R\$ 899,64/m^2$$

- **Lote 3**

$$A = 458,18 - 242,71 = 215,47$$

$$\frac{A}{3} = \frac{215,47}{3} = 71,82$$

1ª classe – de R\$ 458,18 a R\$ 386,36

2ª classe – de R\$ 386,36 a R\$ 314,54

3ª classe – de R\$ 314,54 a R\$ 242,71

Têm-se então um elemento na 1ª classe, nenhum na 2ª classe e dois na classe de número 3.

Soma dos pesos:

$$P = 1^2 + 0^2 + 2^2 = 5$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = R\$ 295,60/m^2$$

7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de avaliação está diretamente relacionada tanto ao mercado e suas informações extraídas quanto ao empenho do engenheiro de avaliações. Em geral esse grau de fundamentação deve ser estabelecido inicialmente para o contratante, mas um elevado rigor não pode ser garantido uma vez que se depende de funções externas para sua determinação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletas e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

O item 9 da NBR 14.653-2:2011 tem por objetivo definir o grau de especificação do laudo em relação à fundamentação e precisão.

7.1 Precisão do estudo

O grau de precisão do estudo é evidenciado na tabela a seguir e leva em conta a amplitude em torno da estimativa de tendência central já calculada no **item 6.6** deste trabalho e o valor unitário encontrado, podendo ser classificado como Grau de precisão III.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

7.2 Grau de fundamentação

O grau de fundamentação com o uso de tratamento por fatores é pontuado pela tabela 3 da NBR 14.653-2 e definido conforme a tabela 4 desta. A seguir estão as imagens das tabelas:

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	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

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

O presente trabalho apresenta grau de fundamentação I, conforme evidenciado.

8. TOMADA DE DECISÃO

Após os tratamentos estatísticos considerados adequados para obtenção do valor unitário do terreno em análise e em virtude dos elementos coletados sofrerem processo de homogeneização, o Corpo Técnico da A.R. Experts opta pela adoção da média saneada evidenciada no **item 6.6.3** e dentro do intervalo de confiança do **item 6.5.3**.

Assim sendo o valor unitário para o terreno será de:

- **Lote 1: R\$ 899,64**
- **Lote 2: R\$ 899,64**
- **Lote 3: R\$ 295,60**

9. VALOR FINAL DO TERRENO

Para chegar ao valor final do terreno multiplica-se o valor considerado na tomada de decisão pela área total do terreno.

- **Lote 1**

$$Vft = Vt * A = 899,64 * 667,50$$

$$Vt = R\$ 600.512,87$$

- **Lote 2**

$$Vft = Vt * A = 899,64 * 668,75$$

$$Vt = R\$ 601.637,43$$

- **Lote 3**

$$Vft = Vt * A = 295,60 * 460.842,00$$

$$Vt = R\$ 136.227.026,82$$

10. VALOR DAS BENFEITORIAS DEPRECIADAS

Para determinação do valor das benfeitorias, foi utilizado o valor dos Custos Unitários Básicos de Construção – CUB/m², que são calculados de acordo com a Lei Federal n° 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 (**anexo A.5**).

Considerando uma área total edificada de 18 mil metros quadrados,

$$Vbenfeitoria = 18.000 * 2.397,23$$

$$Vbenfeitoria = R\$ 43.150.140,00$$

10.1 Depreciação

A depreciação é definida pelo Método de Depreciação de Imóveis de Ross Heidecke (**anexo A.6**), cuja fórmula está descrita abaixo.

$$Pd = \frac{100 - k}{100}$$

Onde,

Pd – percentual de depreciação.

k – percentual definido pela Tabela de Ross-Heidecke de acordo com o estado de conservação do imóvel.

Para o imóvel em questão, foi adotado estado de conservação “c” – regular, com valor de **k = 2,52%**.

$$Pd = \frac{100 - 2,52}{100}$$

$$Pd = 0,9748$$

O valor da benfeitoria depreciada é definido pela multiplicação do valor do imóvel pela porcentagem de depreciação.

$$CB = 43.150.140,00 * 0,9748$$

$$CB = R\$ 42.062.756,47$$

11. VALOR FINAL

A composição final do valor total do imóvel avaliando é obtida da soma dos valores dos terrenos, o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas multiplicadas pelo fator de comercialização.

Para o fator comercialização foi adotado valores médios de acordo com estudos do IBAPE, considerando estrutura de grande porte, do grupo escritórios, padrão médio, com idade de aproximadamente 20 anos, adotando 25% para o fator comercialização.

$$Vt = Lote 1 + Lote 2 + Lote 3$$

$$Vt = 600.512,87 + 601.637,43 + 136.227.026,82$$

$$Vt = R\$ 137.429.177,12$$

$$Vi = (Vt + Cb) * FC$$

$$Vi = (137.429.177,12 + 42.062.756,47) * 1,25$$

$$Vi = R\$ 224.364.916,99$$

12. CONCLUSÃO

Com base nos estudos discriminados anteriormente, o valor total do imóvel na data base de julho de 2022, considerando uma variação de 5% aceitável por norma, visando uma maior valorização do ativo, é de:

Vt = R\$ 235.000.000,00

(duzentos e trinta e cinco milhões de reais)

13. ANEXOS

A.1 – Amostras

A.2 – Planta Genérica de Valores


A.3 – Tabela de Chauvenet


A.4 – Tabela de distribuição de Student


A.5 – Tabela do CUB/m²


A.6 – Tabela de Ross-Heidecke


A.1 – Amostras Lote 1 e 2


Amostra n.º 1		LOCAL	
	Endereço: Estrada dos Bandeirantes, 21084	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Vargem Grande		Estado: BANHEIRO	Status:
Fonte/ telefone:	Área (m²): 850,00	Tipos:	Conservação:
Valor de Venda: R\$ 760.000,00		R\$/ m²: R\$ 882,35	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-vargem-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-ri-850m2-id-2523028352/		


Amostra n.º 2		LOCAL	
	Endereço:	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Vargem Grande		Estado: BANHEIRO	Status:
Fonte/ telefone:	Área (m²): 852,00	Tipos:	Conservação:
Valor de Venda: R\$ 850.000,00		R\$/ m²: R\$ 996,63	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vargem-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-852m2-id-2535447023/		


Amostra n.º 3		LOCAL	
	Endereço: Estrada do Sacarão	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Vargem Grande		Estado: BANHEIRO	Status:
Fonte/ telefone:	Área (m²): 420,00	Tipos:	Conservação:
Valor de Venda: R\$ 450.000,00		R\$/ m²: R\$ 1.071,43	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vargem-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-420m2-id-2569407497/		

Amostra n.º 4		LOCAL	
	Endereço: Rua Agapanto	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Vargem Grande		Estado: BANHEIRO	Status:
Fonte/ telefone:	Área (m²): 382,00	Tipos:	Conservação:
Valor de Venda: R\$ 490.000,00		R\$/ m²: R\$ 1.282,72	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vargem-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-382m2-id-2566591314/		


Amostra n.º 5		LOCAL	
	Endereço: Rua Manoel Queirino	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Vargem Grande		Estado: BANHEIRO	Status:
Fonte/ telefone:	Área (m²): 400,00	Tipos:	Conservação:
Valor de Venda: R\$ 420.000,00		R\$/ m²: R\$ 1.050,00	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-energia-eletrica-vargem-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-400m2-id-2559117925/		


Amostra n.º 6		LOCAL	
	Endereço: Estrada do Rio Morto	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Vargem Grande		Estado: BANHEIRO	Status:
Fonte/ telefone:	Área (m²): 1.000,00	Tipos:	Conservação:
Valor de Venda: R\$ 1.500.000,00		R\$/ m²: R\$ 1.500,00	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vargem-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-1000m2-id-2567905489/		


Amostra n.º 7		LOCAL	
	Endereço: Rua Agapanto	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Vargem Grande		Estado: BANHEIRO	Status:
Fonte/ telefone:	Área (m²): 1.000,00	Tipos:	Conservação:
Valor de Venda: R\$ 900.000,00		R\$/ m²: R\$ 900,00	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-esgoto-vargem-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-1000m2-id-2566593856/		


Amostra n.º 8		LOCAL	
	Endereço: Estrada do Rio Morto	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Vargem Grande		Estado: BANHEIRO	Status:
Fonte/ telefone:	Área (m²): 1.000,00	Tipos:	Conservação:
Valor de Venda: R\$ 1.200.000,00		R\$/ m²: R\$ 1.200,00	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-1-quarto-vargem-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-1000m2-id-2574336134/		

Amostras Lote 3

Amostra n.º 1		LOCAL	
	Endereço:	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Vargem Grande		Estado: BANHEIRO	Status:
Fonte/ telefone:	Área (m²): 68.000,00	Tipos:	Conservação:
Valor de Venda: R\$ 23.000.000,00		R\$/ m²: R\$ 338,24	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-vargem-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-ri-id-2499463828/		

Amostra n.º 2		LOCAL	
	Endereço: Estrada Paçuí	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Vargem Grande		Estado: BANHEIRO	Status:
Fonte/ telefone:	Área (m²): 33.635,00	Tipos:	Conservação:
Valor de Venda: R\$ 13.000.000,00		R\$/ m²: R\$ 327,99	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-vargem-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-ri-39635m2-id-2567714759/		

Amostra n.º 3			
	Endereço: Estrada do Mato Alto, 1	LOCAL	
	Bairro: Campo Grande	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
	Fonte/ telefone:	Tipo:	BANHEIRO
	Área (m²): 33.000,00	Conservação:	State:
	Valor de Venda: R\$ 36.000.000,00	R\$/ m²	R\$ 1.090,91
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-33000m2-venda-RS36000000-id-2554004123/		

Amostra n.º 4			
	Endereço: Estrada dos Bandeirantes	LOCAL	
	Bairro: Vargem Alta	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
	Fonte/ telefone:	Tipo:	BANHEIRO
	Área (m²): 60.000,00	Conservação:	State:
	Valor de Venda: R\$ 12.000.000,00	R\$/ m²	R\$ 200,00
Obs.:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-60000-m-sup2--por-r\$12.000.000-2958516187.html		

A.2 Planta Genérica de Valores Lotes 1 e 2

Logradouro: ETR DO SACARRAO - 037556								Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _{ij}	V _{sc}	V _o		
001	00001 99999	00002 99998	131-VARGEM GRANDE	2060,3000	1753,8000	1405,7400	1164,7500	8978,7200		

Logradouro: RUA AGAPANTO - 109157								Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _{ij}	V _{sc}	V _o		
001	00001 99999	00002 99998	131-VARGEM GRANDE	2166,8800	1826,6700	1204,9000	998,3500	8570,6100		

Logradouro: RUA MANOEL QUERINO - 109173								Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _{ij}	V _{sc}	V _o		
001	00001 99999	00002 99998	131-VARGEM GRANDE	2166,8800	1826,6700	1204,9000	998,3500	8570,6100		

Amostras Lote 3

Logradouro: ETR DO MATO ALTO - 031294								Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _{ij}	V _{sc}	V _o		
001	00001 00757	00002 00758	144-CAMPO GRANDE	1514,2500	1012,3000	1692,6500	974,7700	4680,6300		
002	00759 01585	00760 01656	144-CAMPO GRANDE	1514,2500	1012,3000	1692,6500	1045,1600	4461,2200		

Logradouro: ETR PACUI - 040915								Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _{ij}	V _{sc}	V _o		
001	00001 99999	00002 99998	131-VARGEM GRANDE	1861,4000	1511,8300	1204,9000	998,3500	8978,7200		

028	11061 22773	10918 22774	130-VARGEM PEQUENA	2060,3000	1753,8000	2164,4700	1405,7400	11476,5600
029	22775 25153	22776 25154	131-VARGEM GRANDE	2060,3000	1666,1100	2164,4700	1405,7400	11476,5600
030	25155 28135	25156 28298	131-VARGEM GRANDE	2060,3000	1666,1100	2164,4700	1405,7400	11476,5600
031	28137 28501	28300 28500	131-VARGEM GRANDE	1861,4000	1511,8300	1541,5400	1164,7500	9794,9800
032	28503 29183	28502 29184	131-VARGEM GRANDE	1861,4000	1511,8300	1541,5400	1164,7500	9794,9800
033	29185 29797	29186 29460	131-VARGEM GRANDE	1861,4000	1511,8300	1541,5400	1164,7500	9794,9800
034	29799 99999	29462 99998	131-VARGEM GRANDE	1861,4000	1511,8300	1541,5400	1164,7500	9794,9800

A.3 – Tabela de Chauvenet

Critério de Chauvenet

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31
10	1,96	25	2,33
11	1,99	26	2,35
12	2,03	27	2,36
13	2,06	28	2,37
14	2,10	29	2,38
15	2,13	30	2,39

A.4 – Tabela de distribuição de Student

Tabela 5 Distribuição *t* de Student



<i>gl</i>	Área na cauda superior								
	0,25	0,10	0,05	0,025	0,01	0,005	0,0025	0,001	0,0005
1	1,000	3,078	6,314	12,71	31,82	63,66	127,3	318,3	636,6
2	0,816	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	14,09	22,33	31,60
3	0,765	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	7,453	10,21	12,92
4	0,741	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	4,773	5,894	6,869
6	0,718	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959
7	0,711	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	4,029	4,785	5,408
8	0,706	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	3,833	4,501	5,041
9	0,703	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	3,690	4,297	4,781
10	0,700	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	3,581	4,144	4,587
11	0,697	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	3,497	4,025	4,437
12	0,695	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	3,428	3,930	4,318
13	0,694	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	3,372	3,852	4,221
14	0,692	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	3,326	3,787	4,140
15	0,691	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	3,286	3,733	4,073
16	0,690	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	3,252	3,686	4,015
17	0,689	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,222	3,646	3,965
18	0,688	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,197	3,610	3,922
19	0,688	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,174	3,579	3,883
20	0,687	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,153	3,552	3,850
21	0,686	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,135	3,527	3,819
22	0,686	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,119	3,505	3,792
23	0,685	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,104	3,485	3,768
24	0,685	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,091	3,467	3,745
25	0,684	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,078	3,450	3,725
26	0,684	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,067	3,435	3,707
27	0,684	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,057	3,421	3,689
28	0,683	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,047	3,408	3,674
29	0,683	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,038	3,396	3,660
30	0,683	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,030	3,385	3,646
35	0,682	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	2,996	3,340	3,591
40	0,681	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	2,971	3,307	3,551
45	0,680	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	2,952	3,281	3,520
50	0,679	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	2,937	3,261	3,496
z	0,674	1,282	1,645	1,960	2,326	2,576	2,807	3,090	3,291

Nota: A coluna em destaque é a mais usada.

A.5 – Tabela do valor de CUB/m²

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2022

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721.2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Julho/2022**. *Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721.2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006*.

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

 VALORES EM R\$/m²
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.041,14	0,62%	R-1	2.451,85	0,56%	R-1	3.074,86	1,02%
PP-4	1.926,10	0,14%	PP-4	2.343,97	0,34%	R-8	2.479,26	0,61%
R-8	1.833,53	0,13%	R-8	2.056,96	0,34%	R-16	2.621,45	0,28%
PIS	1.419,69	0,08%	R-16	1.993,71	0,37%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.397,23	0,46%	CAL-8	2.553,47	0,51%
CSL-8	2.055,84	0,39%	CSL-8	2.223,09	0,51%
CSL-16	2.744,29	0,27%	CSL-16	2.965,47	0,39%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.141,66	0,42%
GI	1.163,77	0,86%

A.6 – Tabela de Ross-Heidecke

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

14. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653:1: Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653:2: Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2004.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. IBAPE/SP, 2002.

ZAP IMÓVEIS: https://www.zapimoveis.com.br/?gclid=CjwKCAjwwo-WBhAMEiwAV4dybblrJ4RuuHo-2leQupBuINwDfXPFRkYq7LIUfQ243VwSPMD_xBmpORoCD4wQAvD_BwE&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

IMOVÉL WEB: <https://www.imovelweb.com.br/terrenos-venda-rio-de-janeiro-rj.html>

SIDUSCON-RIO: <https://www.sinduscon-rio.com.br/wp/servicos/custo-unitario-basico/>

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011 <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1626264408-1544211226-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf>

O CÁLCULO FUNDAMENTADO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO – IBAPE - <https://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2017/08/035.pdf>

CONSULTA DE PROJETO APROVADO DE ALINHAMENTO OU LOTEAMENTO –PAA/PAL:

<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/acervoimagens/ConsultaProjetosPorNumero.asp>

ENCERRAMENTO

Dá-se por encerrado o presente trabalho em 33 (trinta e três) folhas no formato digital A4, impressas em um só lado, das quais vinte e três compõem o desenvolvimento do trabalho, as nove seguintes os anexos e a última concentram o encerramento do trabalho.

Rio de Janeiro, 5 de agosto de 2022.

Bruno Peixoto Rangel
Engenheiro - CREA 2014130495

Tarcísio de Miranda Assed Estefan
Engenheiro - CREA 2017119991

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL.

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA, nos autos da ação de falência de MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S.A., ante os termos da r. decisão de f. 24.192/24.195, opõe embargos de declaração, nos seguintes termos:

TEMPESTIVIDADE

1. A peticionária foi intimada da r. decisão de f. 24.192/24.195 em 19.08.22, sexta-feira, conforme certidão de f. 24.265. Assim, o prazo de 05 (cinco) dias úteis, previsto no art. 1.023 do CPC, se iniciou em 22.08.22, segunda-feira, e se encerrará em 26.08.22.
2. Opostos no lapso temporal indicado, esses embargos declaratórios são tempestivos.

A R. DECISÃO EMBARGADA – ILEGALIDADE, OMISSÕES E CONTRADIÇÃO FLAGRANTES

3. Em síntese, a r. decisão embargada (a.) determinou, no item 8, o regular processamento da perícia para avaliação e venda dos bens da embargante e (b.) indeferiu, no item 6, a imediata locação dos bens da peticionária. Ao assim fazê-lo, a r. decisão embargada:

(i.) afrontou a ordem exarada pelo Egrégio TJ/RJ no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo;

(ii.) olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a nulidade da r. decisão que determinou a realização da perícia para avaliação dos bens da embargante;

(iii.) olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a destituição do *expert* nomeado para a realização da perícia com o escopo de avaliar os bens da embargante;

(iv.) olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a inclusão de bens de terceiros na relação de imóveis a serem avaliados e alienados;

(v.) olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a inobservâncias das normas cogentes previstas nos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, em relação à prova técnica determinada e que diz respeito a fase mais relevante, delicada e grave do processo;

(vi.) se afigura contraditória ao estabelecer a prevalência de decisão de 1ª Instância, já impugnada por recurso, proferida no Processo n. 0090159-49.2021.8.19.0001, em desfavor de v. acórdão transitado em julgado, proferido no Agravo de Instrumento n. 0028017-17.2018.8.19.0000.

4. Como se vê, a r. decisão embargada se encontra – *data venia* – eivada de ilegalidade flagrante, pois deixou de observar o efeito suspensivo atribuído ao Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000.

5. Além disso, afigura-se omissa a r. decisão embargada ao olvidar que estão *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual

fora atribuído efeito suspensivo, ao menos 04 (quatro) vícios processuais que inviabilizam a realização da perícia, inclusive o requerimento de destituição do expert, a nulidade por inobservância dos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC e a gravíssima inclusão de imóveis de terceiros na relação pretérita de bens e agora – pasme-se (!) – no imprestável e inútil laudo do expert (!).

6. Por fim, afigura-se, *data venia*, contraditória a r. decisão embargada, haja vista que determinou a prevalência de decisão de primeira instância, já impugnada por recurso, sobre acórdão transitado em julgado.

7. Nesse cenário, brevemente exposto, se pode extrair desde logo que o presente recurso deve ser acolhido, com atribuição de efeitos infringentes, e a r. decisão embargada deve ser reformada no que diz respeito aos itens 6 e 8. Vejamos.

FUNDAMENTOS PARA ACOLHIMENTO DOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS

(i.) A r. decisão embargada afrontou a ordem exarada pelo Egrégio TJ/RJ no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000

8. De início, a ora embargante destaca que a r. decisão embargada se afigura ilegal, na medida em que afrontou a ordem exarada pelo Eg. Tribunal de Justiça do ERJ nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000.

9. Com efeito, foi atribuído efeito suspensivo ao referido agravo de instrumento, interposto pela ora embargante, de modo que – *data venia* – se afigura ilegal o prosseguimento do processo em relação àquilo que é objeto do recurso.

10. Cumpre enfatizar que estão *sub judice* no agravo de instrumento ao qual fora atribuído efeito suspensivo:

(a.) a nulidade da r. decisão de f. 23.078/23.079, ante a inobservância aos arts.

5º, 8º, 10 do CPC e 93, inciso IX, da CRFB;

- (b.) a nulidade da r. decisão de f. 23.454/23.455, para que seja proferida outra decisão, partindo-se da correta premissa de que não houve trânsito em julgado do IDPJ da ASSESPA, que está em trâmite no Superior Tribunal de Justiça;
- (c.) a ordem de avaliação e alienação “urgente” dos bens, que incluiu imóveis de terceiros, imóveis de titularidade controvertida, imóvel objeto de Decreto Estadual e imóveis que foram descritos incorretamente ou com omissão censurável na manifestação do *expert*;
- (d.) a necessária destituição do *expert*, que incluiu em sua proposta de honorários imóveis de terceiros, imóveis de titularidade controvertida, bem objeto de Decreto Estadual e que sequer se afigura capacitado para indicar corretamente a matrícula dos imóveis por ele relacionados;
- (e.) a inobservância das normas cogentes previstas nos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, em relação à prova técnica determinada, tornando nula a perícia a ser realizada nos moldes estabelecidos nos autos;
- (f.) a inexistência de risco de dano que justifique a venda “urgente” dos bens, ao revés, o risco de dano impõe que seja vedada a alienação urgente de bens.

11. Dessa forma, impositivo que se conclua que o processo não pode prosseguir em relação às questões que estão *sub judice* no recurso, seja porque houve atribuição expressa de efeito suspensivo ao recurso, seja para que se evite a prática de atos inúteis, que serão impactados e nulificados quando do julgamento de mérito do agravo de instrumento.

12. Assim, a r. decisão agravada, que determinou o regular prosseguimento do processo, nada obstante a pendência de recursos de embargos

de declaração opostos perante esse MM. Juízo e de agravo de instrumento com efeito suspensivo atribuído, afigura-se manifestamente ilegal e implica evidente inversão da ordem processual.

13. Assim, ante o prosseguimento do feito em afronta ao efeito suspensivo atribuído ao agravo de instrumento interposto pela ora embargante, seguro concluir que a r. decisão de f. 24.192/24.195 se afigura ilegal e deve ser anulada, para que se suspenda imediatamente o processo naquilo que é objeto do referido recurso.

(ii.) A r. decisão embargada olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a nulidade da r. decisão que determinou a realização da perícia para avaliação dos bens da embargante e de terceiros

14. Além de eivada de ilegalidade, nos termos demonstrados linhas acima, a r. decisão embargada afigura-se – *data venia* – omissa no que diz respeito a estar *sub judice*, no Agravo de Instrumento dotado de efeito suspensivo, a nulidade da r. decisão que determinou a avaliação dos bens da embargante e de terceiros.

15. Com efeito, a embargante demonstrou no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 a nulidade manifesta da r. decisão de f. 23.078/23.079, pois a r. decisão partiu de premissa errada, não respeitou o contraditório prévio e não foi devidamente publicada.

16. Ao final, foi requerida a anulação da – ilegal e nula – determinação de avaliação por perito dos bens da ora embargante.

17. Ora, se a própria determinação de avaliação dos bens da embargante se encontra *sub judice*, nos autos de agravo de instrumento dotado de efeito suspensivo, seguro se torna concluir que é omissa e ilegal a r. decisão que determinar o regular processamento do laudo pericial.

18. Em cumprimento ao pronunciamento proferido pelo Eg. TJ/RJ nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, caberia *data venia* ter-se suspenso imediatamente o prosseguimento da perícia, inclusive para se evitar a prática de ato inútil.

19. Dessa forma, requer-se o acolhimento dos presentes embargos declaratórios, com efeitos infringentes, para que seja determinada a suspensão do processo no que diz respeito ao processamento do laudo pericial.

(iii.) A r. decisão embargada olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a destituição do *expert* nomeado para a realização da perícia

20. Afigura-se, outrossim, omissa a r. decisão embargada, na medida em que deixou de observar que se encontra *sub judice*, nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, o requerimento de destituição do *expert* nomeado para a realização da perícia de avaliação dos bens.

21. Forçoso destacar que a incapacidade absoluta do Perito para exercer o mister salta aos olhos, pois que incluiu na relação de bens de f. 23.185/23.186 imóveis de terceiros (!).

22. E pior: no laudo apresentado nos autos incluiu efetivamente a avaliação de imóvel de terceiro, conforme se extrai da simples análise da certidão de RGI do imóvel da Rua Almirante Sadock de Sá, n. 318, acostado ao Agravo de Instrumento referido.

23. A evidente incapacidade técnica do Perito nomeado nos autos, além de gerar danos a terceiros, implica risco evidente de danos a massa falida e seus credores, ante o conseqüente dever de indenizar os danos que serão causados aos terceiros que terão seus bens atingidos ilegalmente, como conseqüência da inaptidão do *expert* de analisar as certidões de RGI dos imóveis e, então, constatar que se está diante de bem de terceiro (!).

24. Assim, nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 foi requerida a destituição do Perito do encargo para o qual fora nomeado, em razão da gritante inaptidão técnica, que implica riscos de danos a terceiros, a massa falida e seus credores.

25. Ora, tendo em vista que o pedido de destituição do *expert* é objeto do agravo de instrumento dotado de efeito suspensivo, forçoso concluir que a r. decisão embargada, que deu regular processamento ao laudo imprestável (!) e realizado por profissional destituído de capacidade técnica, merece ser reformada, para que seja suspenso o processamento do laudo.

26. Quando muito, em razão da inaptidão flagrante do *expert*, caberá desde logo a sua destituição, determinando-se o imediato desentranhamento do laudo imprestável e realizado de forma nula.

(iv.) A r. decisão embargada olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a inclusão de bens de terceiros na relação de imóveis a serem avaliados e alienados

27. Além disso, a r. decisão embargada padece de omissão, pois deixou de observar que a ora embargante demonstrou de forma categórica nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 que o *expert* pretendia realizar – e, de fato, realizou – a avaliação de bens de terceiro.

28. Com efeito, a relação de bens apresentada às f. 23.185/23.186 incluiu bens de terceiros, bens de titularidade controvertida e contém omissões que revelam a má-fé ou a incapacidade evidente do Perito.

29. Demonstrou-se pormenorizadamente, no Agravo de Instrumento dotado de efeito suspensivo, todos os equívocos e omissões do *expert*, que resultarão em prejuízo evidente à ora embargante, a terceiros, a massa falida e seus credores.

30. A título de exemplo, verifique-se a situação do imóvel da Rua Almirante Saddock de Sá, n. 318, em que o *expert* omitiu na relação de bens a inscrição imobiliária, ou por a incapacidade técnica, pois sequer possui expertise para obter o dado fundamental do bem avaliado, ou por má-fé, pois sabedor de que se trata de imóvel de terceiro, pretende avaliar o bem e obter honorários indevidamente, em detrimento dos credores da massa, de terceiros e da embargante.

31. E, conforme certidão do Registro de Imóveis juntada no recurso ao qual fora atribuído efeito suspensivo, trata-se de bem de propriedade de terceiro (!).

32. Além dessa flagrante ilegalidade, que seria suficiente para destituição do *expert* e desentranhamento do laudo imprestável, a embargante evidenciou outros vícios manifestos praticado pelo Perito, de modo que não deve ser processado o laudo pericial antes de julgado o Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo.

(v.) A r. decisão embargada olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a inobservância dos arts. 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, em relação à prova técnica determinada

33. A derradeira omissão de que padece a r. decisão embargada consiste na ausência de análise da violação aos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, ao se determinar a realização da prova pericial.

34. Com efeito, a embargante demonstrou no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 a ocorrência de nulidade manifesta quando da determinação de alienação dos imóveis da embargante (e de terceiros) “com urgência”, sem que tenham sido observadas as regras mínimas que regulamentam o contraditório na realização de provas técnicas.

35. Na espécie, a embargante: (i.) não teve ciência da ordem de avaliação

dos bens; (ii.) não foi cientificada da nomeação do *expert*; (iii.) não pôde impugnar a indicação do *expert*, que claramente não tem condições de exercer o mister; (iv.) não pôde acompanhar as diligências; (v.) não pôde apresentar assistente técnico; (vi.) não pôde formular quesitos.

36. As múltiplas nulidades – que decorrem da violação dos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC – foram demonstradas no Agravo de Instrumento e se encontram *sub judice* no recurso dotado de efeito suspensivo.

37. Ora, por se estar diante de prova técnica que padece de vícios desde a sua determinação, que são objeto do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, seguro concluir que a r. decisão embargada, que determinou o regular processamento da Perícia, deve ser reformada, para que se determine a suspensão da prova pericial.

(vi.) A contradição da r. decisão embargada: necessária prevalência de acórdão transitado em julgado sobre decisão de primeiro grau impugnada por recurso

38. Por fim, a ora embargante requer seja suprida a contradição contida no item 6 da r. decisão embargada, no qual se estabeleceu a prevalência de decisão de primeira instância, já impugnada por recurso, proferida no Processo n. 0090159-49.2021.8.19.0001, em desfavor de v. acórdão transitado em julgado, proferido no Agravo de Instrumento n. 0028017-17.2018.8.19.0000.

