

Aos 15 dias do mês de agosto de 2023, Avenida Comendador Cesare Dedini 1282, bairro Nova Piracicaba em Piracicaba, onde me encontrava, eu, oficial de justiça infra-assinado, em cumprimento ao r. mandado expedido nos autos do processo de Execução Fiscal número **5002752-35.2023.4.03.6109 (Processo de referência 0000834-03.2000.8.26.0584)** que tramita pela 4ª Vara Federal de Piracicaba em que a **FAZENDA NACIONAL** move em face de **BENEVIDES TEXTIL IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA** e, aí, preenchidas as formalidades legais, procedi à **CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO** do bem abaixo descrito

1- Do terreno

- Um imóvel situado na Avenida Armando Cesare Dedini n. 1282, bairro Nova Piracicaba, bairro nobre de Piracicaba e objeto da matrícula 17.910 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba com terreno de 5.074,00 m2.

1.1 Da reavaliação do terreno (baseada no parecer de três corretores)

Observação: a metragem do terreno corresponde à metragem averbada na Prefeitura, consoante documento anexo.

- 5.074,00 m2 x R\$ 1.000,00 (valor aproximado do metro quadrado de terreno na região) – R\$ 5.074.000,00 (Cinco milhões e setenta e quatro reais)

1.2 Observação: Segundo informações e documentos fornecidos pela representante legal de Benevides Textil importação e Exportação Ltda e que não foram anexados na constatação original foram abertas valetas largas e fundas ao longo da frente e lateral do imóvel para fazer vários chamados gigantes para sustentar o peso do aterro e do prédio pois o terreno era inclinado e precisava ser planificado. Informo ainda que a maioria do piso da construção é em porcelanato com estruturas e canos para atender os requisitos e exigências dos bombeiros e na parte elétrica há caixa e saída de cabos, com fiação de internet planejada em todas as salas.

Foram realizadas algumas pequenas benfeitorias no imóvel como assentamento de pisos em lugares que ainda faltavam como na escadaria e soleiras em granito em algumas salas, foram trocadas as calhas e rejunte em alguns pontos e impermeabilizado o teto com neutrol e há tubulação e espaços para ar condicionado central em todo o prédio que não foi informado no auto original mas algumas partes do imóvel estão inacabadas e outras precisando de manutenção.

2- Da área construída

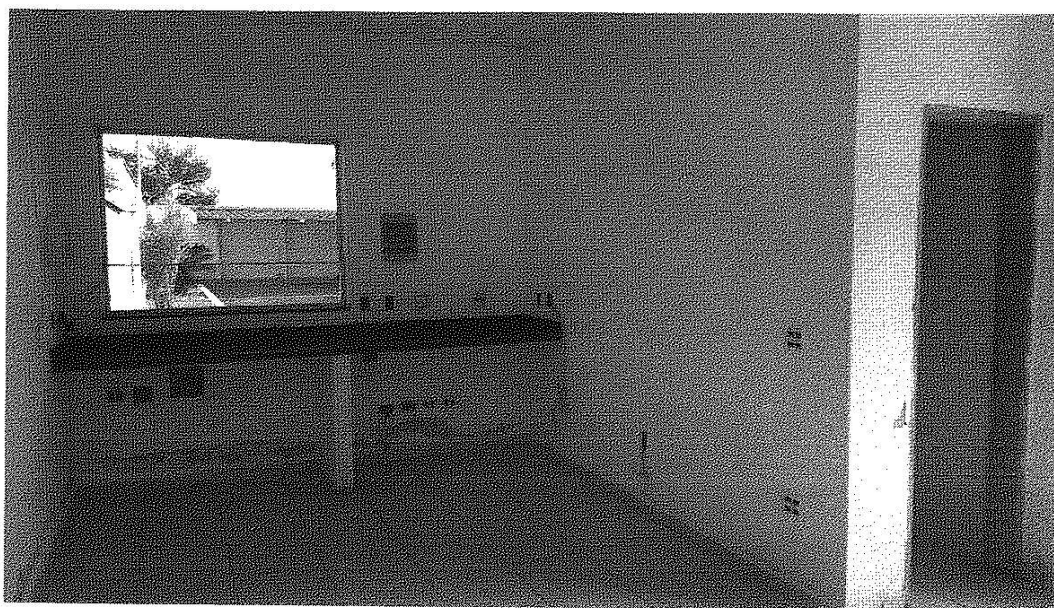
2.1 Da parte inferior

Sobre o terreno constatei o mesmo prédio comercial edificado de dois andares, sub solo nos fundos com área de lazer e anexos que foi projetado para funcionar como futura sede da Polícia Federal. A parte térrea teria, segundo informações da executada e de planta do projeto anexa, uma área construída de 2.001,33 m², constituída a fachada de entrada de pastilhas com um portão de ferro com motor e no fundo um portão de ferro sem motor.

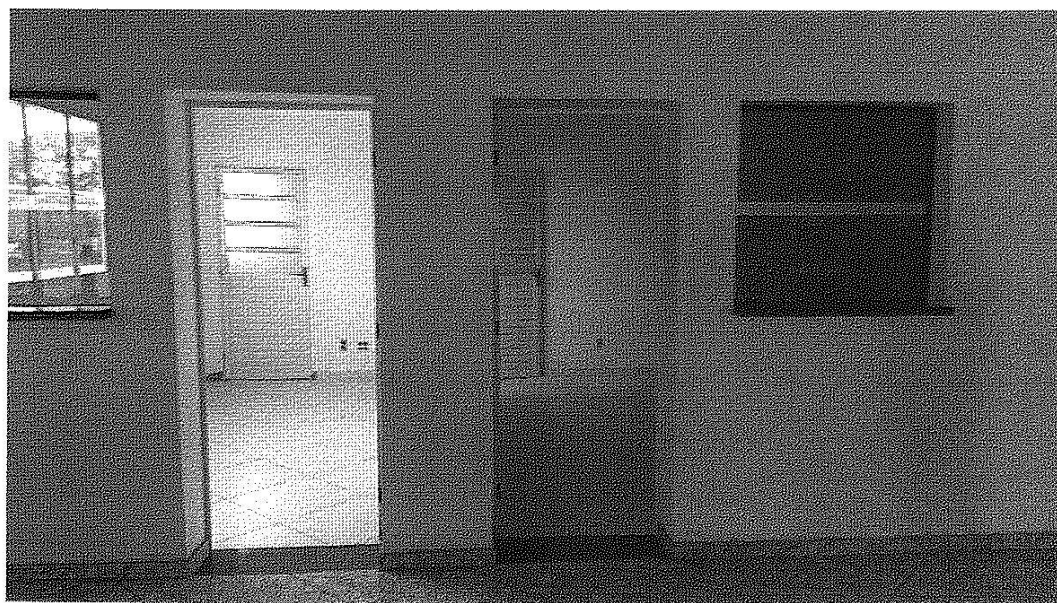


Na entrada, há uma guarita toda revestida em pastilhas com bancada em granito preto com banheiro sala e tomadas com pintura deteriorada e infiltração nas paredes.





