



CROSARA
ADVOGADOS

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 21ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA - GO.**

Referências

Autos : 5299953-24.2016.8.09.0051
Natureza : Falência
Requerente : Clínicas Santa Genoveva Ltda. e outros

CROSARA ADVOGADOS ASSOCIADOS, por seu representante, **DYOGO CROSARA**, nomeado à Administração Judicial no processo de Falência de **CLÍNICAS SANTA GENOVEVA LTDA., SANTA GENOVEVA PARTICIPAÇÕES S.S. LTDA., LABORATÓRIOS INTEGRADOS DE ANÁLISES CLÍNICAS LTDA. e FCM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, denominadas, em conjunto, como **GRUPO SANTA GENOVEVA**, vem à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao ato do **evento nº 2085**, expor e, ao final, requerer o que segue:

PÁGINA 1 DE 11

Rua 1 nº 564, Setor Oeste, Goiânia-GO, CEP: 74115-040
(62) 3920 9900 | crosara@crosara.adv.br | www.crosara.adv.br

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:03



CROSARA

ADVOGADOS

1. DOS FATOS

Do compulso aos autos, constata-se que este d. juízo proferiu decisão acostada ao **evento nº 2085**, por meio da qual adotou diversas providências em relação a este feito falencial com o objetivo de realizar o ativo da Massa Falida, conforme abaixo reportado:

DECISÃO/MANDADO [...]

Trata-se de processo falimentar em que são partes CLÍNICA SANTA GENOVEVA LTDA., SANTA GENOVEVA PARTICIPAÇÕES S/S LTDA., LABORATÓRIOS INTEGRADOS DE ANÁLISES CLÍNICAS LTDA. e FCM ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES LTDA., denominadas conjuntamente como GRUPO SANTA GENOVEVA.

O processo foi originariamente ajuizado como Recuperação Judicial em 17/11/2016, tendo sido convolado em Falência por meio de sentença prolatada em 25/08/2019 (evento 564), em conformidade com o art. 73, inciso II, da Lei nº 11.101/2005.

Desde então, o feito tramita sob o rito falimentar, com a nomeação da sociedade CROSARA ADVOGADOS ASSOCIADOS como Administradora Judicial, a qual vem adotando as providências necessárias para arrecadação e preservação dos bens da Massa Falida, bem como para apuração e classificação dos créditos.

O principal ativo da Massa Falida consiste no imóvel onde funcionava o Hospital Santa Genoveva, cuja alienação foi autorizada por decisão constante do evento 2047, com a nomeação do leiloeiro ANTÔNIO BRASIL II.

Atualmente, constam como requerimentos pendentes de apreciação:

1) Pedido do Administrador Judicial para dilação de prazo (evento 2.073), visando à apresentação do laudo

PÁGINA 2 DE 11

Rua 1 nº 564, Setor Oeste, Goiânia-GO, CEP: 74115-040
(62) 3920 9900 | crosara@crosara.adv.br | www.crosara.adv.br

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:03



CROSARA

ADVOGADOS

de avaliação atualizado do imóvel e da minuta de edital de leilão;

2) Requerimento para cadastramento de advogados (eventos 2.081 e 2082), formulado pelas credoras ERENILDE DE OLIVEIRA PEREIRA e DOURALICE SOARES DE ARAUJO;

3) Manifestação do Leiloeiro Oficial nomeado (evento 2.083), apresentando plano de divulgação e cronograma para o leilão judicial eletrônico;

4) Pedido de habilitação de crédito retardatária (evento 2.084), apresentado pela sociedade de advogados GONÇALEZ, BARROS & GARCIA ADVOGADOS ASSOCIADOS e seus sócios ARY BARBOSA GARCIA JÚNIOR e RICARDO GONÇALEZ;

5) Pedido de expedição de alvará judicial (evento 2.043), formulado pela credora trabalhista KÁTIA MARQUES DE OLIVEIRA.

Verifica-se, ainda, que o Administrador Judicial apresentou, em cumprimento parcial à decisão anterior, a Certidão de Matrícula atualizada do imóvel e as informações sobre ônus e gravames existentes (evento 2.073), solicitando prazo adicional para complementação dos documentos necessários à realização do leilão judicial.

É o relatório.

DECIDO:

1. Quanto ao pedido de dilação de prazo (evento 2.073) O Administrador Judicial apresentou a Certidão de Matrícula atualizada do imóvel e as informações sobre ônus e gravames existentes, solicitando a concessão de prazo adicional de 15 dias para apresentação do laudo de avaliação atualizado e da minuta de edital de leilão. Considerando a complexidade do ativo a ser alienado e a necessidade de elaboração técnica dos documentos pelo assistente corretor de imóveis e pelo leiloeiro nomeado, entendo razoável a dilação pleiteada.

Em sendo assim, DEFIRO o pedido de dilação de prazo, concedendo mais 15 (quinze) dias para apresentação do laudo de avaliação atualizado do

PÁGINA 3 DE 11

Rua 1 nº 564, Setor Oeste, Goiânia-GO, CEP: 74115-040
(62) 3920 9900 | crosara@crosara.adv.br | www.crosara.adv.br

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:03



CROSARA

ADVOGADOS

imóvel e da minuta do edital de leilão para homologação judicial.

2. Quanto ao cadastramento de advogados (eventos 2.081 e 2.082)

As credoras ERENILDE DE OLIVEIRA PEREIRA e DOURALICE SOARES DE ARAUJO, por meio dos petitórios de eventos 2081 e 2082, requerem a habilitação de seus advogados nos autos e o cadastramento para recebimento de intimações exclusivamente em nome do advogado JORGE PAULO CARNEIRO PASSOS - OAB/GO 26.384.

Considerando o disposto no art. 272, §5º, do Código de Processo Civil, que assegura à parte o direito de indicar o advogado em nome de quem deverão ser realizadas as intimações, DEFIRO o pedido, determinando que todas as intimações referentes às credoras ERENILDE DE OLIVEIRA PEREIRA e DOURALICE SOARES DE ARAUJO sejam feitas exclusivamente em nome do advogado JORGE PAULO CARNEIRO PASSOS - OAB/GO 26.384.

3. Quanto à manifestação do leiloeiro (evento 2.083)

O Leiloeiro nomeado, ANTÔNIO BRASIL II, apresentou plano de divulgação e cronograma do leilão judicial eletrônico (evento 2083, doc. 01), bem como comprovou seu regular credenciamento perante o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (evento 2083, docs. 02 e 03), declarando inexistência de impedimentos para o exercício da função.

Verifico que o plano apresentado atende às exigências legais e às determinações constantes da decisão anterior (evento 2047), contemplando adequada publicidade do certame por meios oficiais, digitais e impressos.

Em sendo assim, HOMOLOGO o Plano de Divulgação e Cronograma do Leilão Judicial Eletrônico apresentado no evento 2083 e CONFIRMO a nomeação de ANTÔNIO BRASIL II como leiloeiro responsável pelo leilão, autorizando o início dos atos preparatórios do certame.

PÁGINA 4 DE 11

Rua 1 nº 564, Setor Oeste, Goiânia-GO, CEP: 74115-040
(62) 3920 9900 | crosara@crosara.adv.br | www.crosara.adv.br

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:03



CROSARA

ADVOGADOS

DEFIRO o pedido para que as publicações enviadas à Imprensa Oficial sejam feitas em nome do Leiloeiro ANTÔNIO BRASIL II e encaminhadas para os e-mails: antoniobrasil@leiloesbrasil.com.br e judicial@leiloesbrasil.com.br.

4. Quanto ao pedido de expedição de alvará judicial (evento 2.043)

A credora KÁTIA MARQUES DE OLIVEIRA requer a expedição de alvará judicial para levantamento de valores correspondentes ao seu crédito trabalhista, no montante de R\$ 74.258,47 (setenta e quatro mil, duzentos e cinquenta e oito reais e quarenta e sete centavos), conforme constante no quadro de credores (evento 1870).

O pedido não comporta deferimento neste momento processual.

Isso porque, conforme inteligência do sistema falimentar, o pagamento dos credores somente ocorre após a realização do ativo e obedecendo à ordem de preferência legalmente estabelecida, nos termos dos arts. 83 e 149 da Lei nº 11.101/2005.

No caso dos autos, verifica-se que o processo encontra-se justamente na fase de realização do ativo, com a determinação de leilão judicial do imóvel da Massa Falida (evento 2047), não tendo sido ainda arrecadados valores suficientes para pagamento dos credores.

Ademais, mesmo após a arrecadação, o pagamento deve observar a ordem de preferência prevista em lei, não sendo possível, neste momento, antecipar o pagamento de credor específico em detrimento dos demais de mesma classificação ou de classificação preferencial.

Dessa forma, INDEFIRO o pedido de expedição de alvará formulado no evento 2043, por ser prematuro e incompatível com a atual fase processual, devendo a credora aguardar o regular andamento do feito, com a arrecadação dos ativos e posterior rateio entre os credores, conforme disciplina legal.

5. Quanto ao pedido de habilitação de crédito (evento 2.084)

PÁGINA 5 DE 11

Rua 1 nº 564, Setor Oeste, Goiânia-GO, CEP: 74115-040
(62) 3920 9900 | crosara@crosara.adv.br | www.crosara.adv.br

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:03



CROSARA

ADVOGADOS

Trata-se de pedido de habilitação de crédito apresentado pela sociedade de advogados GONÇALEZ, BARROS & GARCIA ADVOGADOS ASSOCIADOS e seus sócios ARY BARBOSA GARCIA JÚNIOR e RICARDO GONÇALEZ, alegando serem credores da Massa Falida em razão de dois contratos de prestação de serviços jurídicos, nos valores atualizados de R\$ 2.153.425,42 e R\$ 2.409.447,29, ambos com natureza de crédito trabalhista.

Alegam os peticionantes que já haviam habilitado seus créditos administrativamente em 01/06/2023, sem resposta ou inclusão no quadro de credores, defendendo ainda a natureza extraconcursal de seus créditos e a não sujeição ao limite de 150 salários mínimos.

A alegação dos peticionantes de que seus créditos possuem natureza "extraconcursal" merece análise específica, inclusive quanto ao procedimento adequado para satisfação desses créditos no âmbito do processo falimentar.

Primeiramente, importa esclarecer que, nos termos do art. 67 da Lei nº 11.101/2005, a natureza extraconcursal é atribuída apenas aos créditos provenientes de obrigações contraídas mediante negócios jurídicos celebrados durante a recuperação judicial, como medida de incentivo à manutenção das relações comerciais com a empresa em crise.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que a natureza extraconcursal não alcança todos os créditos constituídos durante o período de recuperação judicial, mas tão somente aqueles decorrentes de relações negociais voluntárias mantidas com a recuperanda: [...]

Tal entendimento foi consolidado a partir de interpretação teleológica do referido dispositivo legal, conforme elucidado no julgamento do REsp n. 1.368.550/SP: [...]

A doutrina especializada corrobora tal interpretação. Conforme explica Manoel Justino Bezerra Filho " (Lei de Recuperação de Empresas e Falência. ed. 2021.

PÁGINA 6 DE 11

Rua 1 nº 564, Setor Oeste, Goiânia-GO, CEP: 74115-040
(62) 3920 9900 | crosara@crosara.adv.br | www.crosara.adv.br

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:03



CROSARA

ADVOGADOS

Thomson Reuters Brasil: São Paulo, p. RL-1.11). o dispositivo "*atua como incentivo para que aqueles que negociam com a empresa continuem a fazê-lo durante o período de recuperação judicial*".

Na mesma linha, Fábio Ulhoa Coelho pontua que "*devem ser excluídos da reclassificação os créditos não provenientes de negócio jurídico (crédito fiscal e parafiscal, multa administrativa, indenização por acidente de trabalho ou por qualquer outra razão etc.) porque os seus titulares não podem ser considerados colaboradores da recuperação*" (COELHO, Fábio Ulhoa. Comentários à Lei de Falências e de Recuperação de Empresas. ed. 2021. Revista dos Tribunais: São Paulo).

