



Número: **8122348-94.2022.8.05.0001**

Classe: **FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE**

Órgão julgador: **2ª V EMPRESARIAL DE SALVADOR**

Última distribuição : **11/08/2022**

Valor da causa: **R\$ 63.805.034,45**

Assuntos: **Administração judicial, Classificação de créditos**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

| Partes | Advogados |
|---|--|
| TPL ENGENHARIA E PROJETOS LTDA - EPP (AUTOR) | |
| | TOMAS MIGUEL MORAES NUNES (ADVOGADO) GABRIEL TURIANO MORAES NUNES (ADVOGADO) ANDRE BONELLI REBOUCAS (ADVOGADO) ANACAROLINA DE AZEVEDO ISMERIM SILVA (ADVOGADO) PAULO BISPO DOS SANTOS (ADVOGADO) PEDRO THIAGO DA SILVA ROCHA (ADVOGADO) |
| OLDAQUIO PEREIRA BOTELHO FILHO (AUTOR) | |
| MARGARETE SOARES DE CARVALHO - ME (REU) | |
| | LUCIANE BASSANELLI CARNEIRO MOREIRA CARMONA (ADVOGADO) MARCOS ASSUNCAO TEIXEIRA LEITE (ADVOGADO) JORGE LUIS RAMOS CORREIA (ADVOGADO) MARCIO DIEGO MACHADO MIRANDA (ADVOGADO) RAFAELA LEONCIO ALMEIDA SILVA (ADVOGADO) LAURA AUXILIADORA CARDEAL DA SILVA BRITTO (ADVOGADO) GERISVALDO CARVALHO FREIRE JUNIOR (ADVOGADO) FELIX LAZARO GOMES DA SILVA SA (ADVOGADO) DANEILLA ALMEIDA DE OLIVEIRA (ADVOGADO) |
| JSL LOCACAO DE MAQUINAS E VEICULOS PESADOS LTDA. (REU) | |
| | PAULO EDUARDO PRADO (ADVOGADO) |

| Outros participantes | |
|---|--|
| SERES SERVICOS DE RECRUTAMENTO E SELECAO DE PESSOAL LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | ANDRE ANDRADE VIZ (ADVOGADO) SAMUEL MOREIRA CARREIRO (ADVOGADO) |
| UNIÃO FEDERAL / FAZENDA NACIONAL (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| PROCURADORIA DA UNIAO NO ESTADO DA BAHIA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| MUNICIPIO DE SALVADOR (TERCEIRO INTERESSADO) | |

| | |
|---|--|
| TECNOTEXTIL-INDUSTRIA E COMERCIO DE CINTAS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | PRISCILLA CHRISTINA GONCALVES DE MIRANDA VAZ (ADVOGADO) |
| LUIZ EDUARDO MARTINS DOS SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | KAIQUE CHAGAS FALCAO (ADVOGADO) MARIA EDUARDA MARTINS DOS SANTOS (ADVOGADO) |
| AMILTON RIOS OLIVEIRA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| RAFAELA SANTANA SOUZA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | MATHEUS FREIRE GUIMARAES DE OLIVEIRA (ADVOGADO) |
| ANDERLON MUNIZ DE OLIVEIRA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| AUTO POSTO ITATIAIA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| MOVIDA LOCAÇÃO DE VEICULOS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | FABIO IZIQUE CHEBABI (ADVOGADO) |
| GUSTAVO ARAUJO DO NASCIMENTO (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | MARCOS EVANGELISTA GOMES LIMA (ADVOGADO) LUANA DA SILVA LIMA (ADVOGADO) |
| JONATHAN PEREIRA RAMOS (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| OLIVEIRASILVA DERIVADOS DE PETROLEO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| PENTA DERIVADOS DE PETROLEO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | LAIS LIMA MARQUES MASCARENHAS (ADVOGADO) |
| IVANILDO MOREIRA DE SOUSA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | GABRIEL CORDEIRO AMORIM (ADVOGADO) NILSON AMORIM DA SILVA (ADVOGADO) |
| D' PROSEG EQUIPAMENTOS DE LINHA VIVA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | MOISES FARIAS ALVES (ADVOGADO) |
| ANDALUZ SERVICOS DE ENGENHARIA, CONSTRUCOES E LOCACOES DE VEICULOS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | FRED FABIANO NEVES DAVID (ADVOGADO) |
| COMERCIAL E IMPORTADORA DE PNEUS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | JORGE HENRIQUE MONTEIRO DE ALMEIDA FILHO (ADVOGADO) |
| EDUARDO SOUZA MAIA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | HIANCA NATALI BELITARDO SENA JACOBINA SANTOS (ADVOGADO) |
| Ernst & Young Auditores Independentes S.S (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | ANTONIO RODRIGO SANT ANA (ADVOGADO) |
| COMPANHIA DE ELETRICIDADE DO ESTADO DA BAHIA COELBA (TERCEIRO INTERESSADO) | |

