

Seção Judiciária	Vara	Nº do Processo	Classe
São Paulo	5ª Federal de Execuções Fiscais	0017987-15.2017.4.03.6182	

Autor (Exeqüente, Expropriante, etc)

UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL

Réu (Executado, Expropriado, etc)

TRANSPEN TRANSPORTE COLETIVO E ENCOMENDAS LTDA.

Localização do Bem

Rua do Bosque, nº 838/862 – Barra Funda – São Paulo – SP – CEP: 01136-000

Depositário

Data da Penhora

21/05/2018

Eu, Sergio R. R. Serrano, Oficial de Justiça Avaliador Federal, em cumprimento ao mandado anexo, expedido nos autos da Ação acima citada, procedi à **REAVALIAÇÃO** do bem a seguir descrito:

“Um prédio com dependências diversas e de utilização múltipla, a saber: alojamentos, escritório, pátio de garagem e manobra, oficina e posto de serviços, e seu respectivo terreno, situado à Rua do Bosque, nº 838, Barra Funda – São Paulo – SP, sede da empresa Executada. Referido imóvel compreende uma área de terreno de 4.092m², testada de 39,00m e uma área construída de 2.171m². Apesar da edificação não estar devidamente averbada no Registro de imóvel competente, referido imóvel corresponde às Matrículas nº 55.562, Fichas 1 a 6 e nº 75.671, Fichas 1 a 6, ambas pertencentes ao 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.”

Contribuinte Municipal atual (PMSP) nº 020.003.0139-8.

Esclarecimentos adicionais:

(1) Consta da matrícula nº 55.562, a seguinte transcrição: *“Um prédio e respectivo terreno situados à Rua do Bosque, nºs 838, 862, no 35º Subdistrito Barra Funda, medindo o terreno 30,90 metros de frente para a mencionada rua do Bosque; do lado direito mede 108,30 metros; do lado esquerdo mede 105,90 metros, tendo nos fundos a medida de 31,70 metros, encerrando a área de 3.366,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito com o prédio 868, do lado esquerdo, com o prédio 828, ambos com frente para a rua do Bosque, e nos fundos com o prédio 315 da rua dos Americanos”* (contribuinte nº 020.003.0032-4). Imóvel adquirido pela Executada – TRANSPEN – TRANSPORTE COLETIVO E ENCOMENDAS LTDA – por compra e venda, conforme Escritura de 15/12/1980, de notas do 17º Tabelião desta Capital, livro 1.809, fls. 256.

(2) Consta da matrícula nº 75.671, a seguinte transcrição: *“Um terreno, situado à Rua do Bosque, no 35º Subdistrito Barra Funda, medindo 7,20 metros de frente para a Rua do Bosque, por 100,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos 2,00 metros de largura, encerrando a área de 460,00 metros quadrados, confinando do lado direito com o prédio nº 874, de propriedade do Espólio de Graciano Altieri, do lado esquerdo com o prédio de nº 862 de*

propriedade de João Barone, ambos da rua do Bosque, e nos fundos com a antiga rua Baixa, hoje próprio municipal" (contribuinte nº 020.003.0031-6). Imóvel adquirido pela Executada – TRANSPEN – TRANSPORTE COLETIVO E ENCOMENDAS LTDA – por compra e venda, conforme Escritura de 03/05/1983, de notas do 17º Tabelião desta Capital, livro 2.059, fls. 18.

(3) O terreno sobre o qual está edificada a construção possui topografia plana.

(4) Numa análise visual e levando-se em consideração o aspecto geral do imóvel, constata-se que o bem apresenta bom estado de conservação.

(5) Conforme informações extraídas da "Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2023", expedida via Internet pela Prefeitura do Município de São Paulo – SP, em 07/09/2023, o imóvel acima descrito apresenta os seguintes dados cadastrais:

"Área do Terreno (m²) = 4.092";

"Testada = 39,00m";

"Área Construída (m²) = 2.171";

"Área ocupada pela construção (m²): 1.540;

"Ano da construção = 1984";

"Padrão da construção: 5-D";

"Uso: uso múltiplo".

(*) referido documento acompanha o presente LAUDO DE REAVLIAÇÃO.

CRITÉRIOS QUE ORIENTARAM A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, ACIMA DISCRIMINADO:

1) Num primeiro momento, foi consultado o *site* da Prefeitura Municipal do Estado de São Paulo – PMSP (www.prefeitura.sp.gov.br), foram obtidas informações no sentido de que o Valor Venal de Referência do imóvel, objeto da presente avaliação, alcança a cifra de **R\$ 11.933.989,00 (onze milhões, novecentos e trinta e três mil, novecentos e oitenta e nove Reais)**, atualizado até 07/09/2023.

No mesmo *site*, a Prefeitura do Município de São Paulo informa que o valor do imóvel, para efeito de base de cálculo do IPTU, alcança a cifra de **R\$ 9.281.712,00 (nove milhões, duzentos e oitenta e um mil, setecentos e doze Reais)**.

2) Em pesquisa à internet, precisamente nos *sites* especializados em negociação imobiliária, bem como em consultas realizadas em **imobiliárias** que comercializam imóveis na região, estima-se o seguinte valor de avaliação do imóvel:

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 19.300.000,00 (dezenove milhões e trezentos mil Reais).

Obs.: O imóvel, ora penhorado, já foi objeto de constrições judiciais em outras execuções fiscais, nesta Justiça Federal Especializada.

São Paulo, 07 de setembro de 2023.


Sergio R. R. Serrano
Oficial de Justiça Avaliador Federal
RF nº 5842