Quanto ao procedimento adequado para recebimento de créditos extraconcursais, é importante destacar que, diferentemente dos créditos concursais, os extraconcursais não se sujeitam ao procedimento de habilitação de crédito estabelecido nos arts. 7º a 20 da Lei nº 11.101/2005, que é exclusivo para os créditos sujeitos à falência existentes na data da decretação (créditos concursais).

Na falência, os créditos extraconcursais não se relacionam com a forma de persecução do crédito, mas sim com a ordem legal de pagamento estabelecida para todos os credores, sendo pagos com precedência às demais obrigações, conforme previsto nos arts. 83 e 84 da Lei 11.101/2005: [...]

Nesse sentido, os créditos extraconcursais, definidos pelo art. 84 da Lei nº 11.101/2005, devem ser pagos com precedência sobre os créditos previstos no art. 83, obedecendo a uma ordem própria de preferência, nos termos do art. 149 do mesmo diploma legal.

No caso concreto, ainda que os contratos tenham sido firmados durante a recuperação judicial (05/08/2016 e 01/07/2018), para que os créditos decorrentes fossem considerados extraconcursais, seria necessária a demonstração de que tais contratações foram realizadas como parte do esforço de soerguimento da

PÁGINA 7 DE 11

Rua 1 nº 564, Setor Oeste, Goiânia-GO, CEP: 74115-040
(62) 3920 9900 | crosara@crosara.adv.br | www.crosara.adv.br

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:03



CROSARA

ADVOGADOS

empresa, com autorização judicial e visando a continuidade da atividade empresarial.

Contudo, em um primeiro momento, não há nos autos evidências de que os serviços jurídicos contratados foram essenciais ao processo de reestruturação da empresa, tampouco de que houve autorização judicial prévia para sua contratação.

Dessa forma, não se vislumbra, neste momento, a caracterização dos créditos como extraconcursais. Ao contrário, os elementos apresentados sugerem tratar-se de contratação ordinária de serviços jurídicos, sem vínculo específico com o processo de reestruturação empresarial tutelado pela Lei nº 11.101/2005.

Por consequência, os créditos em questão devem ser processados como concursais, sujeitando-se ao procedimento de habilitação e à limitação de 150 salários mínimos prevista no art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005, caso sejam reconhecidos como de natureza trabalhista.

Nos termos do art. 7º, §5º, da Lei nº 11.101/2005, as habilitações de crédito retardatárias deverão ser recebidas como impugnação e processadas na forma dos arts. 13 a 15 da mesma lei, com instauração de incidente processual autônomo.

Ademais, por força do art. 10 da Lei nº 11.101/2005, as habilitações retardatárias estão sujeitas a procedimento próprio, devendo ser verificada a eventual incidência de decadência, conforme decisão constante do evento 1994, que reconheceu a decadência apenas para habilitações apresentadas após 23/01/2024.

Em sendo assim, considerando que os requerentes alegam ter apresentado habilitação administrativa em 01/06/2023, anterior ao marco decadencial fixado, **DETERMINO** o recebimento da presente habilitação como impugnação retardatária, devendo:

- a) Ser autuada em processo incidental apartado, nos termos do art. 13 da Lei nº 11.101/2005;
- b) A intimação do Administrador Judicial para manifestação, nos termos do art. 11 da Lei nº 11.101/2005;

PÁGINA 8 DE 11

Rua 1 nº 564, Setor Oeste, Goiânia-GO, CEP: 74115-040
(62) 3920 9900 | crosara@crosara.adv.br | www.crosara.adv.br

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:03



CROSARA

ADVOGADOS

c) A posterior intimação da Massa Falida para resposta no prazo legal.

6. Determinações finais

Por fim, para o regular prosseguimento do feito, **DETERMINO:**

a) A intimação do Administrador Judicial para ciência desta decisão e cumprimento da apresentação do laudo de avaliação atualizado e da minuta de edital no prazo adicional concedido;

b) A intimação do Leiloeiro Oficial para ciência da homologação de seu plano e início dos atos preparatórios do leilão; c) A Serventia para efetuar o cadastramento dos advogados conforme requerido nos eventos 2081 e 2082; d) A autuação da habilitação retardatária como incidente processual autônomo, nos termos acima determinados, certificando-se nos presentes autos. Cópia desta decisão servirá como **MANDADO/OFÍCIO**, para o efetivo cumprimento das determinações constantes do ato, nos termos do artigo 136 e seguintes do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás. Cumpra-se.

Assim, em cumprimento aos deveres da Administração Judicial, previstos no art. 22 da Lei nº 11.101/2005, adiante se passa a apresentar as seguintes considerações e ponderações sob a temática *sub examine*. A saber:

2. DA MANIFESTAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL - DA JUNTADA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DO IMÓVEL E MINUTA DO EDITAL DE LEILÃO

Conforme já consignado nos autos, a realização do leilão judicial eletrônico do imóvel pertencente à Massa Falida, onde anteriormente funcionava o Hospital Santa Genoveva, exige a prévia apresentação dos documentos técnicos que assegurem a transparência e a maximização do valor de alienação, em benefício da coletividade de credores.

PÁGINA 9 DE 11

Rua 1 nº 564, Setor Oeste, Goiânia-GO, CEP: 74115-040
(62) 3920 9900 | crosara@crosara.adv.br | www.crosara.adv.br



CROSARA

ADVOGADOS

Nesse contexto, esta Administração Judicial procede, neste ato, à juntada do Laudo de Avaliação Atualizado do Imóvel (**doc. anexo**), elaborado por profissional habilitado, o qual colaborou na aferição dos parâmetros de mercado, condições de conservação e viabilidade comercial do bem, de modo a garantir a adequação técnica e a fidedignidade dos valores apresentados, tendo concluído pelo valor estimado do imóvel em R\$ 28.270.000,00 (vinte oito milhões duzentos e setenta mil reais).

Do mesmo modo, informa, nesta oportunidade, que a Minuta do Edital de Leilão está sendo elaborada em consonância com as diretrizes legais aplicáveis e com as determinações específicas deste d. juízo, contemplando todos os elementos essenciais à condução do certame, dentre os quais se destacam, **i)** a descrição pormenorizada do imóvel; **ii)** o valor da avaliação e os critérios de lance mínimo; **iii)** as condições de pagamento e comissão do leiloeiro; **iv)** as datas e horários das praças; **v)** a menção expressa à dispensa do conceito de preço vil; e **vi)** as informações sobre eventuais ônus, recursos pendentes e situação jurídica do bem.

Desta feita, a presente avaliação reflete a situação física e mercadológica atual do imóvel, considerando sua localização, características construtivas, estado de conservação e potencial de uso, observando rigorosamente as normas da ABNT (NBR 14.653-2) e os parâmetros fixados nos arts. 140 a 143 da Lei nº 11.101/2005, arts. 881 a 887 do Código de Processo Civil e Resolução CNJ nº 236/2016.

PÁGINA 10 DE 11

Rua 1 nº 564, Setor Oeste, Goiânia-GO, CEP: 74115-040
(62) 3920 9900 | crosara@crosara.adv.br | www.crosara.adv.br

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:03



Assim, pugna que sejam recebidos e juntados aos autos o Laudo de Avaliação Atualizado do Imóvel.

3. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na confluência das razões, considerações, ressalvas e ponderações expendidas, esta Administração Judicial requer sejam recebidos e juntados aos autos o Laudo de Avaliação Atualizado do Imóvel e a Minuta do Edital de Leilão para homologação judicial, ambos devidamente anexados (**docs anexos**), com a consequente intimação do leiloeiro para cientificação dos documentos ora apresentados, e, em seguida, dos credores e do Ministério Público do Estado de Goiás.

Por fim, esta Administração Judicial se coloca a inteira disposição deste d. juízo para outros esclarecimentos.

Pede deferimento.

Goiânia, data da assinatura eletrônica.

Crosara e França Advogados Associados
Dyogo Crosara
OAB-GO 23.523
Administrador Judicial

PÁGINA 11 DE 11

Rua 1 nº 564, Setor Oeste, Goiânia-GO, CEP: 74115-040
(62) 3920 9900 | crosara@crosara.adv.br | www.crosara.adv.br

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:03

MINUTA DO EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

PROCESSO DE FALÊNCIA Nº 5299953-24.2016.8.09.0051
MASSA FALIDA: GRUPO SANTA GENOVEVA
ADMINISTRADOR JUDICIAL: CROSARA E FRANÇA ADVOGADOS ASSOCIADO
LEILOEIRO: ANTÔNIO BRASIL II – MATR. 019/00

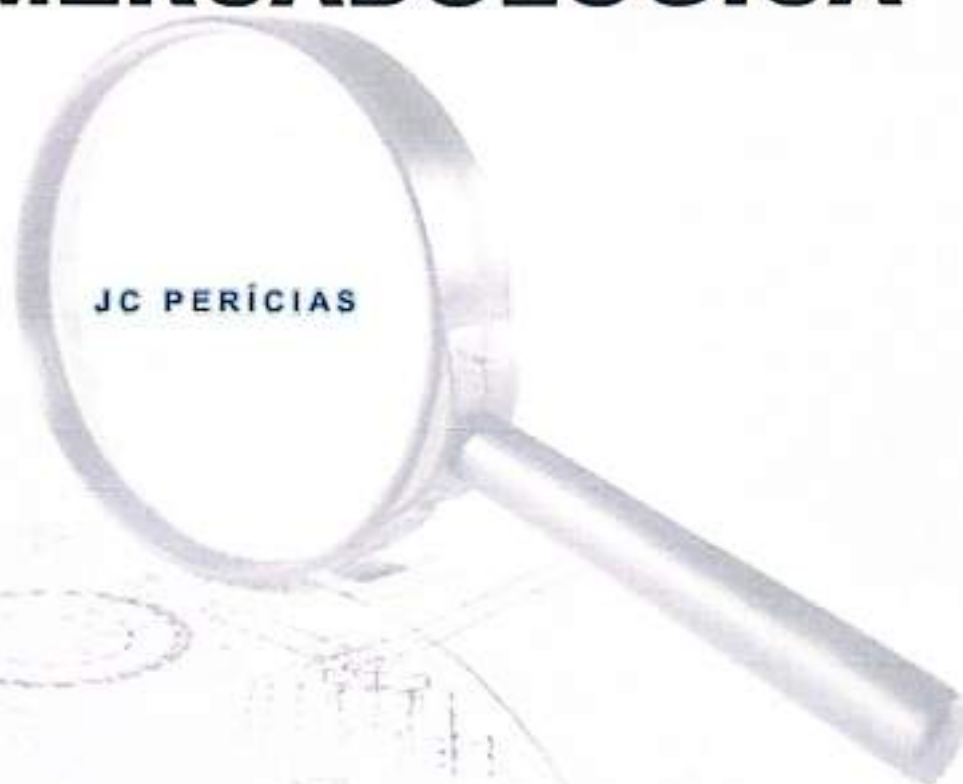
Faz saber a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem que será realizado LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, em três chamadas, do imóvel integrante da massa falida, na forma dos arts. 139 a 142 da Lei 11.101/2005 e art. 886 do CPC. O leilão será promovido por meio da plataforma www.leiloesbrasil.com.br, nas seguintes condições:

1. PRIMEIRA CHAMADA: pelo valor da avaliação, correspondente a R\$ 28.270.000,00 (vinte e oito milhões, duzentos e setenta mil reais).
2. SEGUNDA CHAMADA: lance mínimo equivalente a 50% do valor da avaliação.
3. TERCEIRA CHAMADA: pelo maior lance ofertado, independentemente do valor, conforme art. 142, §3º-A, III, da LRF.
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na Rua da Concórdia, nº 26, Quadra 79, Lote 10-E, Setor Santa Genoveva, Goiânia-GO, com área total de 53.321,46m² e área edificada de 11.784m², correspondente ao antigo Hospital Santa Genoveva. Registrado sob a matrícula nº 21.775, do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia-GO.
5. AVALIAÇÃO: Conforme Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, o valor de mercado do imóvel é de R\$ 28.270.000,00 (vinte e oito milhões, duzentos e setenta mil reais).
6. SITUAÇÃO JURÍDICA: Constam na matrícula hipotecas, penhoras e mais de cinquenta averbações de indisponibilidade. Não há ações reipersecutórias. O imóvel será alienado LIVRE DE ÔNUS, nos termos do art. 141 da Lei 11.101/2005, não havendo sucessão do arrematante em obrigações do falido, inclusive de natureza tributária, trabalhista ou civil, ressalvadas as exceções legais.
7. PARTICIPAÇÃO: Os interessados deverão cadastrar-se previamente no site do leiloeiro, aceitar os termos de participação e enviar os documentos exigidos.