39. Com efeito, o requerimento formulado pela ora embargante se alicerçou na coisa julgada formada nos autos do Agravo de Instrumento n. 0028017-17.2018.8.19.0000, no bojo do qual fora determinada a locação dos imóveis de propriedade da petionária.

40. No requerimento, a ora embargante demonstrou que o trânsito em julgado ocorreu nos idos de 2019 e, desde então, o Administrador Judicial deixou de dar efetivo e hígido cumprimento à coisa julgada.

41. Entretanto, é indubitoso que a ordem proferida pelo Colendo TJ/RJ, que não foi objeto de recursos, deve ser fielmente cumprida.

42. Em primeiro lugar, porque os pronunciamentos judiciais transitados em julgado não podem mais ser discutidos e, por isso, devem ser cumpridos com exatidão.

43. Em segundo lugar, porque eventual decisão proferida em primeira instância, em outro processo, não se sobrepõe à coisa julgada formada anteriormente. Ainda mais em razão de a decisão proferida em primeira instância nos autos do Processo n. 0090159-49.2021.8.19.0001 já ter sido objeto de recurso.

44. Assim, a coisa julgada deve ser necessariamente observada e cumprida, porque não pode ser alterada e, inclusive, tendo em vista que eventual locação (posse direta) não afetará a discussão sobre a propriedade do imóvel.

45. Acrescente-se, por fim, que nos autos do Processo n. 0090159-49.2021.8.19.0001 a ora petionária demonstrou as nulidades processuais ocorridas e, após afastados os vícios processuais que maculam o iter procedimental, demonstrará que a propriedade do imóvel deve ser reconhecida em favor da ASSESPA.

46. Portanto, uma vez suprida a contradição contida, *data venia*, na r. decisão embargada, requer seja determinada a locação dos bens, nos termos requeridos pela ora petionária, em cumprimento à coisa julgada formada nesse sentido.

CONCLUSÃO

47. Nesses termos, requer-se o acolhimento dos presentes embargos declaratórios, com atribuição de efeitos infringentes, para que:

(a.) seja determinada a suspensão da prova pericial, ante a atribuição de efeito

suspensivo ao Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 interposto pela ora embargante;

(b.) seja determinada a suspensão da prova pericial, ante a pendência de julgamento do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, no qual foi requerida a decretação de nulidade da decisão que determinou a produção de prova pericial para avaliação dos bens, por não ter sido devidamente publicada;

(c.) seja determinada a suspensão da prova pericial, ante a pendência de julgamento do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, no qual foi requerida a destituição do Perito;

(d.) seja determinada a suspensão da prova pericial, ante a pendência de julgamento do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, no qual foi requerida a nulidade da determinação de produção de prova pericial, ante a inclusão na relação de bens a serem avaliados os imóveis de terceiros;

(e.) seja determinada a suspensão da prova pericial, ante a pendência de julgamento do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, no qual foi requerida a nulidade da determinação de produção de prova pericial, ante a violação aos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC;

(f.) uma vez suprida a contradição contida na r. decisão embargada, seja determinada a locação dos bens, nos termos requeridos pela ora petionária, em cumprimento à coisa julgada formada em 2019.

Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2022.

Francisco Antonio Fabiano Mendes
OAB/RJ 25.872

Diogo José Fabiano Mendes
OAB/RJ 164.164

Fls.

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Falência de Empresários, Socied. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq. Porte - Requerimento - Convolação de Recuperação Judicial em Falência

Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A
Administrador Judicial: GUSTAVO BANHO LICKS
Administrador Judicial: CLEVERSON DE LIMA NEVES
Administrador Judicial: CLEVERSON NEVES ADVOGADOS E CONSULTORES
Perito: A.R. EXPERTS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Diogo Barros Boechat

Em 31/08/2022

Decisão

1. Fls. 24197/24230 (Laudo de Avaliação do Imóvel situado à Estrada do Rio Morto, nº. 555, lote 1, 2 e 3 Vargem Grande): Ao AJ e falidas. Após, ao MP.

2. Fls. 24232/24233 (Manifestação do AJ requerendo a arrecadação de outros imóveis que constituem o Campus Universitário da Gama Filho e outras diligências): Ao MP.

3. Fls. 24245 (certidão serventia):

(a) Diante do certificado, referente ao item "5", ao MP para se manifestar sobre os embargos de declaração de fls. 23457/23462

(b) Ao AJ sobre o certificado quanto ao item "16" da decisão de fls. 24192/24195, devendo diligenciar diretamente junto à 60ª Vara do Trabalho quanto à comprovação da transferência indicada às fls. 24144/24156, informando nos autos.

4. Fls. 24259/24264 (Manifestação do AJ):

4.1) Item "1": Fls. 23517-23518 (petição de Shirlei Amaro Franco Avena):

INDEFIRO a atualização solicitada, seja porque a via adequada para a dedução do requerimento é inadequada, dado que o pleito deveria ter sido deduzido em sede da competente habilitação de crédito, seja porque, como apontado pelo AJ, a atualização do crédito dá-se até a data da decretação da falência, não havendo falar da incidência de juros relativos a período posterior (art. 9º, II c/c art. 124, ambos da Lei 11.101/05).

4.2) Item "2": CUMPRA-SE fls. 23841-23843, item "2". Ao MP.

4.3) Item "3": OFICIE-SE, conforme solicitado.

4.4) Item "4": Consoante requerido pelo AJ, o que conta com a concordância do MP, INSTAUREM-SE os incidentes de classificação de crédito público em apenso, um para cada ente/entidade credor/credora (União, Estado do Rio de Janeiro e Município do Rio de Janeiro).

Promovida a instauração, do que se deve apor certidão nestes autos, em cada feito, INTIME-SE o credor público para, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentar em Juízo a relação completa dos créditos inscritos em dívida ativa, acompanhada dos respectivos cálculos, da classificação e das informações sobre a situação atual, bem como sobre a origem dos créditos, tudo nos termos do art. 7º-A, "caput".

5. Fls. 24268 (Ofício da CGJ-RJ): Já decidido às fls. 24270/24271, com resposta ao ofício às fls. 24323.

6. Fls. 24273 (Pet de Wanderson Daudt Tavares): A habilitação de crédito deve ser instrumentalizada por via própria, nos termos do art. 10, § 5º c/c art. 13, ambos da LRE, mediante ação incidental, distribuída em apenso ao feito falimentar, devidamente instruída com os documentos que embasam o crédito perseguido.

7. Fls. 24277 (Pet. Camila Burgos Ramos de Abreu): Nada a prover nesses autos, considerando que já houve determinação, na sentença acostada, para anotação do crédito.

8. Fls. 24281/24291 (Embargos de declaração apresentados por ASSESPA): Diante do certificado às fls. 24337, ao AJ. Após, ao MP.

9. Fls. 24293/24302 (Impugnação ao laudo pericial de fls. 23926-23971 por ASSESPA): Diante do certificado às fls. 24337, ao AJ. Após, ao MP.

10. Fls. 24304/24306 (Manifestação do AJ): Ciente. Ao cartório para certificar quanto ao andamento do incidente de mediação de nº. 0145989-63.2022.8.19.0001, devendo cumprir, com urgência, as determinações lá postas.

No mais, ao MP.

11. Fls. 24326/24328 (ofício requisitório de informações em conflito de competência): Informo que prestei as informações, conforme documento que segue.

12. Fls. 24330 (Ofício da 58ª Vara do Trabalho-RJ): Ao AJ.

13. Fls. 24332/24335 (Ofício da 11ª Vara Federal de Execução fiscal - 0018248-25.2012.40.02): Ao AJ, considerando o determinado às fls. 23841-23843, item "3", devendo, inclusive, promover resposta nos autos do feito executivo.

I-se. P-se.

Rio de Janeiro, 01/09/2022.

Diogo Barros Boechat - Juiz Auxiliar

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 7ª Vara Empresarial
Av. Erasmo Braga, 115 Lna Central 706CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133 2185 e-mail:
cap07vemp@tjrj.jus.br



Diogo Barros Boechat

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4FSE.LPEF.9F71.TYF3**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos



Fls.

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Falência de Empresários, Socied. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq. Porte - Requerimento - Convoação de Recuperação Judicial em Falência

Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A
Administrador Judicial: GUSTAVO BANHO LICKS
Administrador Judicial: CLEVERSON DE LIMA NEVES
Administrador Judicial: CLEVERSON NEVES ADVOGADOS E CONSULTORES
Perito: A.R. EXPERTS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Fernando Cesar Ferreira Viana

Em 12/09/2022

Decisão

- 1- Fls. 24.343/344 (Pet. Lopes e Mançano Consultoria Jurídica e Advocacia): Diante da apresentação do relatório trimestral do período compreendido entre abril e junho do corrente ano (fls. 23.986/24.120) e da anuência do Administrador Judicial e MP, defiro o pedido. Recolhidas as custas, expeça-se o mandado de pagamento, na forma requerida.
- 2- Fls. 24.359 (Cota Ministerial): Os requerimentos do Administrador Judicial de fls. 24.259, anuídos nesta oportunidade, já foram objeto da decisão de fls. 24.339/341, e do item acima.
- 3- Fls. 24.361/364 (Fls. Ofício 11ª Vara de Federal do Rio de Janeiro): Ainda que o Juízo Falimentar seja Universal, o CTN em seu art. 187, confere ao ente Fiscal a prerrogativa de prosseguir com a Execução Fiscal, na busca da satisfação do seu crédito. A decretação da falência desta forma não paralisa o processo de execução fiscal, nem desconstitui a penhora realizada antes do decreto, consoante consolidada jurisprudência neste sentido. Com efeito, diante dos termos da decisão que instruiu o pedido de deslacre, é possível verificar que a constrição judicial ainda não foi realizada, e como o bem já está devidamente arrecadado por este juízo, indefiro o pedido. A garantia da execução fiscal nestes casos deve, portanto, ocorrer por meio da "reserva de crédito" a ser anotada nestes autos - se o ente Fiscal assim o desejar - ou ser realizada sobre os bens dos credores solidários. Isso posto, oficie-se comunicando a presente decisão.
- 4- Fls. 24.336 (Pet. Marcos Leonardo de Mello Costa): Uma vez que o próprio requerente informa a existência de um incidente processual que verifica a validade e higidez do leilão do qual busca ver satisfeita sua comissão, é certo dizer que a decisão proferida no mencionado incidente é prejudicial de mérito do seu pedido, e, portanto, deve ser o mesmo lá formulado e apreciado.

5- Fls. 24.370/374 (Pet. José Roberto Castro Ciminelli Filho): Não há necessidade da apresentação da sentença nestes autos para fins da inserção do crédito julgado junto ao futuro QGC a ser apresentado pelo Administrador Judicial. Quanto aos dados bancários, aguarde-se o momento do oportuno de pagamento para sua indicação.

6- Fls. 24.376 (Ofício 56 VT): Oficie-se informando que a fase administrativa do procedimento de habilitação de crédito já se esgotou, devendo a credora promover pessoalmente sua habilitação retardatária de crédito.

7- Fls. 24.383 (Parecer Ministerial):

Fls. 24.232/24.233- defiro a arrecadação indicada. Lavra-se por termo. Defiro, igualmente, os ofícios requeridos.

Fls. 24.304 - assiste razão ao MP, pois não se vislumbra qualquer prejuízo aos processos deflagrados e a esta execução coletiva, o fato de agentes do Município adentrarem nos imóveis objeto dos pedidos de desapropriação. Nesta senda, determino que não seja obstada a franquia de pessoas previamente identificadas como agentes do Município, portando suas devidas identificações. Dê-se ciência aos interessados;

Fls. 24.293/24.302 - uma vez que o MP já se manifestou, diga o Administrador Judicial, como já determinado no item 9 da decisão de fls. 24.339; sem prejuízo, acolho a parte final do parecer Ministerial, para determinar que a ASSESPA APRESENTE, NO PRAZO DE 30 DIAS, LAUDO PRÓPRIO. Intime-se.

8- Fls. 24.387/390 (Pet. Administrador Judicial): Cuida-se de requerimento para o pagamento de despesas ordinárias da Massa, especificamente com a guarda do Campus Gama Filho. Uma vez que já restou reconhecido no curso do processo a necessidade do gasto com as mencionadas despesas e que já foram fixados seus valores. Defiro o pedido, como requerido.

9- Fls. 24.392/425 (Pet. Rádio Arca): Indefiro o requerimento, pois nos feitos falimentares as publicações aos credores são feitas de forma genérica a todos e não individualmente aos seus patronos. No mais, uma vez que o crédito já se encontra listado, aguarde-se o início do pagamento em rateio.

Rio de Janeiro, 13/09/2022.

Fernando Cesar Ferreira Viana - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Fernando Cesar Ferreira Viana

Em ____/____/____

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 7ª Vara Empresarial
Av. Erasmo Braga, 115 Lna Central 706CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133 2185 e-mail:
cap07vemp@tjrj.jus.br



Código de Autenticação: **4CVW.TC88.IILB.YDG3**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos



EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL.

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA, nos autos da ação de falência de MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S.A., ante os termos da r. decisão de f. 24.339/24.341, opõe **embargos de declaração**, nos seguintes termos:

TEMPESTIVIDADE

1. A embargante foi intimada da r. decisão de f. 24.339/24.341 em 08.09.22. Assim, o prazo de 05 (cinco) dias úteis, previsto no art. 1.023 do CPC, se iniciou em 09.09.22 e se encerrará em 15.09.22.
2. Opostos no lapso temporal indicado, esses embargos declaratórios são tempestivos.

A R. DECISÃO EMBARGADA – ILEGALIDADE E OMISSÕES FLAGRANTES

3. Em síntese, a r. decisão embargada determinou, no item 1, o regular processamento da perícia para avaliação e venda dos bens da embargante. Ao assim fazê-lo, a r. decisão embargada:

(i.) afrontou a ordem exarada pelo Egrégio TJ/RJ no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo;

(ii.) olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-

75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a nulidade da r. decisão que determinou a realização da perícia para avaliação dos bens da embargante;

(iii.) olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a destituição do *expert* nomeado para a realização da perícia de avaliação os bens da embargante;

(iv.) olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a inobservâncias das normas cogentes previstas nos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, em relação à prova técnica determinada e que diz respeito a fase mais relevante, delicada e grave do processo.

4. Como se vê, a r. decisão embargada se encontra – *data venia* – eivada de ilegalidade flagrante, pois deixou de observar o efeito suspensivo atribuído ao Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000.

5. Além disso, afigura-se omissa a r. decisão embargada ao olvidar que estão *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 ao menos 04 (quatro) vícios processuais que inviabilizam a realização da perícia, inclusive o requerimento de destituição do *expert*, a nulidade por inobservância dos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC.

6. Nesse cenário, brevemente exposto, se pode extrair desde logo que o presente recurso deve ser acolhido, com atribuição de efeitos infringentes, e a r. decisão embargada deve ser reformada no que diz respeito ao item 1. Vejamos.

FUNDAMENTOS PARA ACOLHIMENTO DOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS

(i.) A r. decisão embargada afrontou a ordem exarada pelo Egrégio TJ/RJ no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000

7. De início, a ora embargante destaca que a r. decisão embargada se

afigura ilegal, na medida em que afrontou a ordem exarada pelo Eg. Tribunal de Justiça do ERJ nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000.

8. Com efeito, foi atribuído efeito suspensivo ao referido agravo de instrumento, interposto pela ora embargante, de modo que – *data venia* – se afigura ilegal o prosseguimento do processo em relação àquilo que é objeto do recurso.

9. Cumpre enfatizar que estão *sub judice* no agravo de instrumento ao qual fora atribuído efeito suspensivo:

- (a.) a nulidade da r. decisão de f. 23.078/23.079, ante a inobservância aos arts. 5º, 8º, 10 do CPC e 93, inciso IX, da CRFB;
- (b.) a nulidade da r. decisão de f. 23.454/23.455, para que seja proferida outra decisão, partindo-se da correta premissa de que não houve trânsito em julgado do IDPJ da ASSESPA, que está em trâmite no Superior Tribunal de Justiça;
- (c.) a ordem de avaliação e alienação “urgente” dos bens, que incluiu imóveis de terceiros, imóveis de titularidade controvertida, imóvel objeto de Decreto Estadual e imóveis que foram descritos incorretamente ou com omissão censurável na manifestação do *expert*;
- (d.) a necessária destituição do *expert*, que incluiu em sua proposta de honorários imóveis de terceiros, imóveis de titularidade controvertida, imóvel objeto de Decreto Estadual e que sequer se afigura capacitado para indicar corretamente a matrícula dos imóveis por ele relacionados;
- (e.) a inobservância das normas cogentes previstas nos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, em relação à prova técnica determinada, tornando nula a perícia a ser realizada nos moldes estabelecidos nos autos;
- (f.) a inexistência de risco de dano que justifique a venda “urgente” dos bens,

ao revés, o risco de dano impõe que seja vedada a alienação urgente de bens.

10. Dessa forma, impositivo que se conclua que o processo não pode prosseguir em relação às questões que estão *sub judice* no recurso, seja porque houve atribuição expressa de efeito suspensivo ao recurso, seja para que se evite a prática de atos inúteis, que serão impactados e nulificados quando do julgamento de mérito do agravo de instrumento.

11. Assim, a r. decisão agravada, que determinou o regular prosseguimento do processo, nada obstante a pendência de recursos de embargos de declaração opostos perante esse MM. Juízo e de agravo de instrumento com efeito suspensivo atribuído, afigura-se manifestamente ilegal e implica evidente inversão da ordem processual.

12. Assim, ante o prosseguimento do feito em afronta ao efeito suspensivo atribuído ao agravo de instrumento interposto pela ora embargante, seguro concluir que a r. decisão de f. 24.339/24.341 se afigura ilegal e deve ser anulada, para que se suspenda imediatamente o processo naquilo que é objeto do referido recurso.

(ii.) A r. decisão embargada olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a nulidade da r. decisão que determinou a realização da perícia para avaliação dos bens da embargante e de terceiros

13. Além de eivada de ilegalidade, nos termos demonstrados linhas acima, a r. decisão embargada afigura-se – *data venia* – omissa no que diz respeito a estar *sub judice*, no Agravo de Instrumento dotado de efeito suspensivo, a nulidade da r. decisão que determinou a avaliação dos bens da embargante e de terceiros.

14. Com efeito, a embargante demonstrou no Agravo de Instrumento n.

0043731-75.2022.8.19.0000 a nulidade manifesta da r. decisão de f. 23.078/23.079, pois a r. decisão partiu de premissa errada, não respeitou o contraditório prévio e não foi devidamente publicada.

15. Ao final, foi requerida a anulação da – ilegal e nula – determinação de avaliação por perito dos bens da ora embargante.

16. Ora, se a própria determinação de avaliação dos bens da embargante se encontra *sub judice*, nos autos de agravo de instrumento dotado de efeito suspensivo, seguro se torna concluir que é omissa e ilegal a r. decisão que determina o regular processamento do laudo pericial.

17. Em cumprimento ao pronunciamento proferido pelo Eg. TJ/RJ nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, caberia *data venia* ter-se suspenso imediatamente o prosseguimento da perícia, inclusive para se evitar a prática de ato inútil.

18. Dessa forma, requer-se o acolhimento dos presentes embargos declaratórios, com efeitos infringentes, para que seja determinada a suspensão do processo no que diz respeito ao processamento do laudo pericial.

(iii.) A r. decisão embargada olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a destituição do *expert* nomeado para a realização da perícia

19. Afigura-se, outrossim, omissa a r. decisão embargada, na medida em que deixou de observar que se encontra *sub judice*, nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, o requerimento de destituição do *expert* nomeado para a realização da perícia de avaliação dos bens.

20. Forçoso destacar que a incapacidade absoluta do Perito para exercer o mister salta aos olhos, pois que incluiu na relação de bens de f. 23.185/23.186 imóveis de terceiros (!).

21. **E pior: no laudo apresentado previamente nos autos incluiu efetivamente a avaliação de imóvel de terceiro, conforme se extrai da simples análise da certidão de RGI do imóvel da Rua Almirante Sadock de Sá, n. 318, acostado ao Agravo de Instrumento referido.**

22. A evidente incapacidade técnica do Perito nomeado nos autos, além de gerar danos a terceiros, implica risco evidente de danos a massa falida e seus credores, ante o conseqüente dever de indenizar os danos que serão causados a terceiros que terão seus bens atingidos ilegalmente, como consequência da inaptidão do *expert* de analisar as certidões de RGI dos imóveis e, então, constatar que se está diante de bem de terceiro (!).

23. Assim, nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 foi requerida a destituição do Perito do encargo para o qual fora nomeado, em razão da gritante inaptidão técnica, que implica riscos de danos a terceiros, a massa falida e seus credores.

24. Ora, tendo em vista que o pedido de destituição do *expert* é objeto do agravo de instrumento dotado de efeito suspensivo, forçoso concluir que a r. decisão embargada, que deu regular processamento ao laudo imprestável e realizado por profissional destituído de capacidade técnica, merece ser reformada, para que seja suspenso o processamento do laudo.

25. Quando muito, em razão da inaptidão flagrante do *expert*, caberá desde logo a sua destituição, determinando-se o imediato desentranhamento do laudo imprestável e realizado de forma nula.

(iv.) A r. decisão embargada olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a inclusão de bens de terceiros na relação de imóveis a serem avaliados e alienados

26. Além disso, a r. decisão embargada padece de omissão, pois deixou

de observar que a ora embargante demonstrou de forma categórica nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 que o *expert* pretendia realizar – e, de fato, realizou – a avaliação de bens de terceiro.

27. Com efeito, a relação de bens apresentada às f. 23.185/23.186 incluiu bens de terceiros, bens de titularidade controvertida e contém omissões que revelam a má-fé ou a incapacidade evidente do Perito.

28. Demonstrou-se pormenorizadamente no Agravo de Instrumento todos os equívocos e omissões do *expert*, que resultarão em prejuízo evidente à ora embargante, a terceiros, a massa falida e seus credores.

29. A título de exemplo, verifique-se a situação do imóvel da Rua Almirante Saddock de Sá, n. 318, em que o *expert* omitiu na relação de bens a inscrição imobiliária, ou por incapacidade técnica, pois sequer possui expertise para obter o dado fundamental do bem avaliado, ou por má-fé, pois sabedor de que se trata de imóvel de terceiro, pretende avaliar o bem e obter honorários indevidamente, em detrimento dos credores, de terceiros e da embargante.

30. E, conforme certidão do Registro de Imóveis juntada no recurso ao qual fora atribuído efeito suspensivo, trata-se de bem de propriedade de terceiro (!).

31. Além dessa flagrante ilegalidade, que seria suficiente para destituição do *expert* e desentranhamento do laudo, a embargante evidenciou outros vícios manifestos praticados pelo Perito, de modo que não deve ser processado o laudo antes de julgado o AI n. 0043731-75.2022.8.19.0000.

(v.) A r. decisão embargada olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a inobservância dos arts. 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, em relação à prova técnica determinada

32. A derradeira omissão de que padece a r. decisão embargada consiste

na ausência de análise da violação aos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, ao se determinar a realização da prova pericial.

33. Com efeito, a embargante demonstrou no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 a ocorrência de nulidade manifesta quando da determinação de alienação dos imóveis da embargante (e de terceiros) “com urgência”, sem que tenham sido observadas as regras mínimas que regulamentam o contraditório na realização de provas técnicas.

34. Na espécie, a embargante: (i.) não teve ciência da ordem de avaliação dos bens; (ii.) não foi cientificada da nomeação do *expert*; (iii.) não pôde impugnar a indicação do *expert*, que claramente não tem condições de exercer o mister; (iv.) não pôde acompanhar as diligências; (v.) não pôde apresentar assistente técnico; (vi.) não pôde formular quesitos.

35. As múltiplas nulidades – que decorrem da violação dos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC – foram demonstradas no Agravo de Instrumento e se encontram *sub judice* no recurso dotado de efeito suspensivo.

36. Ora, por se estar diante de prova técnica que padece de vícios desde a sua determinação, que são objeto do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, seguro concluir que a r. decisão embargada, que determinou o regular processamento da Perícia, deve ser reformada, para que se determine a suspensão da prova pericial.

CONCLUSÃO

37. Nesses termos, requer-se o acolhimento dos presentes embargos declaratórios, com atribuição de efeitos infringentes, para que:

(a.) seja determinada a suspensão da prova pericial, ante a atribuição de efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 interposto

pela ora embargante;

(b.) seja determinada a suspensão da prova pericial, ante a pendência de julgamento do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, no qual foi requerida a decretação de nulidade da decisão que determinou a produção de prova pericial para avaliação dos bens, por não ter sido devidamente publicada;

(c.) seja determinada a suspensão da prova pericial, ante a pendência de julgamento do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, no qual foi requerida a destituição do Perito;

(d.) seja determinada a suspensão da prova pericial, ante a pendência de julgamento do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, no qual foi requerida a nulidade da determinação de produção de prova pericial, ante a violação aos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC.

Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2022.

Francisco Antonio Fabiano Mendes
OAB/RJ 25.872

Diogo José Fabiano Mendes
OAB/RJ 164.164

Fls.

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Falência de Empresários, Socied. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq. Porte - Requerimento - Convoação de Recuperação Judicial em Falência

Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A
Administrador Judicial: GUSTAVO BANHO LICKS
Administrador Judicial: CLEVERSON DE LIMA NEVES
Administrador Judicial: CLEVERSON NEVES ADVOGADOS E CONSULTORES
Perito: A.R. EXPERTS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Fernando Cesar Ferreira Viana

Em 16/09/2022

Decisão

1 - Fls. 24440/24441 (AJ) - Trata-se de pedido de reconsideração do despacho de fls. 24.429/24.431, item 7. O Administrador Judicial(AJ) informa que na data de 15/09/2022 representantes do Município do Rio de Janeiro e terceiros não identificados, com o auxílio da Guarda municipal, adentram no Campus Universitário. Ressalta que os indivíduos não foram apenas aos imóveis onde o juízo da 4ª e 13ª Vara de Fazenda Pública desta Comarca imitiram o Município expropriante na posse provisória e tampouco aos imóveis que foram objetos das ações de desapropriação. Alega que o município pretende o acesso irrestrito ao Campus Universitário Gama Filho. Requer que o ingresso dos representantes do Município do Rio de Janeiro esteja condicionado à autorização deste juízo, devendo ser informado o dia, horário, a identificação dos agentes, os imóveis que serão visitados e o objetivo da diligência.

Pois bem.

Este juízo, no despacho de fls. 24.429/24.431, item 7, não vislumbrou qualquer prejuízo para que os agentes do Município do Rio de Janeiro adentrem nos imóveis objetos de desapropriação, desde que sejam previamente identificados, portando as devidas identificações.

Diante do relato do AJ, os representantes do Município do Rio de Janeiro, contrariando a decisão já proferida, estão adentrando nos imóveis que não são objetos da desapropriação, e sem a prévia identificação.

O objeto da prévia identificação é possibilitar que o AJ e o segurança do local possam ser previamente informados para abertura do local, com segurança e ordenamento.

Ademais, o Campus universitário apresenta imóveis que não são objetos das desapropriações que tramitam no juízo fazendário e que, portanto, também pertencem à massa falida objetiva, sendo lacrados e arrecadados por este juízo a quem compete sua guarda e conservação através do

auxílio do Administrador Judicial.

De igual modo, as exigências para o ingresso aos imóveis estão em consonância com a decisão da Terceira Câmara Cível, visto que o conflito de competência que tramita na segunda instância tem o intuito de dirimir qual o juízo competente para apreciação da desapropriação, enquanto nesta decisão se pretende salvaguardar e conservar os bens pertencentes à massa falida.

Diante do informado pelo AJ, determino que o ingresso de representantes do Município do Rio de Janeiro deverá ser previamente agendado com o AJ, devendo ser informado dia, horário, identificação dos agentes, os imóveis que serão visitados e o objetivo da diligência. Em caso descumprimento desta decisão poderá ser avaliada aplicação de multa.

Intime-se o Município do Rio de Janeiro, através de sua Procuradoria com urgência.

2 - Fls. 24433/24434 (40ªVTRJ) - Defiro a reserva apontada, a qual será paga de acordo com as forças da massa. Oficie-se ao juízo trabalhista informando a reserva conferida. Após, ao AJ para as anotações de praxe, observando a necessidade de adequação do crédito aos ditames do art. 9º, II, da Lei 11.101/05.

3 - 2443/24547 -(Hab. MARCELO MOREIRA ANTUNES) - A habilitação de crédito deve ser instrumentalizada por via própria, nos termos do art. 10, § 5º c/c art. 13, ambos da LRE, mediante ação incidental, distribuída em apenso ao feito falimentar.

Desse modo, evidenciada a inadequação da via eleita pelo peticionário, e considerada a necessidade de aproveitamento dos atos processuais praticados quando não eivados de nulidade, DESENTRANHE-SE o petítório juntamente com os documentos que o instruem, mediante certidão, instaurando-se feito incidental de habilitação de crédito em apenso. Após, feitas as certificações adequadas, abra-se conclusão no apenso.

4 - Fls. 24549/24592 (Laudo pericial) - Ao AJ e MP.

5 - Fls. 24594/24612 e 24633/24638- (MARIA DA GLÓRIA DUARTE LIRA e RAQUEL PINHO DA SILVA) - As habilitações de crédito 0071459-88.2022.8.19.0001 e 0006108-08.2021.8.19.0001 já foram sentenciadas, devendo as credoras aguardar o início do pagamento. Ao AJ para ciência dos dados bancários.

