

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DE RECUPERAÇÃO
JUDICIAL E FALÊNCIA DE VITÓRIA-ES.**

Processo Judicial nº 5021811-25.2021.8.08.0024

Assunto: Pedido Revisão Comissionamento Leiloeiro

MAURO COLODETE, Leiloeiro Público Oficial, matrícula JUCEES nº 051/2006, telefones 27 99988-8444 e 28 99955-5000, e-mail sac@colodeteleiloes.com.br, já qualificado nos Autos, vem expor e requerer o segue:

- 1) Atuamos como perito no processo da Falência da J ZOUAIN E CIA LTDA, para realizar os trabalhos de rastreamento, constatação, avaliação, e alienação dos bens da Massa.
- 2) Primamos por realizar os trabalhos sempre com muito zelo, esmero e dedicação, com foco em resultados para o processo e para as partes, conforme demonstrado pelo histórico de serviços já prestados em vários processos que correm na Vara.
- 3) Temos realizado nessa falência, um conjunto de serviços que consiste de atividades e ações que se iniciaram com a identificação física dos bens, o levantamento de documentação, plantas, frações ideias, relatórios fotográficos por drone, criação de tour virtual em 3D disponível para visualização pelas partes; sendo que em ato contínuo, realizamos as avaliações com equipe multidisciplinar de profissionais de várias especialidades necessários; inclusive com diversas diligências in loco, visitas técnicas, coleta de dados, identificação de particularidades, estudos ambientais, levantamento de divisas, elaboração de plantas, estudo de potencial construtivo contido no PDM, estado de conservação das edificações, dentre outras.

(28) 3542-33333 • (27) 99955-6685 www.colodeteleiloes.com.br (28) 99955-5000 (27) 99988-8444



- 4) Realizamos os Leilões em sinergia com a Vara, observando os detalhes necessários, para que o certame se dê de forma transparente e com ampla publicidade, inclusive com uso de apresentação virtual dos bens como se pode verificar no caso em tela, no link: <https://colodete.com.br/falenciasupermercadosantoantonio/>
- 5) Assumimos o compromisso da gestão do pós leilão, atendendo as exigências principalmente do Município e CRGI, para que se dê efetivo registro da Carta de Arrematação; bem como realizamos a imissão na posse do bem em favor dos compradores e outros procedimentos que se fizerem necessários.
- 6) Todos esses procedimentos, visam dar fluidez aos trâmites processuais, proporcionar segurança jurídica a todos os envolvidos, e, realizar os negócios com credibilidade e confiança.
- 7) Toda essa gama de trabalhos realizados com personalidade, é trabalhosa, complexa e dispendiosa em relação ao tempo aplicado em diligências, vistorias, estudos, geração de relatórios/documentos, atendimento à clientes e promoção de vendas; inclui-se ainda a necessidade da tratativa para resolução de todos os elementos imponderáveis que surgem desde o rastreamento dos bens até sua alienação e registro no CRGI.
- 8) Acrescenta-se que os apartamentos do leilão programado, estão em processo de averbação no CRGI e também pendentes de alguns acertos documentais junto à Prefeitura Municipal, o que irá se refletir em ações e tratativas deste leiloeiro, para que os ajustes se dêem de forma célere.
- 9) Considerando que usualmente outros leiloeiros promovem apenas o leilão dos bens, ou seja, apenas um único serviço, sendo remunerados em cinco por cento pela realização apenas de uma única etapa.

