

Successfully created



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU

3ª Vara Federal de Guarulhos – SP

Av. Salgado Filho, 2050 – Jardim Santa Mena – Guarulhos – SP - CEP 07115-000
Tel. 2475-8203 – guarul-se03-vara03@trf3.jus.br

MANDADO DE PENHORA, INTIMAÇÃO E AVALIAÇÃO

EXECUÇÃO FISCAL (1116)_Nº5010733-56.2021.4.03.6119

EXEQUENTE: UNIAO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: RCG INDUSTRIA METALURGICA LTDA. CNPJ: 61.156.527/0001-02

Nome: RCG INDUSTRIA METALURGICA LTDA.

Endereço: RUA SILVIO MANFREDI, 214, PARQUE INDUSTRIAL CUMBICA, GUARULHOS - SP - CEP: 07241-000

Valor da dívida: R\$ 12.888.529,29 (Valor Originário)

O DR. TIAGO BOLOGNA DIAS, JUIZ FEDERAL DA 3ª VARA - EXECUÇÕES FISCAIS – 19ª SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA EM GUARULHOS.

MANDA a qualquer Oficial de Justiça Avaliador Federal, a quem este for apresentado que, em seu cumprimento, se dirija ao endereço supra ou a outro local e, sendo aí:

1. **PENHORE** bens de propriedade do(a) executado(a), nos termos do artigo 11 da LEF e outros tantos quantos bastem para satisfação da dívida, do valor acima, mais os acréscimos legais;
2. **INTIME** o(a) executado(a) bem como o cônjuge, se casado(a) for e se a penhora recair sobre bem imóvel;
3. **CIENTIFIQUE** o(a) executado(a) de que terá o prazo de 30 (trinta) dias para oferecer embargos contados da intimação da penhora;
4. **PROVIDENCIE O REGISTRO** da penhora no Cartório de Registro de Imóveis, se o bem for imóvel ou a ele equiparado; na Repartição competente, se for de outra natureza; na Junta Comercial; na Bolsa de Valores e na Sociedade Comercial, se forem ações, debêntures, partes beneficiárias, cotas ou qualquer outro título, crédito ou direito societário nominativo; no Detran, DAC e Capitania dos Portos, se forem veículos automotores, aeronaves ou embarcações bem como perante todos os demais órgãos onde o registro se faça necessário, conforme a natureza do bem;
5. **NOMEIE DEPOSITÁRIO**, colhendo sua assinatura e seus dados pessoais, com endereço (comercial e residencial), RG, CPF, filiação, advertindo-o de que não poderá abrir mão do encargo, sem prévia autorização judicial, sob as penas da lei, e que deverá comunicar a este Juízo da localização dos bens penhorados ou qualquer alteração substancial de seu estado.
6. **AVALIE** o(s) bem(ns) penhorado(s).

Fica autorizado o uso de câmera fotográfica pelo oficial de justiça.

O acesso aos documentos do processo poderá ser efetivado por meio do sistema PJe ou link:

<https://pje1g.trf3.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>, com utilização da(s) chave(s) de acesso indicada(s) no quadro abaixo: (Após digitar o número da chave de acesso, clicar no ícone de visualização)

Documentos associados ao processo

Título	Tipo	Chave de acesso**
https://pje1g.trf3.jus.br/pje/Painel/painel_usuario/documentoHTML.seam?conversationPropagation=none&idBin=249034200&idProcessoDoc=25...		