No hall de entrada há uma bancada em granito com 2 banheiros com azulejo até o teto e 5 salas de apoio que integram o hall, todas com piso em porcelanato e soleiras todas em granito em todas as salas inferiores e superiores e teto nas salas inferiores com placas acartonadas e nas salas superiores em gesso. Em todas as salas há cabeamento para internet, sendo as tomadas trifásicas. A pintura em geral encontra-se em bom estado de conservação.

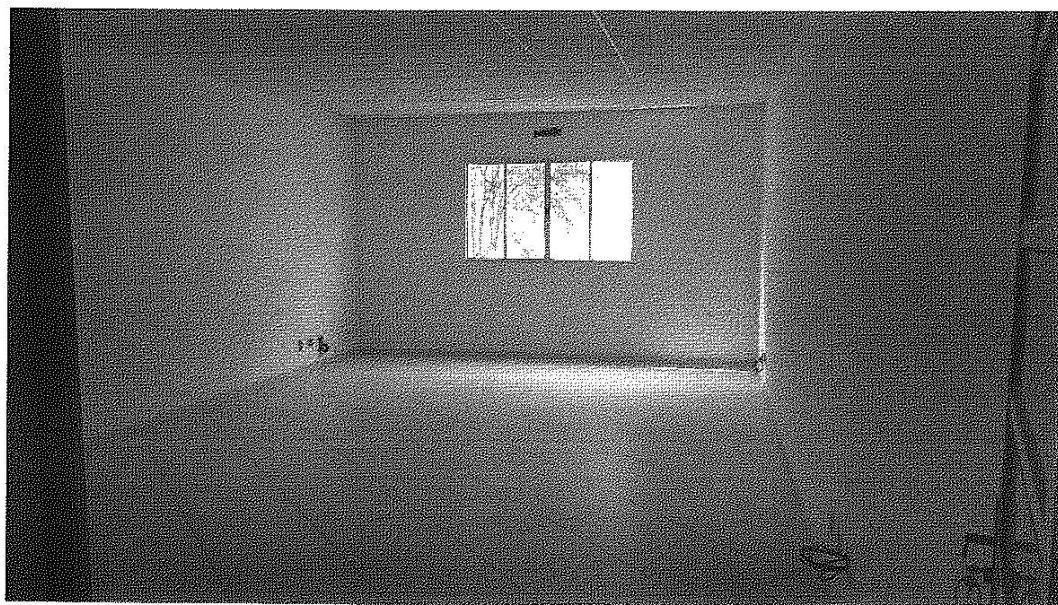


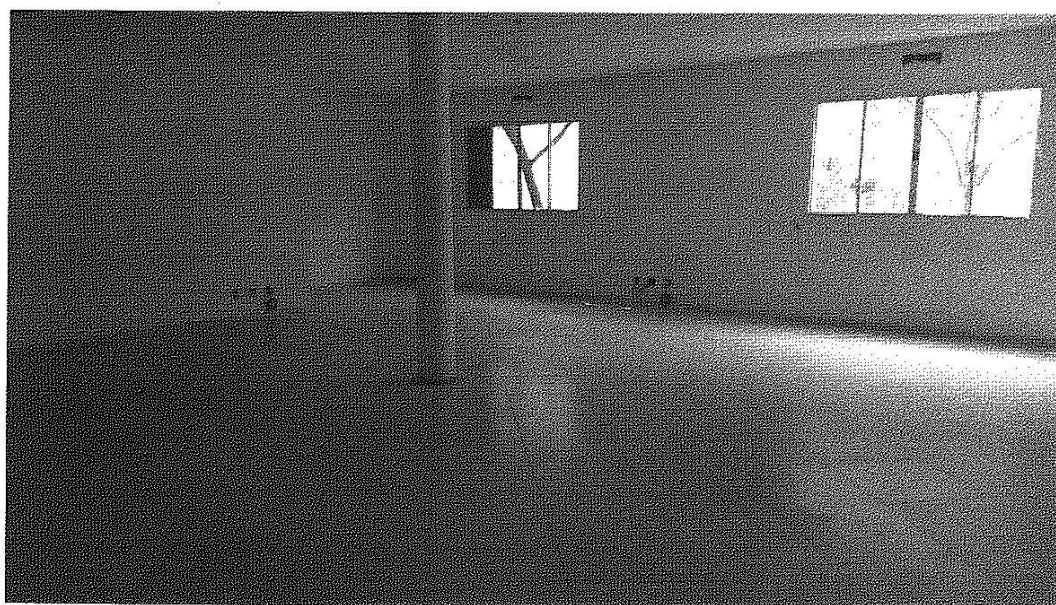




Depois, segue um corredor com salas de tamanhos variados e banheiros dos dois lados com vasos e pias, todos com porcelanato, portas e janelas em alumínio branco, teto com placas acartonadas e as escadas em granito. Dois dos banheiros no corredor do piso inferior estão sem vasos sanitários. Há também uma saída para área externa no meio do corredor dos lados direito e esquerdo com soleiras em granito e portas em alumínio.





