

Laudo de Reavaliação

197

Número
Mand
8204.2018.
02587

Seção Judiciária	Vara	Nº do Processo	Classe
São Paulo	04ª Exec. Fiscal	0518308- 28.1996.403.6182	

Autor (Exeqüente, Expropriante, etc)

INSS/FAZENDA

Réu (Executado, Expropriado, etc)

HITEC HIDRÁULICA ELÉTRICA LTDA.-ME

Localização dos Bens

RUA TRIMONTE, 91/91-A

Depositário	Data da Penhora
JOAQUIM FERNANDO PEREIRA DE ALMEIDA	29.08.2000

Eu, Elisabeth P. de M. Josefovich, Oficial de Justiça Avaliadora, em cumprimento ao r. mandado anexo, expedido nos autos da Ação acima citada, procedi à avaliação dos bens a seguir descritos:

-Um galpão industrial e seu respectivo terreno situados no endereço supra, objeto da matrícula de nº 62.485 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, medindo o terreno, segundo informou na época da penhora o então coproprietário Joaquim Fernando Pereira de Almeida, 10 (dez) metros de frente para a rua Trimonte, por 48 (quarente e oito) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos 10 (dez) metros, encerrando a área de 480 (quatrocentos e oitenta) metros quadrados. A área construída é composta de subsolo, pavimento térreo e superior, um mezanino e uma sala, que totalizariam 1075 (um mil e setenta e cinco) metros quadrados de área construída assim distribuídos:

Subsolo: 200 (duzentos) metros quadrados. Área construída nos 20 (vinte) metros finais do comprimento do terreno, por 10 (dez) metros de largura.

Primeiro Pavimento: 420 (quatrocentos e vinte) metros quadrados. Área construída nos 42 (quarenta e dois) metros de comprimento do terreno, por dez metros de largura.

Segundo Pavimento: 420 (quatrocentos e vinte) metros quadrados. Área construída nos 42 (quarenta e dois) metros de comprimento do terreno, por dez metros de largura.

Mezanino e sala: 35 (trinta e cinco) metros quadrados

**Aspecto Físico**

No pavimento superior há um pequeno refeitório e dois banheiros na parte dos fundos. Na parte da frente, há mais dois banheiros e parte do piso revestido em

cerâmica branca, onde informou a viúva do coexecutado Joaquim Fernando Pereira de Almeida, sr<sup>a</sup> Marina Casal de Almeida, que havia salas formadas por divisórias que foram roubadas. A cobertura é feita em telhas de fibrocimento sustentadas por estrutura metálica. Apresenta vão livre em toda extensão, sem colunas de sustentação, e pé direito de aproximadamente 3,00 (três) metros.

No mezanino há dois banheiros e janelas que dão vista para o piso superior.

O pavimento térreo tem porta de aço com aproximadamente 5,00 (cinco) metros de largura e altura suficiente para entrada de caminhões de médio porte. Na metade da largura do terreno há colunas que dão sustentação ao edifício, sendo sete aparentes e duas embutidas nas paredes da sala existente à entrada. A porta de aço se encontra do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, de modo a permitir que o veículo chegue até o final dos 48 (quarenta e oito) metros de comprimento do imóvel, em linha reta. O pé direito é de aproximadamente 5,00 (cinco) metros.

O piso do imóvel é de cimento liso, exceto banheiros e copa, onde há revestimento em cerâmica 0,30m X 0,30m de cor branca e azulejos de 0,30m X 0,20m de cor branca, bem como a parte da frente do piso superior, que tem piso de cerâmica branca 0,30m X 0,30m.

Na frente do imóvel há um recuo de 08 (oito) metros com piso em cimento grosso, fechado por muro onde há um portão pequeno para entrada de pedestres ao lado direito de quem da rua olha para o imóvel, e um portão de garagem com abertura ao meio para entrada de veículos ao lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel.

