PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
11ª Subseção Judiciária - Marília - SP
Rua Amazonas, 527 - Tel.: 3402-3928 e 3402-3929
CENTRAL DE MANDADOS

LAUDO DE CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO

CARTA PRECATÓRIA nº 0000071-16.2019.4.03.6111
CENTRAL DE MANDADOS da Subseção Judiciária de Marília/SP
CENTRAL DE COMUNICAÇÃO DE ATOS PROCESSUAIS - CECAP
EXECUÇÃO FISCAL nº 0008314-26.2014.8.26.0201
Exequente: FAZENDA NACIONAL
Executado: GILMAR ANITO COSTA GONZALES - EPP
Depositário: GILMAR ANITO COSTA GONZALES
Localização do bem: Rua Amazonas, nº 51, nesta cidade.

Eu, oficial de justiça avaliador federal infra-assinado, em cumprimento ao r. despacho exarado na **CARTA PRECATÓRIA nº 0000071-16.2019.4.03.6111**, expedida nos autos da **EXECUÇÃO FISCAL nº 0008314-26.2014.8.26.0201**, em curso na 1ª Vara da Comarca de GARÇA/SP, procedi, na tarde de 21 de fevereiro transato, às 13h, à **CONSTATAÇÃO** do imóvel penhorado, e, nesta data, à **REAVALIAÇÃO** da fração

Scanned by CamScanner

ideal penhorada de que é proprietário a empresário individual executado, como segue.

- DA CONSTATAÇÃO:

CONSTATEI que a **CASA**, de alvenaria e bastante antiga (estima-se que fora construída há mais de setenta anos), situada na Rua Amazonas, nº 51, nesta cidade, está edificada sobre um **TERRENO** de topografia plana, com área de **420,00 m²**.

A construção, de acabamento mediano e com uma **área estimada de 100,00 m²**, é compartimentada por 02 (dois) quartos, sala, copa, cozinha, banheiro e uma despensa, além de uma lavanderia externa. Nos fundos, há um quarto com banheiro, e um escritório com laje no teto e piso cerâmico.

Os quartos, sala e copa são providos de piso de assoalho de madeira; já a cozinha e o banheiro possuem piso cerâmico e ardósia. O teto é todo revestido de forro de madeira.

Mora no local o irmão do executado, Sr. Reginaldo Costa Gonzales, casado, portador da cédula

Scanned by CamScanner

de identidade RG 7.510.947-5/SSP-SP, cadastrado no CPF sob nº 001.965.188-06, o qual me acompanhou na vistoria.

Fachada da casa

- DA REAVALIAÇÃO:

- A **PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 1/6 (UM SEXTO)**, de que é proprietário o empresário individual executado, de uma **CASA de alvenaria situada na Rua Amazonas, nº 51, nesta cidade, em bom estado geral de conservação, e o respectivo TERRENO**, somando uma **área de 420,00 m²**, com as confrontações e medidas pormenorizadamente descritas na **MATRÍCULA nº 15.586, do 2º Cartório de Registro de Imóveis local**. A construção, de

Scanned by CamScanner

acabamento mediano e com uma **área estimada de 100,00 m²**, é compartimentada por 02 (dois) quartos, sala, copa, cozinha, banheiro e uma despensa, além de uma lavanderia externa. Nos fundos, há um quarto com banheiro, e um escritório com laje no teto e piso cerâmico.

Os quartos, sala e copa são providos de piso de assoalho de madeira; já a cozinha e o banheiro possuem piso cerâmico e ardósia. O teto é todo revestido de forro de madeira.

AVALIO a fração penhorada em **R$87.091,50 (oitenta e sete mil, noventa e um reais e cinquenta centavos)**, tomando por base de cálculo o preço do imóvel em seu todo de R$522.549,00 (quinhentos e vinte e dois mil e quinhentos e quarenta e nove reais).

A avaliação pautou-se pelos seguintes parâmetros e critérios:

1. Localização do imóvel, situado na região central da cidade, em área, hoje, predominantemente **COMERCIAL**;
2. Topografia plana do terreno;
3. Tipo (alvenaria), finalidade (ocupação residencial), área construída estimada, acabamento, estado geral de

Scanned by CamScanner

conservação (bom) e idade estimada da construção (mais de setenta anos);

4. Proximidade de outras áreas comerciais contíguas e próximas, e de oferta de serviços públicos e privados;
5. Mapa do Município de Marília, com planta genérica de valores (**CÓD. 745**);
6. **Tabela IPTU/m²** = R$528,00 (m²) X 420,00 m² = R$221.760,00 + 90% (fator de valorização) = R$421.344,00;
7. **TABELA CUB/m² (Custo Unitário Básico da Construção Civil)**, de fevereiro/2019, divulgada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON/SP) – *site* www.sindusconsp.com.br: R$1.686,75 (m²) X 100 m² (área estimada construída) = R$168.675,00 – 40% (fator de depreciação) = R$101.205,00;
8. Valorização do terreno (causa): localização em área predominantemente comercial;
9. Depreciação da construção (causa): idade da edificação;
10. Pesquisa no mercado imobiliário local.

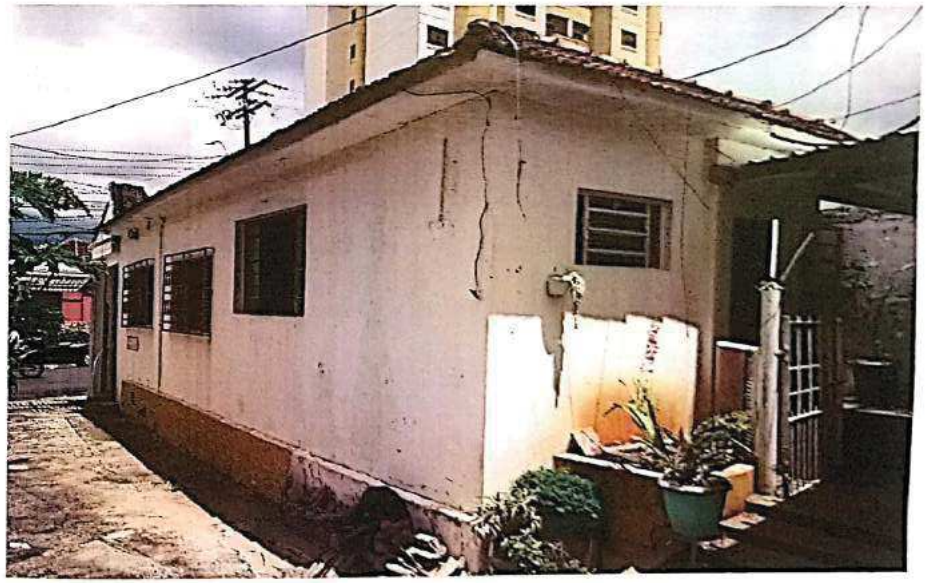
Marília-SP, 19 de março de 2019.

Marco Antônio Cordeiro Araújo
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Este laudo é digitado em 03 (três) laudas (as duas primeiras em frente e verso) e não contém emendas nem rasuras.

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner



Scanned by CamScanner