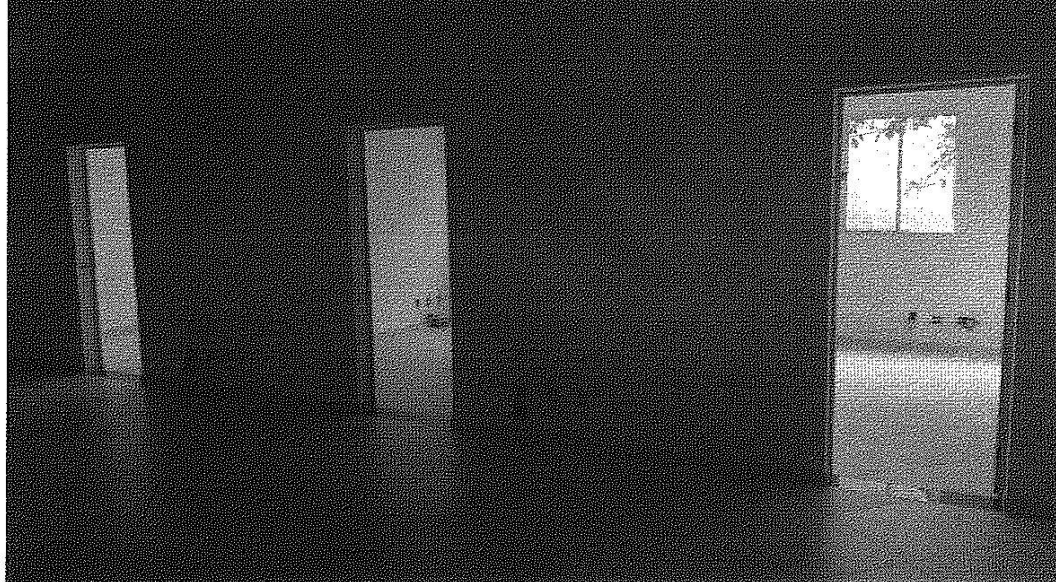


Este documento foi gerado pelo usuário 041.***.***-97 em 24/08/2023 14:08:08

Número do documento: 23081814171966800000288500646

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23081814171966800000288500646>

Assinado eletronicamente por: GERSON MARCOS MORGADO - 18/08/2023 14:17:20



Este documento foi gerado pelo usuário 041.***.***-97 em 24/08/2023 14:08:08

Número do documento: 23081814171966800000288500646

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23081814171966800000288500646>

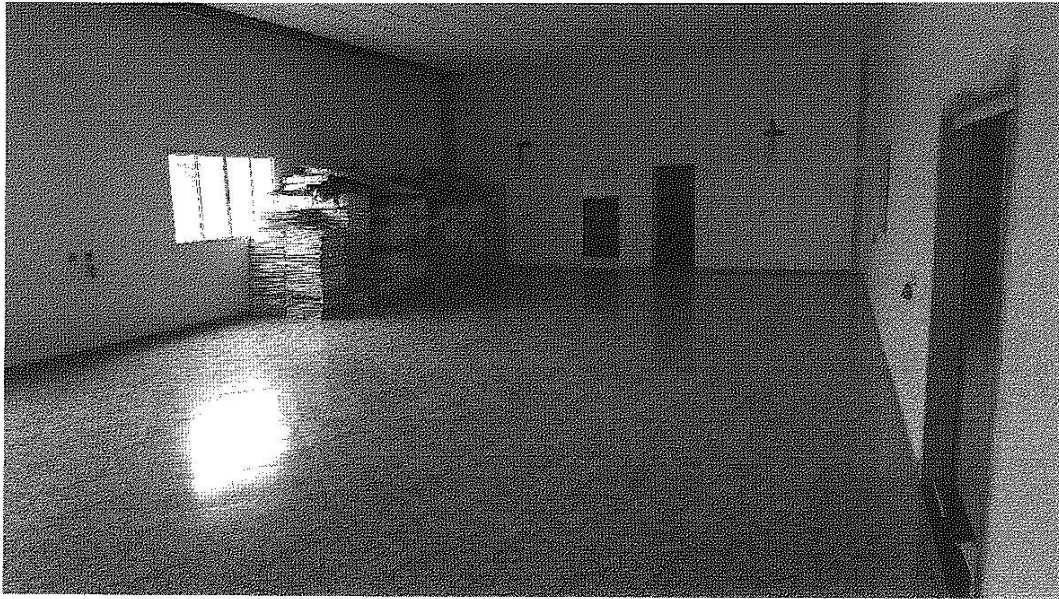
Assinado eletronicamente por: GERSON MARCOS MORGADO - 18/08/2023 14:17:20



Este documento foi gerado pelo usuário 041.***.***-97 em 24/08/2023 14:08:08
Número do documento: 23081814171966800000288500646
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23081814171966800000288500646>
Assinado eletronicamente por: GERSON MARCOS MORGADO - 18/08/2023 14:17:20

Nos fundos na parte inferior há um auditório com dois banheiros masculino e feminino com vasos sanitários, piso em porcelanato, azulejo até o teto mais uma cozinha e dispensa com cuba em granito preto e azulejo até o teto e piso em porcelanato. Exteriormente do lado direito de quem vai da entrada para os fundos, há um quintal com várias árvores.

fls. 1781



Este documento foi gerado pelo usuário 041.***.***-97 em 24/08/2023 14:08:08
Número do documento: 23081814171966800000288500646
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23081814171966800000288500646>
Assinado eletronicamente por: GERSON MARCOS MORGADO - 18/08/2023 14:17:20

Num. 298325806 - Pág. 11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAQUEL BARBOSA MASSUDA OKUSU, liberado nos autos em 15/09/2023 às 16:45. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000834-03.2000.8.26.0584 e código ZLd2tL2x.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Informações Processuais

Código de rastreabilidade: 403202312010951

Nome original: 5002752-35.2023.4.03.6109 - CARTA PRECATÓRIA CÍVEL_VOL-3 (pg-109).pd

f

Data: 24/08/2023 15:02:13

Remetente:

SJSP

SJSP - Piracicaba - 4ª Vara - Secretaria

Tribunal Regional Federal da 3ª Região

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para anexar ao Processo 0000834- 03. 2000. 8. 26. 0584.

Assunto: Segue em anexo o volume 3 da CP 5002752-35.2023.4.03.6109 (nosso nº) oriunda do processo 0000834- 03. 2000. 8. 26. 0584 (vosso) devolvida conforme determinação deste Juízo.