Petição inicial	Petição inicial	21111700000000000000163699669
Certidão de Dívida Ativa - CDA	Certidão de Dívida Ativa - CDA	21112907435400000000163699671
Certidão de Dívida Ativa - CDA	Certidão de Dívida Ativa - CDA	21112907435400000000163699672
Certidão de Dívida Ativa - CDA	Certidão de Dívida Ativa - CDA	21112907435400000000163699676
Certidão de Dívida Ativa - CDA	Certidão de Dívida Ativa - CDA	21112907435400000000163699677
Certidão de Dívida Ativa - CDA	Certidão de Dívida Ativa - CDA	21112907435400000000163699679
Certidão de Dívida Ativa - CDA	Certidão de Dívida Ativa - CDA	21112907435400000000163699680
Certidão de Dívida Ativa - CDA	Certidão de Dívida Ativa - CDA	21112907435400000000163699681
Certidão de Dívida Ativa - CDA	Certidão de Dívida Ativa - CDA	21112907435400000000163699682
Certidão de Dívida Ativa - CDA	Certidão de Dívida Ativa - CDA	21112907435500000000163699673
Certidão de Dívida Ativa - CDA	Certidão de Dívida Ativa - CDA	21112907435500000000163699674
Certidão de Dívida Ativa - CDA	Certidão de Dívida Ativa - CDA	21112907435500000000163699675
Certidão de Dívida Ativa - CDA	Certidão de Dívida Ativa - CDA	21112907435500000000163699678
Certidão de Dívida Ativa - CDA	Certidão de Dívida Ativa - CDA	21112907435500000000163699683
Certidão de Dívida Ativa - CDA	Certidão de Dívida Ativa - CDA	21112907435500000000163699684
Certidão de Dívida Ativa - CDA	Certidão de Dívida Ativa - CDA	21112907435500000000163699685
Certidão de Dívida Ativa - CDA	Certidão de Dívida Ativa - CDA	21112907435500000000163700386
Certidão	Certidão	22041918012237900000241065787
Despacho	Despacho	22041918553410200000241069926
Certidão	Certidão	22051311100615800000243098172
14_pdfsam_AR POSITIVO 10 05 2022 LOTE 22	Documento Digitalizado	22051311100624500000243098176

C U M P R A - S E na forma e sob as penas da lei. / ficando o Oficial de Justiça Avaliador Federal autorizado, excepcionalmente, a proceder na forma do art. 212, § 2º, do Código de Processo Civil. Eu, Diretor de Secretaria, conferi e subscrevo, por ordem do(a) MM.(a) Juiz(a) Federal.

LUIS FERNANDO BERGOC DE OLIVEIRA

Diretor de Secretaria

(assinado eletronicamente)



Assinado eletronicamente por: **CRISTIANE APARECIDA DE OLIVEIRA**

14/07/2022 18:29:06

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

ID do documento: **256963396**



22071418290634400000249034200

imprimir

2

JUSTIÇA FEDERAL DE SÃO PAULO
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE GUARULHOS/SP
CENTRAL DE MANDADOS

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

DATA __/__/2022	MANDADO Id 256963396	AUTOS Nº 5010733-56.2021.4.03.6119	OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR IGOR RABELO
--------------------	-------------------------	---------------------------------------	---

Exequente: **UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL**
Executado: **RCG INDÚSTRIA METALÚRGICA LTDA.**
Endereço: **RUA SILVIO MANFREDI, 214, PARQUE INDUSTRIAL CUMBICA,
GUARULHOS/SP, CEP 07241-000**
Valor da dívida: **R\$ 12.888.529,29**

Após as formalidades legais penhorei e avaliei o seguinte imóvel:

**IMÓVEL:- Um terreno sem benfeitorias, situado no lugar de
nominado Sitio Moimho, e São Miguel ou S.Miguel-Moimho, pe
rímetro urbano, com a área de 10.000m², situado a 364,30 m
da esquina da Avenida Miguel Ackel, medindo a partir daí,
em linha reta 63,50m de frente para a Rua 6; no lado direi
to de quem desta olha para o mesmo, mede 154,60m, de fren
te aos fundos, confinando com propriedade de Rodízios e
Carrinhos "Rod-Car"; no lado esquerdo mede 161,50m, confi
nando com propriedade de Negrão Textil Ltda e nos fundos,
com Fernando Antonio Barbosa Tamassia, - (IC.094.24.86.0281
00.000.6).**

O bem em questão está matriculado sob o nº 50.082 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP e consta apenas o registros R. 1/50.082 – da alienação do imóvel por parte dos proprietários originais para a empresa executada, no ano de 1987.

Do que se observa das averbações/registros acima mencionados, o imóvel em questão não possui averbada qualquer área construída, mas apenas a terra nua de 10.000,00m².

Ocorre que o imóvel possui, sim, área construída, a despeito de não averbada.

Este Oficial de Justiça diligenciou no local e pode notar que o imóvel possui uma área construída de aproximadamente 480,00m², anexa ao grande armazém que ocupa o imóvel vizinho, também pertencente à empresa.



Desse modo, o imóvel possui, ao todo, 10.000,00m² de área e 480,00m² de área construída, o que será devidamente considerado para fins desta avaliação.

O imóvel possui acesso pela rua Silvio Manfredi, é cercado por muros/cercas sua construção é regularmente conservada, possuindo aparentemente 30 anos, a vizinhança é cercada de grandes galpões industriais, o acesso à rodovia Presidente Dutra é extremamente fácil e sua proximidade faz com que o fluxo dos caminhões não rodem grande distância para alcançarem a Rodovia supra mencionada ou mesmo a rodovia Ayrton Senna, que fica do outro lado do bairro em que situado o imóvel.

