

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

9ª Vara Federal de Ribeirão Preto – 2ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo
Processo nº: 0009644-96.2005.403.6102 Mandado: 5000.2023.03249
Exequente: União Federal – Fazenda Nacional
Executado: Rodoviário Veiga Ltda, Carlos Humberto Monassi
Localização dos bens: Rua Itanhaém, 2935, Rua Casa Branca s/n
Depositário: Carlos Humberto Monassi
Valor do débito: R\$2.071.964,84 *sem data de atualização no mandado

Eu, Mariana Gonçalves Morgado Santos, Oficial de Justiça Avaliadora Federal infra-assinada, RF 4301, em cumprimento ao respeitável **Mandado de Constatação, Reavaliação e Intimação de leilão**, expedido nos autos da ação em epígrafe, dirigi-me ao endereço de localização dos bens e procedi à sua **reavaliação**, conforme a seguir descrito:

01) Um terreno nesta cidade, constituído pelo lote nº 1 da quadra nº 9 da Vila Brasil, nesta cidade, com frente para a rua Itanhaém, medindo 11,00 metros de frente, por 33,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com a rua Casa Branca, de outro lado com o lote 2, e pelos fundos com o lote 9, matriculado sob nº 52.294 no 1º C.R.I. local, e cadastrado na prefeitura municipal local sob nº 77.063.

02) Um terreno situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 2 da quadra nº 9, do loteamento denominado Vila Brasil, com frente para a rua Itanhaém, medindo 11,00 metros de frente, por 33,00 metros da frente aos fundos, confrontando no todo com os lotes nº 1, 3 e 9, matriculado sob nº 52.295 no 1º C.R.I. local, e cadastrado na prefeitura municipal local sob nº 103.634.

03) Um terreno situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 3, da quadra nº 9, do loteamento Vila Brasil, com frente para a rua Itanhaém, medindo 11,00 metros de frente, por 33,00 metros da frente aos fundos, confrontando com os lotes 2, 4 e 9, matriculado sob nº 52.296 no 1º C.R.I. local, e cadastrado na prefeitura municipal local sob nº 103.635.

04) Um terreno urbano nesta cidade, constituído pelo lote nº 4 da quadra nº 9 do loteamento Vila Brasil, com frente para a rua Itanhaém, medindo 11,00 metros de frente, por 33,00 metros da frente aos fundos, confrontando no todo com os lotes 3, 5 e 9, matriculado sob nº 52.297 no 1º C.R.I. local, e cadastrado na prefeitura municipal local sob nº 103.636.

05) Um terreno urbano situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 5 da quadra nº 9 do loteamento Vila Brasil, com frente para a rua Itanhaém, medindo 11,00 metros de frente, por 33,00 metros da frente aos fundos, confrontando com os lotes 4, 6 e 10, matriculado sob nº 52.298 no 1º C.R.I. local, e cadastrado na prefeitura municipal local sob nº 103.637.

06) Um terreno urbano nesta cidade, constituído pelo lote nº 6 da quadra nº 9 do loteamento Vila Brasil, com frente para a rua Itanhaém, medindo 11,00 metros de frente, por 33,00 metros da frente aos fundos, confrontando no todo com os lotes 5, 7 e 10, matriculado sob nº 52.299 no 1º C.R.I. local, e cadastrado na prefeitura municipal local sob nº 103.638.

Digitalizado com CamScanner

07) Um terreno urbano nesta cidade, constituído pelo lote nº 9 da quadra nº 9 da Vila Brasil, com frente para a rua Casa Branca, medindo 12,00 metros de frente, por 44,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com os lotes 1, 2, 3 e 4, de outro lado com o lote 11 e pelos fundos com o lote nº 10, matriculado sob nº 52.300 no 1º C.R.I. local, e cadastrado na prefeitura municipal local sob nº 79.921.

08) Um terreno situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 10 da quadra nº 9 do loteamento Vila Brasil, com frente para a rua Santa Rosa, medindo 12,00 metros de frente, por 44,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com os lotes 5, 6, 7 e 8, de outro lado com o lote 12 e pelos fundos com o lote nº 9, matriculado sob nº 52.301 no 1º C.R.I. local, e cadastrado na prefeitura municipal local sob nº 79.864.

09) Um terreno urbano nesta cidade, constituído pelo lote nº 11 da quadra nº 9 da Vila Brasil, com frente para a rua Casa Branca, medindo 12,00 metros de frente, por 44,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com os lotes 13, 14, 15 e 16, de outro lado com o lote 9 e pelos fundos com o lote nº 12, matriculado sob nº 52.302 no 1º C.R.I. local, e cadastrado na prefeitura municipal local sob nº 103.455.