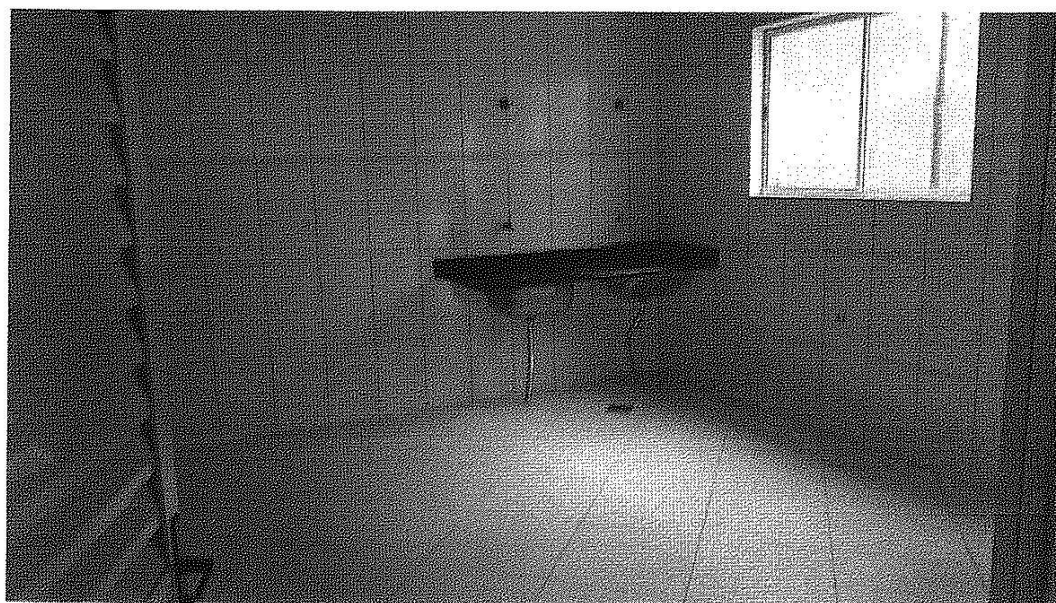
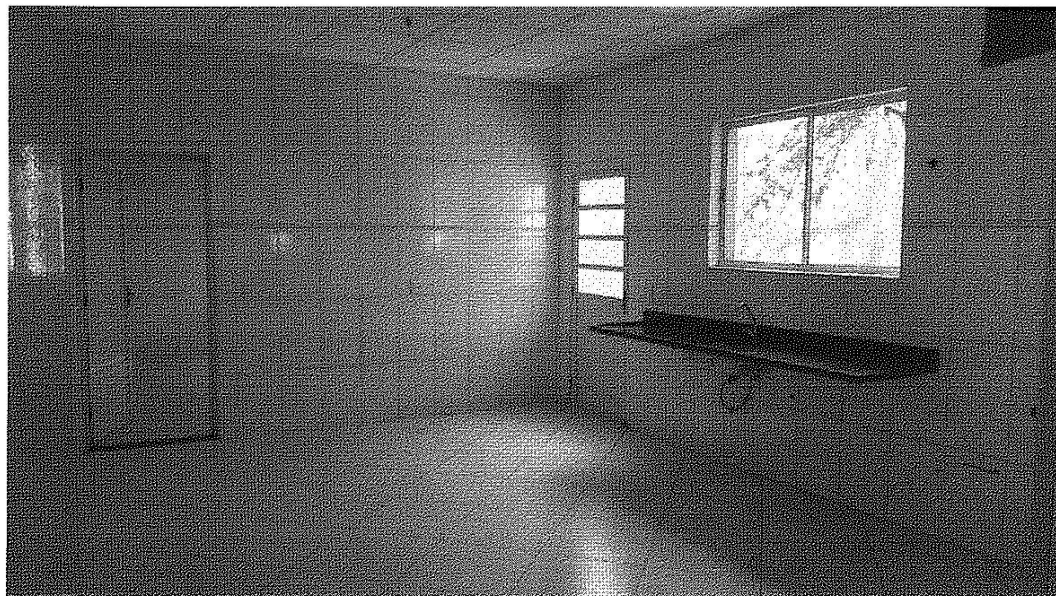


Este documento foi gerado pelo usuário 041.***.***-97 em 24/08/2023 14:08:08

Número do documento: 23081814171966800000288500646

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23081814171966800000288500646>