6 - Fls. 24614/24622 (ASSESPA) - Certifique a tempestividade dos embargos de declaração. Após, intime-se o AJ na forma do art. 1023, §2º do CPC. Por fim, ao MP para seu parecer.

Rio de Janeiro, 16/09/2022.

Fernando Cesar Ferreira Viana - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Fernando Cesar Ferreira Viana

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 7ª Vara Empresarial
Av. Erasmo Braga, 115 Lna Central 706CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133 2185 e-mail:
cap07vemp@tjrj.jus.br



Em ____/____/____

Código de Autenticação: **44Q6.X98M.6HPI.3GG3**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos



EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL.

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA, nos autos da ação de falência de MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S.A. e OUTRA, ante os termos da r. decisão de f. 24.429/24.431, opõe embargos de declaração, nos seguintes termos:

TEMPESTIVIDADE

1. A petionária foi intimada da r. decisão de f. 24.429/24.431 em 20.09.22, conforme certidão de f. 24.697. Assim, o prazo de 05 (cinco) dias úteis, previsto no art. 1.023 do CPC, se iniciou em 21.09.22 e se encerrará em 27.09.22.
2. Opostos no lapso temporal indicado, esses embargos declaratórios são tempestivos.

A R. DECISÃO EMBARGADA – OMISSÕES FLAGRANTES

3. Em síntese, a r. decisão embargada (a.) determinou, no item 7, a intimação da ora embargante, para apresentar laudo próprio de avaliação, no prazo de 30 (trinta) dias, e (b.) concedeu, no mesmo item 7, novo prazo para o Ilmo. Administrador Judicial se manifestar nos autos, após operada a preclusão. Vejamos:

“Fls. 24.293/24.302 - uma vez que o MP já se manifestou, diga

o Administrador Judicial, como já determinado no item 9 da decisão de fls. 24.339; sem prejuízo, acolho a parte final do parecer Ministerial, para determinar que a ASSESPA APRESENTE, NO PRAZO DE 30 DIAS, LAUDO PRÓPRIO. Intime-se.”

4. Acontece que, tal qual proferida, a r. decisão embargada padece de duas omissões, que – *data venia* – implicam ilegalidade no iter procedimental, tornando forçoso o acolhimento desses embargos declaratórios, com efeitos infringentes. Explica-se.

(a.) Impossibilidade e ilegalidade de produção de prova técnica sem observância das normas dos arts. 465, § 1º, I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, do CPC

5. A ora embargante interpôs o Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, e no bojo do qual formulou – entre outros requerimentos – o pedido de observância das normas cogentes previstas nos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, em relação à prova técnica determinada.

6. Com efeito, as normas dos nos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC regulam de forma detalhada e **cogente** a produção de prova pericial.

7. **E mais: todas as normas visam assegurar garantias processuais.**

8. As normas processuais cogentes asseguram (i.) a apresentação de quesitos ao Perito; (ii.) a indicação de assistente técnico, (iii.) a arguição de suspeição ou impedimento do Perito; (iv.) a realização de vistoria *in loco*; e (v.) que o Perito apresente esclarecimentos em Juízo.

9. Repita-se que, diante das normas cogentes e das garantias processuais nelas insculpidas, a ora embargante interpôs o Agravo de Instrumento

número 0028017-17.2018.8.19.0000, com o propósito de que sejam observadas **todas as normas que regulamentam a produção de prova pericial** no caso dos autos.

10. Assim, em primeiro lugar, requer seja suprida a omissão no sentido de que se afigura *sub judice*, nos autos do Agravo de Instrumento dotado de efeito suspensivo, a necessidade de observância de **todas** as regras e garantias processuais que regulamentam a produção de prova pericial.

11. E, por estar a questão *sub judice*, requer seja determinada a suspensão da prova pericial, até o julgamento definitivo do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo.

12. Em segundo lugar, ainda que não estivesse pendente o julgamento de Agravo de Instrumento sobre essa matéria, o que se admite para argumentar, a r. decisão embargada se afigura omissa.

13. Isso porque, tal qual proferida, a r. decisão embargada olvida integralmente as regras processuais cogentes que regulamentam a produção de prova pericial no ordenamento jurídica pátrio.

14. Ora, sendo inviável que se afaste a aplicação de norma cogente, ainda mais de regras que asseguram diversas garantias processuais, forçoso concluir que a r. decisão embargada deve ser reformada, para que se determine a produção da prova pericial nos termos dos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC.

15. Dessa forma, é impositivo que se assegure o direito da embargante de realizar quesitos, de apresentar pedido de esclarecimentos ao perito e de impugnar o próprio perito nomeado.

16. Enfatize-se que, sem a observância das normas cogentes, sequer se afigura possível produzir-se o laudo tal qual determinado por esse MM. Juízo.

17. **Afinal, se a ora embargante não pode adentrar nos imóveis, que estão lacrados, como poderá realizar laudo técnico apto a retratar efetivamente o valor dos imóveis?**

18. **Além disso, se o Perito inseriu – ilegalmente – imóveis de terceiros e imóveis de titularidade controvertida no laudo apresentado, como poderá a ora embargante realizar laudos sobre os imóveis de terceiros e imóveis de titularidade controvertida sem vistoriar esses bens imóveis?**

19. Nem se diga que a ora embargante poderia realizar o laudo indireto dos bens de sua propriedade e dos terceiros.

20. Isso porque, conforme consta nos laudos acostados aos autos pelo Perito, os laudos produzidos pelo *expert* foram antecedidos de vistoria *in loco*, nos exatos termos do art. 474 do CPC. Confira-se:

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 28 de junho de 2022 pela equipe da A.R. Experts.

21. Assim, se os laudos técnicos foram precedidos de vistoria, essa garantia deve ser assegurada à ora embargante, na forma do art. 474 do CPC, sob pena de violação da norma processual cogente e de afronta do princípio da isonomia.

22. Além disso, deve ser assegurado e estabelecido que a ora embargante terá direito a vistoriar tanto os bens de sua propriedade que estão sob a posse do Administrador Judicial, quanto os imóveis de terceiros incluídos nos laudos do *expert*.

23. Dessa forma, diante das normas cogentes que regulamentam a produção de prova técnica, a ora embargante requer o acolhimento dos presentes embargos declaratórios, para que se assegure a observância de todas as regras

previstas nos arts. 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, do CPC.

24. Demais disso, imprescindível que se enfrente a existência do Agravo de Instrumento n. 0028017-17.2018.8.19.0000, no bojo do qual se encontra *sub judice* a pretensão aqui veiculada, de modo que seja determinada a suspensão da prova pericial, até o julgamento definitivo do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo.

(b.) Preclusão evidente, incidência do art. 223 do CPC e o acolhimento integral da impugnação ao laudo e dos embargos declaratórios opostos pela ora petionária

25. Por fim, requer seja suprida omissão referente à perda do prazo, pelo Administrador Judicial, para se manifestar sobre a impugnação ao laudo e os embargos declaratórios opostos pela ora petionária às f. 24.284/24.291 e f. 24.293/24.302.

26. De fato, a ora embargante apresentou a impugnação ao laudo e recurso às f. 24.284/24.291 e f. 24.293/24.302 contra a r. decisão de f. 24.192/24.195.

27. Em razão do disposto no art. 1.023, § 2º, do CPC, esse MM. Juízo determinou, na r. decisão de f. 24.339/24.341, a manifestação do Administrador Judicial.

28. Conforme certificado às f. 24.379, o Administrador Judicial foi intimado da decisão em 08.09.22, de modo que o prazo para manifestação se encerrou em 15.09.22.

29. Ora, uma vez decorrido o prazo legal, extingue-se o direito de praticar o ato processual, conforme norma expressa contida no artigo 223 do CPC. Vejamos:

“Art. 223. Decorrido o prazo, extingue-se o direito de praticar

ou de emendar o ato processual, independentemente de declaração judicial, ficando assegurado, porém, à parte provar que não o realizou por justa causa.”

(grifo e negrito nossos)

30. E, uma vez decorrido o prazo sem manifestação – leia-se: sem resistência – do Administrador Judicial, requer sejam integralmente acolhidos a impugnação ao laudo e os embargos declaratórios opostos pela ora petionária às f. 24.284/24.291 e f. 24.293/24.302.

CONCLUSÃO

31. Nesses termos, requer-se o acolhimento dos presentes embargos declaratórios, com atribuição de efeitos infringentes, para que:

(a.) seja determinada a suspensão da prova pericial, ante a pendência de julgamento do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, no qual foi requerida a nulidade da determinação de produção de prova pericial, ante a inobservância aos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC;

(b.) seja aclarada no *decisum* a necessidade de observância dos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, na produção da prova técnica;

(c.) seja aclarada no *decisum* a necessidade de observância do direito da embargante, previsto no art. 474 do CPC, de realizar antecipadamente vistoria nos imóveis objeto da perícia, inclusive nos imóveis de propriedade de terceiros e nos imóveis de titularidade controvertida;

(d.) seja aplicada a norma do art. 223 do CPC, ante a perda do prazo processual pelo Administrador Judicial, de modo que sejam

integralmente acolhidos a impugnação ao laudo e os embargos declaratórios opostos pela ora petionária às f. 24.284/24.291 e f. 24.293/24.302.

Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2022.

Francisco Antonio Fabiano Mendes
OAB/RJ 25.872

Diogo José Fabiano Mendes
OAB/RJ 164.164

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL.

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA, nos autos da ação de falência de MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S.A., ante os termos da r. decisão de f. 24.641/24.643, opõe **embargos de declaração**, nos seguintes termos:

TEMPESTIVIDADE

1. A embargante foi intimada da r. decisão de f. 24.641/ 24.643 em 23.09.22, sexta-feira. Assim, o prazo de 05 (cinco) dias úteis, previsto no art. 1.023 do CPC, se iniciou em 26.09.22, segunda-feira, e se encerrará em 30.09.22.
2. Opostos no lapso temporal indicado, esses embargos declaratórios são tempestivos.

A R. DECISÃO EMBARGADA – ILEGALIDADE E OMISSÕES FLAGRANTES

3. Em síntese, a r. decisão embargada determinou, no item 4, o regular processamento da perícia para avaliação e venda dos bens da embargante (sem, contudo, intimar a ora embargante). Ao assim fazê-lo, a r. decisão embargada:

(i.) afrontou a ordem exarada pelo Egrégio TJ/RJ no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo;

(ii.) olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-

75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a nulidade da r. decisão que determinou a realização da perícia para avaliação dos bens da embargante;

(iii.) olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a destituição do *expert* nomeado para a realização da perícia de avaliação os bens da embargante;

(iv.) olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a inobservâncias das normas cogentes previstas nos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, em relação à prova técnica determinada e que diz respeito a fase mais relevante, delicada e grave do processo.

4. Como se vê, a r. decisão embargada se encontra – *data venia* – eivada de ilegalidade flagrante, pois deixou de observar o efeito suspensivo atribuído ao Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000.

5. Além disso, afigura-se omissa a r. decisão embargada ao olvidar que estão *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 ao menos 04 (quatro) vícios processuais que inviabilizam a realização da perícia, inclusive o requerimento de destituição do *expert*, a nulidade por inobservância dos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC.

6. Nesse cenário, brevemente exposto, se pode extrair desde logo que o presente recurso deve ser acolhido, com atribuição de efeitos infringentes, e a r. decisão embargada deve ser reformada no que diz respeito ao item 1. Vejamos.

FUNDAMENTOS PARA ACOLHIMENTO DOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS

(i.) A r. decisão embargada afrontou a ordem exarada pelo Egrégio TJ/RJ no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000

7. De início, a ora embargante destaca que a r. decisão embargada se

afigura ilegal, na medida em que afrontou a ordem exarada pelo Eg. Tribunal de Justiça do ERJ nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000.

8. Com efeito, foi atribuído efeito suspensivo ao referido agravo de instrumento, interposto pela ora embargante, de modo que – *data venia* – se afigura ilegal o prosseguimento do processo em relação àquilo que é objeto do recurso.

9. Cumpre enfatizar que estão *sub judice* no agravo de instrumento ao qual fora atribuído efeito suspensivo:

- (a.) a nulidade da r. decisão de f. 23.078/23.079, ante a inobservância aos arts. 5º, 8º, 10 do CPC e 93, inciso IX, da CRFB;
- (b.) a nulidade da r. decisão de f. 23.454/23.455, para que seja proferida outra decisão, partindo-se da correta premissa de que não houve trânsito em julgado do IDPJ da ASSESPA, que está em trâmite no Superior Tribunal de Justiça;
- (c.) a ordem de avaliação e alienação “urgente” dos bens, que incluiu imóveis de terceiros, imóveis de titularidade controvertida, imóvel objeto de Decreto Estadual e imóveis que foram descritos incorretamente ou com omissão censurável na manifestação do *expert*;
- (d.) a necessária destituição do *expert*, que incluiu em sua proposta de honorários imóveis de terceiros, imóveis de titularidade controvertida, imóvel objeto de Decreto Estadual e que sequer se afigura capacitado para indicar corretamente a matrícula dos imóveis por ele relacionados;
- (e.) a inobservância das normas cogentes previstas nos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, em relação à prova técnica determinada, tornando nula a perícia a ser realizada nos moldes estabelecidos nos autos;
- (f.) a inexistência de risco de dano que justifique a venda “urgente” dos bens,

ao revés, o risco de dano impõe que seja vedada a alienação urgente de bens.

10. Dessa forma, impositivo que se conclua que o processo não pode prosseguir em relação às questões que estão *sub judice* no recurso, seja porque houve atribuição expressa de efeito suspensivo ao recurso, seja para que se evite a prática de atos inúteis, que serão impactados e nulificados quando do julgamento de mérito do agravo de instrumento.

11. Assim, a r. decisão embargada, que determinou o regular prosseguimento do processo, nada obstante a pendência de recursos de embargos de declaração opostos perante esse MM. Juízo e de agravo de instrumento com efeito suspensivo atribuído, afigura-se manifestamente ilegal e implica evidente inversão da ordem processual.

12. Assim, ante o prosseguimento do feito em afronta ao efeito suspensivo atribuído ao agravo de instrumento interposto pela ora embargante, seguro concluir que a r. decisão de f. 24.6419/24.6431 se afigura ilegal e deve ser anulada, para que se suspenda imediatamente o processo naquilo que é objeto do referido recurso.

(ii.) A r. decisão embargada olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a nulidade da r. decisão que determinou a realização da perícia para avaliação dos bens da embargante e de terceiros

13. Além de eivada de ilegalidade, nos termos demonstrados linhas acima, a r. decisão embargada afigura-se – *data venia* – omissa no que diz respeito a estar *sub judice*, no Agravo de Instrumento dotado de efeito suspensivo, a nulidade da r. decisão que determinou a avaliação dos bens da embargante e de terceiros.

14. Com efeito, a embargante demonstrou no Agravo de Instrumento n.

0043731-75.2022.8.19.0000 a nulidade manifesta da r. decisão de f. 23.078/23.079, pois a r. decisão partiu de premissa errada, não respeitou o contraditório prévio e não foi devidamente publicada.

15. Ao final, foi requerida a anulação da – ilegal e nula – determinação de avaliação por perito dos bens da ora embargante.

16. Ora, se a própria determinação de avaliação dos bens da embargante se encontra *sub judice*, nos autos de agravo de instrumento dotado de efeito suspensivo, seguro se torna concluir que é omissa e ilegal a r. decisão que determina o regular processamento do laudo pericial.

17. Em cumprimento ao pronunciamento proferido pelo Eg. TJ/RJ nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, caberia *data venia* ter-se suspenso imediatamente o prosseguimento da perícia, inclusive para se evitar a prática de ato inútil.

18. Dessa forma, requer-se o acolhimento dos presentes embargos declaratórios, com efeitos infringentes, para que seja determinada a suspensão do processo no que diz respeito ao processamento do laudo pericial.

(iii.) A r. decisão embargada olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a destituição do *expert* nomeado para a realização da perícia

19. Afigura-se, outrossim, omissa a r. decisão embargada, na medida em que deixou de observar que se encontra *sub judice*, nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, o requerimento de destituição do *expert* nomeado para a realização da perícia de avaliação dos bens.

20. Forçoso destacar que a incapacidade absoluta do Perito para exercer o mister salta aos olhos, pois que incluiu na relação de bens de f. 23.185/23.186 imóveis de terceiros (!).

21. E pior: no laudo apresentado previamente nos autos incluiu efetivamente a avaliação de imóvel de terceiro, conforme se extrai da simples análise da certidão de RGI do imóvel da Rua Almirante Sadock de Sá, n. 318, acostado ao Agravo de Instrumento referido.

22. Além disso, no laudo de f. 24.549.24.592, o *expert* incluiu imóvel de titularidade controvertida, haja vista que, conforme comunicado previamente nos autos, o imóvel localizado na Av. Min. Edgar Romero n. 807, foi objeto de Decreto Estadual expropriatório, que resultou na propositura da ação de desapropriação n. 0308623-40.2021.8.19.0001.

23. A evidente incapacidade técnica do Perito nomeado nos autos, além de gerar danos a terceiros, implica risco evidente de danos a massa falida e seus credores, ante o consequente dever de indenizar os danos que serão causados a terceiros que terão seus bens atingidos ilegalmente, como consequência da inaptidão do *expert* de analisar as certidões de RGI dos imóveis e, então, constatar que se está diante de bem de terceiro (!).

24. Assim, nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 foi requerida a destituição do Perito do encargo para o qual fora nomeado, em razão da gritante inaptidão técnica, que implica riscos de danos a terceiros, a massa falida e seus credores.

25. Ora, tendo em vista que o pedido de destituição do *expert* é objeto do agravo de instrumento dotado de efeito suspensivo, forçoso concluir que a r. decisão embargada, que deu regular processamento ao laudo imprestável e realizado por profissional destituído de capacidade técnica, merece ser reformada, para que seja suspenso o processamento do laudo.

26. Quando muito, em razão da inaptidão flagrante do *expert*, caberá desde logo a sua destituição, determinando-se o imediato desentranhamento do laudo imprestável e realizado de forma nula.

(iv.) A r. decisão embargada olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a inclusão de bens de terceiros na relação de imóveis a serem avaliados e alienados

27. Além disso, a r. decisão embargada padece de omissão, pois deixou de observar que a ora embargante demonstrou de forma categórica nos autos do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 que o *expert* pretendia realizar – e, de fato, realizou – a avaliação de bens de terceiro.

28. Com efeito, a relação de bens apresentada às f. 23.185/23.186 incluiu bens de terceiros, bens de titularidade controvertida e contém omissões que revelam a má-fé ou a incapacidade evidente do Perito.

29. Demonstrou-se pormenorizadamente no Agravo de Instrumento todos os equívocos e omissões do *expert*, que resultarão em prejuízo evidente à ora embargante, a terceiros, a massa falida e seus credores.

30. A título de exemplo, verifique-se a situação do imóvel da Rua Almirante Sadock de Sá, n. 318, em que o *expert* omitiu na relação de bens a inscrição imobiliária, ou por incapacidade técnica, pois sequer possui expertise para obter o dado fundamental do bem avaliado, ou por má-fé, pois sabedor de que se trata de imóvel de terceiro, pretende avaliar o bem e obter honorários indevidamente, em detrimento dos credores, de terceiros e da embargante.

31. E, conforme certidão do Registro de Imóveis juntada no recurso de agravo de instrumento ao qual fora atribuído efeito suspensivo, trata-se de bem de propriedade de terceiro (!).

32. Além dessa flagrante ilegalidade, que seria suficiente para destituição do *expert* e desentranhamento do laudo, a embargante evidenciou outros vícios manifestos praticados pelo Perito, de modo que não deve ser processado o laudo antes de julgado o AI n. 0043731-75.2022.8.19.0000.

(v.) A r. decisão embargada olvidou que está *sub judice* no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, a inobservância dos arts. 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, em relação à prova técnica determinada

33. A derradeira omissão de que padece a r. decisão embargada consiste na ausência de análise da violação aos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do Código de Processo Civil, ao se determinar a realização da prova pericial.

34. Com efeito, a embargante demonstrou no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 a ocorrência de nulidade manifesta quando da determinação de alienação dos imóveis da embargante (e de terceiros) “com urgência”, sem que tenham sido observadas as regras mínimas que regulamentam o contraditório na realização de provas técnicas.

35. Na espécie, a embargante: (i.) não teve ciência da ordem de avaliação dos bens; (ii.) não foi cientificada da nomeação do *expert*; (iii.) não pôde impugnar a indicação do *expert*, que claramente não tem condições de exercer o mister; (iv.) não pôde acompanhar as diligências; (v.) não pôde apresentar assistente técnico; (vi.) não pôde formular quesitos.

36. As múltiplas nulidades – que decorrem da violação frontal do disposto nos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do Código de Processo Civil – foram demonstradas no Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 e se encontram *sub judice* no recurso dotado de efeito suspensivo.

37. Ora, por se estar diante de prova técnica que padece de vícios desde a sua determinação, que são objeto do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, seguro concluir que a r. decisão embargada, que determinou o regular processamento da Perícia, deve ser reformada, para que se determine a suspensão da prova pericial.

38. Nesses termos, requer-se o acolhimento dos presentes embargos declaratórios, com atribuição de efeitos infringentes, para que:

(a.) seja determinada a suspensão da prova pericial, ante a atribuição de efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000 interposto pela ora embargante;

(b.) seja determinada a suspensão da prova pericial, ante a pendência de julgamento do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, no qual foi requerida a decretação de nulidade da decisão que determinou a produção de prova pericial para avaliação dos bens, por não ter sido devidamente publicada;

(c.) seja determinada a suspensão da prova pericial, ante a pendência de julgamento do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, no qual foi requerida a destituição do Perito;

(d.) seja determinada a suspensão da prova pericial, ante a pendência de julgamento do Agravo de Instrumento n. 0043731-75.2022.8.19.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, no qual foi requerida a nulidade da determinação de produção de prova pericial, ante a violação aos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC.

Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2022.

Francisco Antonio Fabiano Mendes
OAB/RJ 25.872

Diogo José Fabiano Mendes
OAB/RJ 164.164

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL
DA COMARCA DA CAPITAL/RJ.**

Processo Nº 0105323-98.2014.8.19.0001

**Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS
S/A**

Laudo de Avaliação

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Tipo de Trabalho:	Avaliação de bens
Objeto:	Terreno
Finalidade:	Determinar valor de compra/venda
Endereço:	Rua José Bonifácio, 140 – Méier – Rio de Janeiro/RJ.

RESULTADO

Com base nos estudos realizados neste trabalho, o valor total do imóvel situado a Rua José Bonifácio, 140 – Méier – Rio de Janeiro/RJ em setembro de 2022 é:

$V_t = R\$ 6.350.000,00$

(seis milhões trezentos e cinquenta mil reais)

1. INTRODUÇÃO

A A.R. Experts apresenta no presente trabalho suas conclusões relativas ao imóvel no que diz respeito à apuração do valor real deste na data base de setembro de 2022.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

A avaliação obedeceu às diretrizes e procedimentos da Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo para a obtenção de valores e formulário complementar.

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

No presente trabalho foi visada uma maior valorização do ativo sempre dentro das normas e boas práticas na avaliação de imóveis.

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 28 de junho de 2022 pela equipe da A.R. Experts, não sendo possível o acesso ao interior do imóvel.

4. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Rua José Bonifácio, 140 – Méier – Rio de Janeiro/RJ. Trata-se de um terreno com lotes resultantes de um remembramento que pertencem a Massa Falida Galileo Administração de Recursos Educacionais S/A.

Seguem as fotos da localização, do imóvel e do Projeto Aprovado de Alinhamento.

Figura 1 – Localização do imóvel

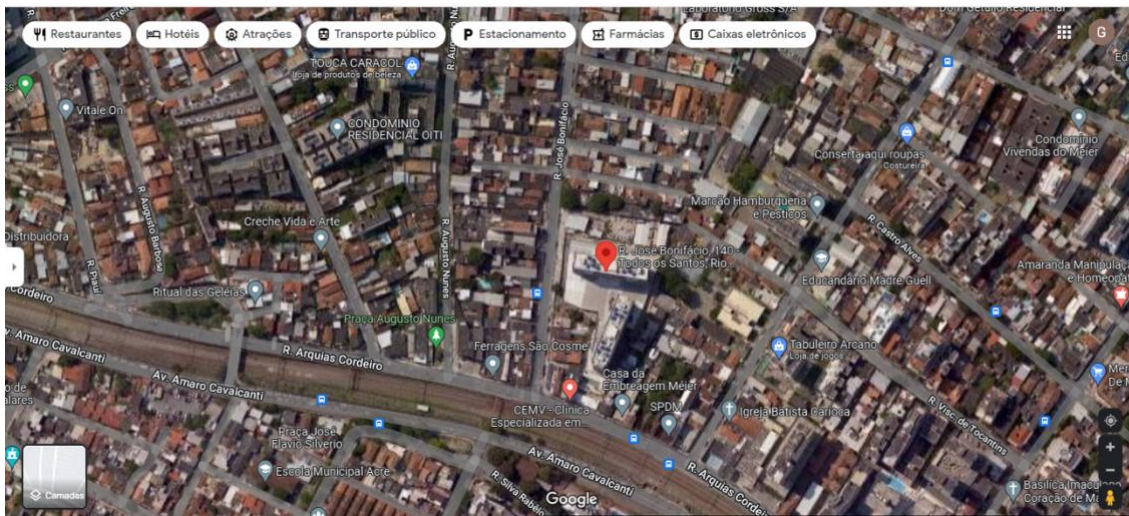
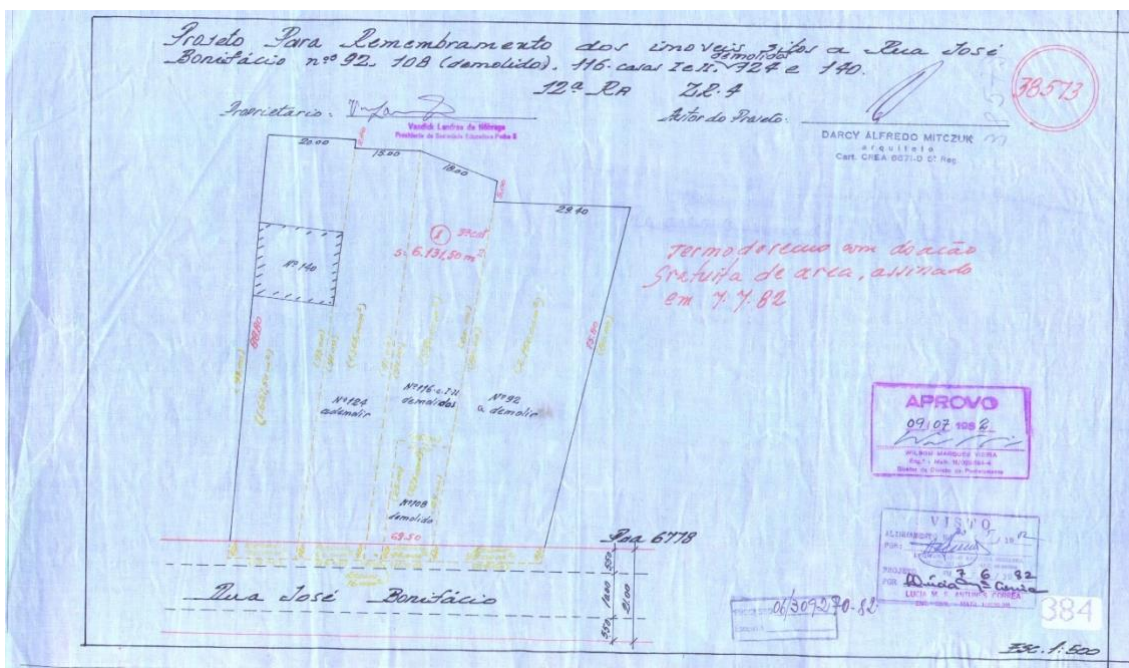


Figura 2 – Projeto Aprovado de Alinhamento



4.1 – Região

Méier é um bairro de classe média e classe média alta localizado na Zona Norte do município do Rio de Janeiro. O bairro é o histórico centro da “Área dos Engenhos”, que hoje é conhecida como Grande Méier.

Faz limite com os bairros Cachambi, Engenho de Dentro, Engenho Novo, Lins de Vasconcelos e Todos os Santos

Possui uma área de 247,09 ha e população, segundo IBGE (2010), de 49,828 habitantes.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O terreno possui uma área de 6.131,50 m², segundo Projeto Aprovado de Alinhamento.

Atualmente no imóvel existe um empreendimento imobiliário residencial, composto por duas torres com um total de 288 apartamentos, realizado pela Incorporadora Tegra, denominado East Side Méier.

A presente avaliação contempla a matrícula 38.880, do 1º Ofício do RGI.

Matrícula nº 38.880, 1º Ofício do RGI	Rua José Bonifácio, 140, Méier, Rio de Janeiro
---------------------------------------	--

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Metodologia

Para a identificação do valor de mercado foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido no item 8.2.1 da NBR 14.653-1 e tratada no item de igual numeração da NBR 14.653-2.

O método consiste na coleta de amostras e no tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, que nos traz, com margem de segurança, o referido valor de mercado.

6.2 Amostragem

O levantamento de dados e escolha das amostras tem por objetivo explicar o comportamento do mercado no qual está inserido o imóvel avaliado e constitui a base de todo o processo avaliatório.