Passemos, inicialmente, à avaliação do **valor da área construída**.

Importante ressaltar, logo de início, que a totalidade do parque fabril da empresa RCG Indústria Metalúrgica LTDA. é composto de outros imóveis, mas a penhora em questão recairá apenas sobre o de matrícula 50.082, em razão do valor da avaliação atender o valor da execução.

Tal imóvel abriga, em termos de área construída, apenas uma extensão do galpão, contando com área aproximada de 480,00m².

Este Oficial de Justiça se utiliza do método Ross-Heidecke para cálculo da depreciação do imóvel, de modo que, levando em consideração tratar-se de imóvel fabril, com idade aparente de 30 anos e vida útil considerada de 70 anos, tratando-se, ainda, de imóvel em estado de conservação regular, seu índice de depreciação fica em 31.6%.

Segundo o IBGE, o custo médio da construção civil em julho de 2022 (último índice até a data da avaliação) foi de R\$ 1.652,27, de modo que construção similar à avaliada custaria, nos dias atuais R\$ 793.089,60 (setecentos e noventa e três mil, oitenta e nove reais e sessenta centavos).


Aplicando-se sobre tal valor o coeficiente de depreciação acima calculado (de 31.6%), chegamos à quantia de **R\$ 542.473,29 (quinhentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e setenta e três reais e vinte e nove centavos).**

Passemos, então, ao cálculo do **valor da terra nua**.

Conforme já anotado anteriormente, a área total do terreno avaliado é de 10.000,00m².

O imóvel possui localização bastante privilegiada, situando-se de bastante próximo às rodovias Ayrton Senna e Presidente Dutra. A região é densamente urbanizada, contando com todas as facilidades como transporte público, calçamento e iluminação pública, tornando o bem significativamente valorizado. O valor do metro quadrado da terra nua naquela região oscila entre R\$ 1.000,00 (mil reais) e R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais). No site OLX existem algumas áreas similares à venda, no mesmo bairro, cujo valor do metro quadrado transita dentro desta faixa, razão pela qual considero justo o valor de R\$ 1.300,00 (mil e cinquenta reais) por m² da terra nua em questão, alcançando o valor **de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais)**

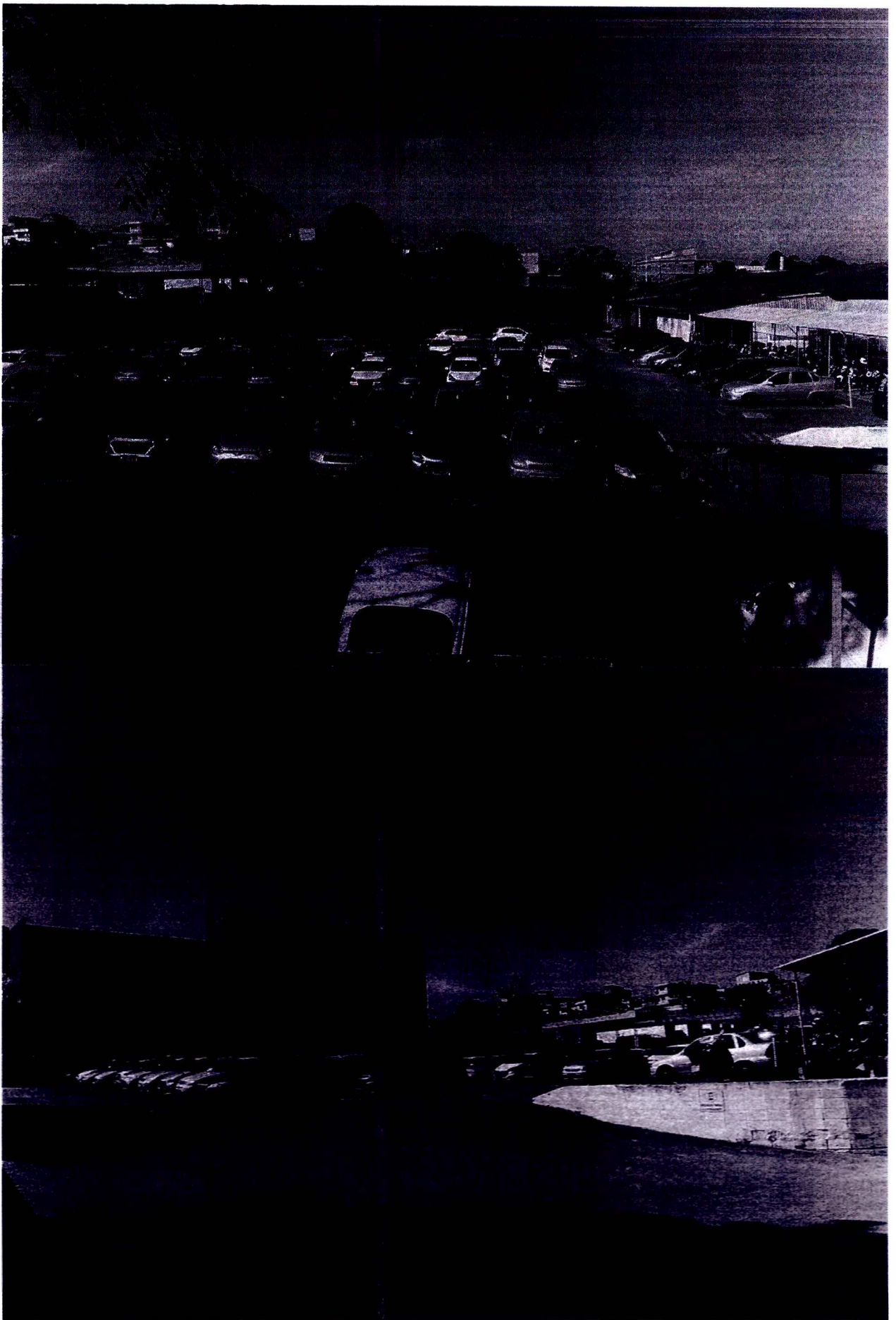
Total da penhora e avaliação: R\$ 13.542.473,29 (treze milhões, quinhentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e setenta e três reais e vinte e nove centavos).