Assinado eletronicamente por: GERSON MARCOS MORGADO - 18/08/2023 14:17:20

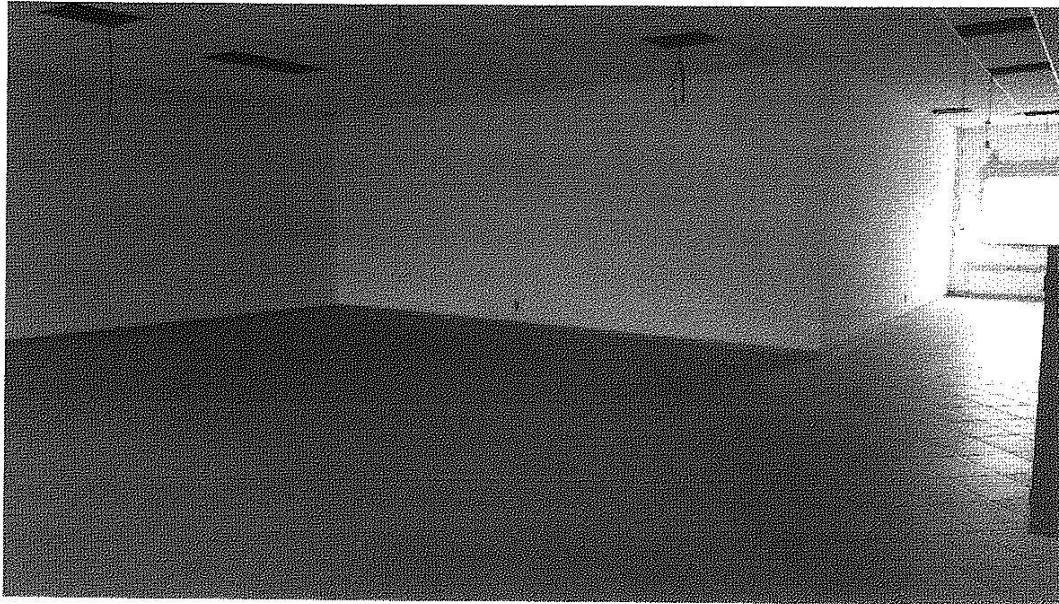
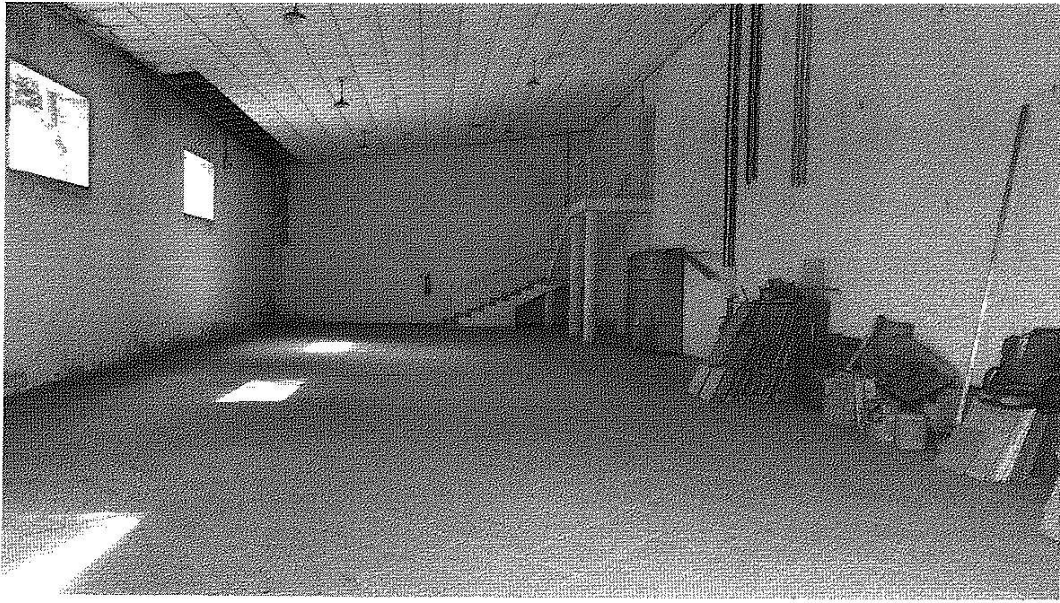




Este documento foi gerado pelo usuário 041.***.***-97 em 24/08/2023 14:08:08
Número do documento: 23081814171966800000288500646
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23081814171966800000288500646>
Assinado eletronicamente por: GERSON MARCOS MORGADO - 18/08/2023 14:17:20

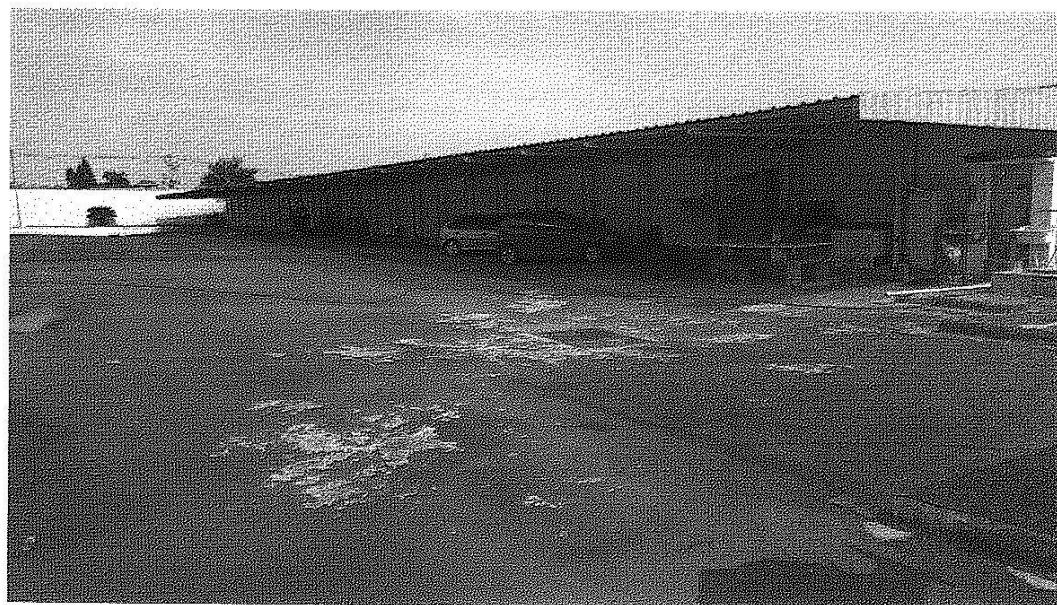
Nos fundos ha ainda um depósito com teto acartonado e piso de cerâmica e pintura deteriorada faltando algumas placas acartonadas com uma escada que dá acesso a uma sala acessória ampla que serviria como depósito para apreensão de drogas e objetos, com piso em cerâmica e teto acartonado faltando algumas placas no teto. Há ainda nos fundos uma cabine com duas salas uma em baixo e outra em cima somente com contra piso.