| | |
|---|--|
| | MILENA GILA FONTES (ADVOGADO) UMBERTO LUCAS DE OLIVEIRA FILHO (ADVOGADO) MARCIO DE SOUZA OLIVEIRA (ADVOGADO) TIAGO FREITAS ASPERA (ADVOGADO) ERICO VINICIUS VARJAO ALVES EVANGELISTA (ADVOGADO) LAZARO ROBERTO SILVA JUNIOR (ADVOGADO) IRISMAR SOUZA DE ALMEIDA (ADVOGADO) |
| ITAU UNIBANCO S.A. (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | BRUNO HENRIQUE DE OLIVEIRA VANDERLEI (ADVOGADO) GUILHERME EUSTAQUIO COUTINHO TAVARES CAVALCANTI (ADVOGADO) |
| SAV NEXOOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| BANCO OURINVEST S/A (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | JORGE DONIZETI SANCHEZ (ADVOGADO) |
| PROTECK INDUSTRIA E COMERCIO DE EQUIPAMENTOS DE REDE ELETRICA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | LUIZ WAGNER LOURENCO MEDEIROS FERNANDES (ADVOGADO) |
| BANCO VOLKSWAGEN S. A. (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | RAFAEL BARROSO FONTELLES (ADVOGADO) JOAO VICENTE BERRIEL NETTO (ADVOGADO) |
| BANCO ABC BRASIL S.A. (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | CLEUZA ANNA COBEIN (ADVOGADO) |
| MUNICIPIO DE AMARGOSA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | CLAUDIO DOS SANTOS QUEIROZ (ADVOGADO) |
| ROMERO DE SOUZA ALEXANDRE (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | RUAN VICTOR FREIRE RODRIGUES (ADVOGADO) |
| BANCO DO NORDESTE DO BRASIL SA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | MARCUS BOREL SILVA MOREIRA (ADVOGADO) |
| JOSE IVO OLIVEIRA DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | FABRICIO PENALVA SUZART (ADVOGADO) |
| JEFESON SILVA DOS SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | EUGENIO COSTA DE OLIVEIRA (ADVOGADO) JANE CLEZIA BATISTA DE SA (ADVOGADO) MARIA RACHEL OLIVEIRA DE MESQUITA (ADVOGADO) |
| SECURITY COMERCIO E EQUIPAMENTOS DE SEGURANCA EIRELI (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| JUSSIVAN PIRES DE LIMA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | ALBINO BRANDAO DE SOUZA NETO (ADVOGADO) PHILIFE PESSOA DA SILVA (ADVOGADO) ARTHUR CAMPOS BRGES LIMA (ADVOGADO) |
| HITALO THAINAN SANTOS PEREIRA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | JANE CLEZIA BATISTA DE SA (ADVOGADO) EUGENIO COSTA DE OLIVEIRA (ADVOGADO) MARIA RACHEL OLIVEIRA DE MESQUITA (ADVOGADO) |