8. COMISSÃO DO LEILOEIRO: Será devida comissão de 6% (seis por cento) sobre o valor da arrematação, paga pelo arrematante, além das despesas comprovadas de divulgação e administração.
9. PUBLICIDADE: Este edital será publicado no Diário da Justiça Eletrônico, jornal de grande circulação e disponibilizado no site do leiloeiro, com fotos e informações adicionais sobre o imóvel.
10. PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o sinal imediatamente após o encerramento da respectiva chamada e quitar o valor total no prazo fixado pelo Juízo. O inadimplemento implicará perda do sinal e demais penalidades legais.
11. POSSE: A imissão na posse será concedida após pagamento integral do preço, comprovação da comissão do leiloeiro e expedição da carta de arrematação.
12. IMPUGNAÇÕES: Eventuais impugnações deverão ser apresentadas no prazo de 48 horas após a arrematação, nos termos do art. 143 da LRF. Impugnações relativas ao preço exigem caução de 10% (dez por cento) do valor ofertado e proposta firme superior.
13. CERTIDÕES: Todas as informações constantes deste edital foram extraídas das certidões de matrícula, ônus, indisponibilidades e Laudo Técnico de Avaliação juntados aos autos da falência.

Para que chegue ao conhecimento de todos e não se alegue ignorância, expedese o presente edital, que será publicado e afixado na forma da lei.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



IMÓVEL: .ANTIGO HOSPITAL SANTA GENOVEVA — **ÁREA DO TERRENO:**
53.321m² , **ÁREA EDIFICADA:** 11.784 m²

ENDEREÇO: RUA DA CONCÓRDIA , Nº 26 , QD 79, LOTE 10 E , SETOR
SANTA GENOVEVA , GOIÂNIA , GOIÁS..

MATRÍCULA : 21.775.



Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:04

PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO

Jone Costa -CNAI -11816

SUMÁRIO

1 - INTRODUÇÃO	02
2 - OBJETIVO	02
3- INDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	-02
4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	03/19
5-GEOGRAFIA - INDICADORES	20/22
6- MERCADO IMOBILIÁRIO	23
7 - ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO SETORIAL	24
8 - METODOLOGIA AVALIATORIA	24/25
9 - AVALIAÇÃO DO TERRENO	25/26
10- AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL	26/31
11-CONCLUSÃO	31
12- ENCERRAMENTO	31
13- LEVANTAMENTO FOTOGRAFICO	32/43
14- ABREVIATURAS UTILIZADAS NO PTAM	44
15 - CURRÍCULO DO PERITO AVALIADOR	45

PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO
Jone Costa -CNAI -11816

1- INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atender à solicitação do Escritório de Advocacia Crosara e, proceder à avaliação imobiliária, desenvolvendo um PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica do Imóvel, Hospital Santa Geneveva.

Este Parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei nº 6.530/78 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios Mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR14. 653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnica.

JC PERÍCIAS

2- OBJETIVO

O objetivo de o presente parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do Mercado Imobiliário Goiano e determinar o seu real valor como determina a NBR 14.653-1 – item 3.44.

3 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado fica localizado na Rua da Concórdia nº 26, Qd. 79, Lote 10 E, Setor Geneveva, Goiânia, Goiás, ao lado do Condomínio Green Diamond, nº 225, Empresa Rocha Branca – locações e terraplenagem, próximo ao Batalhão de Trânsito da Polícia Militar do Estado de Goiás, Sub Estação da SANEAGO e ao SESI Clube Antônio Ferreira Pacheco.



PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO
Jone Costa -CNAI -11816

4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Uma parte de terras com a área de 53.341,46m², situada no imóvel denominado "RETIRO", á margem esquerda do Ribeirão João Leite, neste município, a qual limita ao Norte com o Ribeirão João Leite; ao Sul com o Dr. Altamiro de Moura Pacheco e ao Oeste c/ Francisco Ludovico de Almeida Neto, compreendida dentro dos seguintes limites: "Começa em um marco cravado a margem esquerda do Ribeirão João Leite, 34,00 metros abaixo da casa da casa maquinas da estação de captação de água de Goiânia; daí, segue com rumo de 55°50'SE, 5°10'SE, 4°40'SE, 16°40'SE, 19°10'SW e 25°10'SE a distancia de 43,00metros, 80,00metros, 85,00metros, 24,90metros, 25,00metros e 87,30metros ate interceptar com a AV. Das Mansões, dividindo com terras do Dr. Altamiro de Moura Pacheco e do Bairro Santa Genoveva; daí segue margeando a dita Avenida no rumo de 67°57'SH e distancia de 173,39metros, ate um marco que divide com terras de Francisco Ludovico de Almeida Neto; daí, segue dividindo com terras de Francisco Ludovico de Almeida Neto, nos rumos de 23°01'NH, 17°32'NH, 44°00'NE e 10°30'NE e distancia de 87,00metros, 103,00metros, 70,00metros e 70,00metros, respectivamente até interceptar com Ribeirão João Leite; daí, segue por este acima, pela sua margem esquerda, ate o marco, onde teve início. BENFEITORIAS: Um prédio próprio para Hospital e sauna, projetado pelo Arquiteto Jarbas Bela Karman e executado pelo Engenheiro Willer Albuquerque Fonseca, estrutura de concreto armado e cobertura de telhas brasilite, composto de 35 apartamentos mais 24 apartamentos, sala de recepção, consultórios, salas de administração, refeitório, corredor de serviço e de internação, cozinha, câmaras frigorificas, almoxarifado, vestiários, capela, sala de painel, central de oxigênio, 04 apartamentos de médicos e enfermeiras residentes, lavanderia, oficina, sala de caldeira, subterrâneo para reservatório de óleo, sala de esterilização, lactário, 16 cômodos para o departamento de cirurgia, quarto de repouso, banco de sangue, sala de café, secretaria do bloco cirúrgico, 05 salas de operação, câmara escura, sala para preparo de gesso, sala de recuperação, sala de espera do bloco cirúrgico, sala de maquina de vácuo, banheiros, 05 salas destinadas ao departamento de radiologia, gabinete dentário, copa noturna, reservado para matéria de limpeza,



PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO
Jone Costa -CNAI -11816

biblioteca, laboratórios de radio isótopos, berçário privativo, 06 apartamentos e terapia intensiva, 28 apartamentos simples, posto central de enfermagem, caixa d'agua, casa de força, na parte de fisioterapia, sala de recepção com piscina social, salas de barbearia e beleza, bar e portaria, vestiário com 2 banheiros e 16 escaninhos com armários individuais, seis divisões destinadas a troca de roupas, salão de repouso, piscina, varias salas e saletas, sala de maquinas e outros.

Fonte: Certidão de Matrícula do Imóvel nº 21775(ver em anexo).

JO PERÍCIAS

4.1- DESCRIÇÃO DETALHADA DOS ANTIGOS SETORES.

- 1- Recepção ;
- 2- Consultórios
- 3- Observação e Repouso,
- 4- Farmácia e Reanimação;
- 5- Oito Salas de Centro Cirúrgico , Vestiários e Expurgos;
- 6- Farmácia do Centro Cirúrgico, DML e Equipamentos;
- 7- Recuperação pós Anestésia;
- 8- Autoclaves Esterilização ;
- 9- Depósito da Manutenção e Sala;
- 10-Rouparias sujas , Limpas e de Destruição;
- 11-Depósito da Manutenção, Repouso;
- 12- Ala de 23 Enfermarias com banheiros ;
- 13-Ala de 18+ 26 apartamentos c/ 2 UTIs e Day Clinic e jardins internos.
- 14-Salas de enfermagem, chefia, berçário, assistentes social, guarda equipamentos;



PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO

Jone Costa -CNAI -11816

- 15-Atendimento clinico / ambulatorial c/ 10 consultórios, salas de espera e baterias de sanitários;
- 16-Restaurante, lanchonete;
- 17-Mais 9 salas de consultórios c/ wc's privativos;
- 18-Salas de hemodinâmica, fisioterapeuta, espera;
- 19-Central de material, laudos, secretárias;
- 20-Raios X, câmaras clara e escura;
- 21-Salas de ultrassonografia, endoscopia, tomografia, mamografia;
- 22-Salas de comando, recuperação;
- 23-Ala de medicina nuclear;
- 24-Ecocardiograma, ergometria, holter, laboratório, eletrocardiograma;
- 25-Outra ala de consultórios, espera, gama câmara;
- 26-Ala de cozinha preparo, câmaras frias, cocção, estoque, nutricionista, despensa;
- 27-Salas de depto financeiro, reuniões, gerência administrativa, vestiários de funcionários;
- 28-Depto pessoal, faturamento, morgue, arquivos, depto jurídico;
- 29-Salas de gerador, transformador, abrigo de tanque de oxigênio em base de concreto poço artesiano, central de gás;
- 30- Entre outras áreas físicas existentes na edificação.

JC PERÍCIAS

4.2- CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL

CNM: 026039.2.0021775-13



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA



CERTIDÃO

ESTADO DE GOIÁS

COMARCA DE GOIÂNIA



CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA

21.775

Livro 2 – Registro Geral – Ficha Nº 001.

Matrícula

Goiânia, 27 de agosto de 1.981.

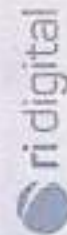
IMÓVEL: - Uma parte de terras com a área de 53.321,46m², situada no Imóvel denominado "RETIRO" à margem esquerda do Ribeirão João Leite, neste município, a qual limita ao Norte com o Ribeirão João Leite; ao Sul com o Dr. Altamiro de Moura Pacheco e a Oeste com Francisco Ludovico de Almeida Neto, compreendida dentro dos seguintes limites: - Começa em um marco cravado à margem esquerda do Ribeirão João Leite, 34,00metros abaixo da casa das máquinas da estação de captação de água de Goiânia; daí, segue com o rumo de 55º50'SE, 5º10'SE, 4º40'SE, 16º40'SE, 19º10'SE e 25º10'SE e distâncias de 43,00metros, 80,00metros, 85,00metros, 24,90metros, 25,00metros e 87,30metros até interceptar com a Av. das Mangueiras, dividindo com terras do Dr. Altamiro de Moura Pacheco e do Bairro Santa Genevieve; daí, segue margeando a dita Avenida no rumo de 67º57'SW e distância de 173,39metros, até um marco que divide com terras de Francisco Ludovico de Almeida Neto; daí, segue dividindo com terras de Francisco Ludovico de Almeida Neto, nos rumos de 23º01'NW, 17º32'NW, 44º00'NE e 10º30'NE e distância de 87,00metros, 103,00metros, 70,00metros e 70,00metros, respectivamente, até interceptar com o Ribeirão João Leite; daí, segue por este acima, pela margem esquerda, até o marco, onde teve início. Parte de terras esta, cadastrada da Prefeitura Municipal local sob o nº. 107.001.0967.0006. **RESFERTORIAR:** - Um prédio próprio para Hospital e Sauna, projetado pelo Arquiteto Jarbas Bela Karman e executado pelo Engenheiro Willer Albuquerque Fonseca, estrutura de concreto armado e cobertura de telhas brasileiras, composto de 35 apartamentos mais 24 apartamentos, sala de recepção, consultórios, salas de administração, refeitório, corredor de serviço e de internação, cozinha, câmaras frigoríficas, almoxarifado, vestiários, capela, sala de painel, central de oxigênio; 04 apartamentos de médicos e enfermeiras residentes, lavanderia, oficina, sala de caldeira, subterrâneo para reservatório de óleo, sala de esterilização, lactário, 16 cômodos para o departamento de cirurgia, quarto de repouso, banco de sangue, sala de café, secretaria do bloco cirúrgico, 05 salas de operação, câmara escura, sala para preparo de gesso, sala de recuperação, sala de espera do Bloco Cirúrgico, sala de máquina de vácuo, banheiros, 05 salas destinadas ao departamento de radiologia, gabinete dentário, copa noturna, reservatório para material de limpeza, biblioteca, laboratórios de rádio isótopos, berçário privativo, 06 apartamentos e terapia intensiva, 28 apartamentos simples, posto central de enfermagem, caixa d'água, casa de força, na parte de fisioterapia, sala de recepção com piscina social, salas de barbearia e beleza, bar e portaria, vestiário com 2 banheiros e 16 escaninhos com armários individuais, seis...