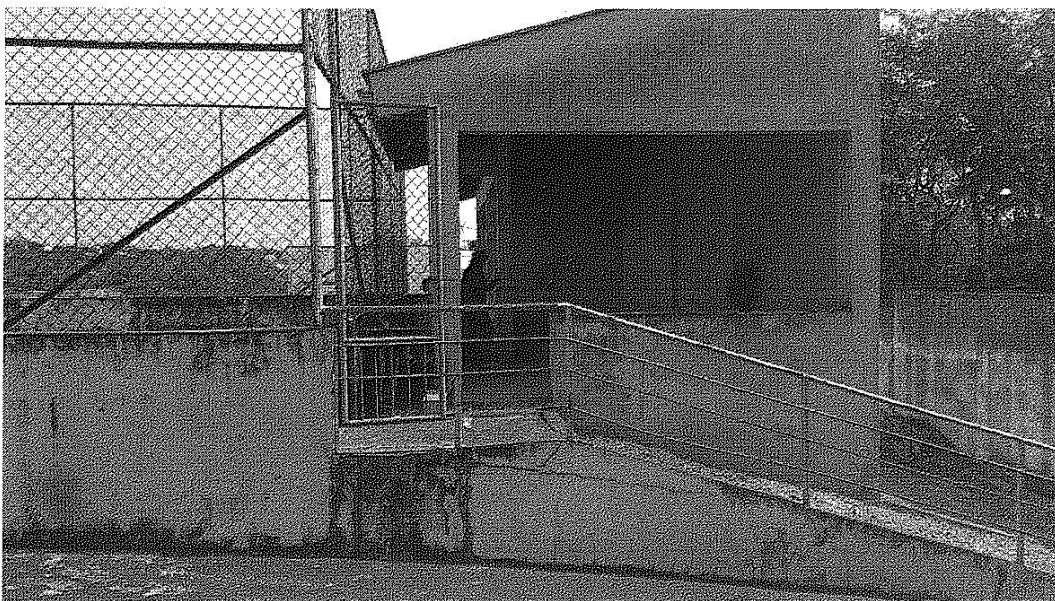
fls. 1786





Na parte externa há ainda uma garagem coberta com vagas para 43 carros, além de uma quadra com alambrado e sem revestimento no piso, área de lazer e um sub solo que funcionaria como estande de tiros com 3 banheiros somente no reboco e contra piso, além de uma bomba com hidrante em funcionamento.



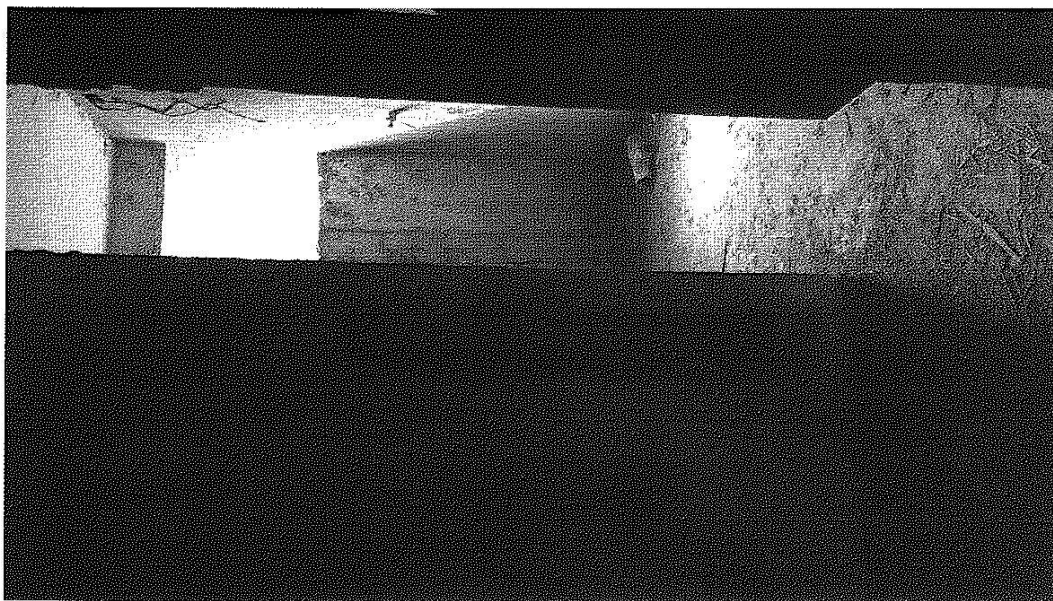


Este documento foi gerado pelo usuário 041.***.***-97 em 24/08/2023 14:08:08

Número do documento: 23081814171966800000288500646

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23081814171966800000288500646>

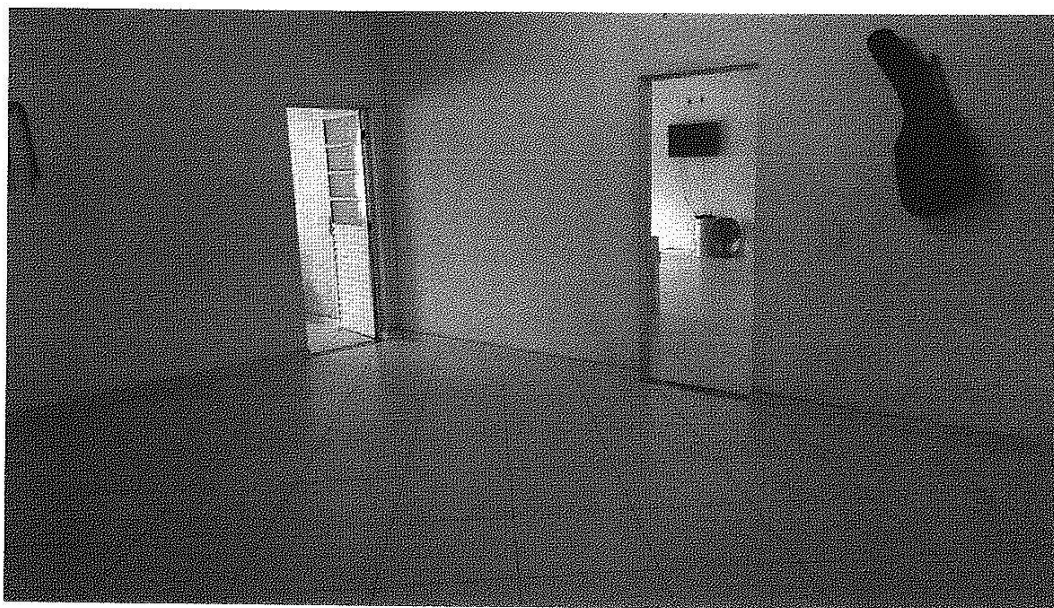
Assinado eletronicamente por: GERSON MARCOS MORGADO - 18/08/2023 14:17:20