IGOR RABELO
Oficial de Justiça Avaliador Federal
RF 8582


VISTA DO IMÓVEL POR SATÉLITE



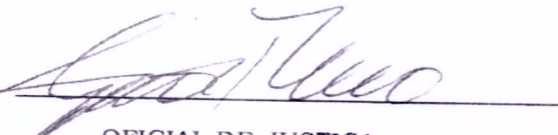


Q

BEM(NS) ESTE(S) DO(S) DEVEDOR(ES) PARA GARANTIR O JUÍZO, E EM SEGUIDA, DEPOSITEI-OS EM MÃOS E PODER DE:

NOME: Julian Benedict Niles	
RG Nº: 38.212 SP	CPF Nº 039.552.578-00
FILIAÇÃO: Julian Benedict Niles e Patrícia Agnes Halpin Niles	
ENDEREÇO: Rua Alberto Quatrini Bianchi, 242, Ap. 21, Enseada, Guarujá/SP, CEP 11440-460	
QUE SUJEITOU-SE ÀS PENAS DA LEI, E, PARA CONSTAR VAI O PRESENTE AUTO ASSINADO POR MIM, OFICIAL DE JUSTIÇA E DEPOSITÁRIO(A).	
 OFICIAL DE JUSTIÇA	Assinado de forma digital por JULIAN BENEDICT NILES:03955257800 Dados: 2022.09.05 13:09:58 -03'00' JULIAN BENEDICT NILES:03955257800 DEPOSITÁRIO

CERTIDÃO DE CIÊNCIA DA PENHORA

CERTIFICO, AINDA, QUE, NESTA DATA, INTIMEI O EXECUTADO, NA PESSOA DE Julian Benedict Niles , DANDO-LHE CIÊNCIA DA PENHORA EFETIVADA, BEM COMO DE QUE O PRAZO PARA APRESENTAR EMBARGOS É DE 30 (TRINTA) DIAS, A CONTAR DESTA DATA, EM VIRTUDE DA PRESENTE EXECUÇÃO SER REGIDA PELA LEI Nº 6.830 DE 22/09/1980. DEIXEI CONTRAFÊ, CONFORME A LEI SUPRACITADA, O QUE ACEITOU, O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.	
CIENTE EM <u>05 / 09 / 2022</u>	
 OFICIAL DE JUSTIÇA	Assinado de forma digital por JULIAN BENEDICT NILES:03955257800 Dados: 2022.09.05 13:10:42 -03'00' JULIAN BENEDICT NILES:03955257800 EXECUTADO/REPRESENTANTE LEGAL