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link e seguir: <https://assinador-web.cer.org.br/docs/4558U~J6JBM-SLABB-54ACJ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Transmissão digitalizada
do livro em formato digital



Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:04

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:04



Valide aqui
este documento

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

CNM: 026039.2.0021775-13

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA

21.775

Livro 2 – Registro Geral – Ficha Nº 002.

Goiânia, 31 de outubro de 1.983.

Matrícula

R-4-21.775. Goiânia, 31 de outubro de 1.983. Por "Cédula de Crédito Comercial", firmada nesta Capital, de nº. CCC-KT-POC/FINEM-01.83, em data de 21/10/83, a Firma-Proprietária, Clínica Santa Gertrude Sociedade Civil, c/sede n/Capital, à Av. Concorãdia, nº. 01, inscrita no C.G.C./M.F. sob o nº. 01.565.209/0001-65, constante qualificada na Matrícula supra, "DEU" em primeira (1ª) Hipoteca, ao BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE GOIÁS S.A.-BDGoias, o imóvel objeto da Matrícula supra, juntamente com suas benfeitorias, avaliados englobadamente por R\$413.317,920,00 (Quatrocentos e treze milhões, trezentos e dezessete mil e novecentos e vinte cruzeiros), para garantia de uma dívida no valor de R\$262.760.000,00, correspondentes nesta data a 44.554,5478 Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional-O.R.T.N.'s., a ser amortizada através de 36 (trinta e seis) Prestações mensais e sucessivas, cada uma no valor de 1/36 avos do principal do Crédito, efetuada a conversão das O.R.T.N.'s., em cruzeiros, com Juros à Taxa de 6,5% a.a., sobre o saldo devedor expresso em O.R.T.N.'s, em caso de mora, será elevada de 1% a.a., vencendo-se a primeira em data de 10/12/85 e a última em data de 10/11/88. Avalistas: Francisco Ludovico de Almeida Neto e Adelina França de Almeida, portadores das CI's. RG. nºs 2.822-SSP-Go. e CPF. nº. 003.365.991-53, digo, e 12.124-SSP-Go. e CPF's. nºs. 002.849.551-91 e 168.061-311-15, respectivamente e José Ludovico de Almeida, portador da CI. RG. nº. 2.821-SSP-Go. e CPF. nº.003.365.991-53. A Oficial: *[Assinatura]*

Av-21.775: Goiânia, 20 de Outubro de 1.989. Certifico e dou fé, que de acordo com autorização do credor, datada de 16.02.89, fica cancelada e sem qualquer efeito jurídico a hipoteca constante no R-4-supra, em virtude de liquidação total da dívida. A Oficial: *[Assinatura]*

R-6-21.775: Goiânia, 29 de Novembro de 1.993. Por Escr. Públ. de Contrato de Mutuo com Garantia Hipotecária, lav. no Lº n. 599, fls. 62/65, em data de 26.11.1.993, no Cartório do 3º Tabelionato de Notas desta Capital, a proprietária qualificada na presente matrícula, DEU ao BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A., instituição financeira com sede em Fortaleza-CE., na Rua Barão do Rio Branco, 905, inscrito no CGC sob n. 07.450.604/0001-89, em hipoteca de 1º Grau e sem

Goiania - 11/12/2025

CNM: 026039.2.0021775-13



Valide aqui este documento ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA

Continuação da Matrícula Nº 21.775
concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia de um contrato de Mútuo para repasse de empréstimo externo no valor de US\$. 200.000,00 (duzentos mil dólares americanos) correspondentes, nesta data a CR\$. 45.1.000,00 (quarenta e cinco milhões, cento e cinquenta e um mil cruzeiros reais), conforme contrato n. 63/065/93, datado de 26.11.1.993, vencível a última parcela em 15.09.95, encargos com base na variação cambial e juros à base de 12% ao ano. O principal do mútuo, será pago em uma única parcela, vencível em 15.09.1.995, e os encargos financeiros serão pagos trimestralmente, nos seguintes vencimentos: 14.03.1.994, 14.06.1.993, 14.09.1.994, 14.12.1.994, 14.03.1.995, 14.06.1.995 e 14.09.1.995. As demais condições constam no referido contrato. A Oficial. *Ass*

Av-21.775: Goiânia, 01 de Dezembro de 1.995. Certifico e dou fé, que de acordo com a autorização do credor, datado de 30.11.1.995, fica cancelada a hipoteca constante no R-6-retro, em virtude de liquidação da dívida. A Oficial. *Ass*

R-6-21.775: Goiânia, 01 de Dezembro de 1.995. Por Cédula de Crédito Comercial n. 95/20286-2, firmada nesta Capital, em data de 29.11.1.995, a proprietária constante na presente matrícula, DEU em hipoteca cedular de 1º GRAU e sem concorrência de terceiros ao BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília-DF., por sua agência Goiânia Centro (GO), inscrita no CGC/MF sob n. 00.000.000/0086-80, o imóvel objeto da presente matrícula para garantia da dívida no valor de R\$. 1.500.240,00, a ser resgatada em 07 prestações trimestrais e sucessivas, vencendo a 1ª em 29.05.96 e a última em 29.11.97, sobre o saldo devedor apresentada do conta vinculadas ao presente financiamento, incidirá encargos financeiros e acordo com o constante na cláusula "encargos e financeiros", e juros à taxa de 29,250%aa, equivalentes a 33,508% efetivos, ao ano. As demais condições constam na cédula. A Oficial. *Ass*

Av-9-21.775: Goiânia, 11 de Dezembro de 1.995. Certifico e dou fé, que de acordo com o ditivo de Retificação e Ratificação à CCC n. 95/20286-2, datado de 05.12.1.995, fica Retificado a cláusula FORMA DE PAGAMENTO, a dívida citada no R-8-supra, será resgatada em 07 prestações trimestrais e sucessivas, calculadas de acordo com o constante no citado Aditivo, que passa a ser parte integrante da cédula originária. A Oficial. *Ass*

R-10-21.775: Goiânia, 16 de Outubro de 1.996. Por Escr. Públ. de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lav. em data de 11.10.1.996, no Lº n. 654, "fls. 194/195, do 3º Tabelionato de Notas d/Capital, a proprietária constante na presente matrícula, DEU em HIPOTECA DE 2º GRAU, ao BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, instituição financeira, com sede em Fortaleza-CE., na Rua Barão de Rio Branco, 905, inscrito no CGC/MF n. 07.450.604/0001-89, o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da dívida confessada de R\$ 460.000,00, a ser paga em 46 parcelas mensais e consecutivas, vencíveis no dia 15 de cada mês, sendo as 08 primeiras parcelas no valor de R\$ 5.000,00, com vencimento a partir de 15.01.1.997 e as de ns. 09 a 46, corresponderão o valor de R\$11.052,63. Sobre

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Ass



Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:04

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:04



Valido para este documento

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

CNM: 026039.2.0021775-13

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

21.775

Livro 2 - Registro Geral - Ficha Nº 003

Goiânia, 16 de Outubro de 1.996.

Matrícula

cada parcela incidirão taxa de 0,5% ao mês mais a variação do CDI (Certificado de Depósito Interbancário). As demais condições constam na escritura. A Oficial

R-11-21.775: Goiânia, 29 de Novembro de 1.996. Por Contrato de Arrendamento, firmado nesta Capital, em data de 09.08.1.996, a proprietária constante e qualificada da presente matrícula, DEU em ARRENDAMENTO à Firma FCM-ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Av. Joao Leite, n. 489, S. Santa Genoveva, n/Capital, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo prazo de 10 (dez) anos, iniciando sua vigência a partir de sua assinatura, até o dia 9 de agosto de 2.006, quando o arrendatário deverá restituir o bem, no mesmo estado em que encontrou ao Arrendante; o preço do arrendamento corresponde a 20% do valor líquido do que for apurado pela arrendatária na utilização do bem ora arrendado. A vigência do presente contrato, encontra-se assegurada mesmo em caso de alienação e obriga também a herdeiros, sucessores e adquirentes, em todos os termos do arrendamento. Para os efeitos fiscais, foi dado o valor de R\$ 2.000,00. A Oficial.

Av-11-21.775: Goiânia, 17 de Dezembro de 1.996. Certifico e dou fé, que de acordo com a Escr. Públ. de Confissão de Dívidas com Garantias Hipotecárias e Fidejussões, lav. no Lº n. 343, fls. 174/177, em data de 02.12.1.996, no 6º Tabelionato de Notas d/Capital, a devedora CLÍNICAS SANTA GENOVEVA S/C LTDA, confessa de dever ao credor BANCO DO BRASIL S/A, a importância total de R\$ 2.923.090,45, como resultantes do somatório calculado e atualizado das dívidas originárias objeto do R-9-11.351 e R-8-21.775, a ser amortizada através de 81 prestações mensais e sucessivas, vencendo a 1ª em data de 28.03.1.997, e as demais em igual dias dos meses subsequentes, sendo que as 24 primeiras, serão contratadas pelo valor nominal de R\$ 85.000,00, cada uma, e o saldo devedor remanescente para pagamento em 57 prestações mensais, sucessivas de igual valor, vencendo-se a última em 28.11.2003, com incidência de encargos básicos calculados com base na TBP. Permanecendo em vigor, ficando prorrogadas as hipotecas objetos dos citados registros, anteriormente constituídas em favor do citado credor, continuando a garantir as somadas dívidas confessadas e sem concorrência de terceiros, os dois imóveis objetos, até vencimento final da dívida ora confessada. A Oficial.

