



Número: **0000800-98.2017.4.03.6115**

Classe: **EXECUÇÃO FISCAL**

Órgão julgador: **2ª Vara Federal de São Carlos**

Última distribuição : **07/04/2017**

Valor da causa: **R\$ 763.172,79**

Assuntos: **Contribuições Previdenciárias**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
UNIAO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL (EXEQUENTE)	
INSTITUTO RADIOLOGICO SAO CARLOS S/S (EXECUTADO)	
	EDUARDO PEIXOTO MENNA BARRETO DE MORAES (ADVOGADO)
SANTINI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA (EXECUTADO)	
	EDUARDO PEIXOTO MENNA BARRETO DE MORAES (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
328714218	17/06/2024 14:09	Laudo de constatação e avaliação- imóvel mat. 48.230	Penhora e avaliação

LAUDO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

Processo nº 0000800-98.2017.4.03.6115

Exequente: UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL

Executado: INSTITUTO RADIOLÓGICO SÃO CARLOS S/S

Localização do bem: Av. Dr. Carlos Botelho, 1900, Centro, São Carlos/SP

Depositário: Natália Dagnone Santini

Data da Penhora: 20/03/2024

Em cumprimento ao respeitável MANDADO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO, expedido nos autos da ação supra, diligenciei ao local acima indicado e procedi à constatação e avaliação do bem a seguir descrito, conforme matrícula 48.230 do CRI:

“IMÓVEL: UMA CASA DE MORADIA, com o seu respectivo terreno, nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos – SP., à Rua Episcopal, nº 2 131, antigo 197, na esquina da Avenida Dr. Carlos Botelho, contendo 10 cômodos, medindo 17,50 metros de frente por 27,50 metros da frente aos fundos, confrontando na frente e de um lado com as referidas vias públicas, de outro lado com Jose Fernandes Nunes e na Largura dos fundos com Jose Thomaz de Andrade”.

AV. 02/M. 48 230

“Por requerimento datado de 28 de setembro de 1987, faz-se esta averbação a fim de constar o seguinte: a) que a casa de moradia situada à R. Episcopal, nº 2 131 constante desta matrícula, teve o seu 1º lançamento de imposto predial em 01.01.1962, possuindo naquela data uma área construída de 200,00m²; b) que, atualmente a edificação minudenciada no item “a” desta, após reformas, passou a ter destinação comercial, sob o nº 1.900, pela Avenida Dr.

Página 1 de 3



Carlos Botelho, não existindo mais o número 2.131, pela Rua Episcopal; c) que, após dita reforma, o prédio comercial sito à Av. Dr. Carlos Botelho, nº 1.900, passou a possuir atualmente uma área construída de 355,82m² (área existente: 200,00 m² - área demolida: 50,00m² - área ampliada: 205,85m² = 355,82m², tudo conforme exara das certidões expedidas pela PM. Local em 24 de setembro de 1.987 e 07 de outubro de 1.987."...

Imóvel inscrito no cadastro Municipal sob o nº 02.101.014.001-0, onde consta área construída de **617,97m²**.

DADOS DO IMÓVEL

Área do Terreno: 481,25 m².

Área Construída: 617,97 m².

Tipo de imóvel: comercial

Uso atual: Farmácia

INFORMAÇÕES ACERCA DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES:

Imóvel de esquina com frente para a Av. Dr. Carlos Botelho, 1900 e lateral para Rua Episcopal.

Testada maior: 27,5m (Av. Carlos Botelho);

Demais medidas especificadas na matrícula do imóvel (anexa a presente avaliação).

Terreno de geometria regular.

CONDIÇÕES GERAIS DO IMÓVEL

Estado de conservação: bom

Padrão de acabamento: pavimento térreo – muito bom; pavimento superior: bom, mas piso com intenso desgaste pelo uso.

Página 2 de 3



Adequação ao uso atual: adequado

ANÁLISE DE VALOR DE MERCADO

O imóvel situado em região central, fácil acesso, com grande fluxo de pessoas e veículos. Atendido pelos serviços públicos básicos, tais como, asfalto, água e esgoto, rede elétrica e de telefonia, transporte público, etc. A localização é ao lado do cruzamento de duas das principais vias de relevante interesse comercial da cidade, sendo área de intensa atividade comercial.

Possui 5 vagas de estacionamento para carros e 3 vagas para motos com acesso pela via da Av. Dr. Carlos Botelho e 4 vagas de estacionamento para carros com acesso pela Rua Episcopal.

É um imóvel com amplo espaço no térreo e pavimento superior, hall de entrada, salas, banheiros, copa, depósito e pequena lavanderia.

Imóvel já adaptado ao uso comercial, com locação comercial registrada em matrícula iniciada em 05/12/2022, com prazo de vigência de 07 (sete) anos, sendo o término previsto para 04/12/2029, no valor mensal de R\$ 20.000,00, reajustável anualmente pelo INPC.

Há débitos de IPTU no importe de R\$169.160,80 (cento e sessenta e nove mil cento e sessenta reais e oitenta centavos).

DA AVALIAÇÃO

Imóvel avaliado, pelo método comparativo de valor de mercado, em R\$ 3.650.000,00 (três milhões seiscentos e cinquenta mil reais).

São Carlos, 14 de junho de 2024.



Letícia Aparecida Passos Paulino
Oficial de Justiça Avaliadora Federal
RF 7050