10) Um terreno situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 12 da quadra nº 9 do loteamento Vila Brasil, com frente para a rua Santa Rosa, medindo 12,00 metros de frente, por 44,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com os lotes 17, 18, 19 e 20, de outro lado com o lote 10 e pelos fundos com o lote nº 11, matriculado sob nº 52.303 no 1º C.R.I. local, e cadastrado na prefeitura municipal local sob nº 103.850.

11) Um terreno urbano situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 13 da quadra nº 9 do loteamento denominado Vila Brasil, com frente para a rua Santos, medindo 11,00 metros de frente, por 33,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com a rua Casa Branca, com a qual faz esquina de outro lado com o lote 14, pelos fundos com o lote 11, matriculado sob nº 52.304 no 1º C.R.I. local, e cadastrado na prefeitura municipal local sob nº 77.660.

12) Um terreno situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 14 da quadra nº 9 do loteamento Vila Brasil, com frente para a rua Santos, medindo 11,00 metros de frente, por 33,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote nº 13, de outro lado com o lote nº 15, e pelos fundos com o lote nº 11, matriculado sob nº 52.305 no 1º C.R.I. local, e cadastrado na prefeitura municipal local sob nº 103.883.

13) Um terreno urbano, situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 15, da quadra nº 9, da Vila Brasil, com frente para a rua Santos, medindo 11,00 metros de frente para a rua Santos, por 33,00 metros da frente aos fundos, confrontando com os lotes 14, 16 e 11, matriculado sob nº 52.306 no 1º C.R.I. local, e cadastrado na prefeitura municipal local sob nº 103.884.

14) Um terreno situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 16 da quadra nº 9 do loteamento Vila Brasil, com frente para a rua Santos, medindo 11,00 metros de frente, por 33,00 metros da frente aos fundos, confrontando no todo com os lotes 15, 17 e 11, matriculado sob nº 52.307 no 1º C.R.I. local, e cadastrado na prefeitura municipal local sob nº 103.885.

Digitalizado com CamScanner



15) Um terreno urbano, nesta cidade, constituído pelo lote nº 17 da quadra nº 9 da Vila Brasil, com frente para a rua Santos, medindo 11,00 metros de frente, por 33,00 metros da frente aos fundos, confrontando com os lotes 16, 18 e 12, matriculado sob nº 52.308 no 1º C.R.I. local, e cadastrado na prefeitura municipal local sob nº 103.886.

16) Um terreno urbano, situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 18 da quadra nº 9 do loteamento Vila Brasil, com frente para a rua Santos, medindo 11,00 metros de frente, por 33,00 metros da frente aos fundos, confrontando no todo com os lotes 17, 19 e 12, matriculado sob nº 52.309 no 1º C.R.I. local, e cadastrado na prefeitura municipal local sob nº 103.887.

17) Um terreno urbano, situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 19 da quadra nº 9 da Vila Brasil, com frente para a rua Santos, medindo 11,00 metros de frente, por 33,00 metros da frente aos fundos, confrontando com os lotes 18, 20 e 12, matriculado sob nº 52.310 no 1º C.R.I. local, e cadastrado na prefeitura municipal local sob nº 103.888.

18) Um terreno urbano, situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 20 da quadra nº 9 do loteamento Vila Brasil, com frente para a rua Santos, medindo 11,00 metros de frente, por 33,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com a Rua Santa Rosa, com a qual faz esquina, de outro lado com o lote nº 19, e pelos fundos com o lote nº 12, matriculado sob nº 52.311 no 1º C.R.I. local, e cadastrado na prefeitura municipal local sob nº 103.889.

19) Um terreno urbano, situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 7, da quadra nº 9, da Vila Brasil, com frente para a rua Itanhaém, lado ímpar, localizado no quarteirão entre as ruas Casa Branca e Santa Rosa, distante 11,00 metros da esquina desta última rua, medindo 11,00 metros de frente e fundos, por 33,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, com a área total de 363,00 m², confrontando pela frente com a referida rua Itanhaém, nos fundos com o lote nº 10, de um lado o direito, com o lote nº 6, pelo outro lado o esquerdo, com o lote nº 8, matriculado sob nº 48.065 no 1º C.R.I. local, e cadastrado na prefeitura municipal local sob nº 103.639.

20) Um terreno urbano, situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 8, da quadra nº 9, da Vila Brasil, com frente para a rua Itanhaém, lado ímpar esquina da rua Santa Rosa, medindo 11,00 metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 33,00 metros de ambos os lados da frente aos fundos, com a área total de 363,00 m², confrontando pela frente com a referida rua, nos fundos com o lote nº 10, de um lado o direito com o lote nº 7, pelo outro lado, o esquerdo, com a rua Santa Rosa, matriculado sob nº 48.066 no 1º C.R.I. local, e cadastrado na prefeitura municipal local sob nº 103.640.