As amostras coletadas possuem, tanto quanto possível, características semelhantes às do avaliando, tais como: finalidade, localização, estrutura dos imóveis, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Não foi possível, contudo, encontrar elementos amostrais com característica “idênticas” às do imóvel observado, pois raramente isso seria possível devido aos seus distintivos.

No presente trabalho foram adotadas amostras de terrenos, como consta no **anexo A.1**, na qual foi elaborado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

6.3 Homogeneização de Valores

Pelas razões expostas no tópico anterior, lançamos mão do tratamento dos dados pelo Método dos Fatores, que foi motivo de amplo debate por parte do Corpo Técnico da A.R. Experts.

Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando ou ao paradigma, estejam contidos entre 0,50 e 2,00, ou seja, as amostras que não respeitaram tais limites foram excluídas deste trabalho.

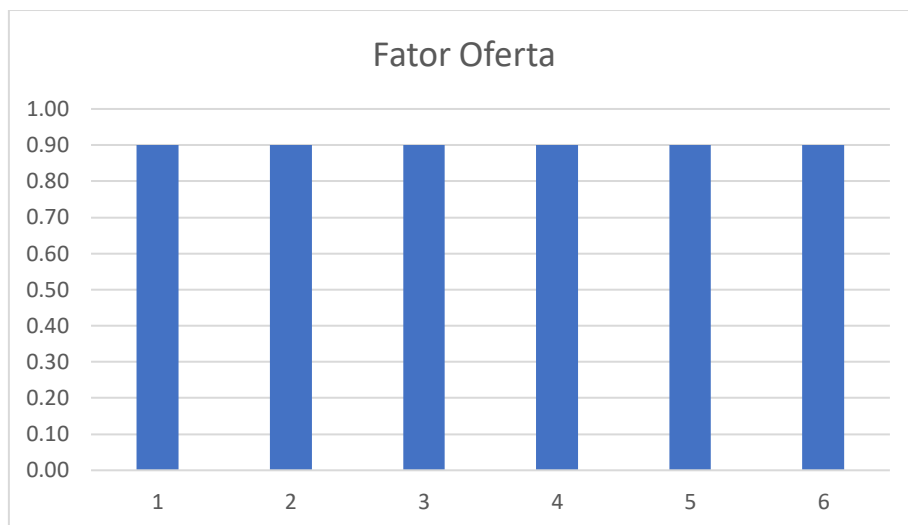
Explicitamos a seguir, para uma melhor compreensão do leitor, cada um dos fatores utilizados:

6.3.1 Fator Oferta

Tratada no item 10.1 da norma do IBAPE/SP, admite-se pela elasticidade dos negócios, a aplicação de 10 % de desconto sobre o valor original pedido.

Sendo assim, o fator (Fo) é igual a 0,9. Segue o gráfico demonstrativo:

Gráfico 1 – Fator Oferta do imóvel



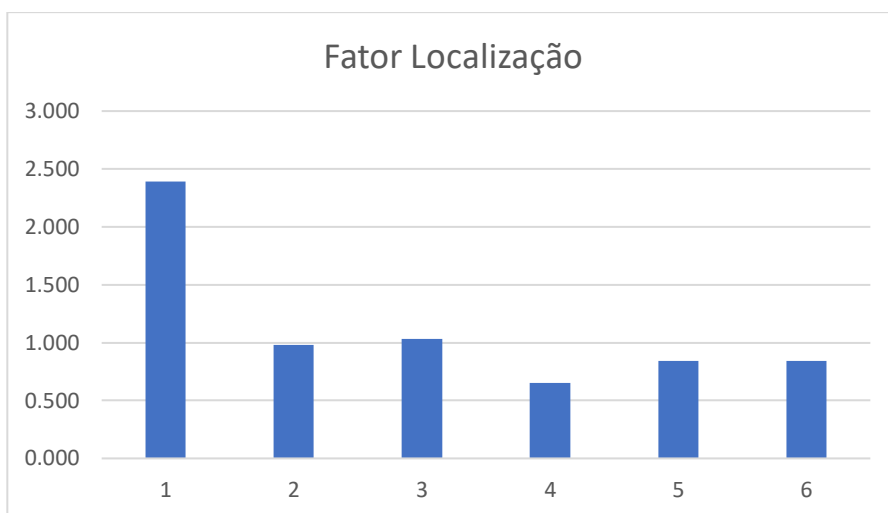
6.3.2 Fator Localização

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando.

Os valores de referência foram retirados da Planta Genérica de Valores do Município (**Anexo A.2**) e disposto na Lei Complementar nº. 133/2009.

Basicamente, para melhores localizações temos um fator menor do que 1 e locais menos privilegiados, um fator maior do que 1. Logicamente para imóveis em um mesmo setor possuímos o valor de referência igual a 1. Segue gráfico evidenciando os fatores:

Gráfico 2 – Fator Localização do imóvel



6.3.3 Fator Área

Talvez um dos fatores mais importantes a ser considerado devido ao tamanho dos lotes avaliados. Certamente os lotes com menores áreas possuirão um maior valor de metro quadrado, sendo assim, o fator de homogeneização deve ser menor do que 1. Para lotes com áreas maiores, o fator deve ser maior do que 1.

Para se chegar o valor utiliza-se um dos seguintes modelos:

$$F_a = \left[\frac{A_a}{A_i} \right]^{\frac{1}{4}}$$

Se a diferença entre as áreas for menor do que 30 %.

$$F_a = \left[\frac{A_a}{A_i} \right]^{\frac{1}{8}}$$

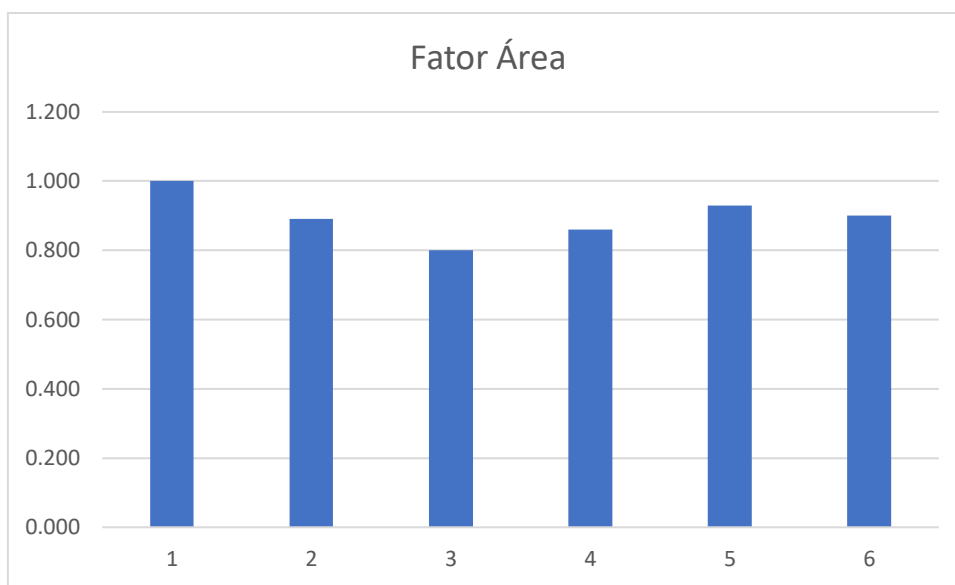
Se a diferença entre as áreas for maior do que 30 %.

Onde:

A_a = Área do imóvel avaliado;

A_i = Área da amostra.

Gráfico 3 – Fator Área



6.3.4 Homogeneização dos Valores

Para se obter os valores unitários homogeneizados, multiplica-se o produto dos fatores calculados pelo valor amostral inicial homogeneizado com o fator oferta.

Sendo assim:

$$Vuf = Vui * Fo * Produto\ dos\ Fatores$$

Segue a tabela resumindo os valores das amostras:

Tabela 1 – Valores Unitários Homogeneizados

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO										
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Testada	Vui x Fo	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	6.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 1.000,00	0,90	1,00	900,00	2,390	1,000	2,390	R\$ 2.151,00
2	2.520,00	R\$ 4.800.000,00	R\$ 1.904,76	0,90	1,00	1714,29	0,980	0,890	0,870	R\$ 1.491,43
3	1.000,00	R\$ 1.260.000,00	R\$ 1.260,00	0,90	1,00	1134,00	1,030	0,800	0,830	R\$ 941,22
4	1.800,00	R\$ 2.650.000,00	R\$ 1.472,22	0,90	1,00	1325,00	0,650	0,860	0,510	R\$ 675,75
5	3.481,00	R\$ 1.400.000,00	R\$ 402,18	0,90	1,00	361,96	0,840	0,930	0,770	R\$ 278,71
6	2.728,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 403,23	0,90	1,00	362,90	0,840	0,900	0,740	R\$ 268,55
AV	6.131,50									
									Média	R\$ 967,78
									Desvio Padrão:	R\$ 738,10
									Chauvenet (d _{msl} /α):	1,730
									Extremo máximo:	R\$ 2.151,00
									Extremo mínimo:	R\$ 268,55
									Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:	1,603071011
										0,947338124

6.4 Verificação de Pertinência das amostras

6.4.1 Método de Chauvenet

Alguns valores medidos podem, em certo ponto, extrapolar a tendência dominante do mercado, em geral podem apenas representar um erro na amostragem, mas também podem evidenciar algum fator importante não considerado e, por esse motivo, as amostras não podem ser descartadas sem um critério consistente.

Para tal eliminação, como previsto na NBR-14.653-2:2011 da ABNT, faz-se o uso de critérios estatísticos excludente. Nesse caso foi utilizado o método de Chauvenet, que especifica que um valor medido pode ser rejeitado se a probabilidade **m** de obter o desvio em relação à média é menor que **1/2n**. A referência (**Rc**) que deve ser respeitada encontra-se no **anexo A.3**.

O cálculo de **r** é dado pela seguinte fórmula:

$$r = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S}$$

Onde:

X_i = valor medido;

\bar{X} = média dos valores medidos;

S = desvio padrão amostral.

6.4.2 Apresentação dos Cálculos

As verificações começam sempre pelos extremos das amostras uma vez que estes se encontrarem válidos, as intermediárias também se encontrarão.

Para uma amostra ser mantida:

$$r \leq Rc \quad \text{sendo } Rc = 1,73$$

MÉDIA	R\$ 967,78
DESVIO PADRÃO	R\$ 738,10
EXTREMO MÁXIMO	A1 R\$ 2.151,00
EXTREMO MÍNIMO	A6 R\$ 268,55

$$r_1 = \frac{|2.151,00 - 967,78|}{738,10} = 1,60 < 1,73$$

$$r_6 = \frac{|268,55 - 967,78|}{738,10} = 0,94 < 1,73$$

Tem-se com isso que as amostras foram, em sua totalidade, aceitas pelo critério de Chauvenet, tornando-as válidas para a aplicação do método.

6.5 Verificação dos limites de confiança

Após as devidas escolhas de amostras pelos critérios determinados e exclusão das excêntricas pelo critério de Chauvenet, determina-se, como previsto no item 7.7.1 b) da ABNT NBR 14653-1:2001, o intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central. No caso do presente trabalho, isso indica a faixa de variação de preços do mercado.

Para precisar a situação, faz-se necessário uso de métodos de probabilidade estatística como a distribuição “t” de Student utilizado para o caso de pequenas amostras ($n < 30$).

Os cálculos dos valores mínimos e máximos se dão através das seguintes fórmulas:

$$V_{max} = \bar{V} + t_c \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

$$V_{min} = \bar{V} - t_c \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Onde:

t_c = valores percentis para distribuição “t” de Student com (**anexo A.4**), com seis elementos amostrais (**$n = 6$**), cinco graus de liberdade (**$n-1 = 5$**) e deve possuir intervalo de confiança de **80%**.

Para o valor do metro quadrado do imóvel:

$$V_{max} = R\$ 1.631,25$$

$$V_{min} = R\$ 304,30$$

Os limites determinados pelos cálculos nos levam ao descarte de três amostras, restando três amostras para a determinação do valor final do imóvel.

Segue tabela evidenciando os valores remanescentes:

Tabela 2 – Valor Unitário Evidenciado

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO										
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Testada	Vul x Fo	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
2	2.520,00	R\$ 4.800.000,00	R\$ 1.904,76	0,90	1,00	1714,29	0,980	0,890	0,870	R\$ 1.491,43
3	1.000,00	R\$ 1.260.000,00	R\$ 1.260,00	0,90	1,00	1134,00	1,030	0,800	0,830	R\$ 941,22
4	1.800,00	R\$ 2.650.000,00	R\$ 1.472,22	0,90	1,00	1325,00	0,650	0,860	0,510	R\$ 675,75
AV	6.131,50									
Média:										R\$ 1.036,13
Desvio Padrão:										R\$ 416,04
Extremo máximo:										R\$ 1.491,43
Extremo mínimo:										R\$ 675,75

6.6 Determinação do valor unitário básico

Após concluída toda a etapa de determinação das amostras, os valores são calculados através dos seguintes passos:

- Cálculo da amplitude: diferença entre os valores de máximo e de mínimo do limite de confiança;
- Divisão da amplitude em classes;
- Média ponderada em função da quantidade de amostras nas classes.

Sendo assim, calcula-se:

$$A = 1.491,43 - 675,75 = 815,68$$

$$\frac{A}{3} = \frac{271,89}{3} = 271,89$$

1ª classe – de R\$ 1.491,43 a R\$ 1.219,54

2ª classe – de R\$ 1.219,54 a R\$ 947,64

3ª classe – de R\$ 947,64 a R\$ 675,75

Têm-se então um elemento na 1ª classe, um na 2ª classe e um na classe de número 3.

Soma dos pesos:

$$P = 1^2 + 1^2 + 1^2 = 3$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = R\$ 1.036,13/m^2$$

7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de avaliação está diretamente relacionada tanto ao mercado e suas informações extraídas quanto ao empenho do engenheiro de avaliações. Em geral esse grau de fundamentação deve ser estabelecido inicialmente para o contratante, mas um elevado rigor não pode ser garantido uma vez que se depende de funções externas para sua determinação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletas e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

O item 9 da NBR 14.653-2:2011 tem por objetivo definir o grau de especificação do laudo em relação à fundamentação e precisão.

7.1 Precisão do estudo

O grau de precisão do estudo é evidenciado na tabela a seguir e leva em conta a amplitude em torno da estimativa de tendência central já calculada no **item 6.6** deste trabalho e o valor unitário encontrado, podendo ser classificado como Grau de precisão III.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

7.2 Grau de fundamentação

O grau de fundamentação com o uso de tratamento por fatores é pontuado pela tabela 3 da NBR 14.653-2 e definido conforme a tabela 4 desta. A seguir estão as imagens das tabelas:

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	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

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

O presente trabalho apresenta grau de fundamentação II, conforme evidenciado.

8. TOMADA DE DECISÃO

Após os tratamentos estatísticos considerados adequados para obtenção do valor unitário do terreno em análise e em virtude dos elementos coletados sofrerem processo de homogeneização, o Corpo Técnico da A.R. Experts opta pela adoção da média saneada evidenciada no **item 6.6.3** e dentro do intervalo de confiança do **item 6.5.3**.

Assim sendo o valor unitário para o terreno será de R\$ 1.036,13/m².

9. VALOR FINAL DO TERRENO

Para chegar ao valor final do terreno multiplica-se o valor considerado na tomada de decisão pela área total do terreno.

$$V_{ft} = V_t * A = 1.036,13 * 6.131,50$$

$$V_t = R\$ 6.353.048,61$$

10. CONCLUSÃO

Com base nos estudos discriminados anteriormente, o valor total do imóvel na data base de setembro de 2022, considerando uma variação de 5% aceitável por norma, é de:

$$V_t = R\$ 6.350.000,00$$

(seis milhões trezentos e cinquenta mil reais)

11. ANEXOS

A.1 – Amostras

A.2 – Planta Genérica de Valores

A.3 – Tabela de Chauvenet

A.4 – Tabela de distribuição de Student

A.5 – Tabela de Ross-Heidecke

A.1 – Amostras

Amostra n.º 1		LOCAL	
	Endereço: Av. Itaoca	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Inhaúma	Tip:	BANHEIRO	Statur:
Fonte telefona:	Área (m²): 6.000,00	Conservação:	Valor de Venda: R\$ 6.000.000,00
		R\$/m²	R\$ 1000,00
Obr.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-inhauma-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-6000m2-id-2580516105/		
Amostra n.º 2		LOCAL	
	Endereço: Av. Dom Hélder Câmara	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Piedade	Tip:	BANHEIRO	Statur:
Fonte telefona:	Área (m²): 2.520,00	Conservação:	Valor de Venda: R\$ 4.900.000,00
		R\$/m²	R\$ 1904,76
Obr.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-piedade-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-2520m2-id-2570307603/		
Amostra n.º 3		LOCAL	
	Endereço: R. Elisa de Albuquerque, 00	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Todos os Santos	Tip:	BANHEIRO	Statur: Oficina
Fonte telefona:	Área (m²): 1000,00	Conservação:	Valor de Venda: R\$ 1.260.000,00
		R\$/m²	R\$ 1260,00
Obr.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-todos-os-santos-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-1000m2-id-25812/		
Amostra n.º 4		LOCAL	
	Endereço: R. Lópes da Cruz	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Méier	Tip:	BANHEIRO	Statur:
Fonte telefona:	Área (m²): 1800,00	Conservação:	Valor de Venda: R\$ 2.650.000,00
		R\$/m²	R\$ 1472,22
Obr.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-com-piscina-meier-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-1800m2-id-258/		
Amostra n.º 5		LOCAL	
	Endereço: R. Maranhão	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Méier	Tip:	BANHEIRO	Statur:
Fonte telefona:	Área (m²): 3.481,00	Conservação:	Valor de Venda: R\$ 1.400.000,00
		R\$/m²	R\$ 402,18
Obr.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-meier-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-3481m2-id-2574336939/		
Amostra n.º 6		LOCAL	
	Endereço: R. Maranhão	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Méier	Tip:	BANHEIRO	Statur:
Fonte telefona:	Área (m²): 2.728,00	Conservação:	Valor de Venda: R\$ 1.100.000,00
		R\$/m²	R\$ 403,23
Obr.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-meier-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-2728m2-id-2574941801/		

A.2 Planta Genérica de Valores

02615-3	AVN ITAOCA	004	1701	1893	1776	1912	054	INHAUMA	924,32	779,43	732,97	518,32	3.931,20
02615-3	AVN ITAOCA	005	1895	2183	1914	2182	054	INHAUMA	924,32	779,43	747,93	528,89	4.492,80
02615-3	AVN ITAOCA	006	2185	2277	2184	2264	054	INHAUMA	1.155,40	987,52	829,80	562,36	6.552,00
02615-3	AVN ITAOCA	007	2279	2351	2266	2374	054	INHAUMA	1.155,40	987,52	829,80	562,36	6.552,00
02615-3	AVN ITAOCA	008	2353	99999	2376	99998	054	INHAUMA	1.155,40	987,52	829,80	562,36	6.552,00
07546-5	RUA LOPES DA CRUZ	001	1	99999	2	99998	063	MEIER	2.326,17	1.891,52	2.913,21	1.925,78	20.020,00
03012-2	RUA MARANHAO	001	1	573	2	578	063	MEIER	1.807,58	1.462,42	2.257,83	1.466,80	14.300,00
06393-3	AVN DOM HELDER CAMARA	034	7747	7851	7738	7870	069	PIEDADE	1.611,94	1.208,73	1.929,83	1.184,75	12.480,00
06393-3	AVN DOM HELDER CAMARA	035	7853	8665	7872	8648	069	PIEDADE	1.611,94	1.208,73	1.929,83	1.184,75	12.480,00
07063-1	RUA ELIZA DE ALBUQUERQUE	001	1	87	2	100	064	TODOS OS SANTOS	1.796,42	1.472,20	1.842,43	1.172,76	7.384,00
07063-1	RUA ELIZA DE ALBUQUERQUE	002	89	99999	102	99998	064	TODOS OS SANTOS	1.881,68	1.542,77	1.842,43	1.172,76	8.320,00

A.3 – Tabela de Chauvenet

Critério de Chauvenet

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31
10	1,96	25	2,33
11	1,99	26	2,35
12	2,03	27	2,36
13	2,06	28	2,37
14	2,10	29	2,38
15	2,13	30	2,39

A.4 – Tabela de distribuição de Student

Tabela 5 Distribuição t de Student



gl	Área na cauda superior								
	0,25	0,10	0,05	0,025	0,01	0,005	0,0025	0,001	0,0005
1	1,000	3,078	6,314	12,71	31,82	63,66	127,3	318,3	636,6
2	0,816	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	14,09	22,33	31,60
3	0,765	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	7,453	10,21	12,92
4	0,741	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	4,773	5,894	6,869
6	0,718	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959
7	0,711	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	4,029	4,785	5,408
8	0,706	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	3,833	4,501	5,041
9	0,703	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	3,690	4,297	4,781
10	0,700	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	3,581	4,144	4,587
11	0,697	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	3,497	4,025	4,437
12	0,695	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	3,428	3,930	4,318
13	0,694	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	3,372	3,852	4,221
14	0,692	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	3,326	3,787	4,140
15	0,691	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	3,286	3,733	4,073
16	0,690	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	3,252	3,686	4,015
17	0,689	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,222	3,646	3,965
18	0,688	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,197	3,610	3,922
19	0,688	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,174	3,579	3,883
20	0,687	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,153	3,552	3,850
21	0,686	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,135	3,527	3,819
22	0,686	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,119	3,505	3,792
23	0,685	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,104	3,485	3,768
24	0,685	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,091	3,467	3,745
25	0,684	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,078	3,450	3,725
26	0,684	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,067	3,435	3,707
27	0,684	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,057	3,421	3,689
28	0,683	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,047	3,408	3,674
29	0,683	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,038	3,396	3,660
30	0,683	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,030	3,385	3,646
35	0,682	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	2,996	3,340	3,591
40	0,681	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	2,971	3,307	3,551
45	0,680	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	2,952	3,281	3,520
50	0,679	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	2,937	3,261	3,496
z	0,674	1,282	1,645	1,960	2,326	2,576	2,807	3,090	3,291

Nota: A coluna em destaque é a mais usada.

A.5 – Tabela de Ross-Heidecke

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

12. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653:1: Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653:2: Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2004.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. IBAPE/SP, 2002.

ZAP IMÓVEIS: https://www.zapimoveis.com.br/?gclid=CjwKCAjwwo-WBhAMEiwAV4dybblrJ4RuuHo-2leQupBuINwDfXPFRkYq7LIUfQ243VwSPMD_xBmpORoCD4wQAvD_BwE&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011 <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1626264408-1544211226-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf>

O CÁLCULO FUNDAMENTADO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO – IBAPE - <https://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2017/08/035.pdf>

CONSULTA DE PROJETO APROVADO DE ALINHAMENTO OU LOTEAMENTO –PAA/PAL:

<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/acervoimagens/ConsultaProjetosPorNumero.asp>

ENCERRAMENTO

Dá-se por encerrado o presente trabalho em 23 (vinte e três) folhas no formato digital A4, impressas em um só lado, das quais quinze compõem o desenvolvimento do trabalho, as sete seguintes os anexos e a última concentram o encerramento do trabalho.

Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2022.

Bruno Peixoto Rangel
Engenheiro - CREA 2014130495

Tarcísio de Miranda Assed Estefan
Engenheiro - CREA 2017119991

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL
DA COMARCA DA CAPITAL/RJ.**

Processo No 0105323-98.2014.8.19.0001

**Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS
S/A**

A.R. Experts, na pessoa do seu sócio administrador **Bruno Peixoto Rangel**, perito nomeado no processo em epígrafe, vem através desta, informar e requerer o que segue.

Na Decisão de fls. 23.078 deferida a avaliação dos 12 imóveis constantes na lista da petição do Administrador Judicial, fls 23.033.

O encargo foi aceito, com proposta de honorários apresentada à fls. 23.185, no valor de R\$ 83.415,00 proposta essa homologada pelo juízo na Decisão de fls. 23.454.

Informamos que os Laudos foram apresentados à fls. 23.926, 24.197, 24.549 e 24.915, além de anexos ao resumo dos valores encontrados apresentado à fls. 25.106

Tendo cumprido integralmente o encargo, solicitamos a expedição do mandado de pagamento, informando os dados completos da conta bancária a fim de que seja depositado os honorários periciais.

Dados: Banco do Brasil.

Agência: 3028-7

Conta: 42418-8

Nome: A.R. Experts

CNPJ: 29.358.395/0001-80

Respeitosamente,

Rio de Janeiro, 19 de outubro de 2022.

Bruno Peixoto Rangel
CREA 2014130495

Fls.

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Falência de Empresários, Socied. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq. Porte - Requerimento - Convolação de Recuperação Judicial em Falência

Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A
Administrador Judicial: GUSTAVO BANHO LICKS
Administrador Judicial: CLEVERSON DE LIMA NEVES
Administrador Judicial: CLEVERSON NEVES ADVOGADOS E CONSULTORES
Perito: A.R. EXPERTS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Diogo Barros Boechat

Em 07/11/2022

Decisão

1) Fls. 24645/24646 (ofício do ERJ): I-se o ERJ para que complemente sua manifestação, trazendo aos autos a discriminação dos créditos concursais e extraconcursais, mencionando CDA's e respectivos valores.

Ademais, a depender da classificação creditória, deve o ERJ requerer o cabível, no caso, o apontamento em QGC de crédito extraconcursal.

Afinal, quanto aos créditos concursais, haja ou não execução fiscal, incumbe ao ERJ promover a adequada habilitação do crédito, por meio da prestação de informação adequada em incidente de classificação de crédito cuja instauração restou determinada às fls. 24339-524340, item "4.4".

2) Fls. 24654/24661, fls. 24856/24860 (ofícios do 6º Ofício Registral de Imóveis): Ao AJ.

3) Fls. 24663/24665 (ofício da 9ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro): Ao AJ para informar diretamente naqueles autos acerca das providências questionadas pelo Juízo oficiante.

4) Fls. 24699 (parecer ministerial):

item "3") Na forma do parecer ministerial, I-SE a ASSESPA e demais personagens deste feito acerca do laudo pericial constante do index de nº 24.549.

Item "4") Decidido no item "27" do presente "decisum".

5) Fls. 24708/24709 (petição do escritório LOPES E MANÇANO CONSULTORIA JURIDICA E ADVOCACIA): Ciente quanto aos relatórios apresentados. Ao AJ e, após, ao MP.

6) Fls. 24848/24849 (petição de CAMILA BURGOS RAMOS DE ABREU): Ao AJ.

7) Fls. 24862/24867 (petição do AJ): Ao AJ para ciência.

8) Fls. 24870/24872 (petição de MARIA CECILIA NUNES AMARANTE): Ao AJ.

9) Fls. 24624/24631 e fls. 24886/24894 (petição de ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA): Certifique o cartório quanto à tempestividade das impugnações aos laudos periciais. Caso tempestivas, ao AJ e, sem seguida, ao MP.

10) Fls. 24896/24897 (petição de LOPES E MANÇANO CONSULTORIA JURÍDICA E ADVOCACIA): Certifique o cartório quanto à expedição de mandado de pagamento ao prestador de serviços da massa. Caso negativo, expeça-se.

11) Fls. 24903 (ofício da ALERJ): Ciente. Ao AJ e, após, ao MP.

12) Fls. 24906/24913 (ofício do TRT da 1ª Região): Ciente quanto à transferência efetivada. Ao AJ e, após, ao MP.

13) Fls. 24915/24937 (laudo de avaliação): Ao AJ, demais interessados cadastrados no presente feito e, após, ao MP.

14) Fls. 24939/24940, fls. 25037/25040 (petições de MONICA SILVEIRA TORRES, ALMEIDA VERGUEIRO & GUIZARDI SOCIEDADE DE ADVOGADOS): A habilitação de crédito deve ser instrumentalizada por via própria, nos termos do art. 10, § 5º c/c art. 13, ambos da LRE, mediante ação incidental, distribuída em apenso ao feito falimentar.

Desse modo, evidenciada a inadequação da via eleita pelos peticionários, e considerada a necessidade de aproveitamento dos atos processuais praticados quando não eivados de nulidade, DESENTRANHEM-SE os petitórios juntamente com os documentos que os instruem, mediante certidão, instaurando-se feitos incidentais de habilitação de crédito em apenso. Após, feitas as certificações adequadas, abra-se conclusão nos apensos.

15) Fls. 25021/25032 (ofício da PMERJ): Ciente. Ao AJ e, após, ao MP.

16) Fls. 25034 (ofício da 62ª Vara do Trabalho da 1ª Região): Ao AJ para informar diretamente naqueles autos o quanto solicitado.

17) Fls. 25102/25104 (petição de CLAUDIA CAMPOS DE SOUZA): Certifique-se quanto ao alegado. Após, tornem conclusos.

18) Fls. 25106/25110 (petição do perito avaliador): Ciente quanto ao resumo de valores dos laudos até então confeccionados. Ao AJ e, após, ao MP.

19) Fls. 25259 (petição do perito avaliador): Ao AJ e, após, ao MP.

20) Fls. 25261/25265 (petição do AJ):

Itens "2", "3" e "10": Já decididos no item "27" deste "decisum".

Item "4": Aguarde-se o cumprimento da decisão de fls. 24429-24430, item "7" (apresentação de laudo próprio pela ASSESPA). Se o caso, I-se a ASSESPA a seu respeito.

Item "8": Aguarde-se providência determinada no item "4" deste "decisum".