| | |
|--|--|
| RONALD CEZAR VERAS MONTE LTDA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | RICARDO VERAS MARQUES JUNIOR (ADVOGADO) |
| FABIO MARCOS SILVA MIRANDA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | FABRICIO PENALVA SUZART (ADVOGADO) |
| JANIO ALVES CELESTINO (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | FABRICIO PENALVA SUZART (ADVOGADO) |
| PROTPLAST EQUIPAMENTOS DE LINHA VIVA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | MOISES FARIAS ALVES (ADVOGADO) RIOGENE RAFAEL FEITOSA (ADVOGADO) |
| ELINEIR ISADORA ALBINO DE LIMA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | HELDER MORAIS DIAS (ADVOGADO) |
| GUSTAVO SILVA SAMPAIO (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | EUGENIO COSTA DE OLIVEIRA (ADVOGADO) JANE CLEZIA BATISTA DE SA (ADVOGADO) |
| EMERSON LUCAS AZEVEDO SILVA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | JORGE LUIS RAMOS CORREIA (ADVOGADO) |
| ADAO FIALHO GOMES (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | RAVENO BADARO COTRIM (ADVOGADO) |
| MARIO SOUZA LOPES (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | RODRIGO DAMASCENO VIANA SILVA (ADVOGADO) |
| SEGMIX COMERCIO DE PRODUTOS DOMISSANITARIOS E EQUIPAMENTOS DE SEGURANCA EIRELI (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| SERGINEI DA SILVA PINTO (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | AFRANIO SANTOS DA SILVA (ADVOGADO) |
| SAN MARIN EQUIPAMENTOS DE LINHA VIVA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| Ministério Público do Estado da Bahia (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | RODRIGO RIBEIRO ACCIOLY (ADVOGADO) |
| MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DA BAHIA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| RODRIGO CONCEICAO DOS SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | MAISA BATISTA COSTA SILVA (ADVOGADO) |
| ATACADAO DO PAPEL EIRELI (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | MARAIVAN GONCALVES ROCHA SEGUNDO (ADVOGADO) MARAIVAN GONCALVES ROCHA (ADVOGADO) |
| EVERTON DA SILVA SOUZA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | ANA CAROLINE PEREIRA SOARES (ADVOGADO) MARIANA CARVALHO SANTOS (ADVOGADO) MANOEL MESSIAS LIMA VIEIRA (ADVOGADO) |
| ITALLO GOMES DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | THIAGO CRUZ DE OLIVEIRA (ADVOGADO) |
| ROSANGELA DE ALMEIDA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO) | |

| | |
|---|--|
| | LIGIA ALONSO CATELA (ADVOGADO) BARBARA CRISTINA CALFA SANTOS (ADVOGADO) |
| LUIS PAULO DOS SANTOS DE ANDRADE (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | EVANEUCIO SANTANA DE ASSUNCAO (ADVOGADO) |
| MUNDO LINHA VIVA E EQUIPAMENTOS DE SEGURANCA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | MOISES FARIAS ALVES (ADVOGADO) RIOGENE RAFAEL FEITOSA (ADVOGADO) |
| CRATOS LOCACAO DE MAQUINAS E EQUIPAMENTOS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | CLEIDSON JORGE CORREIA PINO COSTA (ADVOGADO) |
| WAGNO DE JESUS (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | JOAO MENDES QUEIROZ FILHO (ADVOGADO) |
| JOSE CRISTIANO RODRIGUES DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | LUCIO RENATO OLIVEIRA VASCONCELOS (ADVOGADO) |
| TOYOPRATA LOCACAO LTDA - ME (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | ANGELA ROBERTA ALMEIDA RIBEIRO (ADVOGADO) |
| LEANDRO LOPES DA SILVA SOUZA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| CICERO MARCELO RODRIGUES DOS SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | PAULO CESAR NUNES DO NASCIMENTO JUNIOR (ADVOGADO) |
| HBF ENGENHARIA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | RAFAELA LEONCIO ALMEIDA SILVA (ADVOGADO) |
| JOAO PAULO ALMEIDA DE OLIVEIRA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | PAULO LORRAN BEZERRA PINHO (ADVOGADO) |
| JSL LOCACAO DE MAQUINAS E VEICULOS PESADOS LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | ROBERTA DE VASCONCELLOS OLIVEIRA RAMOS (ADVOGADO) VIVIANE ROTTIOTTI DELATORRE (ADVOGADO) |
| REGIVAN CICERO DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| JACO BARBOSA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | MARCIO DIEGO MACHADO MIRANDA (ADVOGADO) |
| JOSÉ SANTOS FILHO (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | ALANA SOARES SANTOS (ADVOGADO) |
| DEGRAUS ANDAIMES, MAQUINAS E EQUIPAMENTOS PARA CONSTRUCAO CIVIL LTDA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | WAGNER DUCCINI (ADVOGADO) DENILSON ALVES DE OLIVEIRA (ADVOGADO) GABRIELA MAGALHAES PERILES DOS SANTOS (ADVOGADO) |
| SERGINEI DA SILVA PINTO (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| EDUARDO SOUZA MAIA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| ELINEIR ISADORA ALBINO DE LIMA (TERCEIRO INTERESSADO) | |