Benfeitorias: Sobre os terrenos acima foi construído prédio próprio para atividades comerciais e industriais, com dois pavimentos:

A) **Primeiro Pavimento** - face externa: Sala de espera com banheiros masculino e feminino e sala de treinamento, ambas com piso em cerâmica.

B) **Primeiro Pavimento** - face interna: Banheiro masculino e feminino, almoxarifado, sala para peças e montagem, sala de ferramentas, sala de elétrica, borracharia, sala de peças usáveis e refeitório. Referidas salas com laje e sobrepiso e acesso por escada metálica em forma de caracol. Sala de peças usáveis, sala de pneus, sala de lubrificantes, sala de máquinas, oficina para caminhões com piso em concreto, área para pintura de caminhões (com sala anexa), dois box para



Digitalizado com CamScanner

Este documento foi gerado pelo usuário 822.***.***-63 em 08/08/2026 08:33:36

Número do documento: 25090609395828600000290888719

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25090609395828600000290888719>

Assinado eletronicamente por: AMBILANDI DEODACIA FERRAZ RAGADO/SSA2023SL356/2023 09:29:53

Num. 300266238 - Pág. 3



lavagem de caminhões e um para lubrificação, sendo estas últimas aludidas salas, oficina e box sem laje e sem sobrepiso, cobertas pelo próprio telhado do prédio.

C) **Segundo pavimento:** Composto de recepção e quatro salas com divisórias, banheiros masculino e feminino e sala de diretoria. Piso em cerâmica e sistema de ar condicionado central.

D) **Pátio:** Área aberta, com chão coberto de brita; posto de combustível com cobertura metálica e bomba para óleo diesel. Possui garagem em alvenaria para guarda de automóveis, sem portões. Guarita situada junto ao portão da garagem, construída em alvenaria, com laje, e piso em cerâmica. Possui, ainda, galpão para jato de areia (desativado) e canil, também em alvenaria.

Observação: Aludidos terrenos formam um quarteirão e, não obstante possuírem matrículas individualizadas junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis, apresentam o mesmo número de cadastro junto à Prefeitura Municipal (nº 77.063) e se encontram, de fato, unificados, perfazendo área total de 7.920m². A benfeitoria acima descrita possui área total de 2.425,21m², conforme informação do aludido cadastro municipal. Em razão do exposto, a reavaliação foi feita de forma global, incluindo todos os terrenos e benfeitorias.

Valor da Reavaliação: Após pesquisa de mercado e consulta a sites e imobiliárias que comercializam imóveis no mesmo padrão e localização, **reavalio os bens em R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais).**

21) Um terreno Urbano nesta cidade, constituído pelo lote 10 da quadra 08 do loteamento Vila Brasil, com frente para a rua Casa Branca, medindo 12,00 metros de frente por 44,00 metros da frente aos fundos, confrontando de uma lado com o lote 12, de outro lado com os lotes 5,6,7, e 8 e fundos com o lote 9. Matriculado sob número 52.858 no Primeiro CRI e cadastrado na Prefeitura Municipal local sob número 79.891.

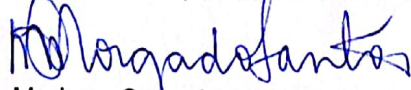
Valor da Reavaliação: Após pesquisa de mercado e consulta a sites e imobiliárias que comercializam imóveis no mesmo padrão e localização, **reavalio em R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais).**

22) Um terreno situado nesta cidade, constituído pelo lote 12 da quadra 8, do loteamento Vila Brasil, com frente para a rua Casa Branca, medindo 12,00 metros de frente por 44,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com os lotes 17,18,19 e 20, de outro lado com o lote número 10 e pelos fundos com o lote 11. Matriculado no Primeiro CRI sob número 52.859 e cadastrado na Prefeitura Municipal local sob número 103.454.

Valor da Reavaliação: Após pesquisa de mercado e consulta a sites e imobiliárias que comercializam imóveis no mesmo padrão e localização, **reavalio em R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais).**

VALOR TOTAL DA REAVALIAÇÃO: Após pesquisa de mercado, reavalio a totalidade dos bens em R\$6.410.000,00 (seis milhões, quatrocentos e dez mil reais).

Ribeirão Preto/SP, 05 de setembro de 2023.



Mariana Gonçalves Morgado Santos
Oficial de Justiça Avaliadora Federal
RF 4301

Digitalizado com CamScanner