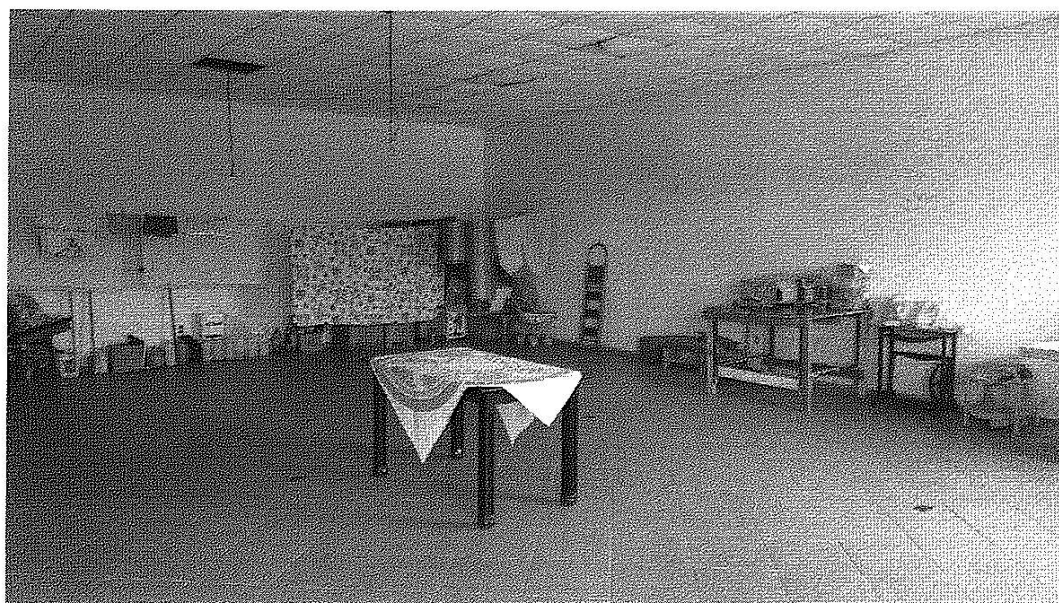




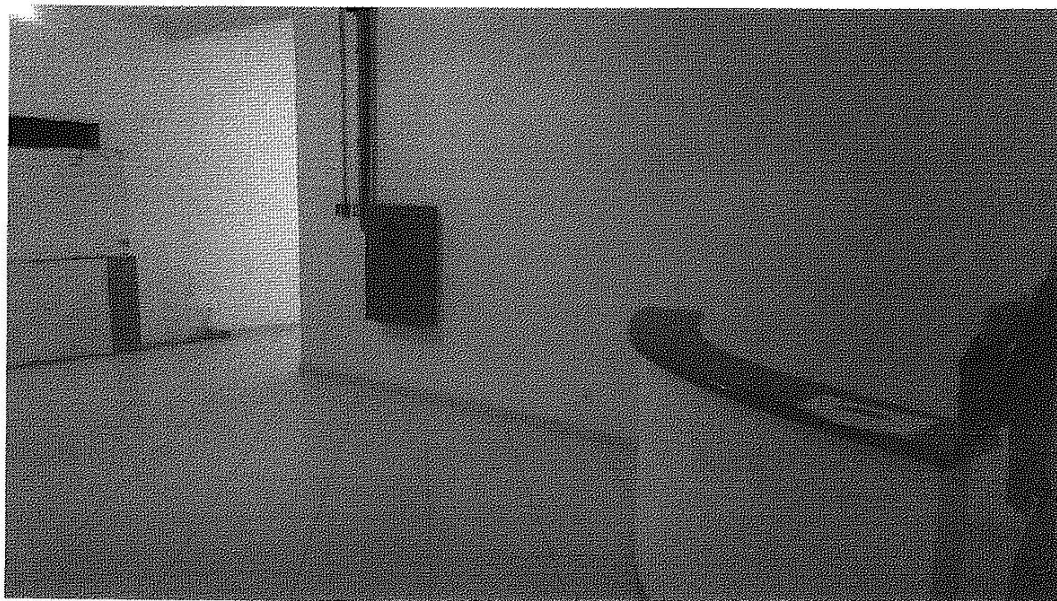
2.2 Da parte superior

Na parte superior, de acordo com informações fornecidas pela executada e projeto de planta anexado, teria 1,742,65 m². A parte superior é acessada por uma escada em porcelanato que dá acesso a um tipo alojamento com duas suítes e espaço para academia. Do outro lado na parte superior um hall e uma bancado em granito preto, um corredor com várias salas sendo uma delas um tipo apartamento com 5 salas, sendo uma suíte e salas com tamanhos diversos e 2 banheiros, piso em porcelanato, portas e janelas em alumínio branco e teto em gesso e cozinha com pia com granito e porcelanato.