(28) 3542-33333 • (27) 99955-6685 www.colodeteleiloes.com.br (28) 99955-5000 (27) 99988-8444



- 10) Considerando que a Justiça Federal, nos casos que envolvem todo o conjunto de serviços (rastreamento, avaliação, alienação e pós leilão), nos remunera em dez por cento e o Tribunal Regional do Trabalho em oito por cento – decisões anexas.
- 11) Considerando que os custos com a comissão pagos pelos arrematantes por este conjunto de serviços, não são e nunca foram objetos de questionamentos, sendo item secundário na tomada de decisão para aquisição dos bens - uma vez que o suporte e portfólio de ações denotam segurança e transparência aos compradores, conforme se verificou na alienação dos bens da Braspérola, Inbrac, Cia Metalúrgica e Unieng; concluindo-se assim que o dinamismo e fluidez dos nossos atos, são de relevância aos arrematantes e que o incremento de remuneração à este Leiloeiro é mínimo diante de todo o atendimento prestado.
- 12) Considerando por fim, que a segurança alicerçada no conjunto do trabalho que realizamos, inclusive junto aos arrematantes no pós leilão, gera tranquilidade, efetividade e vendas a valores acima da média convencional, trazendo à Massa entrada extra de numerário, além de que todo o conjunto de serviços realizados, evitam retrabalho para a Vara, o Magistrado, o MP e demais partes.
- 13) Considerando a amplitude e o cuidado aplicados na apresentação dos bens ao mercado, refletidos no minucioso planejamento e na execução de diversas estratégias de publicidade, fica evidente que cada ação se reveste em vários tipos positivos de resultados.
- 14) Considerando a dedicação aplicada à cada detalhe, desde a visualização 3D até a distribuição de materiais promocionais, que ilustra a qualidade e o empenho voltados para alcançar excelência. O zelo evidenciado na elaboração dos catálogos, vídeos promocionais e na disponibilização de pessoal para atendimento, denota o compromisso deste profissional com a qualidade.

(28) 3542-33333 • (27) 99955-6685 www.colodeteleiloes.com.br (28) 99955-5000 (27) 99988-8444



15) Tomemos como exemplo as ações abaixo listadas com seu respectivo relatório fotográfico anexo, da campanha de apresentação dos bens ao mercado, que envolve planejamento e execução de ampla publicidade, à saber:

- i) Apresentação dos bens em 3D/Tour Virtual (home page).
- ii) Elaboração e distribuição de catálogos (diversas ações).
- iii) Diagramação, contratação e distribuição de sacolas e pão.
- iv) Edição de vídeos promocionais com locução profissional (home page).
- iv) Instalação de painel e banner no edifício para promoção dos bens.
- v) A disponibilização de pessoal no Edifício para atendimento à visita dos interessados.

16) Considerando que tais ações são onerosas, demandam tempo – que é um ativo não renovável -, conhecimento e dedicação, fundamentando-se no reconhecimento da importância de cada etapa para um resultado final primoroso, e, que a atenção meticulosa aos detalhes é o alicerce sobre o qual se ergue o princípio do reconhecimento da excelência.

17) E, por fim, levando em consideração que a comissão do Leiloeiro fixada no Parágrafo Único do Decreto Lei nº 21.981/1932 – Regulamento da Profissão de Leiloeiro - é de cinco por cento, e que o Parágrafo Único do Artigo 884 do CPC/2015 outorga ao MM Juiz discricionariedade na tratativa da questão.

Requerer à Vossa Excelência que seja estabelecida a comissão de 8% (oito por cento) a este Leiloeiro, nos termos do Art. 884 Parágrafo Único do CPC/2015, para a alienação dos bens de Guarapari no Leilão homologado para fevereiro/2024, pelos motivos acima expostos.

(28) 3542-33333 • (27) 99955-6685 www.colodeteleiloes.com.br (28) 99955-5000 (27) 99988-8444



Nestes termos, pede deferimento.

Vitoria, ES, 12 de janeiro de 2024.

Mauro Colodete

Leiloeiro Público Oficial

Matrícula JUCEES 051/2006

ANEXOS:

- Decisão TRT Comissão 8%.
- Decisão JF/ES Comissão 10%.
- Relatório fotográfico e informações adicionais da preparação da campanha.

(28) 3542-33333 • (27) 99955-6685 www.colodeteleiloes.com.br (28) 99955-5000 (27) 99988-8444

