

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
VARA DE FALÊNCIAS, RECUPERAÇÕES, INSOLVÊNCIAS E CARTAS  
PRECATÓRIAS CÍVEIS DA COMARCA DE CAMPO GRANDE - MS  
EXMº. SR. DR. JUIZ DE DIREITO

**URGENTE!**

PROCESSO Nº: [0801991-42.2017.8.12.0011](#)

AÇÃO: RECUPERAÇÃO JUDICIAL

REQUERENTE: GERALDO FALCO SOBRINHO EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADMINISTRADOR JUDICIAL: FABIANO QUADROS

CRC: MS/013749/O-0

CNPC: 2.719

**OBJETO: AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA  
CRI 33.566; TRATA-SE DO UM SALÃO COMERCIAL  
PENHORADO NOS AUTOS DESTES PROCESSO.**

**ADMINISTRADOR JUDICIAL**

FABIANO QUADROS, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG 1.028.264/SSP-MS, do CPF nº 801.202.611-20 e da Carteira Profissional de Contador CRC/MS nº 013749/O-0, perito contador cadastrado no CNPC – Cadastro Nacional de Peritos Contábeis – sob nº 2.719, **ADMINISTRADOR JUDICIAL** habilitado nos termos do Artigo 52, I, c/c Artigo 21 § Único, c/c Art. 30 § 1º da Lei 11.101 de 09 de fevereiro de 2005, estabelecido à Avenida Novo Nordeste, 04 – Condomínio Parc Ville, Quadra E-10, Casa 77 – CEP 57301-400, Arapiraca – AL, Cel. (67) 99675-3295, com endereço eletrônico [fabianoquadros@periciasprime.com](mailto:fabianoquadros@periciasprime.com) – para onde poderão ser dirigidas suas notificações; **VEM APRESENTAR E REQUERER:**

Telefone / fax: (67) 3291-1650

[fabianoquadros@periciasprime.com](mailto:fabianoquadros@periciasprime.com)

R. Feliciano Serrou Camy, 680 | Flávio Garcia

Celular: (67) 9 9675-3295

[adm.judicial@periciasprime.com](mailto:adm.judicial@periciasprime.com)

Coxim – MS | CEP 79400-000



## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA CRI 33.566

... CONSUBSTANCIADA NA INTIMAÇÃO ELETRÔNICA VIA E-MAIL, DE 15/01/2026, FLS. 1353, ACERCA DA DECISÃO DE FLS. 1352 DOS AUTOS EM EPÍGRAFE...

### 1. PROÊMIO

O juízo determinou a este AJ que realizasse a avaliação do imóvel **Matrícula CRI Coxim – MS nº 33.566** – salão comercial penhorado nos autos deste processo.

- Referida matrícula é resultante das seguintes “matrículas originárias”: **Matrícula CRI Coxim – MS nº 12.777 e 12.802;**
- Inicialmente foram unificadas sob a **Matrícula CRI Coxim – MS nº 33.148;**

Em 17/12/2025, o Cartório de Registro de Imóveis de Coxim – MS concluiu o Fracionamento em Condomínio do Imóvel Matrícula CRI 33.148, dando origem às seguintes matrículas:

- **Matrícula CRI 33.567:** trata-se de imóvel impenhorável. Afinal, O fracionamento em condomínio surgiu da decisão que declarou a parte residencial como bem de família impenhorável;
  - 196,20m<sup>2</sup>
- **Matrícula CRI 33.566:** trata-se do salão comercial penhorado nos autos deste processo, **OBJETO DESTA AVALIAÇÃO.**
  - 468,63m<sup>2</sup>

### 2. DA AVALIAÇÃO DE FLS. 863/866

Em que pese a falta de qualificação técnica deste AJ para avaliar uma obra civil, é fato que solicitou, às fls. 830/835, a intervenção de um Oficial de Justiça para tal desígnio, e o acompanhou na avaliação dos imóveis que compunham as matrículas originárias. Quais sejam: **Matrícula CRI Coxim – MS nº 12.777 e Matrícula CRI Coxim – MS nº 12.802.**

## 2.1. DAS PREMISSAS DA AVALIAÇÃO

Na ocasião, os imóveis foram avaliados pelo Oficial de Justiça, às fls. 863/866, da seguinte forma:

### 01 – DA AVALIAÇÃO:

- a) 01 (um) lote de terreno urbano, so o nº 26 (vinte e seis), da quadra C, com a área de 267,16 m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e sete metros quadrados e dezesseis centímetros quadrados), desmembrado da quadra nº 41 (quarenta e um), situado no bairro “Cidade do Senhor Divino”, na planta geral desta cidade, com as medidas e confrontações devidamente descritas na **matricula nº 12.802 do Cartório de Registro de Imóveis** local. (Grifei).
- b) 01 (um) lote de terreno urbano, sob o nº 01 (um), da quadra C, com a área de 255,06 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta e cinco metros quadrados e seis centímetros quadrados), desmembrado da quadra nº 41 (quarenta e um), situado no bairro “Cidade do Senhor Divino”, na planta geral desta cidade, com as medidas e confrontações devidamente descritas na **matricula nº 12.777 do Cartório de Registro de Imóveis** local. (Grifei).

### 02 – (...)

### 03 – DAS BENFEITORIAS:

- A) Os imóveis matriculados sob nº 12.777 e 12.802, possuem ótima localização nesta cidade, com frente para a Rua Pedro Aragão e também para a Rua Carlos Garcia de Queiroz, com infraestrutura completa, de padrão médio acima de construção, excelente ponto comercial e também residencial, e juntos **compõem um salão comercial com ótima estrutura, medindo aproximadamente 522,22 (quinhentos e vinte e dois metros quadrados e vinte e dois centímetros quadrados)**, onde funcionara o “Supermercado Nossa Senhora Aparecida”, razão social Geraldo Falco Sobrinho-EPP. Consta também, conforme descrição abaixo, uma casa residencial construída na parte superior do salão comercial, com aproximadamente **230,00 m<sup>2</sup> (duzentos e trinta metros quadrados) de área construída**, contendo 04 (quatro) quartos, sendo uma suíte, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) copa, 01 (uma) cozinha, área de serviço e uma área de circulação, além de uma área livre na frente da casa, sem cobertura, cuja construção tem padrão médio de construção para esta cidade.

Cumpra informar que o salão comercial e a residência foram construídos na forma de uma única construção, sendo o salão comercial embaixo e a casa sobre o salão, não sendo possível a retirada física de um deles sem a destruição parcial do prédio, pois a casa se encontra construída sobre o centro da área do salão, abrangendo partes em todos os lados, conforme fotografia em anexo, podendo-se, porém, ser separados apenas documentalmente/praticamente, **pois há uma entrada nos fundos (que é parte do lote 01 da quadra "c"; matricula nº 12.777), servindo este de garagem para a residência** e que também leva a uma **escada para o piso superior, que chega à moradia**, cuja escada atinge o terreno matriculado sob nº 12.802 em uma fração minúscula e, se isoladas estas partes, podem permitir a desvinculação da construção, transformando-a, em duas áreas separadas, como o é nas matrículas, ainda que se tenha que reorganizar/desvincular partes de ambos os terrenos, para o fim de atingir o objetivo que seria o de manter livre o bem de família, o que, administrativamente, parece possível, ainda que se tenha que permanecer em condomínio.

**04 – DA METODOLOGIA AVALIATIVA APLICADA:**

A avaliação teve como método a pesquisa junto a várias fontes de informações, com o objetivo de coletar elementos que foram imprescindíveis e que, contribuíram para a confecção do presente laudo. O valor atribuído aos bens ora avaliados, se portou coerente e, dentro da realidade atual e negociável do mercado local, havendo que se observar a grande explosão de preços recentemente experimentada no país nos dias atuais, que elevou a cotação de imóveis novos e usados de forma jamais vista anteriormente, o que me faz atualizar os preços dos imóveis em avaliação, em comparação com as avaliações anteriores destes mesmos bens. Por esta razão, serão atribuídos valores com uma correção superior a trinta por cento dos valores avaliados anteriormente.

**05 – VALOR DA AVALIAÇÃO:**

- A) Após as pesquisas de praxe, observadas as condições dos imóveis e as atualizações de valores a que me referi acima, tenho que o valor que mais se aproxima da realidade de mercado no dia de hoje, para o terreno matriculado sob nº 12.777, se se deseja ter valor separadamente, é de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), pois a área dispõe de construção de dois pisos sobre toda a superfície, isto, se houver separação das construções;
- B) Quanto ao imóvel matriculado sob nº 12.802, que é a parte principal do imóvel, onde se encontra construída a maior parte da casa, tenho que o valor que mais se aproxima da realidade de mercado no dia de hoje é de R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), levando-se em consideração que a residência está sobre o salão e necessitam ser avaliadas em conjunto. Caso haja separação dos terrenos e das construções na forma informada acima, atribuo o valor de R\$ 400,000 (quatrocentos mil reais) pela casa em separado.