21) Fls. 25267/25268 (petição do AJ):

a) OFICIE-SE ao 6º Cartório de RGI para que promova a averbação da arrecadação, realizada às fls. 21.379, dos seguintes imóveis: Matrícula nº 11.992 Rua Manoel Vitorino, 651, Piedade, Rio de Janeiro; Matrícula 75.904 Rua Manoel Vitorino, 685, Piedade, Rio de Janeiro; Rua Manuel Vitorino (Lote 1 do PAL 35723); Matrícula nº 65.650 Rua Martins Costa, 77, Piedade, Rio de Janeiro; Matrícula nº 34.469 Rua Xavier dos Pássaros, 185, Piedade, Rio de Janeiro; Matrícula nº 12.001 Travessa Martins Costa, 67, Piedade, Rio de Janeiro.

b) OFICIE-SE ao 6º Cartório de RGI para que informe acerca dos registros dos imóveis listados às fls. 25268.

22) Fls. 25270, fls. 25308 (petições de SEBASTIÃO REZENDE SAGRADAS e RAPHAEL PRÓSPERO DA SILVA): Ao AJ sobre alegada não inclusão de devedor do Q.G.C.

23) Fls. 25290/25291 (ofício da 59ª Vara do Trabalho da 1ª Região): Ao AJ e, em seguida, ao MP. Após, conclusos.

24) Fls. 25295-25296 (petição do AJ): AUTORIZO a desistência, pela massa, do Agravo Interno no ARESP nº 2.145.064/RJ, como medida de pragmatismo e celeridade. Ciência ao MP.

25) Fls. 25300 (petição de MARIA CECILIA NUNES AMARANTE): NADA A PROVER, eis que no procedimento falimentar inexistem intimações específicas, se não chamamentos gerais aos credores, efetuados por meio da publicação de editais e de avisos.

26) Fls. 25304 (petição de RODRIGO BARROS BUKSMAN): Inicialmente, esclareço que no procedimento falimentar inexistem intimações específicas, se não chamamentos gerais aos credores, efetuados por meio da publicação de editais e de avisos. NADA A PROVER, pois, quanto ao requerimento de anotação de patronos no sistema.

Outrossim, certifique o cartório, conforme requerido pelo peticionante no item "b".

27) Compulsando os autos, verifico que estão pendentes de análise 5 (cinco) embargos de declaração apresentados pela ASSESPA, estando eles acostados às fls. 23457/23462, 24281/24291, 24614/24622, 24840/24846 e 24876/24884.

Cabe esclarecer que todos os embargos foram apresentados após a decisão de fls. 23078, que determinou o prosseguimento do feito com a realização das avaliações dos imóveis da ASSESPA, com posteriores decisões homologando os honorários do perito avaliador (fls. 23454) e determinando que as partes falassem sobre os laudos apresentados (fls. 24192, 24339 e 24641), bem como para a ASSESPA apresentar laudo próprio (fls. 24429), diante das impugnações apresentadas.

Nos primeiros embargos de declaração apresentados às fls. 23457/23462, a ASSESPA, embargante, alega que não fora intimada de decisão de fls. 23078, na qual se determinou a avaliação de seus bens, o que se afigura imprescindível, eis que atinge diretamente o seu patrimônio. Alega também que a decisão foi proferida sem oportunizar o contraditório, impossibilitando a embargante de esclarecer que a decisão da Terceira Vice-Presidência do Colendo Tribunal de Justiça não revogou o efeito suspensivo atribuído ao recurso especial interposto pela embargante, como assim se manifestou o AJ. Assim, entende que a decisão deva ser anulada ou, subsidiariamente, reformada, uma vez que partiu de premissa equivocada (ausência de efeito suspensivo).

Já nos demais embargos de declaração oferecidos (apresentados face às seguintes decisões, que determinaram a manifestação das partes sobre os laudos de avaliação), a ASSESPA, repisa os argumentos aduzidos nos primeiros embargos, acrescentando que a embargante interpôs agravo de instrumento, no qual foi proferida decisão atribuindo efeito suspensivo, de modo que entende que as decisões embargadas estão eivadas de ilegalidade flagrante, pois deixaram de observar o efeito suspensivo atribuído ao agravo de instrumento nº. 0043731-75.2022.8.19.0000.

Manifestação do AJ às fls. 25261 e do Ministério Público, às fls. 24383 e 24699, ambos refutando as alegações da embargante.

DECIDO.

De fato, verifico que a parte embargante não foi intimada da decisão de fls. 23078.

Contudo, a embargante foi intimada da decisão de fls. 23192, assim como dos provimentos seguintes.

Nota-se, então, que não houve qualquer prejuízo à parte embargante, visto que só não foi intimada da decisão que determinou o prosseguimento do feito com a realização da avaliação, a qual, de per si, não implicou qualquer afetação do patrimônio da embargante.

Anoto que quanto às demais decisões, quais sejam, da homologação dos honorários periciais e de abertura de vista, aos interessados, acerca dos laudos apresentados pelo perito avaliador, a embargante foi devidamente intimada, tendo, inclusive, apresentado nestes autos os presentes embargos de declaração, além de impugnações aos laudos, conforme se vê das petições de índices 24293, 24624 e 24886.

Ademais, não há falar de qualquer violação ao contraditório no presente caso, considerando que a decisão inicialmente embargada (fls. 23078-23079), muito ao contrário do alegado pela embargante, foi proferida à luz de documento conhecido anteriormente pela recorrente, qual seja, a decisão de inadmissão do Resp nº 0047939-73.2020.8.19.0000 (fls. 23035-23047).

Por óbvio, e também ao contrário do que sustenta a embargante, a inadmissão de recurso excepcional faz "cair por terra", de forma automática, eventual decisão liminar de natureza cautelar, que a ele tenha atribuído efeito suspensivo. É o que decorre da aplicação do art. 309, III, do CPC.

Assim, considerando que o sistema de nulidades pátrio é regido pelo princípio "pas de nullité sans grief" (art. 282, § 1º, do CPC), e ante a ausência de qualquer prejuízo à embargante, AFASTO a alegação de nulidade da decisão embargada (fls. 23078-23079).

No que tange à alegação de violação da decisão proferida no agravo de instrumento de nº 0043731-75.2022.8.19.000, cabe observar que o provimento foi erigido nos seguintes termos: "(...) defiro o efeito suspensivo para determinar que a alienação dos bens não ocorra até ulterior análise".

Logo, as decisões proferidas nestes autos em nada violam a decisão proferida em sede recursal, visto que não foram realizados quaisquer atos de alienação, se não unicamente de avaliação do ativo arrecadado em favor da massa.

Em relação às demais alegações trazidas nos embargos de declaração apresentados, verifico que, em verdade, pretende a embargante adentrar ao mérito da decisão embargada de fls. 23078 e das

seguintes, o que não se revela adequado, devendo sua irresignação ser deduzida pela via recursal própria, se o caso.

Assim, RECEBO todos os embargos, eis que tempestivos, porém, REJEITO-OS pelos fundamentos expostos acima.

I-se. Ciência ao MP.

28) Cumprido o determinado em todos os itens anteriores, CERTIFIQUE-SE. Em seguida, venham conclusos para análise dos laudos periciais de avaliação referidos pelo perito às fls. 25106-25110.

Rio de Janeiro, 16/11/2022.

Diogo Barros Boechat - Juiz Auxiliar

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Diogo Barros Boechat

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4CNN.5GBP.N25C.26I3**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

Certifico e dou fé que a decisão abaixo, foi remetido(a) para o Diário da Justiça Eletrônico do Rio de Janeiro no expediente do dia 23/11/2022 e foi publicado em 29/11/2022 na(s) folha(s) 126/129 da edição: Ano 15 - nº 56 do DJE.

Proc. 0105323-98.2014.8.19.0001 - GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A (Adv(s). Dr(a). ALEX KLYEMANN BEZERRA PORTO DE FARIAS (OAB/RJ-061937), Dr(a). CLEVERSON DE LIMA NEVES (OAB/RJ-069085), Dr(a). GUSTAVO BANHO LICKS (OAB/RJ-176184), Dr(a). CRISTIANE CARDOSO LOPES MANCANO (OAB/RJ-059293), Dr(a). ADOLPHO MARINHO AGUIRRE BARBOZA JUNIOR (OAB/RJ-201905), Dr(a). CEZAR ROBERTO BITENCOURT (OAB/RS-011483), Dr(a). CEZAR ROBERTO BITENCOURT (OAB/RJ-218023), Dr(a). LUCIANO RAMOS VOLK (OAB/RJ-128493), Dr(a). IVONETE SILVA DE OLIVEIRA (OAB/RJ-074874), Dr(a). ALEXIS LEMOS COSTA (OAB/DF-022986), Dr(a). LEONARDO CAVALCANTE DE ARAUJO (OAB/RJ-208842), Administrador Judicial: GUSTAVO BANHO LICKS X Administrador Judicial: CLEVERSON DE LIMA NEVES (Adv(s). Dr(a). FÁBIO FELIPE PITTA FERNANDES CORRÊA (OAB/RJ-090112), Dr(a). CARLOS CEZAR DE SOUZA (OAB/RJ-149047), Dr(a). SERGIO VIEIRA (OAB/RJ-170249) Administrador Judicial: CLEVERSON NEVES ADVOGADOS E CONSULTORES, Dr(a). RODRIGO KELLY AMIM (OAB/RJ-118242), Dr(a). FRANCISCO ANTONIO FABIANO MENDES (OAB/RJ-025872), Dr(a). DIOGO JOSÉ FABIANO MENDES (OAB/RJ-164164), Dr(a). ANA CAROLINA FABIANO MENDES (OAB/RJ-209824), Dr(a). PROCURADOR DO MUNICÍPIO (OAB/TJ-000009), Dr(a). LEONARDO DE ALMEIDA FRAGOSO (OAB/RJ-175354), Dr(a). ROSILENE SCALCO (OAB/RJ-123455), Dr(a). HUGO GARCIA MIRANDA (OAB/SP-390917) Decisão: ...do nos seguintes termos: "(...) defiro o efeito suspensivo para determinar que a alienação dos bens não ocorra até ulterior análise". Logo, as decisões proferidas nestes autos em nada violam a decisão proferida em sede recursal, visto que não foram realizados quaisquer atos de alienação, se não unicamente de avaliação do ativo arrecadado em favor da massa. Em relação às demais alegações trazidas nos embargos de declaração apresentados, verifico que, em verdade, pretende a embargante adentrar ao mérito da decisão embargada de fls. 23078 e das seguintes, o que não se revela adequado, devendo sua irresignação ser deduzida pela via recursal própria, se o caso. Assim, RECEBO todos os embargos, eis que tempestivos, porém, REJEITO-OS pelos fundamentos expostos acima. I-se. Ciência ao MP. 28) Cumprido o determinado em todos os itens anteriores, CERTIFIQUE-SE. Em seguida, venham conclusos para análise dos laudos periciais de avaliação referidos pelo perito às fls. 25106-25110.

Rio de Janeiro, 26 de novembro de 2022

Cartório da 7ª Vara Empresarial



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



3ª CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 0043731-75.2022.8.19.0000

AGRAVANTE: ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO
– ASSESPA

AGRAVADA: MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE
RECURSOS EDUCACIONAIS S.A.

RELATORA: DESEMBARGADORA RENATA MACHADO COTTA

DECISÃO

Trata-se de **AGRAVO DE INSTRUMENTO** com requerimento de efeito suspensivo interposto por **ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO – ASSESPA** em face da decisão que, nos autos de ação falimentar da **MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S.A.**, homologou a relação de bens e proposta de honorários do avaliador e determinou a arrecadação e avaliação de bens da parte recorrente, nos seguintes termos:

Desembargadora Renata Cotta
Agravo de instrumento n.º 0043731-75.2022.8.19.0000
Página 1 de 5



RENATA MACHADO COTTA:30384

Assinado em 28/06/2022 11:49:07
Local: GAB. DES(A). RENATA MACHADO COTTA

TJRJ CAP EMP07 202300453114 30/01/23 13:57:09136755 PROGER-VIRTUAL



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



“1) Em continuidade ao despacho de fls. 23.078/23.079, o perito avaliador apresentou às fls. 23.185/23.186 a sua proposta de honorários, com a qual os administradores judiciais concordaram às fls. 23.367, e o Ministério Público às fls. 23.369. Diante de ambas as concordâncias, homologo os honorários propostos. Intime-se o perito avaliador para que conclua os trabalhos com urgência. Entregue o laudo de avaliação e após as manifestações dos administradores judiciais e do MP, caso não haja oposição, proceda-se a alienação dos ativos sem necessidade de retorno à conclusão. Para tanto, nomeio desde já o Leiloeiro Anderson Carneiro Pereira, que deverá ser intimado pelo telefone (21) 98107-1854 para que dê andamento aos trabalhos após as referidas manifestações. 2) Voltem os autos imediatamente conclusos, para apreciação das petições juntadas após o último despacho de fls. 23.192/23.193.” (fls. 23.454)

Inicialmente, sustenta a parte agravante que a decisão agravada fora precedida por provimento jurisdicional pautado em premissa equivocada,





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



qual seja, o trânsito em julgado do acórdão proferido nos autos da descon sideração da personalidade jurídica da ora recorrente (Agravo de Instrumento n. 0047939-73.2021.8.19.0000), provimento que abordara questão sobre a qual a parte não teve oportunidade de se manifestar, além de não ter sido intimada sobre seu deslinde. Pontua, ainda, que não fora garantida sua manifestação sobre a relação de bens apresentados pelo *expert* do juízo ou sobre sua proposta de honorários. Especialmente sobre os bens enumerados, sustenta que alguns não são de sua titularidade e outros foram considerados de utilidade pública por força de decreto estadual. Afirma, outrossim, que não foram indicadas as matrículas dos imóveis. Por derradeiro, aponta que opusera aclaratórios (fls. 23.457) contra decisão que determinou a intimação do administrador judicial e do Ministério Público (fls. 23.192) após a apresentação de proposta de avaliação de imóveis (fls. 23.184), recurso que ainda não fora apreciado pelo juízo.

É o breve relatório.

Dispõem os arts. 1.019 c/c 995 do CPC, *in litteris*:

“Art. 1.019. Recebido o agravo de instrumento no tribunal e distribuído imediatamente, se não for o caso de aplicação do art. 932, incisos III e IV, o relator, no prazo de 5 (cinco) dias:





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



I - poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão;”

“Art. 995. Os recursos não impedem a eficácia da decisão, salvo disposição legal ou decisão judicial em sentido diverso. Parágrafo único. A eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensão por decisão do relator, se da imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso.”

Na hipótese dos autos, porém, **estão presentes os requisitos autorizadores da concessão do efeito suspensivo** pleiteado, cf. art. 995, parágrafo único, do CPC.

Com efeito, no plano da cognição sumária, as razões da parte agravante são fortes para lastrear a modificação liminar da decisão agravada, considerando não só que (i) há controvérsia sobre a titularidade dos bens cuja alienação se pretende, questão corroborada, por via transversa, inclusive, pela Massa falida (fls. 23.496 e 23.499) ao noticiar a existência de ações de desapropriação propostas pela Municipalidade, mas também que (ii) a parte agravante não fora intimada antes ou após provimento jurisdicional que, em





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



última análise, atingira parte de seu patrimônio (fls. 23.192), embora representada nos autos.

À conta de tais fundamentos, defiro o efeito suspensivo requerido para determinar que a alienação dos bens não ocorra até ulterior análise.

Em que pese o NCPC não ter reproduzido o art. 527, IV, do CPC/73, que permitia o pedido de informações, oficie-se ao juízo *a quo* **noticiando a concessão do efeito suspensivo, bem como que não foram, s.m.j., apreciados pelo julgador os aclaratórios opostos pela parte recorrente (fls. 23.457)**, além de se solicitar as devidas informações, bem como se foi cumprido o disposto no art. 1.018 do CPC, tendo em vista a possibilidade de retratação da decisão agravada, o que tornaria prejudicado o recurso.

Com a juntada das informações, intime-se a parte agravada em contrarrazões.

Tudo cumprido, à Douta Procuradoria de Justiça.

Rio de Janeiro, __ de _____ de 2022.

Desembargadora **RENATA MACHADO COTTA**

Relatora





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
3ª CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº **0043731-75.2022.8.19.0000**
RELATORA: DESEMBARGADORA **RENATA MACHADO COTTA**

AGRAVANTE: **ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO – ASSESPA**
AGRAVADAS: **MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS
EDUCACIONAIS S.A. E OUTRA**

ORIGEM: 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA DA GALILEO. DECISÃO DE ARRECADAÇÃO, AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO DOS BENS DA ASSESPA. IRRESIGNAÇÃO. FALTA DE INTIMAÇÃO DA DECISÃO QUE NÃO ACARRETOU PREJUÍZO. ARRECADAÇÃO E AVALIAÇÃO DOS BENS QUE SE AFIGURA POSSÍVEL, SEMPRE COM A INTIMAÇÃO DA ASSESPA PARA TODOS OS ATOS. NECESSIDADE DE SE AGUARDAR O TRÂNSITO EM JULGADO DO INCIDENTE DE DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA, CONSIDERANDO A DECISÃO PROFERIDA NO ARESP Nº 2145064 / RJ.
PARECER PELO CONHECIMENTO E PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO.**

Colenda Câmara,
E. Relatora,

Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO – ASSESPA objetivando a reforma da decisão proferida pelo



MM. Juiz de Direito da 7^a Vara Empresarial da Comarca da Capital, nos autos da ação de falência de GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S.A. (autos n^o 0105323-98.2014.8.19.0001), *que determinou a avaliação e alienação de bens da ora agravante.*

Razões recursais, às fls. 04/26 (documento eletrônico n^o 2), em que a agravante protesta, inicialmente, seja atribuído efeito suspensivo ao presente agravo de instrumento, e, no mérito, provido o recurso, a fim de reformar a decisão proferida em primeiro grau.

Registra, para tanto, em síntese, a impossibilidade de efetivação da decisão judicial objeto de impugnação pelo presente recurso, considerando a não ocorrência do trânsito em julgado da decisão proferida nos autos do Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica, instaurado em face da ora agravante (autos n^o 0047939-73.2020.8.19.0000), cujo Recurso Especial foi distribuído ao Exmo. Ministro Marco Aurélio Bellizze (AREsp n^o 2145064/RJ).

Destaca, inclusive, que a decisão foi proferida com alicerce em premissa absolutamente equivocada, considerando a menção ao “(...) *trânsito do incidente de desconsideração da personalidade jurídica de número 0096385-75.2018.8.19.0001*”, bem como pela falta de publicação da decisão de fls. 23.078/23.079.

Acrescenta que, na manifestação de fls. 23.185/23.186, o avaliador relaciona bens que são de propriedade de terceiros, de titularidade controvertida ou decretados como de utilidade pública e, ainda, deixa de relacionar bens da agravante.



Aduz terem sido opostos embargos de declaração em face da decisão de fls. 23.192/23.193, com os mesmos argumentos utilizados no presente recurso, os quais ainda estão pendentes de decisão.

Relata que, antes mesmo da juntada dos embargos referidos, o MM. Juiz de Direito *a quo* proferiu nova decisão: (i) homologando a relação e a proposta de honorários do *expert*, (ii) determinando a intimação do avaliador para que conclua a avaliação com urgência, (iii) determinando a alienação dos bens sem necessidade de retorno dos autos à conclusão, e (iv) nomeando leiloeiro para realizar a hasta pública.

Por fim, destaca que o regime de “urgência” na alienação dos bens imposto pelo Juízo *a quo* impede a ciência e acompanhamento das diligências (nomeação de assistente técnico, formulação de quesitos e impugnação das avaliações), o que implica violação aos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC.

Nesse sentido, diante do “conjunto de ilegalidades cometidas” na primeira instância, interpôs o presente recurso, objetivando seja:

- (a.) atribuído efeito suspensivo ao presente agravo de instrumento, suspendendo-se a ordem de avaliação e alienação de bens da ASSESPA, até o julgamento desse recurso;
- (b.) anulada a r. decisão de f. 23.078/23.079, ante a inobservância aos arts. 5º, 8º, 10 do CPC e 93, inciso IX, da CRFB;
- (c.) anulada a r. decisão agravada, para que seja proferida outra decisão, partindo-se da correta premissa de que não houve trânsito em julgado do IDPJ da



ASSESPA, que está em trâmite no Superior Tribunal de Justiça;

(d.) sustada e desfeita a ordem de avaliação e alienação “urgente” dos bens, que incluiu imóveis de terceiros, imóveis de titularidade controvertida, bem objeto de Decreto Estadual e imóveis que sequer foram descritos incorretamente ou com omissão censurável na manifestação do expert;

(e.) determinada a imediata destituição do *expert*, que incluiu em sua proposta de honorários imóveis de terceiros, imóveis de titularidade controvertida, bem objeto de Decreto Estadual e sequer se afigura capacitado para indicar corretamente a matrícula dos imóveis;

(f.) determinada a observâncias das normas cogentes previstas nos artigos 465, § 1º, incisos I, II e III, 466, § 1º, 474, 477, § 2º, todos do CPC, em relação à prova técnica determinada e que diz respeito a fase mais relevante, delicada e grave do processo;

(g.) seja, ao final, reformada a r. decisão agravada, haja vista que não há risco de dano que justifique a venda urgente dos bens, ao revés, o risco de dano impõe que seja vedada a alienação urgente de bens.

A E. Relatora deferiu o efeito suspensivo requerido, para determinar que a alienação dos bens não ocorra até ulterior análise do presente recurso (documento eletrônico nº 32).

O MM. Juiz *a quo* prestou informações, às fls. 52/53 (documento eletrônico nº 51), asseverando a manutenção da decisão por seus próprios fundamentos.

As MASSAS FALIDAS DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCIONAIS S/A e GALILEO GESTORA DE RECEBÍCEIS



SPE interpuseram agravo interno, às fls. 61/69 (documento eletrônico nº 61), visando à reforma da decisão da douta Relatoria, aduzindo, em síntese, que:

- (i) a controvérsia sobre a titularidade dos imóveis foi decidida por este E. Tribunal de Justiça, inclusive por sua Terceira Vice-Presidência, que inadmitiu o Recurso Especial nº 0047939-73.2020.8.19.0000 interposto pela agravada, não subsistindo qualquer impedimento para que se prossiga com o andamento do processo falimentar, ou seja avaliação e alienação dos bens arrecadados;
- (ii) os imóveis que serão desapropriados pelo Município do Rio de Janeiro estão localizados no antigo Campus da Universidade Gama Filho, em Piedade, não sendo de titularidade da agravada;
- (iii) os imóveis localizados na Rua Almirante Saddock de Sá vêm sofrendo com constantes invasões de usuários de drogas e moradores de rua para furtar os bens que guarnecem os imóveis, bem como os depredam, havendo enorme dificuldade para manutenção do acervo; e
- (iv) não há que se falar em ausência de intimação ou publicação da decisão proferida pelo Juízo Falimentar (id. 23454), uma vez que a agravada compareceu espontaneamente aos autos para impugná-la (id. 23457), não sendo passível a alegação de qualquer prejuízo.

Requerem, assim, seja reformada a decisão que concedeu o efeito suspensivo ao presente agravo de instrumento, bem como a condenação da ora agravada em litigância de má-fé.



Contrarrazões ao agravo de instrumento ofertadas pelas MASSAS FALIDAS DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A e de GALILEO GESTORA DE RECEBÍCEIS SPE, às fls. 94/106 (documento eletrônico nº 94), reiterando os argumentos tecidos no agravo interno e apresentando impugnação específica a cada um dos pontos apresentados pela agravante na peça recursal.

Contrarrazões ao agravo interno oferecidas pela ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO – ASSESPA, às fls. 138/141 (documento eletrônico nº 138), em prestígio à decisão recorrida, ressaltando a inobservância da decisão da douta Relatoria pelo Administrador Judicial, que insiste em peticionar pela alienação dos bens litigiosos.

São os destaques a título de relatório.

Passa-se a opinar.

Da admissibilidade

Os recursos são tempestivos e, presentes os demais pressupostos de admissibilidade, merecem ser conhecidos pela C. Câmara.

Do Agravo Interno

Inconformadas com a atribuição de efeito suspensivo ao agravo de instrumento, as MASSAS FALIDAS DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A e GALILEO GESTORA DE RECEBÍCEIS SPE, doravante simplesmente denominadas GALILEO, interuseram agravo interno.



Entretanto, comporta manutenção a decisão proferida pela E. Relatora, eis que presentes os requisitos autorizadores da medida, conforme bem fundamentado na decisão recorrida.

Ademais, considerando que os presentes autos já se encontram hígidos para julgamento, passa-se à análise do mérito do agravo de instrumento.

Do mérito

A decisão recorrida, proferida às fls. 23.454/23.455 dos autos da falência de GALILEO, apresenta a seguinte dicção:

“1) Em continuidade ao despacho de fls. 23.078/23.079, o perito avaliador apresentou às fls. 23.185/23.186 a sua proposta de honorários, com a qual os administradores judiciais concordaram às fls. 23.367, e o Ministério Público às fls. 23.369.

Diante de ambas as concordâncias, homologo os honorários propostos. Intime-se o perito avaliador para que conclua os trabalhos com urgência.

Entregue o laudo de avaliação e após as manifestações dos administradores judiciais e do MP, caso não haja oposição, proceda-se a alienação dos ativos sem necessidade de retorno à conclusão. Para tanto, nomeio desde já o Leiloeiro Anderson Carneiro Pereira, que deverá ser intimado pelo telefone (21) 98107-1854 para que dê andamento aos trabalhos após as referidas manifestações.

2) Voltem os autos imediatamente conclusos, para apreciação das petições juntadas após o último despacho de fls. 23.192/23.193.”

O referido despacho de fls. 23.078/23.079 foi proferido nos seguintes termos:



“Fls. 23.033/23.047 - Trata-se de pedido formulado pelos administradores judiciais objetivando a avaliação dos imóveis que faziam parte do ativo da ASSESPA e a sua consequente alienação.

Na peça, comunicam a inadmissão do REsp interposto pela ASSESPA e a revogação do efeito suspensivo.

Em seu parecer de fls. 23.073, o Ministério Público não se opôs ao pedido.

O processo falimentar deve seguir seu curso com o fim de sanar os créditos a que fazem jus os credores, sempre visando o princípio da celeridade. Para tanto, a legislação falimentar prevê que, tão logo sejam arrecadados os bens, estes devem ser avaliados e alienados.

O empecilho para que este processo seguisse o seu curso era o reconhecimento da participação da ASSESPA no conluio que culminou na quebra do Grupo Galileo, o que ocorreu com o trânsito do incidente de desconsideração da personalidade jurídica de número 0096385-75.2018.8.19.0001.

Portanto, visando o prosseguimento do curso deste processo falimentar, DEFIRO o pedido da administração judicial para avaliação dos imóveis da ASSESPA. Para tanto, mantenho a nomeação do mesmo avaliador.

Ao cartório para promover a intimação e o início imediato do trabalho.

Cumpra-se.”

A E. Relatora atribuiu efeito suspensivo ao agravo de instrumento, determinando que a alienação dos bens não ocorra até ulterior análise do presente feito.

Insurge-se, inicialmente, a ASSESPA, quanto à ausência de intimação da referida decisão de fls. 23.078/23.079, que se afigura imprescindível, eis que está relacionada ao seu patrimônio.



Informa haver tomado conhecimento da decisão atacada em 28/04/2022, quando publicado o despacho proferido a fls. 23.192 e seguinte, em que constam os nomes de seus patronos (documento eletrônico nº 23.347).

Nessa ordem, em 05/05/2022, opôs embargos de declaração (documento eletrônico nº 23.457), ainda pendentes de julgamento, em que carrega aos autos sua irresignação quanto à disponibilização de seu patrimônio, dentre outras. Já, no presente agravo, insurge-se, em síntese, quanto à determinação de avaliação e alienação dos bens de forma “urgente”.

S.M.J. assiste parcial razão à ASSESPA.

Verifica-se dos autos da falência da GALILEO que os patronos da ASSESPA não foram intimados da decisão de fls. 23.078/23.079, que dispõe acerca de seu patrimônio, restando assim demonstrado e comprovado o seu interesse, na medida em que deixa de participar do ato (avaliação dos bens), com a apresentação de suas razões e impugnações.

Registre-se que a decisão ora recorrida se dá “em continuidade” à decisão de fls. 23.078/23.079.

Todavia, inexistente prejuízo concreto, eis que, entre a decisão de fls. 23.078/23.079 e a de fls. 23.454/23.455, não foi proferida qualquer outra que dispusesse acerca dos bens da ASSESPA, tendo sido concedida a oportunidade de impugnação pela publicação da segunda parte da decisão.



Assim, é possível o prosseguimento do processo falimentar com a arrecadação e avaliação dos bens, que deverão ser objeto de impugnação específica no primeiro grau, sempre com a intimação da ASSESPA.

Entretanto, a alienação dos bens litigiosos de propriedade da ASSESPA dependerá do trânsito em julgado do Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica (autos nº 0047939-73.2020.8.19.0000), valendo destacar a decisão proferida pelo Ministro Marco Aurélio Bellizze, em 15/08/2022, e publicado em 24/08/2022, deu provimento ao Recurso Especial, para cassar o acórdão do Tribunal *a quo* que julgou os embargos de declaração.

Posto isto, opina esta Procuradoria de Justiça pelo conhecimento e parcial provimento do recurso de agravo de instrumento, nos termos da fundamentação supra.

Rio de Janeiro, 10 de setembro de 2022.