| | |
|--|---|
| GUSTAVO ARAUJO DO NASCIMENTO (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| IONEI DE JESUS LIMA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | CLEBER DE JESUS MELO (ADVOGADO) |
| MARIO SOUSA LOPES (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| RICARDO DOS SANTOS BATISTA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | JESSICA NOVAES FONSECA (ADVOGADO) |
| FLÁVIA MAIA FERNANDES (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| FRANCISCO DE ASSIS GALVÃO (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | FLAVIA MAIA FERNANDES (ADVOGADO) |
| WELLINGTON BISPO SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | KIALA SILVA ANDRADE TORRES (ADVOGADO) |
| VANDILSON SANTOS DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | JAILSON MATOS DE SOUSA FILHO (ADVOGADO) |
| WILTON SILVA DEMETRIO (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | ANDRESSA FERNANDES CAIRES (ADVOGADO) |
| ITALA DE SOUSA COMERCIO (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | LEONARDO DI PAULA GOMES CRUZ (ADVOGADO) |
| CICERO MACIEL SILVA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | FRANCISCO DA SILVA (ADVOGADO) |
| DJA JESUS DOS SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | ITANA GUIMARAES DA SILVA (ADVOGADO) |
| NOVO HOTEL SENHOR DO BONFIM LTDA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | VITOR KLEY FONSECA COSTA (ADVOGADO) |
| LUIS ALEXANDRINO DA CRUZ (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| EVANDRO DE JESUS GOIS (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | ELIA MARION SOUZA DE ARAUJO (ADVOGADO) MARIA RIBEIRO DOS SANTOS (ADVOGADO) GUMERCINDO SOUZA DE ARAUJO (ADVOGADO) |
| EGNALDO RIBEIRO DOS SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | ELIA MARION SOUZA DE ARAUJO (ADVOGADO) MARIA RIBEIRO DOS SANTOS (ADVOGADO) GUMERCINDO SOUZA DE ARAUJO (ADVOGADO) |
| FILIPE OLIVEIRA MORAIS (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | ELIA MARION SOUZA DE ARAUJO (ADVOGADO) MARIA RIBEIRO DOS SANTOS (ADVOGADO) GUMERCINDO SOUZA DE ARAUJO (ADVOGADO) |
| HERCULES TEIXEIRA LIMA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | ELIA MARION SOUZA DE ARAUJO (ADVOGADO) MARIA RIBEIRO DOS SANTOS (ADVOGADO) GUMERCINDO SOUZA DE ARAUJO (ADVOGADO) |
| RANIELE MENEZES PEREIRA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | ELIA MARION SOUZA DE ARAUJO (ADVOGADO) MARIA RIBEIRO DOS SANTOS (ADVOGADO) GUMERCINDO SOUZA DE ARAUJO (ADVOGADO) |
| EDSON DE LIMA REGO (TERCEIRO INTERESSADO) | |