Av-11-21.775: Goiânia, 23 de Dezembro de 1.997. Certifico e dou fé, que de acordo com a Escr. Públ. de Aditivo à Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária e Outros Facto, lav. em data de 17.12.1.997, no Lº n. 687, fls. 87/89 do 3º Tabelionato de Notas d/Capital, a devedora CLÍNICAS SANTA GENOVEVA S/C, confessa dever ao credor BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, a importância total de R\$ 460.000,00, proveniente de empréstimos bancários, a ser amortizada através de 46 parcelas mensais e consecutivas, conforme consta na Escritura registrada sob n. R-10-retro, considerando que os vencimentos da 5ª à 12ª parcelas constante da escritura, sendo as quatro primeiras nos valores correspon





Valide este documento

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

CNM: 026039.2.0021775-13

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Continuação da Matrícula Nº 21.775
deites nesta dara a R\$ 28.565,63, e as quatro últimas nos valores de R\$ 60.961,83, não sendo pagas nas datas aprazadas, a devedora adicitou e o credor concordou com o recebimento parcial das mencionadas parcelas e a prorrogação de vencimento do saldo devedor, nos termos deste instrumento: A devedora neste ato paga ao credor, a importância de R\$ 23.528,46, destinada à amortização parcial das parcelas vencidas e não pagas, ficando o saldo da mesma, correspondente nesta data a R\$ 66.000,00, para ser liquidado no prazo de 45 dias, para ser liquidado no prazo de 45 dias, portanto, em 30.01.1.998. A presente novação não importa em novação das demais parcelas da escritura, as quais permanecem em pleno vigor e efeito. Permanecem inalterados todos os demais termos e condições da escritura originária. A Oficial

14-21.775: Goiânia, 13 de Abril de 1998. Certifico e dou fé, que de acordo com Escritura Pública de Aditivo de Re-Ratificação à Escritura Pública de Confissão de Dívidas com Garantia Hipotecária e Fidejussórias, lavrada no Lº nº 361, às fls. 61/63, em data de 10.03.1998, no 6º Tabelionato de Notas de Capital, FICA RETIFICADA parcialmente os termos da escritura objeto da Av-12-retro, para, conseqüentemente ficar repactuado a Forma de Pagamento do saldo devedor resultante das dívidas originárias do R-9-retro, e do R-9-11.351, d/Circunscrição, com o valor total atualizado de R\$ 28.12.97, elevado que foi para R\$ 3.393.936,03, de principal, encargos e acessórios, que deverá a partir daquela data serem amortizados nos termos da cláusula "II - Repactuação da Forma de Pagamento", e os encargos disciplinados incidentes de acordo com a cláusula "III - Repactuação dos Encargos Financeiros". Ficando RATIFICADAS as hipotecas supra referidas, bem como ratificados os demais termos da Escritura ora alterada, nos pontos não mencionados por esta Escritura. A Oficial

15-21.775: Goiânia, 30 de Junho de 1998. Certifico e dou fé, que de acordo com Escritura Pública de Segundo Aditivo à - Escritura Pública de Confissão de Dívida c/Garantia Hipotecária -, Constituição de Caução de Direitos Aditórias e Outros Factos, lavrada no Lº nº 695, às fls. 124/127, em data de 15.06.98, no Cartório do 3º Tabelionato de Notas d/Capital, celebrada entre a Devedora, constante e qualificada na matrícula supra, e o Credor, Banco Industrial e Comercial S/A, constante e qualificado no R-10, acima, em razão da inadimplência, por parte dela Devedora, em relação à 8ª, 9ª, 10ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª e 17ª parcelas avençadas na Escritura Originária, sendo que, estas, através da presente, FORAM PRORROGADAS, ficando os seus respectivos vencimentos a contar de 30 dias após o pagamento da última parcela, esta prevista para o dia 15/10/2000, com o saldo devedor originário, constante da Escritura ora aditada, ficando alterado para R\$ 602.037,32, para ser liquidado através de 39 parcelas mensais, sendo que, neste ato, ela Devedora, liquidará a 1ª parcela e as demais sucessivamente, a partir de 15/07/98, juntamente com os acréscimos contratuais pactuados na Escritura originária, estes correspondentes à variação da CDI, acréscimos de juros remuneratórios de 0,5%am, os quais, permanecem inalterados. Sendo que,

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:04

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:04

CNM: 026039.2.0021775-13

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Livro 2 - Registro Geral - Ficha Nº

Matrícula: 21.775 Goiânia, 4

a presente prorrogação não importa em novação das demais parcelas da Escritura originária, as quais, permanecem em pleno vigor e efeito, seja quanto ao valor, forma e data de pagamento, sendo, portanto, devidas na integralidade. Em decorrência do presente ajuste as partes prorrogam, como de fato prorrogado tem, a Garantia Hipotecária constituída nos termos da Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária e Outros Partes, d/Comarca, permanecendo inalterados todos os demais termos e condições, os quais não foram alterados pelo presente Instrumento. A Oficial

R-1-21.775: Goiânia, 06 de Janeiro de 2000. Por Mandado de Registro da Penhora, extraído dos Autos de nº 1373, de Execução, Protocolado sob nº 980135518, expedido em data de 30.12.1999, devidamente assinado pelo Dr. José Machado de Castro Neto, Juiz de Direito Substituto da 9ª Vara Cível, d/Comarca, em que figura como EXEQUENTE, o BANCO DO BRASIL S/A, e como EXECUTADOS, CLÍNICA SANTA GENOVEVA S/C, inscrita no CGC sob nº 01.55.209/0001-65; FRANCISCO LUDOVICO DE ALMEIDA NETO, portador do CPF nº 000349.551-91; ADELINA FRANCA DE ALMEIDA, portadora do CPF nº 168061.311-15; LUIZ ANTÔNIO LUDOVICO DE ALMEIDA, portador do CPF nº 080559.371-00; FRANCISCO LUDOVICO DE ALMEIDA FILHO, portador da CI nº 453153-SSP-GO e do CPF nº 170.405.151-72; FABIOLA LIMA FERREIRA DE ALMEIDA, portadora do CPF nº 370.472.721-00; MAIRA LUDOVICO DE ALMEIDA, portadora da CI nº 474.881-SSP-Go e do CPF nº 279.568.811-53, fica PENHORADO o imóvel objeto da presente matrícula, juntamente com outro imóvel, para garantia da causa no valor de R\$ 3.880.243,24. Depositário Judicial: Francisco Ludovico de Almeida Filho. A Oficial

R-17-21.775: Goiânia, 30 de Dezembro de 2002. Por Mandado de Penhora, Registro e Avaliação, extraído dos Autos de nº 1999.35.00.011210-9/3200 - Execução Fiscal, expedido em data de 25.11.2002, devidamente assinado pela Diretora de Secretaria, Leida Maria Peixoto Pinheiro, por ordem do MM Juiz Federal, Dr. Abel Cardoso Moraes, da 10ª Vara da Justiça Federal - Seção Judiciária do Estado de Goiás, em que figura como EXEQUENTE: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, e como EXECUTADA: CLÍNICA SANTA GENOVEVA S/C, na pessoa de seu representante legal, fica PENHORADO o imóvel objeto da presente matrícula, juntamente com outro imóvel, para garantia do débito no valor de R\$ 4.366.036,36 (cálculo de junho/2002) mais acréscimos legais. Fiel Depositário: Francisco Ludovico de Almeida Neto. A Oficial

R-18-21.775: Goiânia, 09 de Dezembro de 2005. Por Mandado de Citação/Penhora ou Arresto/Intimação, Registro e Avaliação, extraído dos Autos de nº 23675/200002237690, de Execução de IPTU, expedido em data de 01/02/2005, pela

(continua no verso...)





Valide aqui
este documento

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

CNM: 026039.2.0021775-13

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Continuação da Matrícula Nº 01
Escritura Pública, Eunique de Castro Mabbado, por ordem do MM Juiz de Direito da
2ª Vara da Fazenda Municipal, d/Comarca, em que figura como Exqte.: MUNICIPIO
DE GOIÂNIA, e, como Exctada.: CLINICA SANTA GENOVEVA S/A, fica PENHORADO o
imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$
30.19,71. Depositário: Francisco Ludovico de Almeida Neto. A Oficial. *AM*

R-19-21.775: Goiânia, 10 de Dezembro de 2010. Certifico e dou fé, que de
acordo com Of. nº 811/SEC, datado de 18.10.2010, expedido pelo Dr. Abel
Cardoso Moraes, MM. Juiz Federal da Seção Judiciária do Estado de Goiás
1ª Vara, para constar que nos termos da Lei Complementar nº 118, de
15/05/2005, que alterou o Código Tributário Nacional com a inclusão do art.
15-A, foi decretada a INDISPONIBILIDADE, de bens pertencentes a CLINICA
SANTA GENOVEVA SOCIEDADE CIVIL constantes na matrícula supra, nos Autos nº
03.35.00.006289-5, Execução Fiscal/3100, em que figura como Exqte.: FAZENDA
NACIONAL, e como Exctados: CLINICA SANTA GENOVEVA, CNPJ nº
08.565.209/0001-65; ADELINA FRANÇA DE ALMEIDA, CPF nº. 168.061.311-15; e
FRANCISCO LUDOVICO DE ALMEIDA NETO, CPF nº. 002.849.551-91. Esc.03. A Oficial. *AM*

R-20-21.775: Goiânia, 03 de Maio de 2011. Por Certidão Narrativa, expedida em
data de 08/04/2011, pela Auxiliar Judiciário, Bernadete de L. Fleury Silva, da
10ª Vara Cível, d/Comarca, extraída dos Autos nº 3154, de Execução, Protocolo
nº 438620-85-2010.8.09.0051 (201004386200), em que figura como Exqte.:
SILVIONIO LUDOVICO MARTINS, e, como Executado: CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA,
fica PENHORADO o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da causa
no valor de R\$ 1.017.656,23. Escr.01. A Oficial. *AM*

R-20-21.775: Goiânia, 08 de Junho de 2011. Por Certidão Narrativa, expedida
em ata de 13/05/2011, pela Escrivã, Caroline Paes Rezende, da 3ª Vara Cível,
d/Comarca, extraída dos Autos, nº 1157, de Amulatória, Protocolo nº
9407-18-1998.8.09.0051 (9800942378), em que figura como Requerente: BANCO DO
BRASIL S/A, e, como Requerida: CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA, fica PENHORADO o
imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da causa no valor de R\$
58.010,89. Escr.01. A Oficial. *AM*

R-12-21.775: Goiânia, 14 de Abril de 2015. Por Certidão Narrativa, extraída
dos Autos de nº 857, Execução de Sentença, Protocolado sob o nº
12048-32.2010.8.09.0051 (201001276480), expedida em data de 23.03.2015,
documentalmente assinado pela Escrivã Carolina Jajah Dornenes, por ordem do MM.
Juiz de Direito da 3ª Vara Cível, d/Comarca, em que figura como
REQTE.: ANTÔNIO LUCAS NETO, e como REQDOS: CLINICA SANTA GENOVEVA S/C;
FRANCISCO LUDOVICO DE ALMEIDA NETO; ADELINA FRANÇA DE ALMEIDA; FRANCISCO
LUDOVICO DE ALMEIDA FILHO; e, FABIOLA LIMA FERREIRA DE ALMEIDA, fica
PENHORADO, o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da causa no
valor de R\$ 226.979,70. Escr. 02. A Oficial. *AM*

AV-23-21.775: Goiânia, 03 de Julho de 2017. Certifico que, conforme consta da

(CONTINUA NA FICHA 09)

U.O.

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital


AM



Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:04

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:04

CNM: 026039.2.0021775-13

ESTADO DE GOIÁS  COMARCA DE GOIÂNIA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

21.775	Livro 2 - Registro Geral - Ficha Nº 05
Goiânia, 03 de julho de 2017	

Mostrando 5 registros

Ordem de Indisponibilidade, emitida pela Central de Indisponibilidade de Bens, extraída do Protocolo nº 201706.3012.00313097-IA-370, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante e qualificada na matrícula retro, no Processo nº 00118582620155180018, da 18ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO - Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região. Escr.01. Dou fé. A Oficial. *JF*

Av-14-21.775: Goiânia, 14 de Novembro de 2018. Protocolo nº 236.574: Certifico que, conforme consta da Ordem de Indisponibilidade, emitida pela Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 201811.0714.00646064-IA-400, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante e qualificada no R-2, supra, através do Processo nº 00121968420165180011, da 11ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO - Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região. Escr.01. Dou fé. A Oficial. *JF*

Av-15-21.775: Goiânia, 07 de Dezembro de 2018. Protocolo nº 237.573: Certifico que, conforme consta da Ordem de Indisponibilidade, emitida pela Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 201812.0614.00670093-IA-790, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante e qualificada no R-2, retro, através do Processo nº 00117235320155180005, da 5ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO - Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região. Escr.01. Dou fé. A Oficial. *JF*

Av-16-21.775: Goiânia, 10 de Dezembro de 2018. Protocolo nº 237.616: Certifico que, conforme consta da Ordem de Indisponibilidade, emitida pela Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 201811.3009.00665156-IA-930, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante e qualificada no R-2, retro, através do Processo nº 00113657820175180018, da 18ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO - Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região. Escr.01. Dou fé. A Oficial. *JF*

Av-17-21.775: Goiânia, 30 de Janeiro de 2019. Protocolo nº 239.170: Certifico que, conforme consta da Ordem de Indisponibilidade, emitida pela Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 201901.2914.00702027-IA-710, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante e qualificada no R-2, retro, através do Processo nº 00111502320175180012, da 9ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO - Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região. Escr.03. Dou fé. A Oficial. *JF*

Av-20-21.775: Goiânia, 14 de Março de 2019. Protocolo nº 240.391: Certifico

(continua no verso...)