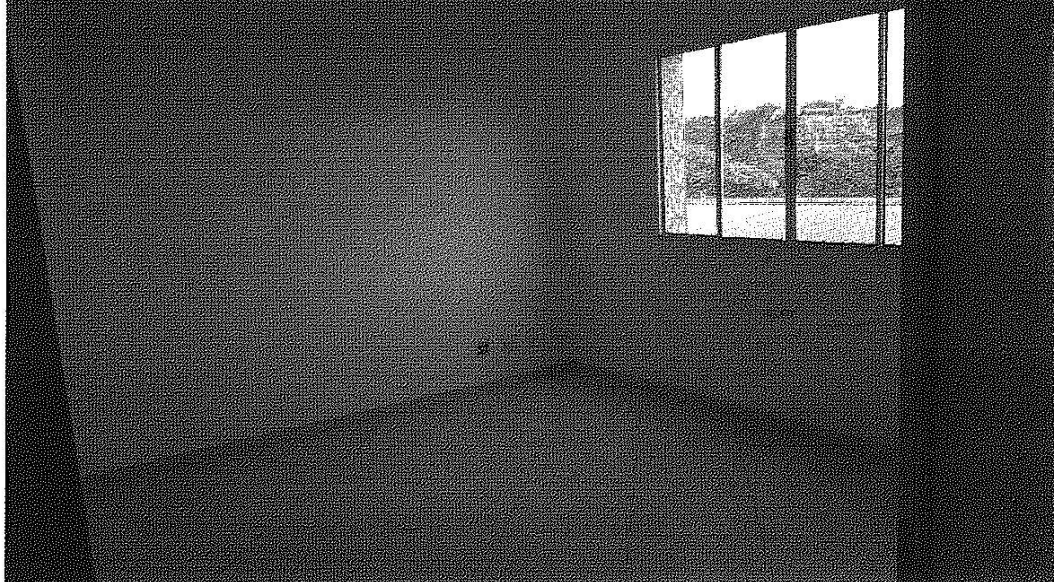


Este documento foi gerado pelo usuário 041.***.***-97 em 24/08/2023 14:08:08

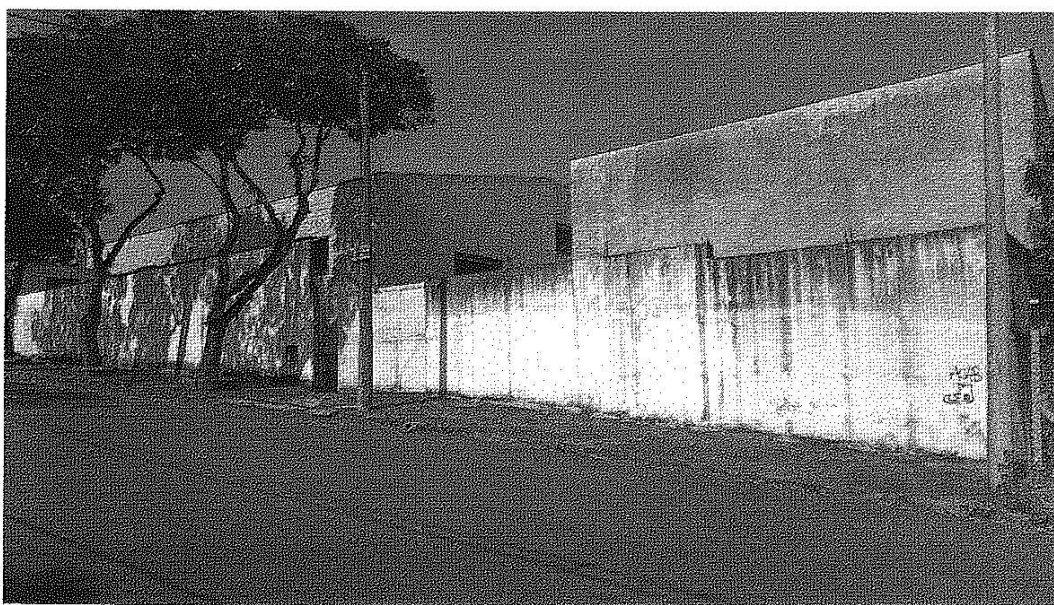
Número do documento: 23081814171966800000288500646

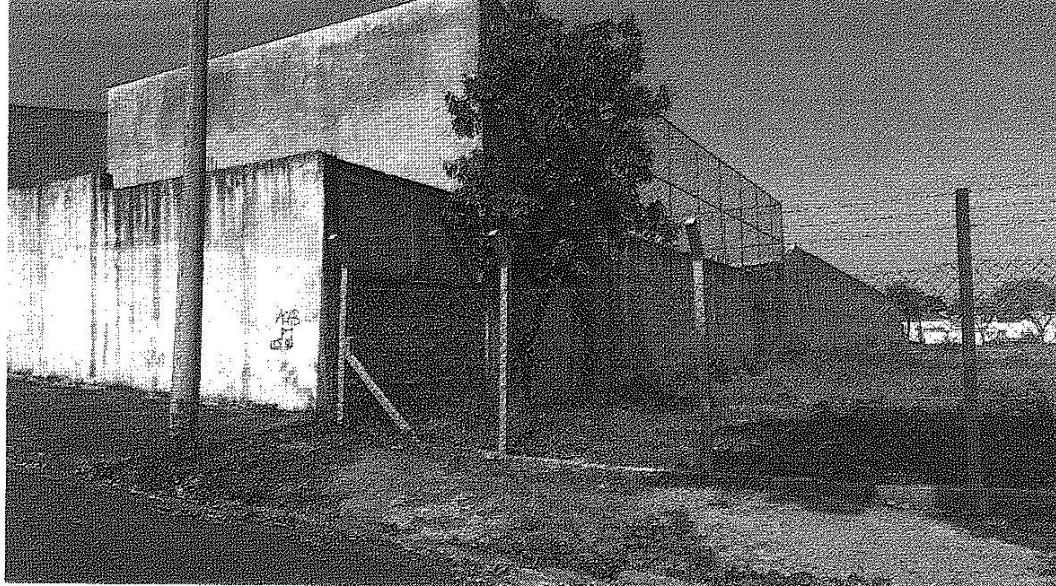
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23081814171966800000288500646>

Assinado eletronicamente por: GERSON MARCOS MORGADO - 18/08/2023 14:17:20



Seguem também fotos da fachada externa dos fundos





3- Da reavaliação da área construída baseada no parecer técnico e objetivo de 3 corretores.

3.1 Observação: Constatei haver uma discrepância entre o metro construído no terreno informado pela executada, consoante planta do imóvel anexa, com a metragem averbada na Prefeitura que seria de 2.230,75 m². Considerando o informado farei, portanto, duas avaliações, uma, baseada nas informações e na planta anexa fornecida pela parte, sendo que algumas partes estão inacabadas e outras precisando de manutenção; e outra avaliação, baseada na metragem construída averbada na Prefeitura.

3.2 Reavaliação da área construída baseada na planta do imóvel e informações prestadas pela executada mais área do terreno

- 3.863,46 m² x R\$ 2.800,00 (valor aproximado do metro quadrado de construção na região) = R\$ 10.817.688,00 (Dez milhões, oitocentos e dezessete mil e seiscentos e oitenta e oito reais) + R\$ 5.074.000,00 (Cinco milhões e setenta e quatro reais) = R\$ 15.891.688,00 (Quinze milhões, oitocentos e noventa e um mil e seiscentos e oitenta e oito reais)

3.3 Reavaliação da área construída baseada na certidão de valor venal do ano de 2023 fornecida pela Prefeitura, que segue anexo, mais a área do terreno :

Gerson Marcos Morgado

Oficial de Justiça Avaliador

RF 2149



Este documento foi gerado pelo usuário 041.***.***-97 em 24/08/2023 14:08:08
Número do documento: 23081814312831200000288503071
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23081814312831200000288503071>
Assinado eletronicamente por: GERSON MARCOS MORGADO - 18/08/2023 14:31:28

Num. 298328337 - Pág. 1