A construção data do início dos anos 1990, com acabamento simples, mas bem estruturada, vez que não há sinais de rachaduras, vazamentos ou umidade, e se encontra em bom estado de conservação para os fins a que se destina (galpão comercial/industrial), tendo o antigo proprietário informado que a construção foi projetada e executada de modo a suportar mais dois pavimentos além dos já existentes.

#### **Divergência de dimensões entre a constatação, a Certidão de Registro de Imóveis e os dados cadastrais do IPTU**

Informa a matrícula nº 62.485 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, que o terreno mediria 10 (dez) metros de frente e de fundos e 46 (quarenta e seis) metros de comprimento de ambos os lados, encerrando a área de 460 (quatrocentos e sessenta) metros quadrados.

Informa a Certidão Cadastral do Imóvel junto à PMSP que o imóvel (contribuinte nº 102.041.0026-6) teria terreno de 480 (quatrocentos e oitenta) metros quadrados e área construída de 400 (quatrocentos) metros quadrados.

Assim, no registro imobiliário consta a área de terreno 20 (vinte) metros quadrados menor que a constatada, e na Certidão Cadastral do Imóvel consta área construída 675 (seiscentos e setenta e cinco) metros quadrados menor que a constatada.

Por fim, há notícia nos autos às fls. 94, que em 1994 foi elaborada uma planta para fins de regularização do imóvel que informa a área de terreno de 480 (quatrocentos e oitenta) metros quadrados, o subsolo com 200 (duzentos) metros quadrados, o pavimento térreo com 420 (quatrocentos e vinte) metros quadrados e o pavimento superior com 420 (quatrocentos e vinte) metros quadrados, tendo sido posteriormente construídos o mezanino e a sala, ambos com 35 (trinta e cinco) metros quadrados.

O imóvel se encontra desocupado, praticamente vazio, apenas com algumas

ferramentas de pouca monta e fácil retirada.

O imóvel se localiza próximo a importantes vias de escoamento da região, tais como av. Sapopemba, av. Salim Farah Maluf e av. Professor Luiz Ignácio de Anhaia Melo, todas elas servidas por diversas linhas de ônibus, com acesso à Estação Vila Prudente do Metrô e Monotrilho.

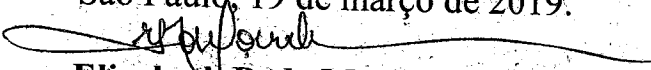
Informações extraídas do sítio da Prefeitura Municipal de São Paulo dão conta de que há dívidas relativas ao IPTU do imóvel num total de R\$ 298.060,63 (demonstrativo anexo).

Para determinação do valor total do imóvel levei em consideração o valor médio do preço do metro quadrado de terreno praticado na região, atualmente importando no montante de R\$ 2.189,00 (dois mil cento e oitenta e nove reais) o valor do metro quadrado, e do CUB GI (Custo Básico desonerado de Galpão Industrial padrão normal), atualmente no valor de R\$ 724,34 (setecentos e vinte e quatro reais e trinta e quatro centavos).

Em vista do acima exposto, **REAVALIO** o terreno de 480(quatrocentos e oitenta) metros quadrados em R\$ 1.050.720,00 (um milhão, cinquenta mil, setecentos e vinte reais), e a área construída de 1075 (um mil e setenta e cinco) metros quadrados em R\$ 778.665,50 (setecentos e setenta e oito mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e cinquenta centavos), perfazendo o total de R\$ 1.829.385,50 (um milhão, oitocentos e vinte e nove mil, trezentos e oitenta e cinco reais e cinquenta centavos).

**TOTAL DA REAVALIAÇÃO:** R\$1.829.385,50 (um milhão, oitocentos e vinte e nove mil, trezentos e oitenta e cinco reais e cinquenta centavos)

São Paulo, 19 de março de 2019.

  
**Elisabeth P. de M. Josefovich**  
**Oficial de Justiça Avaliadora**  
**RF 1912**