| | |
|---|---|
| | ELIA MARION SOUZA DE ARAUJO (ADVOGADO) MARIA RIBEIRO DOS SANTOS (ADVOGADO) GUMERCINDO SOUZA DE ARAUJO (ADVOGADO) |
| ANDERSON MENDES DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | ELIA MARION SOUZA DE ARAUJO (ADVOGADO) MARIA RIBEIRO DOS SANTOS (ADVOGADO) GUMERCINDO SOUZA DE ARAUJO (ADVOGADO) |
| INTERESSADO ADVOGADOS (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | IGOR DE SOUSA ANJOS (ADVOGADO) VINICIUS LEITE MOITINHO (ADVOGADO) JOCACIO FERREIRA CERQUEIRA (ADVOGADO) EDKILSON DE JESUS (ADVOGADO) ALOISIO FAGUNES DE LIMA JUNIOR (ADVOGADO) ROBERTA DE VASCONCELLOS OLIVEIRA RAMOS (ADVOGADO) LEONARDO DA COSTA ARAUJO LIMA (ADVOGADO) JOSEMAR DA SILVA NASCIMENTO (ADVOGADO) FLAVIO MENDONCA DE SAMPAIO LOPES (ADVOGADO) CIRLENE OLIVEIRA SANTOS (ADVOGADO) DENIS MAIA SILVINO (ADVOGADO) PAULO EDUARDO PRADO (ADVOGADO) LUIS MARCIO LIMA DA SILVA (ADVOGADO) FRANCISCO ASSIS DA CUNHA (ADVOGADO) FERNANDO DENIS MARTINS (ADVOGADO) JOSE WILLAMES JANUARIO (ADVOGADO) EDLENE ALMEIDA TELES DIAS ARGOLLO (ADVOGADO) IVIA MARIA PASSOS DA SILVA (ADVOGADO) ITALO SAMPAIO SIQUEIRA (ADVOGADO) HELGA LOPES SANCHEZ (ADVOGADO) DANIEL MAGALHAES DE BRITO (ADVOGADO) DARCI CEZAR ANADAO (ADVOGADO) SAMUEL MOREIRA CARREIRO (ADVOGADO) CLEBER DE JESUS MELO (ADVOGADO) BRUNO DIEGO SAGER (ADVOGADO) BIANCA TRINDADE SILVEIRA (ADVOGADO) NATHALIA MALDANER ODY (ADVOGADO) IARA KTILLEM SOUSA AMORIM NUNES (ADVOGADO) MONIQUE KALLYNDA PEREIRA BEZERRA FREIRE (ADVOGADO) |
| RODRIGO RIBEIRO ACCIOLY (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | RODRIGO RIBEIRO ACCIOLY (ADVOGADO) |
| PLANAR EQUIPAMENTOS E LOGISTICA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO) | |
| | RENATA DANTAS GAIA (ADVOGADO) JOSE ANCHIETA DA SILVA (ADVOGADO) CAIO SOARES JUNQUEIRA (ADVOGADO) |
| OLDAQUIO PEREIRA BOTELHO FILHO (TERCEIRO INTERESSADO) | |

Documentos

| Id. | Data da Assinatura | Documento | Tipo |
|-----------|--------------------|--|----------------|
| 498160013 | 28/04/2025 13:47 | Petição | Petição |
| 498160019 | 28/04/2025 13:47 | Avaliação TPL - Processo 8122348-94.2022.8.05.0001 (2) | Laudo Pericial |

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 2ª EMPRESARIAL DA
COMARCA DE SALVADOR – BA.**

Processo nº 8122348-94.2022.8.05.0001

DANIEL MELO CRUZ, JUCEB Nº 24/9368587, leiloeiro pelo Sistema GRUPO LANCE - devidamente habilitado neste Tribunal, honrado com sua nomeação, vem, permissa máxima vênia, a presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue:

1. Em cumprimento à decisão de *id 496898573*, referente à avaliação dos imóveis arrecadados nos autos em epigrafe, anexa-se a esta petição a avaliação feita por perito avaliador em conformidade com as práticas vigentes de mercado, fixando os seguintes valores para os imóveis:

- a. Matrícula 9.508 – RGI de Maraú-BA - (Lote 10 da quadra 01):
R\$ 162.224,00 (cento e sessenta e dois mil duzentos e vinte e quatro reais)
- b. Matrícula 9.509 – RGI de Maraú-BA - (Lote 11 da quadra 01):
R\$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais)
- c. Matrícula 9.510 – RGI de Maraú-BA - (Lote 12 da quadra 01):
R\$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais)

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

R\$ 486.224,00 (quatrocentos e oitenta e seis mil duzentos e vinte e quatro reais)

1. Sendo assim, ranscorrido o prazo legal para eventuais impugnações, e inexistindo qualquer manifestação desfavorável, requer desde já a fixação das datas para realização do leilão do imóvel, propondo-se o início do certame para o **mês de Junho de 2025**.