Maria da Conceição Nogueira da Silva
Procuradora de Justiça



Avalie nosso serviço

E ajude a aprimorar a Consulta Processual

AREsp nº 2145064 / RJ (2022/0174368-9) autuado em 09/06/2022

TJRJ CAP EMP07 202300453114 30/01/23 13:57:09136755 PROGER-VIRTUAL



Detalhes

PROCESSO: **AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL**
 AGRAVANTE : **ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO-ASSESPA**
 ADVOGADO: **FRANCISCO ANTÔNIO FABIANO MENDES - RJ025872**
 ADVOGADO: **DIOGO JOSÉ FABIANO MENDES - RJ164164**
 ADVOGADO: **JOÃO PEDRO CAMPOS DE ANDRADE FIGUEIRA - RJ119321**
 ADVOGADO: **MARCELO PEDROSA DE ANDRADE FIGUEIRA - RJ143370**
 AGRAVADO : **GALILEO ADMINISTRACAO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S A - FALIDO**
 OUTRO NOME: **GALILEO ADMINISTRACAO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A - MASSA FALIDA**
 AGRAVADO : **GALILEO GESTORA DE RECEBÍVEIS SPE S/A**
 ADVOGADO: **FREDERICO COSTA RIBEIRO - RJ063733**
 ADVOGADO: **CLEVERSON DE LIMA NEVES - ADMINISTRADOR JUDICIAL - RJ069085**
 ADVOGADO: **GUSTAVO BANHO LICKS - RJ176184**
 ADVOGADO: **COSTA RIBEIRO FARIA ADVOGADOS ASSOCIADOS**
 ADVOGADO: **CLEVERSON NEVES - ADVOGADOS & CONSULTORES**
 ADVOGADO: **LEONARDO DE ALMEIDA FRAGOSO - RJ175354**
 ADVOGADO: **LICKS ASSOCIADOS**
 LOCALIZAÇÃO: **Saída para iSTJ - Processo eletrônico baixado e recebido em 09/01/2023**
 TIPO: **Processo eletrônico.**
 AUTUAÇÃO: **09/06/2022**
 NÚMERO ÚNICO: **0047939-73.2020.8.19.0000**

RELATOR(A): **Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE - TERCEIRA TURMA**
 RAMO DO DIREITO: **DIREITO CIVIL**
 ASSUNTO(S): **DIREITO CIVIL, Empresas, Recuperação judicial e Falência, Convolação de recuperação judicial em falência.**

TRIBUNAL DE ORIGEM: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**
 NÚMEROS DE ORIGEM: **00280171720188190000, 00479397320208190000, 00963857520181881900, 01053239820148190001, 1053239820148190001, 202224503714, 280171720188190000,**



Fases	479397320208190000, 963857520188190001.
15/12/2022 20:20	Arquivamento de Petição CIÊNCIA PELO MPF nº 1160075/2022 (30017)
15/12/2022 17:22	Protocolizada Petição 1160075/2022 (CieMPF - CIÊNCIA PELO MPF) em 15/12/2022 (118)
15/12/2022 08:06	Baixa Definitiva para TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (22)
15/12/2022 08:06	Transitado em Julgado em 15/12/2022 (848)
14/12/2022 06:12	Disponibilizada intimação eletrônica (Decisões e Vistas) ao(à) MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL (300105)
14/12/2022 05:09	Publicado DESPACHO / DECISÃO em 14/12/2022 Petição Nº 1137832/2022 - DESIS no AgInt no (92)
13/12/2022 20:34	Disponibilizado no DJ Eletrônico - DESPACHO / DECISÃO (1061)
12/12/2022 18:50	Homologada a Desistência do Recurso - Petição Nº 2022/01137832 - DESIS no AgInt AREsp 2145064 (944)
12/12/2022 18:50	Ato ordinatório praticado - Documento encaminhado à publicação - Petição Nº 2022/1137832 - DESIS no AgInt no AREsp 2145064 - Publicação prevista para 14/12/2022 (11383)
07/12/2022 22:11	Juntada de Petição de DESISTÊNCIA nº 1137832/2022 (85)
07/12/2022 21:55	Protocolizada Petição 1137832/2022 (DESI - DESISTÊNCIA) em 07/12/2022 (118)
10/10/2022 18:01	Conclusos para decisão ao(à) Ministro(a) MARCO AURÉLIO BELLIZZE (Relator) (51)
10/10/2022 16:01	Juntada de Petição de IMPUGNAÇÃO nº 916361/2022 (85)
10/10/2022 15:58	Protocolizada Petição 916361/2022 (IMP - IMPUGNAÇÃO) em 10/10/2022 (118)
29/09/2022 01:19	MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL intimado eletronicamente da(o) Vista Ao Agravado Para Impugnação do Agint em 29/09/2022 (300104)
19/09/2022 05:41	Disponibilizada intimação eletrônica (Decisões e Vistas) ao(à) MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL (300105)
19/09/2022 05:21	Publicado Vista ao Agravado para Impugnação do AgInt em 19/09/2022 Petição Nº 816612/2022 - (92)



16/09/2022 19:41	Disponibilizado no DJ Eletrônico - Vista ao Agravado para Impugnação do AgInt (1061) Impresso terça-feira, 24 de janeiro de 2023
16/09/2022 13:30	Ato ordinatório praticado (Vista ao Agravado para Impugnação do AgInt - PETIÇÃO Nº 816612/2022. Publicação prevista para 19/09/2022) (11383)
15/09/2022 18:31	Juntada de Petição de AGRAVO INTERNO nº 816612/2022 (85)
15/09/2022 18:26	Protocolizada Petição 816612/2022 (AgInt - AGRAVO INTERNO) em 15/09/2022 (118)
05/09/2022 01:09	MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL intimado eletronicamente da(o) Despacho / Decisão em 05/09/2022 (300104)
30/08/2022 17:51	Juntada de Petição de CIÊNCIA PELO MPF nº 746555/2022 (85)
30/08/2022 17:40	Protocolizada Petição 746555/2022 (CieMPF - CIÊNCIA PELO MPF) em 30/08/2022 (118)
24/08/2022 05:23	Disponibilizada intimação eletrônica (Decisões e Vistas) ao(à) MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL (300105)
24/08/2022 05:00	Publicado DESPACHO / DECISÃO em 24/08/2022 (92)
23/08/2022 18:21	Disponibilizado no DJ Eletrônico - DESPACHO / DECISÃO (1061)
22/08/2022 19:30	Conheço do agravo de ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO-ASSESPA para dar provimento ao Recurso Especial (12434)
22/08/2022 19:30	Ato ordinatório praticado - Documento encaminhado à publicação - Publicação prevista para 24/08/2022 (11383)
28/07/2022 16:30	Conclusos para decisão ao(à) Ministro(a) MARCO AURÉLIO BELLIZZE (Relator) (51)
28/07/2022 16:21	Juntada de Petição de PARECER DO MPF nº 614471/2022 (85)
28/07/2022 16:20	Recebidos os autos no(a) COORDENADORIA DE PROCESSAMENTO DE FEITOS DE DIREITO PRIVADO do MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL (132)
28/07/2022 16:20	Protocolizada Petição 614471/2022 (ParMPF - PARECER DO MPF) em 28/07/2022 (118)
13/06/2022 15:19	Disponibilizada cópia digital dos autos à(o) MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL (300101)
10/06/2022 14:45	Autos com vista ao Ministério Público Federal para parecer (30015)
10/06/2022 14:34	Juntada de Certidão Certifico, em cumprimento ao



determinado pelo(a) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Ministro(a) Relator(a), nas hipóteses previstas em Memorando/Ofício arquivado nesta Secretaria Judiciária, o encaminhamento do presente feito à Coordenadoria de Processamento de Feitos de Direito Privado para abertura de vista ao MPF. (581)

10/06/2022 14:34	Remetidos os Autos (para abertura de vista ao MPF) para COORDENADORIA DE PROCESSAMENTO DE FEITOS DE DIREITO PRIVADO (123)
10/06/2022 14:30	Redistribuído por dependência, em razão de encaminhamento NARER, ao Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE - TERCEIRA TURMA. Processo preventivo: AREsp 621895 (2014/0307991-0) (36)
10/06/2022 10:20	Recebidos os autos no(a) COORDENADORIA DE ANÁLISE E CLASSIFICAÇÃO DE TEMAS JURÍDICOS E DISTRIBUIÇÃO DE FEITOS (132)
10/06/2022 10:14	Remetidos os Autos (para distribuição) para COORDENADORIA DE ANÁLISE E CLASSIFICAÇÃO DE TEMAS JURÍDICOS E DISTRIBUIÇÃO DE FEITOS, em razão de a hipótese dos autos não se enquadrar nas atribuições da Presidência, previstas no art. 21-E, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, ou em razão de ter sido regularizado o feito (123)
09/06/2022 18:45	Conclusos para decisão ao(à) Ministro(a) PRESIDENTE DO STJ (Relator) - pela SJD (51)
09/06/2022 18:45	Distribuído por competência exclusiva ao Ministro PRESIDENTE DO STJ (26)
07/06/2022 10:56	Recebidos os autos eletronicamente no(a) SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (132)

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

50



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL - RJ

MATRÍCULA Nº 37.578 Lº 2-L'8 FLS. 203

IMÓVEL:- Apartamento nº 101, na rua Almirante Sadock de Sá nº 318, com 2/15 do terreno e com duas vagas na garagem, sendo uma no subsolo e uma no pavimento de acesso, medindo o terreno:- 12,00m de frente e fundos por 37,96m de ambos os lados; confronta:- à direita com o nº 334, à esquerda com o nº 304 e nos fundos com o número 1636 da Avenida Epitácio Pessoa.- Insc. nº 1.406.636.- C.L. 6.469. Proprietários:- IGNACIO DE LOYOLA BARROS, comerciante e sua mulher THEREZA DO MENINO JESUS SANTIAGO BARROS, do lar, brasileiros, casa dos pela comunhão de bens, C.I.C. nº 008.159.697-91, residentes -- nesta cidade.- Registro:- Lº 3-HL fls. 101 nº 142.619.- Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 1980.

R.1/37.578 - INCORPORAÇÃO DE BENS:- De acordo com a escritura de - 27 de dezembro de 1978, livro 3450 fls. 18, do 23º Ofício, o imóvel no valor de Cr\$2.373.620,00, foi incorporado ao patrimônio da firma ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LOYOLA LTDA., com sede nesta cidade, C.G.C. nº 29.522.877/0001-24.- Imposto de transmissão foi pago em 26 de dezembro de 1979, guia nº 2492551.- Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 1980.

R.2/37578-PROMESSA DE VENDA:- Por escritura de 15.01.82 do 23º Ofício, Lº 4154 fls 41, prenotada no Lº 1.U-229679-41 em 20.12.88, a proprietária qualificada no R.1, prometeu vender o imóvel a MIZITA EMPREENDIMENTOS S/A, com sede nesta cidade, CGC 42465146/0001-52, pelo preço de Cr\$9.000.000,00, integralmente recebido, O contrato é irrevogável e irrotatável, com imissão de posse.- O ITBI foi pago pela guia nº 24/04592 em 15.3.82.- Rio de Janeiro, 02 de janeiro de 1989.

AV.3/37578-DENOMINAÇÃO:- Nos termos de petição, certidão da Jucerja e Ata da Assembleia Geral Extraordinária, de 25.3.83, hoje arquivadas, prenotadas no livro 1.U-234550-160 em 18.5.89, a promitente compradora, qualificada no R.2, teve sua denominação alterada para CIA. MEDIANEIRA DE EMPREENDIMENTOS, CGC 42465146/0001-52, com sede nesta cidade.- Rio de Janeiro, 23 de maio de 1989.

R.4/37578-COMPRA E VENDA:- Por escritura de 23.5.89, do 1º Ofício, Lº 4147, fls 148, prenotada no Lº 1.U-235316-179 em 05.06.89, a proprietária já qualificada, vendeu o imóvel a promitente compradora, também já qualificada, pelo preço de Ncz\$9,00.- O ITBI foi pago pela guia nº 24/04592 em 15.3.82.- Rio de Janeiro, 22 de junho de 1989.

AV.5/37578-NOVA DENOMINAÇÃO:- Nos termos de petição de 04.7.89 e xerox da certidão da Jucerja, hoje arquivadas, prenotadas no livro 1.U-236673-211 em 04.07.89, a proprietária passou a denominar-se - COMPANHIA RKO DE EMPREENDIMENTOS.- Rio de Janeiro, 31 de julho de 1989.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL


CERTIDÃO
IMPEDIMENTO
CONFERIDO
PAULO OSORIO A. M.
CPF 077.428.072



AAA8013879 07/17

JURU CAP-EMP07 202300453114 30/01/23 13:57:09136755 PROGER-VIRTUAL
DP
Ja
Ja
AAA 8013879


R-6/37578 - PENHORA:- Por determinação do M.M. Juiz da 9ª Vara da Fazenda Pública, contida no mandado de penhora de 11.04.00, hoje - arquivado, prenotado no livro 1-AK, fls. 285, sob o nº 380902 em - 06.06.2000, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantir uma dívida no valor de R\$5.262,81 face ação movida pelo MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO contra CIA MEDIANEIRA DE EMP, referente ao processo nº 7706/99. Não tendo sido recolhido os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato - somente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos - mencionados emolumentos e contribuições da Lei 489/81, 590/82 e - 3.217 de 27.05.99, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Decisão Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado - do Rio de Janeiro - Proc. nº 29.682/97).- Rio de Janeiro, 21 de -- Junho de 2000.-----

O OFICIAL: 
 José Carlos Paderni
1º Substituto - Matr. 94/2982
Corregedoria de Justiça RJ

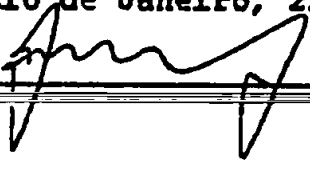
~~R.7/37578-PENHORA:- Por determinação do MMª Juiz da 12ª Vara de Fazenda Pública, contida no mandado de penhora de 12.08.2003, prenotado no LºLAX-431504/274 em 14.01.2004, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantir uma dívida no valor de R\$3.264,36, face ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra CIA MEDIANEIRA DE EMP., referente ao processo nº2002.120.009413-2. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, somente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos e contribuições da Lei 489/81, 590/82 e 3.217 de 27.05.1999, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Decisão Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Processo nº29.682/97). Rio de Janeiro, 28 de março de 2004.-----AR~~

O OFICIAL: 
 José Carlos Paderni
2º Substituto

AV.8/37.578/- CANCELAMENTO DE PENHORA:- Nos termos de Ofício nº2843/2006 da 12ª Vara de Fazenda Pública desta cidade, assinado em 11.12.2006, pelo MM Juiz Dr. Adolpho Correa de Andrade Mello Junior, prenotado no Lº18P-492926-284 em 22.08.2008, fica cancelada a penhora objeto do R.6, em virtude de autorização judicial. Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2008.-----MMª

O OFICIAL: 
 Del Rodrigo Neno Rosa Marcondes
1º Substituto - Matr. 94/2982
Corregedoria de Justiça RJ

AV.9/37578-CANCELAMENTO DE PENHORA: Nos termos de Ofício nº1078/2009 de 30.04.2009 da 12ª Vara de Fazenda Pública, assinado pelo MM Juiz de Direito Dr. Adolpho Correa de Andrade Mello Junior, prenotado no Lº18V-504807-89 em 03.07.2009, fica cancelada a penhora objeto do R.7, em virtude de autorização judicial. Rio de Janeiro, 22 de Julho de 2009.-----VA

O OFICIAL: 
 Del Rodrigo Neno Rosa Marcondes
1º Substituto - Matr. 94/2982
Corregedoria de Justiça RJ



44
262
Tribuna de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 26490
Certificado Eletrônico

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

50

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL - RJ

Continuação da certidão n°9542/2018 que se reporta ao apartamento 101 da rua Almirante de Sá n°318.-----

CARTÓRIO Nº OFÍCIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA CAPITAL - RJ
RUA ROBERTO SILVA, 8 - 1º ANDAR - CEP 20090-914 - CENTRO - RIO DE JANEIRO 006276AA20026
CERTIDÃO (009542/2018)

A maior segurança desta Certidão encontra-se na exibição do original. Certifico e dou fé que a presente é cópia de todos os atos constantes da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19. 1º da lei 6016 de 1973 dela constando todos os eventuais ônus e indisponibilidade que recaiam sobre o imóvel, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo. Eu Karlo Bonfim (CTPS nº: 00669/146) conferi.

Data da Busca 18/04/2018 Data de Expedição 24/04/2018

ECM100190 NTL Consultar em <http://www3.rj.jus.br/sitapublico>

[Handwritten Signature]
GUSTAVO CASTAÑO MANEIRA
Substituto - Matr.: 941597
5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



AAA8013868 07/17

AAA 8013868

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

5º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º 98588 LIVRO 2 FLS. 01

IMÓVEL: Predio e respectivo terreno situado à Rua Almirante Sadock de Sá nº 276, medindo o terreno em sua totalidade: 12,00m de frente, em linha sutada, contados 82,44m depois do ponto de cruzamento das linhas de fachala das Ruas Montenegro e Almirante Sadock de Sá, 14,96m de fundos, em 3 segmentos, sendo o 1º de 3,00m, o 2º de 2,96m e o 3º de 3,00m, de extensão 37,96m pelo lado direito e 35,00m pelo lado esquerdo em linhas paralelas a Rua Montenegro, confrontando do lado direito com o nº 290, do lado esquerdo com o de nº 265 e aos fundos com o prédio 654 da AV. Epitácio Pessoa. PROPRIETÁRIO: FUNDAÇÃO EDUCACIONAL BRASILEIRO DE ALMEIDA. REGISTRO ANTERIOR: CHM-145086-242. INSCRIÇÃO: 0142547-9--CL: 6465-1.

O OFICIAL:

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

AV.1/98588-TERMO DE OBRIGAÇÃO: -O imóvel acha-se gravado com o termo de obrigação, em 11.7.77, conforme certidão passada pelo Departamento de Edificações, serviço de termos, já arquivada, a adquirente assinou com a prefeitura em 24.6.77, um termo de obrigação lavrado às fls.47 do qual esta concederá licença para legalização de obras de modificação interna e acréscimo, com transformação de garagem no subsolo em oficina e salas de aula, e o auditorio em teatro, como modificação do PA 24.5.62 de acordo com a autorização do Governador do antigo Estado da Guanabara, de 29.3.73 e conforme novo projeto apresentado junto ao processo 7/517.930/56. A proprietária obriga-se a dar ao teatro utilização exclusiva em atividades do corpo docente discente do estabelecimento, ficando vedada qualquer outra forma de utilização pública, renunciada ou não, conforme averbação feita em 11.7.77. -Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 1999.

O OFICIAL:

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

AV.2/98588-NOVA DENOMINAÇÃO: -Nos termos de petição de 30.12.98, prenotada no LºIAF fls.136 sob o nº 359067 em 30.11.98 instruída pela xerox de escritura de 22.5.87, Lº4019, fls.188 do 1º Ofício de Notas, registrada no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do Rio de Janeiro, tudo hoje arquivado, a proprietária FUNDAÇÃO EDUCACIONAL BRASILEIRO DE ALMEIDA, mudou a sua denominação para FUNDAÇÃO EDUCACIONAL DA CIDADE.-Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 1999.

O OFICIAL:

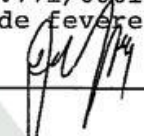
JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

R.3/98588-PROMESSA DE COMPRA E VENDA: -Nos termos de instrumento particular de 09.09.88, hoje arquivado, prenotado no LºIAF-356341 fls.70 em 28.9.98, escritura de ratificação de 04.9.98, Lº7316, fls.080 do 23º Ofício de Notas, prenotada no LºIAF-359066-136 em

cont.no verso

30.11.98 e instrumento particular de 21.1.82, hoje xerox arquivada FUNDAÇÃO EDUCACIONAL DA CIDADE, com sede nesta cidade, CGC:nº-----33.954.546/0001-30, prometeu vender o imóvel desta matrícula a SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO-SESPA com sede nesta cidade CGC:34.150.771/0001-87, pelo preço de Cr\$34.240.000,00.-Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 1999.

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

O OFICIAL: 

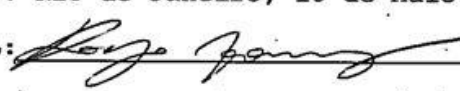
R.4/98588-COMPRA E VENDA:-Nos termos de instrumento particular de 9.9.88, hoje arquivado, prenotado no Lº1AF-356341 fls.70 em 28.9.98 e escritura de ratificação de 04.9.98, Lº7316, fls.080 do 23º Ofício de Notas, prenotada no Lº1AF-359066-136 em 30.11.98, a proprietária FUNDAÇÃO EDUCACIONAL DA CIDADE, com sede nesta cidade CGC:33.954.546/0001-30, vendeu o imóvel à SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO-SESPA, com sede nesta cidade, CGC:nº-----34.150.771/0001-87 pelo preço de Cr\$34.240.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia 464-313.571-5 em 29.7.88, no valor de Cz\$2.671.799,50 -Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 1999.

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

O OFICIAL: 

R.5/98.588 - HIPOTECA CEDULAR:- Nos termos de Cédula de Crédito Comercial nº 4000029-1 emitida em 19.04.2000, hoje arquivada, prenotada no Lº 1AK-379441-178 em 27.04.00, a proprietária SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO - SESPA, já qualificada, deu o imóvel desta matrícula juntamente com outros imóveis em hipoteca de 1º grau, para garantir uma dívida assumida por PREDIAL PLANURB LTDA com sede nesta cidade, CNPJ nº 42.270.371/0001-33, sendo credor o BANCO BRADESCO S/A, com sede em São Paulo, CNPJ nº 60.746.948/0001-12 no valor de R\$4.598.333,00, dividido em 3 subcréditos, nos seguintes valores: Subcrédito A: R\$2.394.076,00; Subcrédito B: R\$1.420.386,00 e Subcrédito C: R\$783.871,00, o crédito será posto a disposição da Emitente, parceladamente, de acordo com a necessidade, a ser paga em 96 meses, sendo as prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 15.06.2002 e a última em 15.5.2010 aos juros de 4% ao ano. A Cédula de Crédito Comercial foi registrada na Ficha Auxiliar nº 6211, e sob as demais cláusulas e condições do título. Rio de Janeiro, 10 de Maio de 2000.

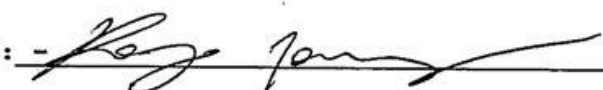
RODRIGO NENO ROSA MARCONDES

O OFICIAL: 

Corregedoria de Justiça-RJ

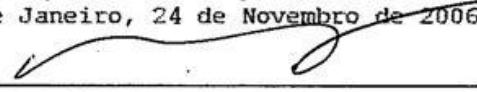
AV-6/98588 - RETIFICAÇÃO.- De conformidade com o artigo 213 parágrafo 1º da Lei 6015/73, e nos termos do documento que deu origem ao R-5, fica o mesmo retificado para tornar certo que a dívida foi assumida por SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO - SESPA, e não PREDIAL PLANURB LTDA.- Rio de Janeiro, 20 de Junho de 2000.

RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto
Mat. 94/2982
Corregedoria de Justiça-RJ

O OFICIAL: 

AV.7/98588-NOVA DENOMINAÇÃO: Nos termos de requerimento de 05.10.2000 e documento particular de 11.08.2003, prenotados no Lº1BF-465661-28 em 06.10.2006, a SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO-SESPA, mudou sua denominação para ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO ASSESPA. Rio de Janeiro, 24 de Novembro de 2006.

DEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 94/2982
Corregedoria de Justiça - RJ

O OFICIAL: 

R.8/98588-HIPOTECA: Nos termos de escritura de 14.09.2005 do 12º Ofício de Notas, Lº3096, fls.010, prenotada no Lº1BF-465239-255 em 26.09.2006, a proprietária ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO

Continua na ficha

IMÓVEL:

276 - ALMIRANTE SADOCK DE SÁ - PREDIO

FLS. 02

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

50

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º 98588 LIVRO 2 FLS. 01

ASSESPA., já qualificada, deu o imóvel desta matrícula juntamente com outro imóvel em hipoteca de 2º grau ao BANCO BRADESCO S.A., com sede em Osasco-SP, CNPJ:60.746.948/0001-12, em garantia da dívida no valor de R\$3.000.000,00, a ser paga no prazo de 48 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 14.09.2006 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, todas calculadas nesta data esclarecendo que a partir da data da liberação dos recursos na conta corrente incidirão juros calculados, sobre o valor da dívida, a taxa de CDI + 3% ao ano, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições contantes do título. Rio de Janeiro, 24 de Novembro de 2006.-----VC

O OFICIAL:

BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 94/2982
Corregedoria de Justiça - RJ

AV.9/98588-CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Nos termos de documento particular de 07/02/12, prenotado no Lº1CM-541466-242 em 20/03/12, fica cancelada a hipoteca objeto do R.8, em virtude de autorização dada pela credora. Rio de Janeiro, 20 de abril de 2012.-----GJ

O OFICIAL:

GUSTAVO GASTALHO MOREIRA
Substituto - Matr.: 94156.
5º Ofício de Registro de
Imóveis da Capital - RJ

AV.10/98.588 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO:- Nos termos de Ofício nº468/2013/OF da 21ª Vara Cível desta cidade, assinado em 28.05.2013 pela MMª Juíza Drª Alessandra Ferreira Mattos Aleixo, prenotado no Lº1CT-555570-74 em 05.06.2013, fica averbada no imóvel desta matrícula a existência da ação de Execução, distribuída no dia 10.04.2013, conforme Processo nº0119448-08.2013.8.19.0001, constando como Autores 1) SOCIEDADE UNIVERSITÁRIA GAMA FILHO; 2) PAULO CESAR PRADO FERREIRA DA GAMA e 3) LUIZ ALFREDO DA GAMA BOTAFOGO MUNIZ e como Réus ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO e outros. Rio de Janeiro, 02 de Julho de 2013.-----GJ

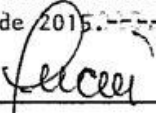
O Oficial:

BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 94/2982
5º Ofício de Registro de
Imóveis da Capital - RJ

Continua no verso

AV.11798588 - EXISTÊNCIA DE ACAD:- Nos termos de Ofício PJe-JT da 48ª Vara do Trabalho-RJ, assinado em 10/03/2015 pelo MMº Juiz Dr. Claudio Olimpio Lemos de Carvalho, prenotado no Lº1DC-574395-274 em 26/03/15, fica averbada a existência da Ação Trabalhista interposta por FERNANDA MENDES DE VUONO SANTOS, em face de SOCIEDADE UNIVERSITÁRIA GAMA FILHO e outros, através do processo nº0010129-77.2014.5.01.0048. SELO EAWA86105 GRU. Rio de Janeiro, 16 de Abril de 2015.-----GG

O OFICIAL:


Guaci Jurema L. da Rocha
Substituta - Matr: 945827
5º Ofício de Registro de
Imóveis da Capital- RJ

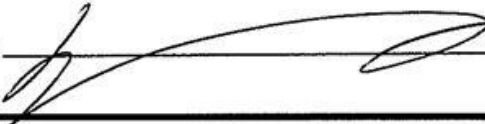
R.12/98588-ARRESTO:- Nos termos de Ofício nº0164/2015 da 33ª Vara Cível desta cidade, assinado em 29/05/15, pelo MMº Juiz Dr. Mucio Nascimento Borges, e Ofício 0279/2015 de 15/09/15 da mesma Vara, assinado pelo mesmo Juiz, prenotados no Lº1DD-576059-208 em 02/06/15, fica registrado o arresto do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$30.161,01 (pele incluído outros imóveis) face ação movida por MAGROPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta cidade contra SOCIEDADE UNIVERSITARIA GAMA FILHO, ASSOCIAÇÃO SÃO PAULO APOSTOLO-ASSESPE, UNIVERCIDADE- CENTRO UNIVERSITARIO DA CIDADE, CONSULTORIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES CONSULTEP S.A., AMPOSTA RJ PARTICIPAÇÕES LTDA., IZMIR PARTICIPAÇÕES LTDA., FERRETE RJ PARTICIPAÇÕES S.A., MARCIO ANDRE MENDES COSTA, ILDETE SALES DOS SANTOS, através do processo nº0000009-83.2015.5.01.0033-RTOrd. SELO EBCT88809 JKE. Rio de Janeiro, 13 de Outubro de 2015.-----GG

O OFICIAL:


GUSTAVO GASTALHO MOREIRA
Substituto - Matr: 941587
5º Ofício de Registro de
Imóveis da Capital - RJ

R.13/98.588 - PENHORA:- Nos termos de Ofício nº0443/2015 da 62ª Vara do Trabalho desta cidade, assinado em 15.10.2015, pela MMª Juíza Drª Debora Blachman Bassan, prenotado no Lº1DF-580100-170 em 22.10.2015, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$241.378,45, face ação movida por ANDREA GIOCONDA DE SÁ FREIRE MIGLIANI contra 1) SOCIEDADE UNIVERSITÁRIA GAMA FILHO; 2) ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO-ASSESPE e 3) GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A, através do processo nº0000357-19.2012.5.01.0062 - RTOrd. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, somente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos em obediência aos artigos 14 e 239 da Lei Federal 6015/73, e contribuições das Leis Estaduais 489/81, 590/82, 3217/99, 4664/05 e 111/06. Selo EBCT95848 FTQ. Rio de Janeiro, 25 de Novembro de 2015.-----MMª