A somatória da avaliação das duas matrículas originárias monta o importe de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), sendo assim distribuídos:

- R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais) para o salão comercial;
- R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) para a área residencial;

Da data da avaliação retrocitada para cá, a precificação do mercado imobiliário, no que tange ao imóvel a ser avaliado – [um imóvel com características arquitetônicas desatualizadas, digamos!](#) – se manteve relativamente estável.

Os imóveis mais antigos não têm acompanhado a evolução de preços a que estão submetidos os imóveis mais novos, com arquitetura mais contemporânea, por assim dizer. Há alguns anos, tais imóveis mantêm seus preços estagnados, motivo pelo qual este AJ entende que as matrículas **CRI 33.567 e CRI 33.566** podem herdar a avaliação global realizada às fls. 863/866 nas matrículas originárias.

Inobstante, o valor individualizado do imóvel CRI 33.566 – **salão comercial** – deverá ser modificado, pois que, ao realizar a avaliação o oficial de justiça partiu das seguintes premissas:

- **Metragem do salão comercial: 522,22 m<sup>2</sup>**
  - Com relação a metragem do salão, o oficial de justiça obteve sua metragem através da metragem das próprias matrículas, já que o salão se encontrava-se edificado na totalidade dos dois terrenos. Nada obstante, depois de lembrados e desmembrados em condomínio, o salão comercial perdeu pouco mais de 10% de sua área que foram destinadas à garagem e à escadaria que leva à área residência;
- **Localização: Excelente Ponto Comercial e Residencial**
  - No que concerne à área residencial, realmente trata-se de uma excelente localização. Contudo, pelas características do salão comercial, (onde funcionava um mercado de bairro), a construção, em si, teve sua importância comercial reduzida, tendo em vista que a cerca de 100 metros de distância, se instalou um supermercado de grande porte – **que, inclusive, teve impacto na tentativa de soerguimento da recuperanda, ajudando a convalidação da RJ em falência** – restringindo a usabilidade do salão comercial.

... note-se:

Os imóveis matriculados sob nº 12.777 e 12.802, possuem ótima localização nesta cidade, com frente para a Rua Pedro Aragão e também para a Rua Carlos Garcia de Queiroz, com infraestrutura completa, **de padrão médio acima de construção, excelente ponto comercial** e também residencial, e juntos compõem um salão comercial com ótima estrutura, medindo aproximadamente **522,22 (quinhentos e vinte e dois metros quadrados e vinte e dois centímetros quadrados)**, onde funcionara o “Supermercado Nossa Senhora Aparecida”, razão social Geraldo Falco Sobrinho-EPP.

## **2.2. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL MATRÍCULA CRI COXIM – MS Nº 33.566 – SALÃO COMERCIAL COM 468,63M<sup>2</sup>**

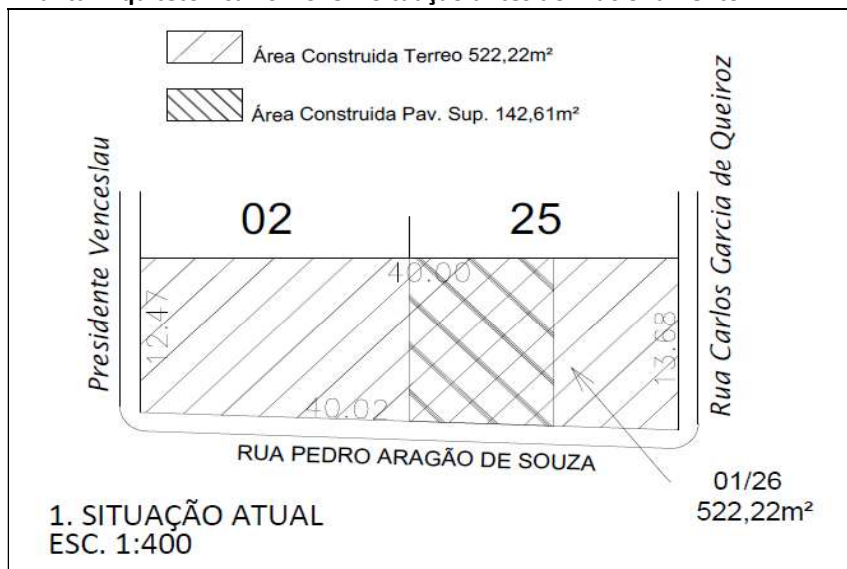
Como dito alhures, após o lembramento, regularização e desmembramento, o salão comercial perdeu 53,59 m<sup>2</sup> de área – pouco mais de 10% (dez por cento) de sua área original – destinados à garagem da residência e à escada de acesso, conforme descrito no memorial descritivo de fls. 1323 e demonstrado na planta arquitetônica às fls. 1325.