14

JF





Valide aqui
este documento

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

CNM: 026039.2.0021775-13

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Continuação da Matrícula Nº 05

que, conforme consta da Ordem de Indisponibilidade, emitida pela Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 201903.1314.00740450-IA-650, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante e qualificada no R-2, retro, através do Processo nº 00110015620145180004, da 4ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO - Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região. Escr.01. Dou fé. A Oficial. *25*

Av-21-21.775: Goiânia, 20 de Março de 2019. Protocolo nº 240.514: Certifico que conforme consta da Ordem de Indisponibilidade, emitida pela Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 201903.1515.00743281-IA-950, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante e qualificada no R-2, retro, através do Processo nº 00103393220185180011, da 11ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO - Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região. Escr.01. Dou fé. A Oficial. *25*

Av-21-21.775: Goiânia, 25 de Março de 2019. Protocolo nº 240.655: Certifico que conforme consta da Ordem de Indisponibilidade, emitida pela Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 201903.2013.00747148-IA-300, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante e qualificada no R-2, retro, através do Processo nº 121208120165180004, da 4ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO - Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região. Escr.04. Dou fé. A Oficial. *25*

Av-21-21.775: Goiânia, 28 de Março de 2019. Protocolo nº 240.814: Certifico que conforme consta da Ordem de Indisponibilidade, emitida pela Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 201903.2511.00751015-IA-660, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante e qualificada no R-2, retro, através do Processo nº 00120653020165180005, da 5ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO - Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região. Escr.01. Dou fé. A Oficial. *25*

Av-21-21.775: Goiânia, 31 de Maio de 2019. Protocolo nº 242.815: Certifico que conforme consta da Ordem de Indisponibilidade, emitida pela Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº. 201905.3010.00821409-IA-370, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante e qualificada no R-2, retro, através do Processo nº 00104333820175180003, da 3ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO - Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região. Escr.03. Dou fé. A Oficial. *25*

Av-21-21.775: Goiânia, 12 de Junho de 2019. Protocolo nº 243.079: Certifico

(continua na ficha 06)



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Tipos de Registros de Imóveis
do Brasil em uma só Lugar



[Handwritten signature]



Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:04

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:04



Valide este documento

CNM: 026039.2.0021775-13

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

21.775

Livro 2 - Registro Geral - Ficha Nº 06

Goiânia, 12 de Junho de 2019

conforme consta da Ordem de Indisponibilidade, emitida pela Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 201906.0512.00828254-IA-470, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante e qualificada no R-2, retro, através do Processo nº 00122723520165180003, da 3ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO - Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região. Escr.01. Dou fé. A Oficial. *JS*

Av-34-21.775: Goiânia, 10 de Setembro de 2019. Protocolo nº 245.636. Certifico que, conforme consta da Ordem de Indisponibilidade, emitida pela Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 201908.2809.00912624-IA-950, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante e qualificada no R-2, retro, através do Processo nº 00113378920165180004, da 4ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO - Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região. Esc. 02. Dou fé. A Oficial. *JS*

Av-35-21.775: Goiânia, 12 de Setembro de 2019. Protocolo nº 245.707. Certifico que, conforme consta da Ordem de Indisponibilidade, emitida pela Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 201908.3009.00915240-IA-760, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante e qualificada no R-2, retro, através do Processo nº 00117599820155180004 da 4ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO - Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região. Esc.03. Dou fé. A Oficial. *JS*

Av-36-21.775: Goiânia, 05 de Dezembro de 2019. Protocolo nº 248.552: Certifico que, conforme consta da Ordem de Indisponibilidade, emitida pela Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 201911.0609.00984312-IA-091, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), qualificada no R-2, retro, através do Processo nº 00103689120185180008 da 8ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO - TRT 18ª Região. Escr.01. Dou fé. A Oficial. *JS*

Av-37-21.775: Goiânia, 18 de Dezembro de 2019. Protocolo nº 248.986: Certifico que, conforme consta da Ordem de Indisponibilidade, emitida pela Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 201912.0515.01013947-IA-870, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), qualificada no R-2, retro, através do Processo nº 00107947620185180017, da 17ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO - TRT 18ª Região. Escr.03. Dou fé. A Oficial. *JS*

Av-38-21.775: Goiânia, 04 de Setembro de 2020. Protocolo nº 255.798:

(continua no verso...)

Handwritten signature



Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:04



Valide aqui
este documento

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

CNM: 026039.2.0021775-13

NO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Continuação da Matrícula Nº 06

Certifico que, conforme consta da Ordem de Indisponibilidade, emitida pela Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº. 20203.2412.01286593-IA-100, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), qualificada no R-2, retro, através do Processo nº. 00110505720155180006, da 6ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO - TRT 18ª Região. Escr.04. Dou fé. A Oficial. *COG*

AV-21.775: Goiânia, 19 de Agosto de 2021. Protocolo nº 267.097. Certifico que, conforme consta da Ordem de Indisponibilidade, emitida pela Central de Indisponibilidade de Bens, extraída do Protocolo nº 20207.2915.01742552-IA-650, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante na matrícula supra, através do Processo nº 00827008220065180006, da 6ª Vara do Trabalho de Goiânia - Go - Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região. Dou fé. A Oficial. *COG*

AV-21.775: Goiânia, 22 de Fevereiro de 2022. Protocolo nº 275.186: Certifico que, conforme Ordem de Indisponibilidade, emitida pela Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 202201.2814.01986849-IA-460, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante na inicial d/matricula, através do Processo nº 00119346420165180002, da 2ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO - TRT da 18ª Região. Dou fé. Escr.01. A Oficial. *COG*

AV-21.775: Goiânia, 12 de Julho de 2022. Protocolo nº 280.816: Certifico que, conforme Ordem de Indisponibilidade, da Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 202207.0708.02233968-IA-790, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante na inicial d/matricula, através do Processo nº 0010016042016180009, da 9ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO - TRT 18ª Região. Escr.01. Dou fé. A Oficial. *COG*

AV-21.775: Goiânia, 14 de Novembro de 2022. Protocolo nº 285.117: Certifico que, conforme Ordem de Indisponibilidade, da Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 202210.1715.02405424-IA-940, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante na inicial d/matricula, através do Processo nº 00121801220165180018, da 18ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO - TRT 18ª Região. Escr.06. Dou fé. A Oficial. *COG*

AV-21.775: Goiânia, 12 de Abril de 2023. Protocolo nº 290.998: Certifico que, conforme Ordem de Indisponibilidade, da Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 202304.0414.02640711-IA-680, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA

(continua na ficha 07)

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Base de Registros de Imóveis
do Sistema de Registro de Imóveis

ridigital



Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:04

CNM: 026039.2.0021775-13



Valde esse documento

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

21.775

Livro 2 - Registro Geral - Ficha Nº 07

Goiania, 12 de abril de 2023

Matrícula

LTD (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante na inicial d/matricula, através do Processo nº 00114975120155180004, da 4ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO - TRT 18ª Região. Escr.06. Dou f6. A Oficial. *ooo*

Av-14-21.775: Goiânia, 09 de Junho de 2023. Protocolo nº 293.245. Certifico que, conforme Ordem de Indisponibilidade, da Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 202305.3010.02729175-IA-051, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante na matrícula, supra, através do Processo nº 00112718820165180011, da 11ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO - TRT 18ª Região. Esc. 07. Dou f6. A Oficial. *ooo*

Av-15-21.775: Goiânia, 09 de Junho de 2023. Protocolo nº 293.246. Certifico que, conforme Ordem de Indisponibilidade, da Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 202305.3011.02731831-IA-490, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante na matrícula, supra, através do Processo nº 00106311820165180001, da 1ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO - TRT 18ª Região. Esc. 07. Dou f6. A Oficial. *ooo*

Av-16-21.775: Goiânia, 06 de Novembro de 2023. Protocolo nº 299.833: Certifico que conforme consta da Ordem de Indisponibilidade, da Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 202311.0215.03015818-IA-100, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante e qualificada na matrícula, supra, no Processo nº 00119346420165180002, da 2ª Vara do Trabalho de Goiânia-GO - Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região - Tribunal Superior do Trabalho - TST. Esc. 09. Dou f6. A Oficial. *ooo*

Av-17-21.775: Goiânia, 06 de Novembro de 2023. Protocolo nº 299.834: Certifico que conforme consta da Ordem de Indisponibilidade, da Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 202311.0215.03015817-IA-309, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante e qualificada na matrícula, supra, no Processo nº 00119346420165180002, da 2ª Vara do Trabalho de Goiânia-GO - Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região - Tribunal Superior do Trabalho - TST. Esc. 09. Dou f6. A Oficial. *ooo*

Av-18-21.775: INDISPONIBILIDADE. Goiânia, 21 de Maio de 2024. Protocolo nº 308.581: Certifico que, conforme consta da Ordem de Indisponibilidade, emitida pela Central de Indisponibilidade de Bens, extraída do Protocolo nº 202405.1015.03322591-IA-009, foi determinada a Indisponibilidade dos bens pertencentes a CLINICAS SANTA GENOVEVA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (HOSPITAL SANTA GENOVEVA), constante e qualificada na matrícula, supra, no Processo nº 00113470820175180002, da 2ª Vara do Trabalho de Goiânia-GO - Tribunal Regional do Trabalho da 18ª

Continua no Verso...

[Handwritten signature]



PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO
Jone Costa -CNAI -11816

5 - GEOGRAFIA - INDICADORES

Goiânia é um Município brasileiro , capital do estado de Goiás. Pertencente à Mesorregião do Centro Goiano e à Microregião de Goiânia, distando 209 km de Brasília, a capital nacional, sendo assim, a capital estadual mais próxima da capital federal. Com uma área de aproximadamente 739 km², possui uma geografia continua, com poucos morros e baixadas, tendo terras planas na maior parte de seu território, com destaque para o rio Meia-Ponte, além dos correios Botafogo e Capim Puba.

JC PERÍCIAS

É a segunda cidade mais populosa do Centro - Oeste, sendo superada apenas por Brasília, Situada no Planalto Central e é um importante polo econômico da região, sendo considerada um centro estratégico para áreas como industriais, medicina, moda e agricultura. Goiânia destaca-se entre as capitais brasileiras por possuir o maior índice de área por habitante do Brasil. As Características geográficas são: Área 739,492 km², População de 1 437 626 habitantes (IBGE 2022) , Densidade 1 934,7 hab./km² , Altitude de 749 m , Clima tropical com estação seca Aw , PIB : R\$ 51 961 311,27 mil (Br (17º GO – IBGE /2022, PIB per Capita R\$ 33.826,84 IBGE / 2020.

Fonte: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Goi%C3%A2nia>
<https://www.achetudoeregiao.com.br/go/goiasinterior.htm>

PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO
Jones Costa - CNAI - 11816

5.1 - MAPAS



Localização de Goiânia, Goiás.
Fonte: Wikipédia - Goiânia.

JC PERÍCIAS



2- SETOR SANTA GENEVEVA



PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO

Jone Costa - CNAI - 11816

5.2 - ILUSTRAÇÕES DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



1- VISTA AÉREA DE GOIÂNIA E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM QUESTÃO.

Fonte: <https://www.google.com.br/maps/Goiania>



3 - MAPA VISTA DA ÁREA DO HOSPITAL SANTA GENEVEVA

PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO

Jone Costa -CNAI -11816

6 - MERCADO IMOBILIÁRIO

Antes de se caracterizar mercado se faz necessário entender o seu funcionamento e os seus mecanismos. Em princípio, é necessário entender o que é mercado.