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br



Propõe-se as seguintes datas para realização:

2. Datas do **primeiro leilão**:

GRUPO
LANÇE

Início do 1º Leilão: 09/06/2025 às 00:00

Encerramento do 1º Leilão: 17/06/2025 às 13:40

3. Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á sem interrupção ao **segundo leilão e terceiro leilão**, que se estenderá em aberto e se encerrará na data e horário marcado.

GRUPO
LANÇE

Início do 2º Leilão: 17/06/2025 às 13:40

Encerramento do 2º Leilão: 25/06/2025 às 13:40

GRUPO
LANÇE

Início do 3º Leilão: 25/06/2025 às 13:40

Encerramento do 2º Leilão: 03/07/2025 às 13:40

Diante disso requer:

1. Requer a intimação das partes e homologação da avaliação apresentada;
2. Requer, que transcorrido in albis ou concordando as partes com as estimativas, a aprovação das datas para realização do leilão.

Termos em que, pede deferimento.

Salvador, 28 de abril de 2025

[assinatura digital]

ADRIANO PIOVEZAN FONTE

OAB/SP 306.683

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br



PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO

OBJETO:

Avaliação dos bens móveis da empresa
TPL ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.

PROCESSO:

8122348-94.2022.8.05.0001

RESUMO DA AVALIAÇÃO:

Valor dos bens **Imóveis**.....R\$ **486.224,00**
(quatrocentos e oitenta e seis mil, duzentos e vinte e quatro reais)

Abril / 2025



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Foi realizada vistoria em três imóveis de propriedade da referida empresa, situados no Condomínio Jardim das Bromélias, zona de Taipu de Fora, Estr. Barra Grande - Maraú, BA, 45520- 000 sendo o:

- **Lote de número 10, quadra 01, 362,72m²;**
- **Lote de número 11, quadra 01, 360m²;**
- **Lote de número 12, quadra 01, 360m².**

2. VISTORIA

Após análise minuciosa, procedeu-se à vistoria do imóvel e dos bens pertencentes à massa falida. Foram observadas a disposição dos bens, vias de acesso, características topográficas e outros detalhes relevantes para obter uma avaliação precisa e completa do valor real.

Durante a vistoria, foram feitos registros por meio de fotos e mapas para documentar a localização dos imóveis e fornecer base visual, essas fotos podem ser visualizadas no **ANEXO II** do presente documento.

3. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

III.1. Dados dos Imóveis localizados no Condomínio Jardim das Bromélias, zona de Taipu de Fora, Estr. Barra Grande - Maraú, BA, 45520-000:

- **Lote de número 10, quadra 01, 362,72m²**, matriculado sob no 9.508, de 20/12/2019 do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Maraú/BA, inscrição municipal no 26.01.001.0174.001;

- **Lote de número 11, quadra 01, 360m²**, matriculado sob no 9.509, de 20/12/2019 do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Maraú/BA, inscrição municipal no 26.01.001.0162.001;

- **Lote de número 12, quadra 01, 360m²**, matriculado sob no 9.510, de 20/12/2019 do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Maraú/BA, inscrição municipal no 26.01.001.0150.001.

4. BENFEITORIAS E ENTORNO DO IMÓVEL



Constatou-se que são lotes vazios, sem benfeitorias.

Todavia, diferente da maioria dos loteamentos da região da Península de Maraú, que possuem ruas de terra ou areia, o loteamento Jardim das Bromélias tem ruas pavimentadas, portaria, portão eletrônico, construções em tijolo e madeira nas áreas comuns, placas com identificação das ruas e lotes, piscina ornamental, gramado nas áreas comuns, parque infantil, sistema de água e esgoto tratados, conforme fotos supra colacionadas.