### 2. APÓS O FRACIONAMENTO

2.1 A fração 1/26A com área de uso privativo de 468,63m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 0,8974, onde encontra-se edificado um salão comercial com 468,63m<sup>2</sup> de área construída em pavimento térreo, localizado com frente para a Rua Carlos Garcia de

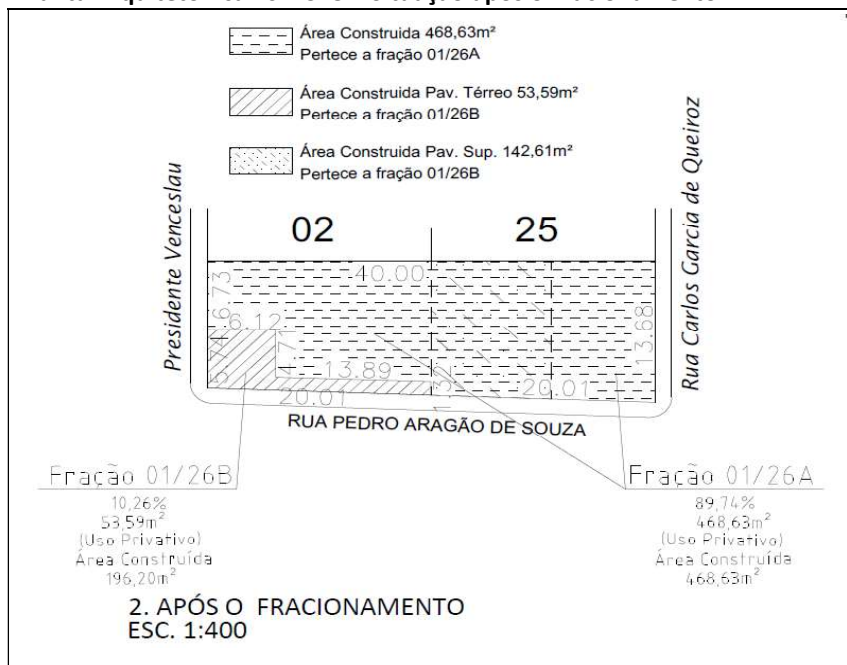
Queiroz, lado esquerdo (ímpar), esquina com a Rua Pedro Aragão de Souza, com os seguintes limites e confrontações:

**Planta Arquitetônica fls. 1325 – Situação antes do Fracionamento**



Processo: [0801991-42.2017.8.12.0011](https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do)

**Planta Arquitetônica fls. 1325 – Situação após o Fracionamento**



Processo: [0801991-42.2017.8.12.0011](https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do)

Tendo em vista os novos pressupostos:

- redução da área do salão comercial em 10,26%;
- redução da relevância comercial do prédio “salão comercial” em virtude da já citada sobreposição econômica ocorrida por conta da instalação de um supermercado de grande porte a poucos metros de onde se encontra edificado o salão;
- obsolescência arquitetônica e a depreciação pelo “desuso” do prédio comercial;

... entende este Administrador Judicial que a **melhor avaliação que se pode dar ao imóvel matriculado no CRI Coxim MS sob nº 33.566** é de **R\$ 1.260.000,00 (um milhão cento e vinte mil reais)**. Ou seja, trata-se da avaliação realizada outrora pelo Oficial de Justiça, às fls. 863/866, decotada de 10% (dez por cento), decorrente dos postulados retro.

E, somente em caso de não acatamento desta avaliação, este AJ requer:

- seja determinado que oficial de justiça seja designado para tal ato; ou
- seja nomeado um avaliador judicial cadastrado no TJ/MS para cumprir tal múnus.