É fácil perceber que a sua existência depende de três componentes: os bens levados a mercado, as partes desejosas em vendê-los e as partes interessadas em adquiri-los. Quando se trata de bens imóveis, estes três componentes formam o mercado imobiliário.

"O aspecto quantitativo dos três componentes formadores do mercado é um fator determinante na formação dos preços, sendo a situação ideal aquela onde existem muitos vendedores, muitos compradores e uma quantidade de bens equilibrada com o potencial do mercado, sem que compradores e vendedores, individualmente ou em conjunto, possam interferir nos preços. Neste caso, o preço que se paga por um bem, naquele instante, é o preço justo, o preço de equilíbrio do mercado, que pode ser entendido como o valor justo que se pagaria por um bem no mercado. Um mercado deste tipo é chamado de perfeitamente competitivo ou de concorrência perfeita. Como o próprio nome sugere, trata-se de uma condição perfeita, ideal, mas inatingível, principalmente no mercado imobiliário. Contudo, deve-se ter consciência de que: quanto mais distante estiver o mercado desta condição, mais distantes estarão os preços praticados daquele que seria o valor justo, o ideal"

Rubens Alves Dantas (ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES).

"Valor de mercado é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e, um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade. O valor de mercado é função da demanda e oferta no mercado, sendo inversamente à oferta e diretamente proporcional à demanda".

Alberto Lima dos Santos (AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS).

PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO

Jone Costa -CNAI -11816

7- ASPECTO DO IMÓVEL NO CONTEXTO SETORIAL

7.1 - Limites Atuais do Imóvel : O imóvel encontra-se no Setor Santa Geneveva , ao lado do Setor Jaó , Setor Goiânia Dois , próximo ao Aeroporto Internacional Santa Geneveva.

7.2 - VISTORIA DO IMÓVEL

Vistorias, visitas técnica e levantamento fotográficos realizados nos dias:

- 22/10/25 Turno Matutino.
- 23/10/25 Turno Vespertino

8- METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Nesse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica será utilizado como metodologia de avaliação o Método Evolutivo, que estima o valor do imóvel avaliando pela composição do valor do terreno e do custo das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização .

Aonde o valor do terreno pode ser obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

O custo das benfeitorias pode ser obtido através do Custo Unitário Básico de Construção (CUB).

A depreciação da edificação será feita pelo Método de Ross-Heidecke.

E o Fator de Comercialização (Fc) e o elemento que tende a transforma o custo em valor, admitindo-se que este fator pode ser maior ou menor que 1,00 conforme a situação do mercado na época da avaliação.

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc$$

Vi - Valor do imóvel avaliando

Vt – Valor do terreno apurado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Vb – Custo depreciado das benfeitorias.

Fc – Fator de Comercialização



PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO

Jone Costa -CNAI -11816

O Método evolutivo pode ser considerado como o método eletivo para a avaliação de imóveis cujas as suas características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, conforme consta na NBR 14653-2.

9- AVALIAÇÃO DO TERRENO

Nº	LOCAL	VALOR R\$	Área / m²	R\$/m²	FONTES
01	Setor Santa Geneveva	R\$ 2.000.000,00	8.181	250,00	VER ABAIXO
02	Setor Santa Geneveva	R\$2.000.000,00	8.343	240,00	
03	Setor Santa Geneveva	R\$1.800.000,00	2.525	713,00	
04	Setor Santa Geneveva	R\$1.200.000,00	2.520	476,00	
05	Setor Santa Geneveva	R\$1.500.000,00	5.500	273,00	
06	Setor Santa Geneveva	R\$3.000.000,00	13.500	222,00	
07	Setor Santa Geneveva	R\$1.950.000,00	4.080	478,00	
08	Setor Santa Geneveva	R\$4.000.000,00	4.000	1.000,00	
TOTAL				3.652,00 = 456,50	08

*Amostar de imóveis valor ofertado.

$MA = \text{Valor Médio/m}^2$ $MA = \frac{\text{SOMA DO R\$/m}^2 \text{ DAS 08 AMOSTRAS}}{\text{N}^{\circ} \text{ DAS AMOSTRAS}}$	$MA = \frac{3.652,00}{8} = \text{R\$/m}^2$ $MA = 456,50 \text{ R\$/m}^2$
--	---

$$M F = \frac{\text{Soma do R\$/m}^2 \text{ das 08 Amostras}}{08} = \text{R\$/m}^2 = \text{R\$}$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{ÁREA DO IMÓVEL} \times \text{VALOR DA MF}$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = 53.321 \text{ m}^2 \times 456,50 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ } 24.341.000,00$$

PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO
Jone Costa -CNAI -11816

Lote	ÁREA/m ²	VALOR R\$
01	53.321,00	24.341.000,00

10 – AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O custo das benfeitorias pode ser obtido através do Custo Unitário Básico de construção (CUB).

$$\text{Custo} = (\text{Ae} \times \text{CUB}) \times 1.10$$

Ae - Área Edificada

CUB – Custo Unitário Básico e um indicador monetário que mostra o custo básico para a construção civil.

O Índice Médio Estimado fixo estipulado pelo mercado é igual a 1.10 (refere-se a equipamentos especiais + despesas indiretas que não estão inclusas no valor do CUB).

Área Edificada = 11.784,70m²

CUB da data da avaliação = R\$2.568,56 (CAL-8 Setembro de 2025)

Índice Médio Estimado Fixo = 1.10

$$\text{Custo} = (\text{Ae} \times \text{CUB}) \times 1.10$$

$$\text{Custo} = (11.784,70\text{m}^2 \times \text{R}\$ 2.568,56) \times 1.10$$

$$\text{Custo} = \text{R}\$ 30.269.709,03 \times 1.10$$

$$\text{Custo} = \text{R}\$ 33.296.679,94$$

Valor da Área Edificada = R\$ 33.296.679,94

PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO
Jone Costa -CNAI -11816

O imóvel deprecia em função dos anos de construção e do seu estado de conservação, a depreciação pode ser em função da decrepitude, deterioração, mutilação ou obsoletemos.

Para se saber a depreciação do imóvel utiliza-se o método de Hoss-Heidecker pois o valor da área edificada foi calculado como se fosse considerado novo, para isso precisa haver a depreciação por tempo referente a vida útil e seu estado de conservação.

O estado de conservação que se encontrou o imóvel na data da vistoria e considerado ENTRE REPAROS IMPOTANTES E SEM VALOR (h), sendo a idade do imóvel entorno de 45 anos.

Calculo para chegarmos à IDADE EM % DE VIDA

Vida útil - 70 / idade atual 45 anos
Aplica-se regra de Três simples

JC PERÍCIAS

$$70 \text{ ----- } 100$$

$$45 \text{ ----- } X$$

$$70x = 100 \times 45$$

$$70x = 4.500$$

$$X = \frac{4.500}{70}$$

$$70$$

X = 64,28% (nesse caso arredonda-se para 64% na tabela)

IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H
64%	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2

Valor da Área Edificada - Depreciação

R\$ 33.296.679,94 – 88,2% = R\$ 3.929.008,23

PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO

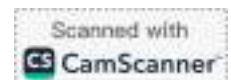
Jone Costa -CNAI -11816

10.1 - TABELA DE ROSS - HEIDECKE

Tabela de Ross-Heidecke
 Depreciação Física - Fator "K"

Idade em %da Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,8	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,8
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,0	28,0	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,8	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,8	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,0	48,0	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,0
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,8	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,8	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,8	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Scanned with CamScanner

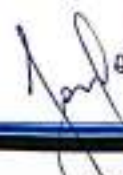


PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO
Jone Costa -CNAI -11816

- a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e s/valor

TIPO	VIDA ÚTIL (ANOS)
APARTAMENTOS	60 anos
BANCOS	70 anos
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos
HOTÉIS	50 anos
LOJAS	70 anos
TEATROS	50 anos
ARMAZÉNS	75 anos
FÁBRICAS	50 anos
CONST. RURAIS	60 anos
GARAGENS	60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS	70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70 anos
SILOS	75 anos

Scanned with CamScanner



PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO
 Jone Costa -CNAI -11816

10.2 - CUB - CUSTO UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO



CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - SETEMBRO - 2025
 NBR 12.721:2006 – CUB 2006

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.156,42	R-1	2.604,22	R-1	3.204,83
PP-4	1.919,28	PP-4	2.397,11	R-8	2.533,42
R-8	1.813,92	R-8	2.091,66	R-16	2.670,86
PIS	1.425,41	R-16	2.029,44		

PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	2.395,65	CAL - 8	2.568,56
CSL - 8	2.074,69	CSL - 8	2.279,44
CSL - 16	2.763,16	CSL - 16	3.032,06

PROJETOS – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
RP1Q	2.192,29
GI	1.180,39

Valor referencial (R\$/m²) R-16A	Variação mês %	Variação ano %	Variação 12 meses %
2.670,86	0,497	7,289	8,295
MATERIAIS	MÃO-DE-OBRA	EQUIPAMENTO	DESPESAS ADMINISTRATIVAS
1.256,21	1.342,25	8,10	64,30
			TOTAL
			2.670,86

MÃO DE OBRA (custo médio R\$/hora)

Pedreiro de massa	h	13,36900
Servente	h	9,00000
Engenheiro	h	73,18150

Os valores acima 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 SETEMBRO DE 2025.

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 ornamentação 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, subterráneos, paredes-diafragma, tirantes, rebatimento de laje de concreto, elevadores; equipamentos e instalações, tais como: fogões, esquadros, 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 envoltórios cartórios; projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

Projetos Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006

Padrão Baixo	Padrão Normal	Padrão Alto	Comercial Normal
Residência Unifamiliar (RU)	Residência Unifamiliar (RU)	Residência Unifamiliar (RU)	Comercial Andar Livre (CAL-8)
Prédio Popular (PP)	Prédio Popular (PP)	Residência Multifamiliar (RM)	Comercial Salas e Lojas (CSL-8)
Residência Multifamiliar (RM)	Residência Multifamiliar (RM)	Residência Multifamiliar (RM)	Comercial Salas e Lojas (CSL-16)
Projeto de Interesse Social (PIS)	Residência Multifamiliar (RM)	Residência Multifamiliar (RM)	
Comercial Alto	Residência Popular (RP1Q)		
Comercial Andar Livre (CAL-8)			
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)	Galpão Industrial (GI)		
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)			

Informações: 62 3093-5152 www.sinduscongoias.com.br - www.cub.org.br e-mail: sebastianas@sinduscongoias.com.br

Jone Costa

PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO

Jone Costa -CNAI -11816

10.3 - FONTES DE PESQUISA DE CAMPO

FONTES DAS AMOSTRAS →	
1- Rodovaiho Empreendimentos CRECI 39851	contato: 62 39325500 — Jeane
2- Garimpo Imóveis	contato 62 981809191 — Vanildo
3- Office Imobiliária	contato : 62 982116209 / 982270606 – Sandra Lúcia
4- Adélia Corretora de Imóveis	contato : 62 999043171 / 999756611- Wagna
5- Adão Imóveis	contato 62 991283896/99213222 - Nara
6- Eduardo	contato : 99938619/ 996376634
7- Polo Imóveis	Contato : 6232781100 — Fernando
8- Adélia Corretora de Imóveis	contato : 62 999043171 / 999756611- Wagna

11-CONCLUSÃO

$$VI = (Vt + Vb) \times Fc$$

$$VI = (R\$ 24.341.000,00 + R\$ 3.929.000,00) \times 1$$

$$VI = R\$28.270.000,00 \times 1 = R\$ 28.270.000,00$$

CONCLUSÃO:

O VALOR DE MERCADO DO METRO QUADRADO DO IMÓVEL É:

VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL:

R\$ 28.270.000,00

▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 26.860.000,00

▪ LIMITE SUPERIOR R\$ 29.680.000,00

12- ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de(45) páginas, todas de um lado só, e rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Golânia, 26 de Outubro de 2025


JONE COSTA
Perito Avaliador Judicial/Corretor
CRECI 23.721 CNAI - 11.816

PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO

Jone Costa -CNAI -11816

13 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



1- Vista Aérea do Hospital Santa Genevêva e área total de 53.321m²



1.1 – Vista área do Imóvel

ERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO

Jone Costa -CNAI -11816

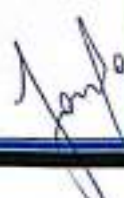


2 - Vista Aérea fundo do Hospital Santa Genoveva

JC PERICIAS



3- Faixada da frente do Hospital Santa Genoveva



PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO

Jone Costa -CNAI -11816



4- Antiga Recepção do Hospital Santa Genoveva

JC PERICIAS



4-Frente do Hospital – Antigas Enfermarias.

PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO

Jone Costa -CNAI -11816



Área de uma das Enfermarias .

5-Vista da Área Interna de uma Antiga Enfermaria.

JC PERICIAS



Parte interna de uma antiga Enfermaria

6- Antiga Enfermaria



PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO
Jone Costa -CNAI -11816



Entrada Principal

7 - Entrada Principal do Hospital Santa Geneveva.

JC PERICIAS



Área Interna da
Recepção

8 - Entrada Principal do Hospital Santa Geneveva.

PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO
Jone Costa -CNAI -11816



9 - Frente do Hospital, corredor lado esquerdo.

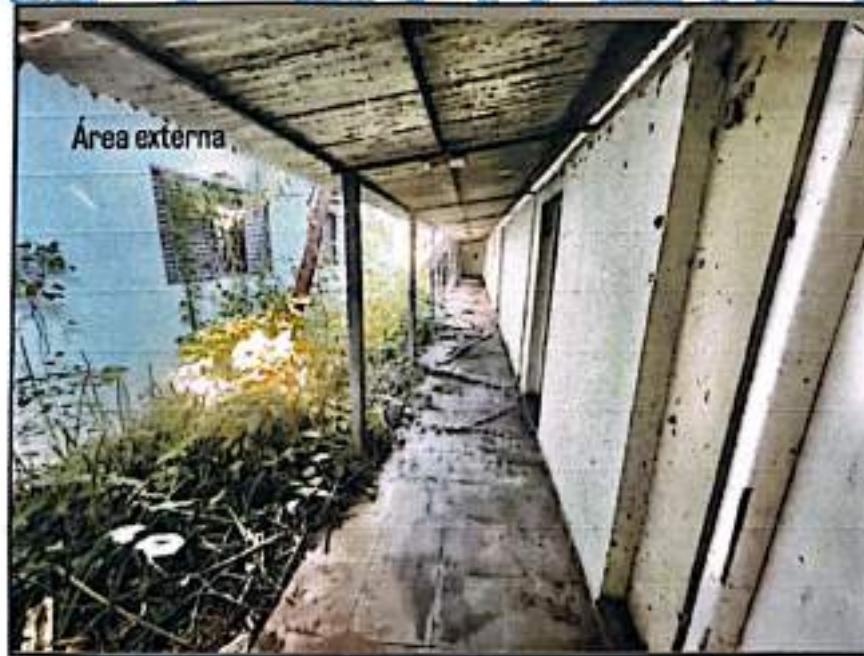


10 - Corredor Acesso a Recepção

PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO
Jone Costa -CNAI -11816



11- Area Administrativa do Hospital



12 - Área Externa do Setor Administrativo

PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO
Jone Costa -CNAI -11816

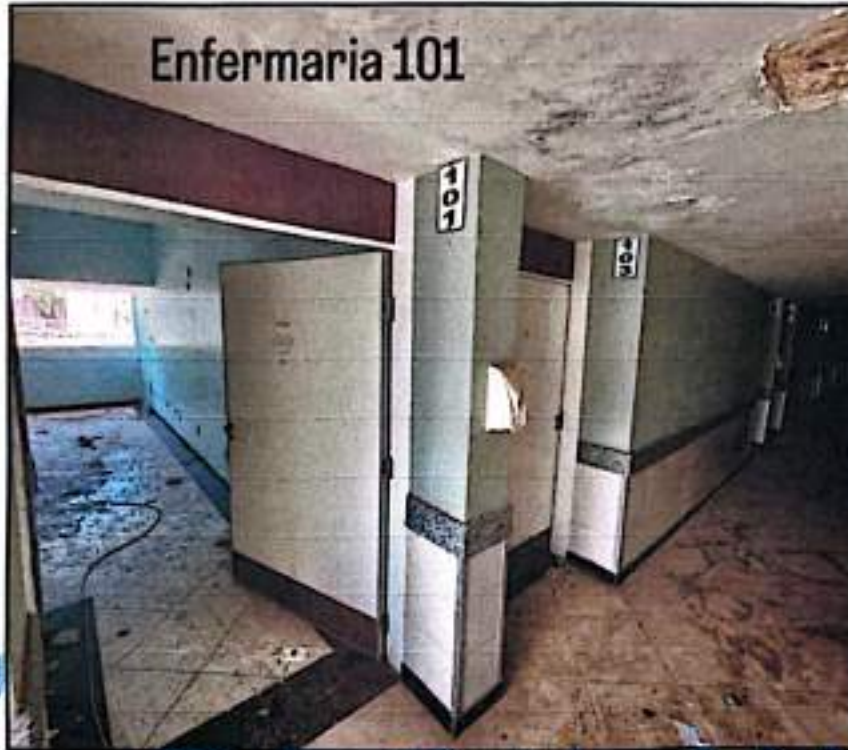


13 - Sala de Arquivos



14 - Setor das Enfermarias

PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO
Jone Costa -CNAI -11816



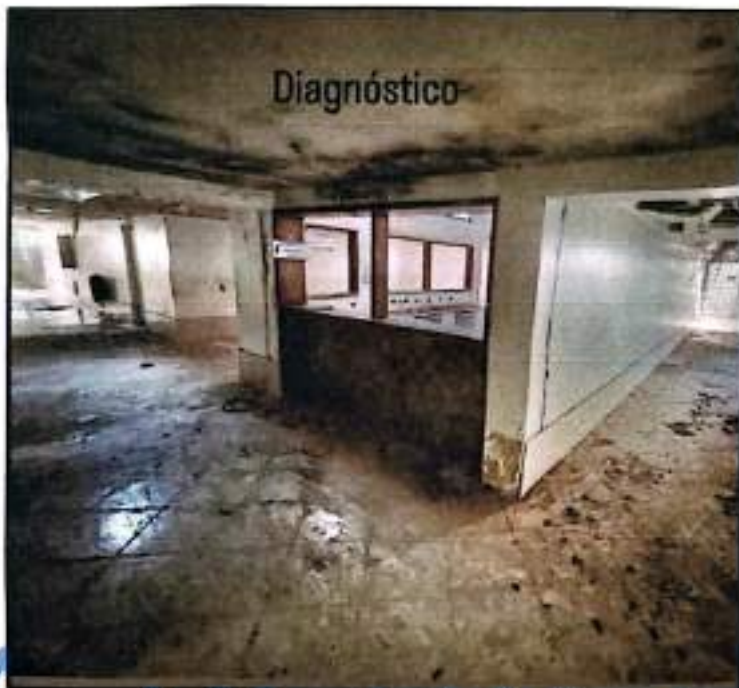
15- Antiga Enfermaria- Apartamento 101



16 - Setor de Hemodiálise

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:04

PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO
Jone Costa -CNAI -11816



17- Antiga Área de Diagnósticos



18 - Antiga Área de Raio X

PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO
Jone Costa -CNAI -11816

19 – Quadro de Energia (Todos inexistentes de equipamentos e fiações)



Ilustração 01

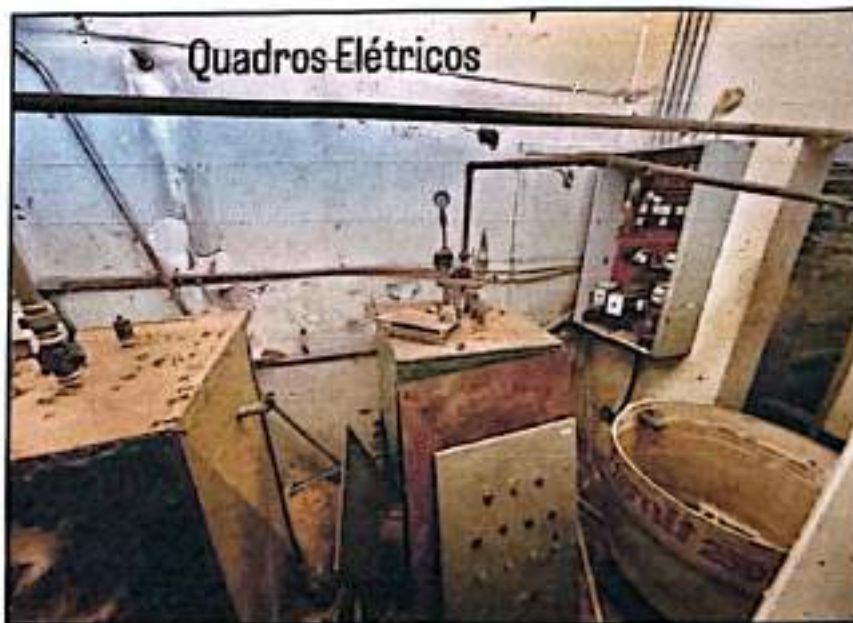


Ilustração 02

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: DYOGO CROSARA - Data: 24/03/2026 15:23:04

PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO
Jone Costa -CNAI -11816



Ilustração 03

PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO
Jone Costa -CNAI -11816

14 - ABREVIATURAS UTILIZADAS NO PTAM

Abreviaturas	Descrição
ABNT	Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança
CCB	Código Civil Brasileiro
CDI	Certificado de Depósitos Interbancários
COFECI	Conselho Federal de Corretores de Imóveis
CNAI	Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
FGV	Fundação Getúlio Vargas
PIB	Produto Interno Bruto
MA	Média Aritmética
MF	Média Final
NBR	Norma Brasileira
PTAM	Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária
RI	Registro de Imóveis
CF	Constituição Federal
VV/m ²	Valor de venda do m ²
IDH -M	Índice de Desenvolvimento Humano Municipal
IGP - M	Índice Geral de Preço de Mercado
CF	Constituição Federal
ABECIP	Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança.
ADEMI-	Associação das Empresas do Mercado Imobiliário
SINAPE -	Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil



PERITO E CONSULTOR IMOBILIARIO

Jone Costa -CNAI -11816

15- CURRÍCULO DO AVALIADOR

Jone Marcos Melo Costa

E-mail : imoveisjc@hotmail.com

Telefone: 62 981312252

- Perito Avaliador CNAI 11.816;
- Administrador de Empresa;
- Corretor de Imóveis CRECI 23.721/GO;
- Perito nomeado da 5ª Vara civil de Aparecida de Goiânia;
- Perito nomeado da 2ª Vara civil de Goiânia;
- Perito nomeado da 5ª Vara civil de Goiânia;
- Perito nomeado da Comarca de Araçu -Goias;
- Perito nomeado da Comarca de Corumbá -Goias;
- Perito nomeado da Faz. Pública Municipal de Aparecida de Goiânia;
- Perito nomeado da 4ª Vara civil de Goiânia;
- Perito nomeado da 22ª Vara Cível de Goiânia
- Perito nomeado da Comarca de Uruaçu -Goias;
- Perito nomeado da Faz. Pública Municipal de Goiânia;
- Perito nomeado da 12ª Vara Cível de Goiânia;
- Perito nomeado da 18ª Vara Cível de Goiânia
- Perito contratado pelo escritório Crosara Advogados
- Perito indicado pelo GRECI - Conselho Regional de corretores de imóveis - 5ª região - GOIÁS.
- Perito contratado por Empresas e Escritórios Particulares;
- Proprietário do Escritório JC PERÍCIAS E AVALIAÇÕES- CRECI 23721/GO,
- Formação de Perito Avaliador com o Mestre João Diniz Especialista em Avaliação Imobiliária pela UFRGS do RS.