O entorno dos imóveis localizado na Península de Maraú, apresenta as seguintes características:

- - **Infraestrutura Urbana:** A rua onde o imóvel está localizado é particular e pavimentada, com meio-fio. Já a rua que passa em frente ao condomínio é pública e não asfaltada, não possui meio-fio;
- - **Acessibilidade:** A região é de acesso médio. A Península de Maraú pode ser acessada por via marítima, terrestre (BR03 não pavimentada) ou por meio de pequenas aeronaves. As cidades do entorno são Camamu e Ilhéus;
- - **Serviços e Comércio:** A região é predominantemente residencial, mas conta com alguns estabelecimentos comerciais e serviços essenciais, como supermercados, farmácias, escolas e postos de saúde, restaurantes. A presença desses serviços contribui para a valorização do imóvel.
- - **Segurança:** A região apresenta um nível de segurança alto, com presença de policiamento esporádico. Além disso, o loteamento que os lotes se encontram possui cerca e portaria 24h.
- - **Ambiente:** A região é tranquila e possui áreas verdes próximas, proporcionando um ambiente agradável para os moradores. A proximidade com a natureza pode ser um fator positivo para a valorização do imóvel.
- - **Desenvolvimento:** A área está em processo de desenvolvimento, com novos empreendimentos imobiliários surgindo nas proximidades. Esse crescimento pode impactar positivamente o valor do imóvel a médio e longo prazo;

Proximidade com o oceano – Os imóveis dessa região que ficam mais próximos ao mar são mais valorizados. A distância dos lotes até o mar é de 2 quilômetros

5. CRITÉRIOS E METODOLOGIA

1. Avaliação



O valor de mercado dos bens foi obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação atual do imóvel.

2. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é amplamente utilizado na avaliação de imóveis e consiste na comparação do imóvel avaliado com outros imóveis semelhantes que foram recentemente negociados ou estão à venda na mesma região. Este método é baseado na premissa de que o valor de um imóvel pode ser estimado a partir dos preços de imóveis comparáveis, ajustados para refletir as diferenças entre eles.

Etapas do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

1. Coleta de Dados:

- - Identificação de imóveis comparáveis na mesma região ou em regiões com características semelhantes.
- - Coleta de informações sobre os preços de venda ou oferta desses imóveis, bem como suas características físicas, localização, estado de conservação, entre outros.

2. Análise Comparativa:

- - Comparação das características do imóvel avaliado com as dos imóveis comparáveis.
- - Ajustes nos preços dos imóveis comparáveis para refletir as diferenças em relação ao imóvel avaliado. Esses ajustes podem ser positivos ou negativos, dependendo das características específicas de cada imóvel.

3. Cálculo do Valor de Mercado:

- - Aplicação dos ajustes aos preços dos imóveis comparáveis para obter um valor ajustado.
- - Cálculo da média dos valores ajustados para determinar o valor de mercado do imóvel avaliado.

Fatores Considerados na Avaliação:

- **Fator Oferta:** Representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado, em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região, apurou-se que o deságio atualmente praticado no mercado para este tipo de imóvel é de até 10%.

- **Fator Atualização:** Não foi utilizado, pois os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida



entre a data da pesquisa e a data do laudo.

- **Fator de Obsolescência:** Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avaliada e dos comparativos, em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

- - **R:** Coeficiente residual correspondente ao padrão.
- - **K:** Coeficiente de Ross/Heideck.

O estado de conservação da edificação foi classificado como "E", não necessitando de qualquer reparo.

6. POTENCIAL CONSTRUTIVO DOS IMÓVEIS

Os lotes apresentam um significativo potencial construtivo, considerando os seguintes aspectos:

1. Localização Estratégica:

- - **Proximidade com o Centro:** A localização dos lotes é em um bairro próximo ao centro da Vila de Barra Grande e ao centro de Taipu de Fora, o que facilita o acesso a serviços, comércio e infraestrutura urbana, tornando-o atrativo para novos empreendimentos.