### **3. DAS PROVIDÊNCIAS PARA A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL**

Seguindo as proposições da lei de falências, abaixo indicadas:

Art. 142. A alienação de bens dar-se-á por uma das seguintes modalidades: [\(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020\) \(Vigência\)](#)

I - leilão eletrônico, presencial ou híbrido; [\(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020\) \(Vigência\)](#)

V - qualquer outra modalidade, desde que aprovada nos termos desta Lei. [\(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020\) \(Vigência\)](#)

§ 2º-A. A alienação de que trata o **caput** deste artigo: [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\) \(Vigência\)](#)

I - dar-se-á independentemente de a conjuntura do mercado no momento da venda ser favorável ou desfavorável, dado o caráter forçado da venda; [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\) \(Vigência\)](#)

III - poderá contar com serviços de terceiros como consultores, corretores e leiloeiros; [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\) \(Vigência\)](#)

V - não estará sujeita à aplicação do conceito de preço vil. [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\) \(Vigência\)](#)

§ 3º Ao leilão eletrônico, presencial ou híbrido aplicam-se, no que couber, as regras da [Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 \(Código de Processo Civil\)](#). [\(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020\) \(Vigência\)](#)

§ 3º-A. A alienação por leilão eletrônico, presencial ou híbrido dar-se-á: [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\) \(Vigência\)](#)

**I - em primeira chamada, no mínimo pelo valor de avaliação do bem; [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\) \(Vigência\)](#)**

**II - em segunda chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da primeira chamada, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação; e [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\) \(Vigência\)](#)**

III - em terceira chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da segunda chamada, por qualquer preço. [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\) \(Vigência\)](#)

§ 3º-B. A alienação prevista nos incisos IV e V do **caput** deste artigo, conforme disposições específicas desta Lei, observará o seguinte: [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\) \(Vigência\)](#)

III - deverá ser aprovada pelo juiz, considerada a manifestação do administrador judicial e do Comitê de Credores, se existente. [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\) \(Vigência\)](#)

§ 7º Em qualquer modalidade de alienação, o Ministério Público e as Fazendas Públicas serão intimados por meio eletrônico, nos termos da legislação vigente e respeitadas as respectivas prerrogativas funcionais, sob pena de nulidade. [\(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020\) \(Vigência\)](#)

§ 8º Todas as formas de alienação de bens realizadas de acordo com esta Lei serão consideradas, para todos os fins e efeitos, alienações judiciais. [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\) \(Vigência\)](#)

... o Administrador Judicial, pelo conhecimento do mercado local, sugere ao juízo que determine que o leilão seja realizado em primeira e segunda chamada com os deságios permitidos em lei – [em primeira chamada, no mínimo pelo valor de avaliação do bem; em segunda chamada, por no mínimo 50% \(cinquenta por cento\) do valor de avaliação.](#)

Todavia, se ainda assim o leilão restar infrutífero, desde já, nos termos do Inciso III<sup>1</sup> do § 3º-B da Lei 11.101/2005, o Administrador Judicial concorda e quer que o juízo determine a alienação do imóvel através da modalidade **VENDA DIRETA**.

<sup>1</sup> III - deverá ser aprovada pelo juiz, [considerada a manifestação do administrador judicial](#) e do Comitê de Credores, se existente. [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\) \(Vigência\)](#)

## DISPOSIÇÕES FINAIS

Em atendimento ao que estabelece o art. 465, § 2º Inciso III do NCPC, informa-se o endereço eletrônico [fabianoquadros@periciasprime.com](mailto:fabianoquadros@periciasprime.com), para onde poderão ser dirigidas todas as notificações e intimações pessoais deste profissional.

Nada mais tendo a acrescentar, este Administrador Judicial **apresenta a avaliação do imóvel** matrícula CRI Coxim – MS nº 33.566 – salão comercial com 468,63m<sup>2</sup> em R\$ 1.260.000,00 (um milhão e duzentos e sessenta mil reais); e, **em caso de não acatamento desta avaliação, requer:**

- seja determinado que oficial de justiça seja designado para tal ato; ou
- seja nomeado um avaliador judicial de imóveis cadastrado no TJ/MS para cumprir tal múnus.

Coxim – MS, 28 de janeiro de 2026.

\_\_\_\_\_  
FABIANO QUADROS – Administrador Judicial

CRC/MS: 013.749/O-0