O OFICIAL:

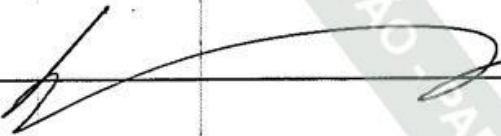
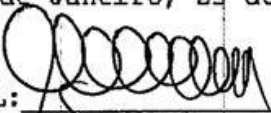

BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 94/2982
5º Ofício de Registro de
Imóveis da Capital - RJ

Continua na ficha

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

50

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º	LIVRO	FLS.	01
98588	2		
<p>R.14/98.588 - PENHORA: Nos termos de Ofício PJe-JT nº01/16 da 5ª Vara do Trabalho desta cidade, assinado em 12/01/16, pela MMª Juíza Drª Monica de Almeida Rodrigues, prenotado no Lº1DG-583176-289 em 11/02/16, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$168.000,00, face ação movida por FERNANDA MARQUES DE ALMEIDA HOLANDA contra SOCIEDADE UNIVERSITÁRIA GAMA FILHO E OUTROS, através do processo nº0011317-74.2013.5.01.0005. <u>Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, somente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos em obediência aos artigos 14 e 239 da Lei Federal 6015/73, e contribuições das Leis Estaduais 489/81, 590/82, 3217/99, 4664/05 e 111/06. Selo EBKQ09876 XFO. Rio de Janeiro, 08 de março de 2016.-----GG</u></p> <p>O OFICIAL:  BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES 1º Substituto - Matr.: 94/2982 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ</p> <p>R.15/98588-PENHORA: Por determinação do Juízo de Direito da 53ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, contida no Ofício nº0354/2015, assinado em 23.11.2015 pela MM. Juíza Drª. Juliana Ribeiro Castello Branco, prenotado no Lº1DG-581142-14 em 27.11.2015, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para a garantia da dívida no valor de R\$41.544,25, face ação movida por ELAINE DA CRUZ contra ASSOCIACAO EDUCACIONAL SAO PAULO APOSTOLO-ASSESPA e outros, através do processo nº0010777-42.2014.5.01.0053 - RTOrd. Selo EBKQ12884 AJM. Rio de Janeiro, 29 de Março de 2016.-----VA</p> <p>O OFICIAL:  GUSTAVO GASTALHO MOREIRA Substituto - Matr.: 941587 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ</p> <p>R.16/98588-PENHORA: Por determinação do Juízo de Direito da 18ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, contida no Ofício nº057/2016, assinado em 11.02.2016 pelo MM. Juiz Dr. Marcos Dias de Castro, prenotado no Lº1DH-583325-10 em 18.02.2016, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para a garantia da dívida no valor de R\$10.241,29, face ação movida por CAMILA TAVARES VALENTE contra ASSOCIACAO EDUCACIONAL SAO</p>			

Continua no verso

PAULO APOSTOLO-ASSESPE e outros, através do processo nº0010584-69.2013.5.01.0018 - RTOrd. Selo EBKQ12885 WYT. Rio de Janeiro, 29 de Março de 2016.-----VA

O OFICIAL:

GUSTAVO GASTALHO MOREIRA
Substituto - Matr.: 941587
5º Ofício de Registro de
Imóveis da Capital - RJ

AV.17/98.588 - ADITAMENTO:- De conformidade com o artigo 213, Inciso I, alínea "a" da lei 6015/73, ficam aditados o R.15 e o R.16 para fazer constar que não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, somente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos em obediência aos artigos 14 e 239 da Lei Federal 6015/73, e contribuições das Leis Estaduais 489/81, 590/82, 3217/99, 4664/05 e 111/06. Rio de Janeiro, 04 de Maio de 2016.-----MM²

O OFICIAL:

Guaci Jurema L. Da Rocha
Substituta - Matr. 945827
5º Ofício de Registro de
Imóveis da Capital - RJ

R.18/98588-PENHORA: Por determinação do Juízo de Direito da 31ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, contida no Ofício nº0269/2016, assinado em 27.05.2016 pela M.M Juíza Drª. Cristina Almeida de Oliveira, prenotado no Lº1DH-586303-282 em 13.06.2016, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para a garantia da dívida no valor de R\$349.015,73, face ação movida por JANDIRA MARTINS DA COSTA MADEIRA contra ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA, GALILEO ADMINISTRADORA DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A, GALILEO GESTORA DE RECEBIVEIS SPE S/A e SOCIEDADE UNIVERSITARIA GAMA FILHO, através do processo nº0001539-36.2012.5.01.0031 - RTOrd. Selo EBNK16084 NOO. Rio de Janeiro, 15 de Junho de 2016.-----VA

O OFICIAL:

BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 94/2982
5º Ofício de Registro de
Imóveis da Capital - RJ

AV.19/98588-CANCELAMENTO DE PENHORA: Nos termos de Ofício nº0373/2016 de 08/07/2016 da 31ª Vara do Trabalho-RJ, assinado pela MMª Juíza de Direito Drª. Glaucia Alves Gomes, prenotado no Lº1DI-587826-121 em 03/08/2016, fica cancelada a penhora objeto do R.18, em virtude de determinação judicial. Selo EBPN84988 IDA. Rio de Janeiro, 09 de Agosto de 2016.-----AG

O OFICIAL:

BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 94/2982
5º Ofício de Registro de
Imóveis da Capital - RJ

Continuar no ficheiro
Continuar na ficha

IMÓVEL: 276 - ALMIRANTE SADOE DE SÁ - PREDIO

FLS: 04

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

5º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º 98588 LIVRO 2 FLS. 01

AV.20/98588-CANCELAMENTO DE PENHORA: Nos termos de Ofício n.º 276/16 de 08/07/2016 da 18ª Vara do Trabalho-RJ, assinado pelo MM Juiz de Direito Dr. Marcos Dias de Castro, e Ofício n.º 496/16 de 25/08/2016 da mesma Vara assinado pela M.M. Juíza Dr.ª. Roberta Torres da Rocha Guimarães, prenotados no L.º 1DI-587199-64 em 14/07/2016, fica cancelada a penhora objeto do R.16, em virtude de determinação judicial. SELO EBP90279QKU. Rio de Janeiro, 15 de Setembro de 2016.-----AG

O OFICIAL:

BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 94/2982
5º Ofício de Registro de
Imóveis da Capital - RJ

R.21/98.588 - PENHORA:- Nos termos de Ofício n.º 0419/2016 da 62ª Vara do Trabalho desta cidade, assinado em 13.12.2016, pelo MM Juiz Dr. Edson Dias de Souza, prenotado no L.º 1DJ-591524-155 em 19.12.2016, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$45.009,39, face ação movida por ANSELMO JOSÉ CARMO SANTOS NEGRÃO contra ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA, através do processo n.º 0001400-88.2012.5.01.0062 - RTOrd. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, somente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos em obediência aos artigos 14 e 239 da Lei Federal 6015/73, e contribuições das Leis Estaduais 489/81, 590/82, 3217/99, 4664/05 e 111/06. Selo EBVH28300 IHQ. Rio de Janeiro, 02 de Janeiro de 2017.-----MMª

O OFICIAL:

BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 94/2982
5º Ofício de Registro de
Imóveis da Capital - RJ

R.22/98588-PENHORA: Nos termos do Ofício n.º 0155/2017 da 56ª Vara do Trabalho-RJ, assinado em 07.06.2017 pela MM Juíza Dr.ª. Rosane Ribeiro Catrib e Ofício n.º 0184/2017 da mesma Vara, assinado em 05.07.2017 pela MM. Juíza Dr.ª. Anelise Haase de Miranda, prenotados no L.º 1DK-596005-261 em 09.06.2017, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para a garantia da dívida no valor de R\$90.197,34, face ação movida por RICARDO FERREIRA, contra ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO-

Continua no verso

ASSESPA, GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, através do processo nº0000385-39.2011.5.01.0056 - RTOOrd. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora, os mesmos deverão ser observados quando de seu cancelamento. Selo ECCV44823 EQQ. Rio de Janeiro, 19 de Julho de 2017.-----VA

O OFICIAL: 


GUSTAVO GASTALHO MOREIRA
Substituto - Matr.: 941587
5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ

AV.23/98.588 - INDISPONIBILIDADE:- Nos termos de Ofício nº1863/2017/OF da 7ª Vara Empesarial desta cidade, assinado em 19.12.2017, pelo MM Juiz Dr. Fernando Cesar Ferreira Viana, prenotado no Lº1DM-601892-179 em 20.12.2017, o imóvel desta matrícula fica indisponível até decisão ulterior do referido Juízo. SELO ECKB21157EHY. Rio de Janeiro, 23 de Janeiro de 2018.-----MMª

O OFICIAL: 

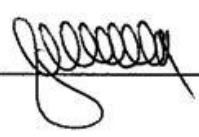
BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 94/2982
5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ

AV.24/98.588 - INDISPONIBILIDADE:- Nos termos de Aviso nº1100/2018 de 16.10.2018, publicado no Diário Oficial em 25.10.2018, prenotado no Lº1DP-612135-198 em 04.12.2018 e tendo em vista os termos do Ofício nºOFI.1032-000375-3/2018, de 10.09.2018 da Lavra do Exmo Dr. Dario Ribeiro Machado Junior, da 2ª Vara Federal de Execução Fiscal de São João de Meriti-RJ, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula, até decisão ulterior do referido Juízo. SELO ECVB27805 QUR. Rio de Janeiro, 21 de Dezembro de 2018.-----MMª

O OFICIAL: 

BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 94/2982
5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ

AV.25/98.588-CANCELAMENTO DE ARRESTO: Nos termos de Ofício nº0001/2020 de 30/01/2020 da 33ª Vara do Trabalho-RJ, assinado pela M.M Juíza Drª. Patricia Lampert Gomes, prenotado no Lº1DT-625638-203 em 04/02/2020, fica cancelado o arresto objeto do R.12, em virtude de autorização judicial. SELO EDHJ65705 JYQ. Rio de Janeiro, 27 de Fevereiro de 2020.-----AG

O OFICIAL: 

GUSTAVO GASTALHO MOREIRA
Substituto - Matr.: 941587
5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ

Continua na ficha

IMÓVEL: 276 RUA ALMIRANTE SADOCK DE SÁ - PREDIO FLS: 05

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

5º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º 98588	LIVRO 2	FLS. 01
<p>R.26/98588-PENHORA: Nos termos do Ofício nº2583/2020/OF da 12ª Vara de Fazenda Pública-RJ, em 08/09/2020, assinado pela MMª Juíza Drª Katia Cristina Nascentes Torres, prenotado no Lº1DV-630498-085 em 14/09/2020, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$23.535,56, face ação movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO contra S A EDUCACIONAL BRAS DE ALMEIDA, referente ao processo nº0453658-75.2014.8.19.0001. Não tendo sido recolhidos emolumentos referentes ao registro da penhora, os mesmos deverão ser observados quando do seu cancelamento. SELO EDMQ41806 RHM. Rio de Janeiro, 07 de Outubro de 2020.-----LM</p>		
O OFICIAL: <i>Claudia Maria Milagres Jannuzzi</i>		Claudia Maria Milagres Jannuzzi Substituta - Matr. 94-1591 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ



CONFLITO DE COMPETÊNCIA Nº 156.815 - RJ (2018/0037612-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
SUSCITANTE : ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO-ASSESPEA
ADVOGADOS : CÉZAR ROBERTO BITENCOURT - RS011483
LUCIANO RAMOS VOLK - RJ128493
NATASHA GIFFONI FERREIRA - SP306917
GUILHERME D'ARROCHELLA LIMA SALLABERRY - RJ150173
MARIA DE LOURDES D ARROCHELLA LIMA SALLABERRY E OUTRO(S) - RJ020906

SUSCITADO : JUÍZO DE DIREITO DA 7A VARA EMPRESARIAL DO RIO DE JANEIRO - RJ
SUSCITADO : JUÍZO DA 39A VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO - RJ
INTERES. : FLAVIA BRANDAO MORITZ RYFF
ADVOGADO : CARLA BARRETO - RJ047588
INTERES. : PAULO MANEIRO BOUZON
INTERES. : ROBERTO MANEIRO BOUZON
ADVOGADOS : JORGE LUIZ DA SILVA FILHO - RJ169984
RODRIGO DA HORA SANTOS E OUTRO(S) - RJ143856

EMENTA

CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA. DECRETO FALIMENTAR ESTENDIDO A OUTRAS EMPRESAS E INSTAURAÇÃO DE INCIDENTE DE DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA PARA ATINGIR BENS DE SÓCIOS, CUJOS BENS PODERÃO RESPONDER PERANTE OS CREDORES DA MASSA. MEDIDAS DE CONSTRICÇÃO DETERMINADAS, TAMBÉM, PELO JUÍZO TRABALHISTA, DE BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DA EMPRESA. SUSTAÇÃO QUE SE IMPÕE. COMPETÊNCIA DO JUÍZO EM QUE SE PROCESSA A FALÊNCIA.

DECISÃO

Associação Educacional São Paulo Apóstolo - ASSESPA suscita o presente conflito de competência, no qual são suscitados o Juízo de Direito da 7ª Vara Empresarial do Rio de Janeiro e Juízo da 39ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro.

No seu pedido inicial, apontou que, após a convalidação da recuperação judicial da empresa GALILEO em falência decretada em maio de 2016, foi determinada a lacração de vários imóveis, dentre os quais o da ASSESPA *sub examine*, que se encontram cautelarmente indisponíveis, por decisão do juízo falimentar.

Além disso, asseriu que, embora tenha sido determinada a desconconsideração da sua personalidade jurídica, mesmo não integrando grupo econômico juntamente à sociedade empresária falida, nem tendo contribuído para a insolvência desta, deve ser reconhecida a competência do Juízo falimentar para decidir acerca dos atos constritivos incidentes sobre o seu patrimônio, uma vez que o prosseguimento da execução individual, ainda sem se saber qual será o entendimento final sobre

esses bens, se estarão ou não alcançados pelo procedimento falimentar, viola a paridade entre os credores.

Diante dessas considerações, pugnou pela concessão de liminar para sobrestar a ação trabalhista n. 0010657-75.2013.5.01.0039, em trâmite perante o Juízo da 39ª Vara do Trabalho na cidade do Rio de Janeiro, o que foi deferido (e-STJ, fls. 576-579).

Em ofício (e-STJ, fls. 588-590), o Juízo laboral informa que a o leilão dos imóveis referidos neste Conflito foi realizado em 27/5/2015 – antes do decreto de quebra da empresa Galileo –, tendo sido expedida carta de arrematação em 6/6/2016 e imitado na posse do imóvel em 7/6/2016, portanto, antes da extensão dos efeitos da falência para a empresa suscitante. Acrescenta que foi determinada a elaboração de listagem de todos os credores trabalhistas com processos em tramitação perante aquele Juízo para reserva de valores, mas que não foi autorizado nenhum levantamento.

O juízo falimentar (e-STJ, fls. 602-604), por sua vez, informa que foi determinada a extensão dos efeitos da quebra para a empresa suscitante, devendo qualquer pagamento ser realizado por este juízo em respeito a par conditio creditorum.

Em parecer de lavra do Subprocurador-Geral da República, Dr. Maurício Vieira Bracks, o Ministério Público Federal opina pelo conhecimento do presente conflito para declarar competente o Juízo falimentar.

Brevemente relatado, decido.

Tem-se por caracterizado o conflito de competência apontado ante a determinação do Juízo da 39ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro relativa aos bens da executada ASSESPA, os quais, por meio de decisão que instaurou o incidente de desconconsideração da personalidade jurídica proferida pela 7ª Vara Empresarial do Rio de Janeiro, podem vir a ser submetidos à falência.

Desse modo, verificada a existência de decisões de Juízos distintos sobre o mesmo patrimônio, cujo titular encontra-se submetido a incidente de desconconsideração da personalidade jurídica da empresa falida, a fim de se lhe estender os efeitos da falência, é de se reconhecer, em princípio, a caracterização do conflito, com prevalência da competência do Juízo falimentar.

Com efeito, conforme consignado na decisão que deferiu o pedido liminar, de acordo com a jurisprudência desta Corte, compete à Justiça do Trabalho apreciar e julgar os pedidos formulados em ações versando sobre apuração dos créditos individuais trabalhistas promovidos contra empresas falidas - Lei 11.101/2005. Ultrapassada, no entanto, a fase de apuração e

liquidação dos referidos créditos trabalhistas, os montantes apurados deverão ser habilitados nos autos da falência para posterior pagamento.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA. JUÍZO DE DIREITO E JUÍZO DO TRABALHO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PROCESSAMENTO DEFERIDO. NECESSIDADE DE SUSPENSÃO DAS AÇÕES E EXECUÇÕES. COMPETÊNCIA DO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PRECEDENTES.

1. Uma vez deferido o processamento da recuperação judicial, ao Juízo Laboral compete tão-somente a análise da matéria referente à relação de trabalho, vedada a alienação ou disponibilização do ativo em ação cautelar ou reclamação trabalhista.

2. É que são dois valores a serem ponderados, a manutenção ou tentativa de soerguimento da empresa em recuperação, com todas as conseqüências sociais e econômicas daí decorrentes - como, por exemplo, a preservação de empregos, o giro comercial da recuperanda e o tratamento igual aos credores da mesma classe, na busca da "melhor solução para todos" -, e, de outro lado, o pagamento dos créditos trabalhistas reconhecidos perante a justiça laboral. (...)

4. Conflito conhecido para declarar a competência do Juízo de Direito da Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Distrito Federal." (CC n. 112.799/DF, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, DJe de 22/3/2011)

Naturalmente, caso, ao final do julgamento do incidente de descaracterização da personalidade jurídica, o patrimônio da ASSESPA não venha a responder perante os credores da massa, afigurar-se-á possível (e somente neste caso) o prosseguimento da execução trabalhista contra ela, **a partir de expressa deliberação do Juízo ora reputado competente.**



AgInt no CONFLITO DE COMPETÊNCIA Nº 156815 - RJ (2018/0037612-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : PAULO MANEIRO BOUZON
AGRAVANTE : ROBERTO MANEIRO BOUZON
ADVOGADOS : JORGE LUIZ DA SILVA FILHO - RJ169984
RODRIGO DA HORA SANTOS - RJ143856
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO
APÓSTOLO-ASSESPA
ADVOGADOS : CÉZAR ROBERTO BITENCOURT - RS011483
LUCIANO RAMOS VOLK - RJ128493
NATASHA GIFFONI FERREIRA - SP306917
GUILHERME D'ARROCHELLA LIMA SALLABERRY -
RJ150173
MARIA DE LOURDES D'ARROCHELLA LIMA
SALLABERRY E OUTRO(S) - RJ020906
SUSCITADO : JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DO RIO
DE JANEIRO - RJ
SUSCITADO : JUÍZO DA 39ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO
- RJ
INTERES. : FLAVIA BRANDAO MORITZ RYFF
ADVOGADO : CARLA BARRETO - RJ047588

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO CONFLITO DE COMPETÊNCIA. FALÊNCIA. EXECUÇÃO TRABALHISTA. LEILÃO COM ARREMATAÇÃO REALIZADO PELA JUSTIÇA DO TRABALHO. COMPETÊNCIA PARA PAGAMENTO DOS CREDORES. JUÍZO UNIVERSAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Os atos promovidos em execução trabalhista, ainda que não devam ser desconsiderados por outros órgãos julgadores, não afastam a competência universal do Juízo falimentar para pagamentos dos credores submetidos ao concurso falimentar.
2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 20 de Agosto de 2019 (Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se de agravo interno interposto por Paulo Maneiro Bouzon e Roberto Maneiro Bouzon contra decisão monocrática que conheceu do conflito de competência suscitado por Associação Educacional São Paulo Apóstolo - ASSESPA, nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 1.071):

CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA. DECRETO FALIMENTAR ESTENDIDO A OUTRAS EMPRESAS E INSTAURAÇÃO DE INCIDENTE DE DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA PARA ATINGIR BENS DE SÓCIOS, CUJOS BENS PODERÃO RESPONDER PERANTE OS CREDORES DA MASSA. MEDIDAS DE CONSTRIÇÃO DETERMINADAS, TAMBÉM, PELO JUÍZO TRABALHISTA, DE BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DA EMPRESA. SUSTAÇÃO QUE SE IMPÕE. COMPETÊNCIA DO JUÍZO EM QUE SE PROCESSA A FALÊNCIA.

Os agravantes sustentam que a decisão supracitada é nula por não ter sido julgado previamente o agravo interno, interposto contra a decisão monocrática que julgou o pedido liminar do conflito de competência. Aduzem ainda que a decisão partiu de premissa equivocada, tendo em vista que o parecer do Ministério Público Federal não teria opinado pela declaração de competência do Juízo falimentar. Concluem que, no mérito, deveria ser reconhecida a competência do Juízo trabalhista, haja vista que os atos executórios teriam sido concluídos antes da decisão de extensão dos efeitos da quebra para alcançar a então suscitante.

Pleiteia, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou, subsidiariamente, a apreciação da questão pelo órgão colegiado.

Impugnação apresentada (e-STJ, fls. 1.106-1.110).

É o relatório.

AgInt no CONFLITO DE COMPETÊNCIA Nº 156.815 - RJ (2018/0037612-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : PAULO MANEIRO BOUZON
AGRAVANTE : ROBERTO MANEIRO BOUZON
ADVOGADOS : JORGE LUIZ DA SILVA FILHO - RJ169984
RODRIGO DA HORA SANTOS - RJ143856
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO
APÓSTOLO-ASSESPA
ADVOGADOS : CÉZAR ROBERTO BITENCOURT - RS011483
LUCIANO RAMOS VOLK - RJ128493
NATASHA GIFFONI FERREIRA - SP306917
GUILHERME D'ARROCHELLA LIMA SALLABERRY -
RJ150173
MARIA DE LOURDES D ARROCHELLA LIMA SALLABERRY E
OUTRO(S) - RJ020906
SUSCITADO : JUÍZO DE DIREITO DA 7A VARA EMPRESARIAL DO RIO DE
JANEIRO - RJ
SUSCITADO : JUÍZO DA 39A VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO -
RJ
INTERES. : FLAVIA BRANDAO MORITZ RYFF
ADVOGADO : CARLA BARRETO - RJ047588

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO CONFLITO DE COMPETÊNCIA. FALÊNCIA. EXECUÇÃO TRABALHISTA. LEILÃO COM ARREMATAÇÃO REALIZADO PELA JUSTIÇA DO TRABALHO. COMPETÊNCIA PARA PAGAMENTO DOS CREDORES. JUÍZO UNIVERSAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Os atos promovidos em execução trabalhista, ainda que não devam ser desconsiderados por outros órgãos julgadores, não afastam a competência universal do Juízo falimentar para pagamentos dos credores submetidos ao concurso falimentar.
2. Agravo interno desprovido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

De início, deve-se enfatizar que não se declara a nulidade de atos processuais que não resultem prejuízos para as partes, mesmo quando inequívoca a existência de vício insanável.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. CITAÇÃO POR EDITAL. AUSÊNCIA DE NOMEAÇÃO DE CURADOR ESPECIAL A ALGUNS RÉUS REVÉIS. JULGAMENTO DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECONHECIMENTO DE NULIDADE DOS ATOS PROCESSUAIS. PREJUÍZO NÃO DEMONSTRADO. IMPOSSIBILIDADE.

1. O reconhecimento da nulidade de atos processuais exige efetiva demonstração de prejuízo suportado pela parte interessada, em respeito ao princípio da instrumentalidade das formas (pas de nullité sans grief).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt nos EDcl no REsp 1669058/TO, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, Dje 11/4/2018)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. MORTE DE UMA DAS PARTES. DECLARAÇÃO DE NULIDADE DOS ATOS PROCESSUAIS. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DO PREJUÍZO. PAS DE NULLITÉ SANS GRIEF.

1. A eventual falta de observância da regra prevista no art. 265, I, do CPC de 1973 (art. 313, I do NCPC) que determina a suspensão do processo com a morte de qualquer das partes, enseja apenas nulidade relativa, sendo válidos os atos praticados, desde que não comprovado o prejuízo. Precedentes.

2. Agravo interno não provido.

(AglInt nos EAREsp 578.729/PE, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, DJe 20/3/2018)

No caso dos autos, não se vislumbra a ocorrência de nenhum vício, uma vez que a decisão liminar impugnada pelo agravo interno foi substituída pela decisão de mérito, a qual foi proferida em razão do estado maduro em que se encontrava o presente processo para julgamento final. Tampouco há a demonstração de prejuízo, tendo em vista que a decisão de mérito foi igualmente impugnada e será apreciada pelo órgão colegiado competente.

No que tange à alegação de erro de fato decorrente da referência ao parecer do Ministério Público Federal, que teria concluído de forma distinta da mencionada na decisão monocrática, têm razão os agravantes. Todavia, o aludido erro

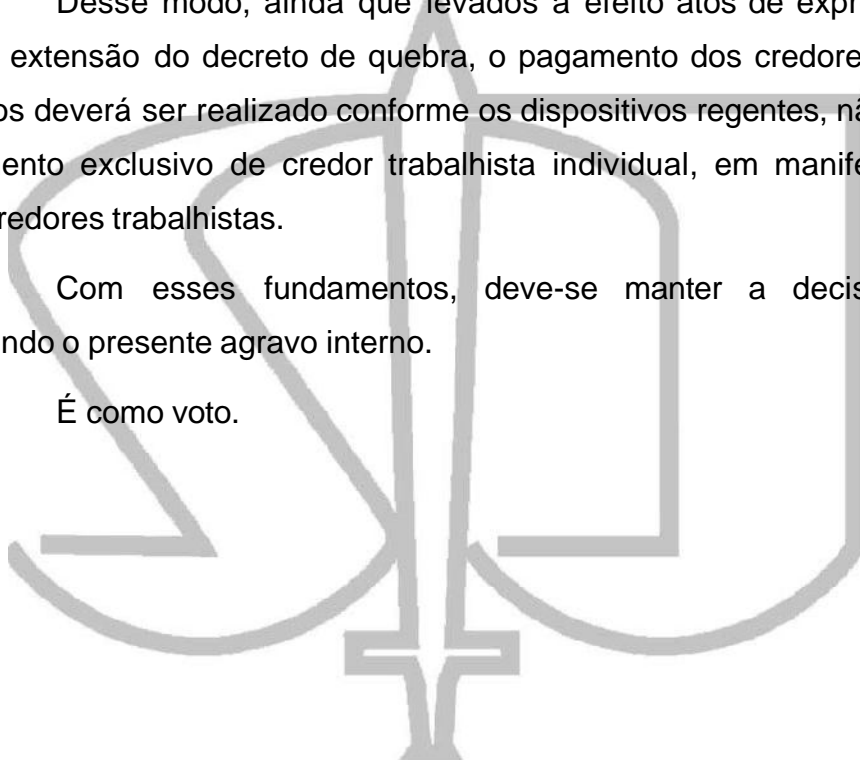
material não altera a conclusão da decisão agravada, que nem sequer se reportou aos fundamentos do referido parecer como razão de decidir.

Com efeito, a despeito da opinião expressada pelo MPF, é de se reconhecer a competência do Juízo falimentar. Nesse diapasão, é preciso enfatizar que não se trata de recuperação judicial, mas de efetivo decreto de quebra, situação em que se impõe a observância do princípio da *par conditio creditorum* para pagamento de todos os credores reunidos por força de lei na execução coletiva (arts. 126 e 149 da Lei n. 11.101/2005).

Desse modo, ainda que levados a efeito atos de expropriação de bens antes da extensão do decreto de quebra, o pagamento dos credores com os valores levantados deverá ser realizado conforme os dispositivos regentes, não sendo possível o pagamento exclusivo de credor trabalhista individual, em manifesto prejuízo aos demais credores trabalhistas.

Com esses fundamentos, deve-se manter a decisão monocrática, desprovendo o presente agravo interno.

É como voto.





SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO SEGUNDA SEÇÃO

AgInt no CC 156.815 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2018/0037612-8

Número de Origem:

01053239820148190001 1053239820148190001 00106577520135010039 106577520135010039

Sessão Virtual de 14/08/2019 a 20/08/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

AUTUAÇÃO

SUSCITANTE : ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO-ASSESPE

ADVOGADOS : CÉZAR ROBERTO BITENCOURT - RS011483

LUCIANO RAMOS VOLK - RJ128493

NATASHA GIFFONI FERREIRA - SP306917

GUILHERME D'ARROCHELLA LIMA SALLABERRY - RJ150173

MARIA DE LOURDES D'ARROCHELLA LIMA SALLABERRY E OUTRO(S) - RJ020906

SUSCITADO : JUÍZO DE DIREITO DA 7A VARA EMPRESARIAL DO RIO DE JANEIRO - RJ

SUSCITADO : JUÍZO DA 39A VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO - RJ

INTERES. : FLAVIA BRANDAO MORITZ RYFF

ADVOGADO : CARLA BARRETO - RJ047588

INTERES. : PAULO MANEIRO BOUZON

INTERES. : ROBERTO MANEIRO BOUZON

ADVOGADOS : JORGE LUIZ DA SILVA FILHO - RJ169984

RODRIGO DA HORA SANTOS - RJ143856

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - EMPRESAS - RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PAULO MANEIRO BOUZON

AGRAVANTE : ROBERTO MANEIRO BOUZON

ADVOGADOS : JORGE LUIZ DA SILVA FILHO - RJ169984

RODRIGO DA HORA SANTOS - RJ143856

AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO-ASSESPE

ADVOGADOS : CÉZAR ROBERTO BITENCOURT - RS011483
LUCIANO RAMOS VOLK - RJ128493
NATASHA GIFFONI FERREIRA - SP306917
GUILHERME D'ARROCHELLA LIMA SALLABERRY - RJ150173
MARIA DE LOURDES D ARROCHELLA LIMA SALLABERRY E OUTRO(S) - RJ020906
SUSCITADO : JUÍZO DE DIREITO DA 7A VARA EMPRESARIAL DO RIO DE JANEIRO - RJ
SUSCITADO : JUÍZO DA 39A VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO - RJ
INTERES. : FLAVIA BRANDAO MORITZ RYFF
ADVOGADO : CARLA BARRETO - RJ047588

TERMO

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 21 de Agosto de 2019

EDcl no AgInt no CONFLITO DE COMPETÊNCIA Nº 156.815 - RJ (2018/0037612-8)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se de embargos de declaração opostos por Paulo Maneiro Bouzon e Roberto Maneiro Bouzon contra acórdão desta Segunda Seção assim ementado (e-STJ, fl. 1.127):

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO CONFLITO DE COMPETÊNCIA. FALÊNCIA. EXECUÇÃO TRABALHISTA. LEILÃO COM ARREMATAÇÃO REALIZADO PELA JUSTIÇA DO TRABALHO. COMPETÊNCIA PARA PAGAMENTO DOS CREDORES. JUÍZO UNIVERSAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Os atos promovidos em execução trabalhista, ainda que não devam ser desconsiderados por outros órgãos julgadores, não afastam a competência universal do Juízo falimentar para pagamentos dos credores submetidos ao concurso falimentar.
2. Agravo interno desprovido.

Os embargantes sustentam que não se opõem à transferência do produto da arrematação para o Juízo universal, tão somente pretendem o reconhecimento ver confirmada a arrematação realizada antes do processo falimentar. Reafirmam a existência de ato jurídico perfeito, em virtude da irretratabilidade da arrematação. Concluem, assim, pela necessidade de atribuição de efeitos infringentes ao presentes aclaratórios.

Impugnação apresentada (e-STJ, fls. 1.149-1.152).

É o relatório.

EDcl no AgInt no CONFLITO DE COMPETÊNCIA Nº 156.815 - RJ (2018/0037612-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
EMBARGANTE : PAULO MANEIRO BOUZON
EMBARGANTE : ROBERTO MANEIRO BOUZON
ADVOGADOS : LUCAS DE ASSIS CORDEIRO DE ABREU XIMENES -
RJ136270
JORGE LUIZ DA SILVA FILHO - RJ169984
RODRIGO DA HORA SANTOS - RJ143856
EMBARGADO : ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO
APÓSTOLO-ASSESPA
ADVOGADOS : CÉZAR ROBERTO BITENCOURT - RS011483
LUCIANO RAMOS VOLK - RJ128493
NATASHA GIFFONI FERREIRA - SP306917
GUILHERME D'ARROCHELLA LIMA SALLABERRY -
RJ150173
MARIA DE LOURDES D ARROCHELLA LIMA SALLABERRY E
OUTRO(S) - RJ020906
SUSCITADO : JUÍZO DE DIREITO DA 7A VARA EMPRESARIAL DO RIO DE
JANEIRO - RJ
SUSCITADO : JUÍZO DA 39A VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO -
RJ
INTERES. : FLAVIA BRANDAO MORITZ RYFF
ADVOGADO : CARLA BARRETO - RJ047588

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO CONFLITO DE COMPETÊNCIA. VÍCIOS INEXISTENTES. PRETENSÃO EXCLUSIVA DE EFEITOS INFRINGENTES. EMBARGOS REJEITADOS.

1. Os embargos de declaração são recurso com fundamentação vinculada, sendo imprescindível a demonstração de que a decisão embargada se mostrou obscura, contraditória ou omissa, ou ainda, que incorreu em erro material, conforme disciplina o art. 1.022, I, II e III, do CPC/2015.
2. Caso concreto no qual os argumentos suscitados refogem ao escopo da via recursal eleita.
3. Embargos de declaração rejeitados.

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

De início, ressalta-se que apenas são cabíveis os aclaratórios quando existir no julgado omissão, contradição, obscuridade ou erro material, nos termos do art. 1.022 do CPC/2015, situação que não se observa na espécie, porquanto houve manifestação sobre todos os temas devolvidos no agravo interno.

Com efeito, depreende-se das razões dos embargos que os recorrentes não se conformam com a decisão, buscando, por via imprópria, a reforma do entendimento. Todavia, a atribuição excepcional de efeitos infringentes somente é admitida quando a alteração do julgado decorre da correção de algum dos vícios previstos no art. 1.022 do CPC/2015, o que não é a hipótese dos autos.

Ademais, nota-se dos autos que o presente conflito de competência foi suscitado pela embargada com o intuito de impedir o Juízo trabalhista de dar seguimento ao pagamento de credores individuais. Não é, portanto, objeto do presente conflito a discussão da validade ou invalidade da arrematação, matéria estranha ao presente incidente e, por isso, não debatida nem decidida no acórdão embargado.

Diante do exposto, rejeito os embargos de declaração.

É como voto.

As informações aqui contidas não produzem efeitos legais. Somente a publicação no DJERJ oficializa despachos e decisões e estabelece prazos.



Processo Nº 0090159-49.2021.8.19.0001

TJ/RJ - 23/01/2023 - 11:30:50 - 1ª Instância - Distribuído em 22/04/2021

Dados da Serventia

Comarca

Comarca da Capital

Vara

7ª Vara Empresarial

Serventia

Cartório da 7ª Vara Empresarial

Endereço da Serventia

Av. Erasmo Braga, 115 , Lna Central 706

Bairro

Centro

Cidade

Rio de Janeiro

Dados do Processo

Ação

Convolação de Recuperação Judicial em Falência

Competência

Empresarial

Assunto

Convolação de Recuperação Judicial em Falência

Classe

Pedido de Providências

Aviso ao Advogado

ARMÁRIO 11 - VOL 1 AO 57 - Os demais andam juntos. Atual volume: 61.

Processo(s) no Tribunal de Justiça

[0054099-46.2022.8.19.0000](#)

Protocolo(s) no Tribunal de Justiça

202200512960 - 18/07/2022

Localização na Serventia

Aguardando Manifestação

Dados dos Personagens

Requerente

ASSOCIACAO EDUCACIONAL SAO PAULO APOSTOLO - ASSESPA

**Arrematante**

ROBERTO MANEIRO BOUZON e outro(s)...

Requerido

MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRACAO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A E OUTRA

Advogado(s)

RS011483 - CEZAR ROBERTO BITENCOURT

RJ076395 - CARLOS ALBERTO BITENCOURT

RJ069085 - CLEVERSON DE LIMA NEVES

RJ176184 - GUSTAVO BANHO LICKS

RJ169984 - JORGE LUIZ DA SILVA FILHO

Personagens[Listar todos os personagens](#)

Última Movimentação

Tipo do Movimento: Envio de Documento Eletrônico

Data da remessa:13/12/2022

Processo Principal[0105323-98.2014.8.19.0001 \(2014.001.092102-3\)](#)**Para visualizar Petições Pendentes de Análise ou Juntada [Clique Aqui](#)**

MATRÍCULA N.º 98598 LIVRO 2 FLS. 01

IMÓVEL:-Predio e respectivo terreno situado na AV.Epitacio Pessoa nº 654, medindo em sua totalidade: 10,00m de largura por 35,50m - de comprimento, confrontando à direita com o nº 658, à esquerda - com o nº 648, e nos fundos com terreno nº 276 da Rua Almirante Saddock de Sá. PROPRIETARIO: FUNDAÇÃO EDUCACIONAL BRASILEIRO DE ALMEIDA. REGISTRO ANTERIOR:3HM-145086-242. INSCRIÇÃO:0142547-9 CL:-6469-1.

O OFICIAL:

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

AV.1/98598-TERMO DE OBRIGAÇÃO:- O imóvel acha-se gravado com o termo de obrigação, conforme certidão passada pelo Departamento de Edificações, Serviço de Termos, já arquivada, a adquirente assinou com a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, em 24.6.77, um termo de obrigação lavrado às fls.47 do qual esta concederá licença para legalização de obras de modificação interna e acréscimo, com transformação de garagem no subsolo em oficina e salas de aula, e auditório em teatro, como modificação do PA 24.5.62 de acordo com a autorização do Governador do antigo Estado da Guanabara, de 29.3.75 e conforme novo projeto apresentado junto ao Processo 7/517.930/56. A proprietaria obriga-se a dar ao teatro utilização exclusiva em atividades do corpo docente discente do estabelecimento, ficando vedada qualquer outra forma de utilização pública, renunciada ou não, conforme averbação feita em 11.7.77. --Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 1999.

O OFICIAL:

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

AV.2/98598-NOVA DENOMINAÇÃO:-Nos termos de petição de 30.12.98, prenotada no LºLAF fls.136 sob o nº 359067 em 30.11.98, instruída pela xerox de escritura de 22.5.87, Lº4019, fls.188 do 1º Ofício de Notas, registrada no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do Rio de Janeiro, tudo hoje arquivado, a proprietária FUNDAÇÃO EDUCACIONAL BRASILEIRO DE ALMEIDA, mudou a sua denominação para FUNDAÇÃO EDUCACIONAL DA CIDADE.-Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 1999.

O OFICIAL:

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

R.3/98598-PROMESSA DE COMPRA E VENDA:-Nos termos de instrumento particular de 9.9.88, hoje arquivado, prenotado no LºLAF-356341-70 em 28.9.98, escritura de ratificação de 04.9.98, Lº7316, fls.080 - do 2º Ofício de Notas, prenotada no LºLAF-359066-136 em 30.11.98 - e instrumento particular de 21.1.82, hoje xerox arquivada, FUNDAÇÃO EDUCACIONAL DA CIDADE, com sede nesta cidade, CGC nº 33.954.546/0001-30, prometeu vender o imóvel desta matrícula a SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO-SESPA com sede nesta cidade CGC:34.150.771/0001-87, pelo preço de Cr\$72.760.000,00.-Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 1999.

cont.no verso

O OFICIAL: 

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

R.4/98598-COMPRA E VENDA: -Nos termos de instrumento particular - de 9.9.98, hoje arquivado, prenotado no Lº 1AF-356341-70 em 28.9.98 e escritura de ratificação de 04.9.98, Lº 7316, fls.080 do 23º Ofício de Notas, prenotada no Lº 1AF-359066-136 em 30.11.98, a proprietária FUNDAÇÃO EDUCACIONAL DA CIDADE, com sede nesta cidade, CGC:33.954.546/0001-30, vendeu o imóvel à SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO-SESPA, com sede nesta cidade, CGC:nº 34.150.771/0001-87, pelo preço de CR\$72.760.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia de nº 464-313.571-5 em 29.7.88, no valor de CZ\$2.671.799,50.-Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 1999

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

O OFICIAL: 

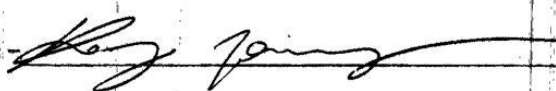
R.5/98.598 - HIPOTECA CEDULAR:- Nos termos de Cédula de Crédito Comercial nº 4000029-1 emitida em 19.04.2000, hoje arquivada, prenotada no Lº 1AK-379441-178 em 27.04.00, a proprietária SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - SESPA, já qualificada, deu o imóvel desta matrícula juntamente com outros imóveis em hipoteca de 1º grau, para garantir uma dívida assumida por PREDIAL PLANURB LTDA com sede nesta cidade, CNPJ nº 42.270.371/0001-33, sendo credor o BANCO BRADESCO S/A, com sede em São Paulo, CNPJ nº 60.746.948/0001-12 no valor de R\$4.598.333,00, dividido em 3 subcréditos, nos seguintes valores: Subcrédito A: R\$2.394.076,00; Subcrédito B: R\$1.420.386,00 e Subcrédito C: R\$783.871,00, o crédito será posto a disposição da Emitente, parceladamente, de acordo com a necessidade, a ser paga em 96 meses, sendo as prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 15.06.2002 e a última em 15.5.2010 aos juros de 4% ao ano. A Cédula de Crédito Comercial foi registrada na Ficha Auxiliar nº 6211, e sob as demais cláusulas e condições do título. Rio de Janeiro, 10 de Maio de 2000.

O OFICIAL: 

RODRIGO NENO ROSA MARCONDES

Corregedor de Justiça - RJ

AV-6/98598 - RETIFICAÇÃO:- De conformidade com o artigo 213 parágrafo 1º da Lei 6015/73, e nos termos do documento que deu origem ao R-8, fica o mesmo retificado para tornar certo que a dívida foi assumida por Sociedade Educacional São Paulo Apostolo - Sespa, e não Predial Planurb Ltda.-Rio de Janeiro, 20 de Junho de 2000.

O OFICIAL: 

RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto
Matr. nº 2082

Corregedor de Justiça - RJ

AV.7/98598-NOVA DENOMINAÇÃO: Nos termos de requerimento de 05.10.2006 e documento particular de 11.08.2003, prenotados no Lº 1BF-465663-285 em 06.10.2006, a SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO-SESPA, mudou sua denominação para ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA. Rio de Janeiro, 24 de Novembro de 2006. VC

O OFICIAL: 

BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 942982
Corregedoria de Justiça - RJ

R.8/98598-HIPOTECA: Nos termos de escritura de 14.09.2005 do 12º Ofício de Notas, Lº 3096, fls.010, prenotada no Lº 1BF-465239-255 em 26.09.2006, a proprietária ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO-ASSESPA, já qualificada, deu o imóvel desta matrícula juntamente com outro imóvel em hipoteca de 2º grau ao BANCO BRADESCO S.A., com sede em Osasco-SP, CNPJ:60.746.948/0001-12, em garantia da dívida no valor de R\$3.000.000,00, a ser paga no prazo de 48 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 14.09.2006 e as demais em igual

IMÓVEL: 654 - AV. EPITACIO PESSOA - PREDIO (ATUAL 1664)

FLS.

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

50

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º 98598

LIVRO 2

FLS. 01

dia dos meses subsequentes, todas calculadas nesta data, esclarecendo que a partir da data da liberação dos recursos na conta corrente incidirão juros calculados, sobre o valor da dívida, a taxa de CDI + 3% ao ano, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições contantes do título. Rio de Janeiro, 24 de Novembro de 2006.-----VC

O OFICIAL:

HEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 94/2982
Corregedoria de Justiça - RJ

AV.9/98.598 - RETIFICAÇÃO:- De conformidade com o art.213, Inciso I, Alínea A, da Lei 6015/73, fica retificado o caput do imóvel desta matrícula para tornar certo que a numeração do prédio é 1664, conforme Registro Anterior: Lº3HM-145086-242 e não como constou. Rio de Janeiro, 12 de Julho de 2013.-----MMª

O OFICIAL:

GUSTAVO GASTALHO MOREIRA
Substituto - Matr.: 941587
5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ

R.10/98598-PENHORA: Por determinação do Juízo de Direito da 39ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, assinado em 27/04/2015 por Ordem da MM. Juíza Dr. Maria Leticia Gonçalves, prenotado no Lº1DD-575207-88 em 30/04/2015, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para a garantia da dívida no valor de R\$269.140,00 face ação movida por FLAVIA BRANDÃO MORITZ, contra ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA e outros, através do processo nº0010657-75.2013.5.01.0039. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, os mesmos deverão ser observados quando do seu cancelamento. SELO EAWA91982 LVH. Rio de Janeiro, 26 de Maio de 2015.-----AG

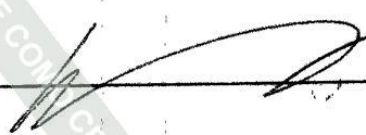
O OFICIAL:

HEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 94/2982
5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ

R.11/98.598 - PENHORA:- Nos termos de Ofício PJe-JT nº237/2015 da 37ª Vara do Trabalho desta cidade, assinado em 24.08.2015, pela MMª Juíza Drª Marcia Regina Leal Campos, prenotado no Lº1DE-578715-278 em 01.09.2015, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$34.125,64, face ação movida por DIEGO DE SOUZA LEITE contra ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO-ASSESPA e outros,

através do processo n°0010468-69.2014.5.01.0037. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, somente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos em obediência aos artigos 14 e 239 da Lei Federal 6015/73, e contribuições das Leis Estaduais 489/81, 590/82, 3217/99, 4664/05 e 111/06. SELO EBCT87522 WVV. Rio de Janeiro, 02 de Outubro de 2015.-----MMª

BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 94/2982
5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ

O OFICIAL: 

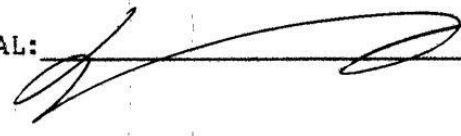
R.12/98598-PENHORA: Por determinação do Juízo de Direito da 40ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, contida no Ofício n°0396/2015, assinado em 03.11.2015 pela MM. Juíza Drª. Patricia Lampert Gomes, prenotado no L°1DF-580720-255 em 12.11.2015, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para a garantia da dívida no valor de R\$31.511,06, em face ação movida por GISELE DA SILVA PIRES contra ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO, através do processo n°0001605-23.2011.5.01.0040-RTOrd. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora, os mesmos deverão ser observados quando de seu cancelamento. Selo EBIA30474 MFE. Rio de Janeiro, 16 de Dezembro de 2015.-----VA

BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 94/2982
5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ

O OFICIAL: 

AV.13/98598-CANCELAMENTO DE PENHORA: Nos termos de Ofício PJe-JT n°50/2016 da 37ª Vara do Trabalho-RJ, assinado em 16/02/16, prenotado no L°1DH-583577-33 em 26/02/16, fica cancelada a penhora objeto do R.11, em virtude de determinação judicial. SELO EBKQ13689 FNF. Rio de Janeiro, 01 de Abril de 2016.-----GG

BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 94/2982
5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ

O OFICIAL: 

R.14/98598-PENHORA: Por determinação do Juízo de Direito da 54ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, contida no Ofício n°0115/2016, assinado em 26.04.2016 pela MM. Juíza Drª. Giselle Bringel de Oliveira Lima David, prenotado no L°1DH-585211-184 em 03.05.2016, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para a garantia da dívida no valor de R\$231.781,36, em face ação movida por ROBERTA GUIMARAES ARAUJO WERNER, contra SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA, GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, GALILEO GESTORA DE RECEBÍVEIS SPE, através do processo n°0001062-41.2012.5.01.0054 - RTOrd. Não tendo sido recolhidos os

IMÓVEL: 654 AV. EPITÁCIO PESSOA - PRÉDIO (ATUAL 1664)

FLS:

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

5º

OFÍCIO DO REGISTRO DE
 CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º 98598 LIVRO 2 FLS. 01

mesmos deverão ser observados quando de seu cancelamento. SELO
 EBNK12804OEP. Rio de Janeiro, 18 de Maio de
 2016.

O OFICIAL:



4ª
 BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
 1º Substituto - Matr.: 94/2982
 5º Ofício de Registro de
 Imóveis da Capital - RJ

R.15/98598-PENHORA: Por determinação do Juízo de Direito da 4ª
 Vara Cível-RJ, Mandado de Registro de Penhora de 11/10/2016, nº
 2831/2016/MND, assinado pela M.M. Juíza Drª. Lísia Carla Viera
 Rodrigues, prenotada no Lº1DJ-689827-006 em 25/10/2016, fica
 registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para garantia
 da dívida no valor de R\$27.269,52, face ação movida por
 RAIMUNDO DA SILVA SANTOS contra CENTRO UNIVERSITÁRIO DA CIDADE
 - UNIVERCIDADE, INSTITUTO CULTURAL DE IPANEMA - ICI, ASSOCIAÇÃO
 PARA MODERNIZAÇÃO DA EDUCAÇÃO - APME, através do processo
 nº0011566-07.2006.8.19.0203(2006.203.011393-2). Selo EBSV49885
 YJS. Rio de Janeiro, 11 de Novembro de 2016. AG

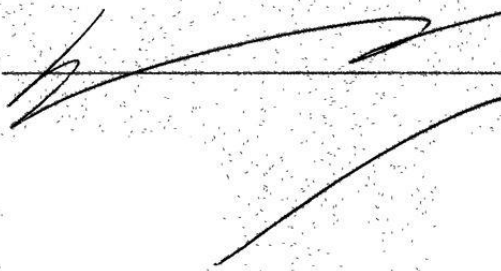
O OFICIAL:



BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
 1º Substituto - Matr.: 94/2982
 5º Ofício de Registro de
 Imóveis da Capital - RJ

AV.16/98.598 - INDISPONIBILIDADE:- Nos termos de Ofício
 nº1863/2017/OF da 7ª Vara Empesarial desta cidade, assinado em
 19.12.2017, pelo MM Juiz Dr. Fernando Cesar Ferreira Viana,
 prenotado no Lº1DM-601892-179 em 20.12.2017, o imóvel desta
 matrícula fica indisponível até decisão ulterior do referido
 Juízo. SELO ECKB21159 WTR.-Rio de Janeiro, 23 de Janeiro de
 2018. MMª

O OFICIAL:



BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
 1º Substituto - Matr.: 94/2982
 5º Ofício de Registro de
 Imóveis da Capital - RJ

AV.17/98.598 - INDISPONIBILIDADE:- Nos termos de Aviso nº1100/2018 de 16.10.2018, publicado no Diário Oficial em 25.10.2018, prenotado no Lº1DP-612135-198 em 04.12.2018 e tendo em vista os termos do Ofício nºOFI.1032-000375-3/2018, de 10.09.2018 da Lavra do Exmo Dr. Dario Ribeiro Machado Junior, da 2ª Vara Federal de Execução Fiscal de São João de Meriti-RJ, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula, até decisão ulterior do referido Juízo. SELO ECVB27808 OQO. Rio de Janeiro, 21 de Dezembro de 2018.-----MMª

OFICIAL:



BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 94/2982
5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ

Antigo prédio da UniverCidade, em Vaz Lobo, vai virar UERJ e FAETEC

O Governo Estadual autorizou a mudança nesta sexta-feira, 09/10

Por **Felipe Lucena** - 9 de outubro de 2021



Nesta sexta-feira, 08/10, o Governado Estadual autorizou a desapropriação da antiga **UniverCidade**, em Vaz Lobo, na Zona Norte. No local será construída uma sede da **Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ)** e no prédio anexo ficará uma **FAETEC**, voltada para qualificação profissional da população.



ATOS DO PODER EXECUTIVO

DECRETO Nº 47.790 DE 08 DE OUTUBRO DE 2021

DECLARA UTILIDADE PÚBLICA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO O IMÓVEL QUE MENCIONA, SITUADO NO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, NECESSÁRIO À INSTALAÇÃO DE POLO AVANÇADO "VAZ LOBO", DA UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

O GOVERNADOR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO em exercício, no uso de suas atribuições legais e constitucionais, com fundamento nos artigos 5º, alínea "h", e 6º, do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e tendo em vista o que consta do Processo Administrativo nº SEI-260007/024493/2021 e, ainda,

CONSIDERANDO

- a necessidade de ampliação da oferta pública de ensino, pesquisa, extensão e inovação no Estado do Rio de Janeiro, para alcançar regiões como a de Vaz Lobo, que demandam política pública de inclusão;
- a adequação da estrutura e localização do imóvel aos fins institucionais da Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ;

DECRETA:

Art. 1º - Fica declarado utilidade pública para fins de desapropriação o imóvel situado no Município do Rio de Janeiro/RJ abaixo descrito: Imóvel averbado no Oitavo Serviço Registral de Imóveis, do Estado do Rio de Janeiro, Cidade do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 119510, fls. 227 Lº 2DK-0, renovada em 20/03/2000, designado por imóvel na Av. Ministro Edgard Romero, Lote 2, P.A. 30836, onde existe o prédio nº 807 em construção, para Av. Ministro Edgard Romero. Medindo o terreno em sua totalidade: 20,00, de frente pela Av. Ministro Edgard Romero e mais 8,00m em curva interna subordinada à um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da rua Ramiro Monteiro, por onde mede 62,50m em reta mais 5,00, em curva interna subordinada à um raio de 70,00m, 45,00mm nos fundos, à direita 41,35m limitando com a lateral esquerda do lote 1 mais 21,80m limitando com os fundos do lote 1 alargando o terreno mais 20,80m aprofundando o terreno.

Art. 2º - Incluem-se na presente declaração de utilidade pública as acessões e benfeitorias existentes no imóvel a que se refere o art. 1º deste Decreto.

Art. 3º - Ficam a Procuradoria Geral do Estado e a Procuradoria Geral da UERJ autorizadas a invocar o caráter de urgência no processo judicial de desapropriação, para fins do disposto no artigo 15 do Decreto-Lei nº 3.365/1941, e adotar providências necessárias, por via amigável ou judicial, à efetivação da desapropriação.

Art. 4º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Rio de Janeiro, 08 de outubro de 2021

ANDRÉ CECILIANO
Governador em Exercício

Id: 2346190

Em abril deste ano, o deputado estadual **Dionisio Lins (PP)** enviou ao então governador em exercício, **Cláudio Castro**, uma **solicitação oficial para que, junto à Secretaria de Ciência, Tecnologia e Inovação, o Poder Executivo Estadual transformasse o prédio do antigo Centro Universitário da Cidade (UniverCidade), na Avenida Ministro Edgard Romero, em uma FAETEC.**

"Um prédio que já abrigou uma universidade e que hoje está completamente abandonado é um verdadeiro descaso com o futuro das pessoas não só da região, mas dos demais bairros existentes no entorno", disse Lins.

O imóvel estava abandonado. A UniverCidade era gerida pelo Grupo Galileo Educacional, o mesmo que administrava a Universidade Gama Filho, em Piedade, também na Zona Norte e que **será desapropriada em breve pela Prefeitura do Rio**. A referida faculdade teve sua falência decretada em 2016 pela 7ª Vara Empresarial do Rio de Janeiro, sendo descredenciada pelo Ministério da Educação e Cultura (MEC) em meados da última década.



As informações aqui contidas não produzem efeitos legais. Somente a publicação no DJERJ oficializa despachos e decisões e estabelece prazos.



Processo Nº 0308623-40.2021.8.19.0001

TJ/RJ - 23/01/2023 - 11:35:03 - 1ª Instância - Distribuído em 06/12/2021

Dados da Serventia

Comarca

Comarca da Capital

Vara

8ª Vara de Fazenda Pública

Serventia

Cartório da 8ª Vara da Fazenda Pública

Endereço da Serventia

Av Erasmo Braga, 115 , L I sala 401/403

Bairro

Centro

Cidade

Rio de Janeiro

Dados do Processo

Ofício de Registro

9º Ofício de Registro de Distribuição

Ação

Desapropriação de Imóvel Urbano / Intervenção do Estado na Propriedade

Competência

Fazenda Pública

Assunto

Desapropriação de Imóvel Urbano / Intervenção do Estado na Propriedade

Classe

Desapropriação

Histórico dos Mandados

[Visualização dos Históricos dos Mandados](#)

Processo(s) no Tribunal de Justiça

Não há

Localização na Serventia

Remessa ao Perito

Dados dos Personagens

Autor

UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - UERJ

Réu

ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA

Perito

MAURICIO PASSOS FERREIRA

Advogado(s)

RJ099056 - HENRIQUE COUTO DA NÓBREGA

RJ103446 - MARCELO DOS SANTOS BENTO

RJ025872 - FRANCISCO ANTONIO FABIANO MENDES

RJ164164 - DIOGO JOSÉ FABIANO MENDES



Última Movimentação

Tipo do Movimento: Envio de Documento Eletrônico

Data da remessa:10/01/2023

Para visualizar Petições Pendentes de Análise ou Juntada [Clique Aqui](#)

GRERJ Eletrônica - Judicial



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 GUIA DE RECOLHIMENTO DE RECEITA JUDICIÁRIA-GRERJ

NUMERO DA GUIA

10632908517-49



AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA
 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA: 00887102118

NOME DE QUEM FAZ O RECOLHIMENTO:			ASSOCIACAO EDUCACIONAL SAO PAULO APOSTOLO - ASSESPA		
CNPJ OU CPF DE QUEM FAZ O RECOLHIMENTO:			34.150.771/0001-87		
JUIZO / CARTÓRIO:					
NATUREZA DA CAUSA OU DO RECURSO:			AGRAVO INSTRUMENTO-INCLUSIVE EM VEP		
COMARCA:			Comarca da Capital		
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:					
DOCUMENTO REIMPRESSO					
TIPO DE RECEITA	RECEITA/CONTA	VALOR-R\$	TIPO DE RECEITA	RECEITA/CONTA	VALOR-R\$
ATOS SECR. TJ	1101-5	822,46	FUNDPERJ	6898-0004245-5	41,12
			FUNPERJ	6898-0000208-9	41,12
			FUNARPEN	6246-0003018-0	32,89
SUBTOTAL		822,46			
CAARJ / IAB (10%)	2001- 6	82,24	TOTAL		1.019,83

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA
 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA: 00887102118

VALIDADE PARA PAGAMENTO: 02/02/2023 PAGÁVEL SOMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO BRADESCO AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA
 PAGAMENTO EFETUADO EM: 23/01/2023 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA: 00887102118

86880000010 2	19832853873 3	42023020210 1	63290851749 8
---------------	---------------	---------------	---------------

TJRJ CAP EMP07 202300453114 30/01/23 13:57:09136755 PROGER-VIRTUAL