- - **Acessibilidade:** A região oferece fácil acesso moderado a vias principais, conectando o imóvel a outras áreas da cidade, o que é um ponto neutro para o desenvolvimento de projetos residenciais ou comerciais.

2. Características do Terreno:

- Área Total: Lote de número 10, quadra 01, 362,72m²; Lote de número 11, quadra 01, 360m²; Lote de número 12, quadra 01, 360m²

- Os lotes possuem dimensões adequadas para a construção de casas de veraneio ou moradia fixa de médio a alto luxo.

- - **Formato Retangular e plano:** O formato retangular e plano do terreno facilita a elaboração de projetos arquitetônicos eficientes e otimizados, permitindo um melhor aproveitamento do espaço.

3. Potencial de Desenvolvimento:

- - **Crescimento Urbano:** A região da Península de Marauá está em processo de desenvolvimento, com novos empreendimentos imobiliários



surgindo nas proximidades. Esse crescimento pode aumentar a demanda por imóveis na área, valorizando os terrenos.

- - **Zonamento:** O loteamento é exclusivamente para construções de casas ou vilages residenciais. É importante verificar as normas específicas junto à prefeitura de Maraú.

4. Infraestrutura e Serviços:

- - **Serviços Essenciais:** A presença de serviços essenciais como supermercados, farmácias, escolas e postos de saúde no entorno do imóvel contribui para a atratividade do local para novos moradores ou empresas.

- - **Rede de Transporte:** A disponibilidade de transporte público é pequena, mas a proximidade com vias principais facilita o deslocamento, aumentando o potencial de ocupação do imóvel.

5. Valorização Imobiliária:

- - **Desenvolvimento Econômico:** O desenvolvimento econômico da cidade de Maraú, impulsionado pelo turismo, pode contribuir para a valorização do imóvel a médio e longo prazo;

- - **Investimentos Públicos e Privados:** A realização de investimentos públicos em infraestrutura e a chegada de novos empreendimentos privados na região podem impactar positivamente o valor do imóvel. Há indícios para pavimentação da BR030 que liga a Península de Maraú ao restante do continente, por via terrestre.

7. TRATAMENTO E HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

1. Preço Ajustado por m²:

- - Imóvel A: R\$ 510/m²
- - Imóvel B: R\$ 620/m²
- - Imóvel C: R\$ 640/m²
- - Imóvel D: R\$ 420/m²
- - Imóvel E: R\$ 310/m²

Valor Ajustado do Lote de número 10, quadra 01: R\$ 181.360,00 * (1 - 0.10) = R\$ 162.224,00



Valor Ajustado do Lote de número 11, quadra 01, R\$ 180.000,00 * (1 - 0.10) = R\$ 162.000,00

Valor Ajustado do Lote de número 12, quadra 01, R\$ 180.000,00 * (1 - 0.10) = R\$ 162.000,00

Portanto, a soma do valor de todos os 3 lotes localizados no Condomínio Jardim das Bromélias, zona de Taipu de Fora, Estr. Barra Grande - Maraú, BA, 45520-000 é de R\$ 486.224,00 (quatrocentos e oitenta e seis mil, duzentos e vinte e quatro reais).

9.1. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS.

A somatória de valores dos bens IMÓVEIS = R\$ 486.224,00 (quatrocentos e oitenta e seis mil, duzentos e vinte e quatro reais).

VALOR TOTAL DOS BENS IMÓVEIS.

- Abril/ 2025 –

R\$ 486.224,00

(quatrocentos e oitenta e seis mil, duzentos e vinte quatro reais)

8. ENCERRAMENTO.

Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente laudo que é composto por 9 (nove) folhas mais anexos, todas datilografadas de um lado só, datada e assinada pelo engenheiro responsável.

Salvador, 25 de Abril de 2025.

LEONARDO DOS SANTOS TURINO
ENGENHEIRO CIVIL (CREA-SP 26129785-1)



ANEXO I



Figura 1: area de lazer



Figura 2: parque



Figura 3: area de lazer



Figura 4: area comum



Figura 5: distancia até o oceano



Figura 6: loteamento completo