



## AUTO DE CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO

Aos 28 dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e quatro (28/02/2024), no endereço indicado – sede da empresa executada, onde compareci eu, Oficial de Justiça designado, munido do competente mandado nº 581.2024/001987-0, extraído dos autos do processo nº 0006544-03.2006.8.26.0581, em que a União Federal – PRFN move em relação a Soletrol Indústria e Comércio Ltda. e outros, e depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à **CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO** do bem indicado no mandado.

### **I) do bem constatado e avaliado:**

**IMÓVEL:-** Uma área de terras com 30.940 metros quadrados localizada na Fazenda Água da Rosa, distrito de Aparecida de São Manuel, município e comarca de São Manuel, circunscrição única confrontando com propriedades do DER, com João Tozzini ou sucessores, com a Sociedade Missionários de Nossa Senhora Consoladora e com a Fepasa.-///

**Trata-se de um bem imóvel constante de uma área de terras situada na Rodovia Marechal Rondon – km. 274, nesta cidade e comarca de São Manuel, próxima ao trevo de acesso à Rodovia João Mellão - SP-255, devidamente matriculado sob nº1.939 – livro nº2 no Registro de Imóveis de São Manuel.**

Não há na matrícula informações suficientes sobre as benfeitorias existentes no imóvel. Contudo, ficou devidamente constatado através de visita “*in loco*” e de informações obtidas na empresa de que existem inúmeras benfeitorias no imóvel. Os prédios foram construídos em alvenaria, em sua maior parte, e/ou estrutura metálica, com bom padrão arquitetônico e de construção. O imóvel encontra-se situado em área bem valorizada, defronte à Rodovia Marechal Rondon e com acesso facilitado pelas duas rodovias que circundam o terreno.

Com a ajuda do aplicativo “*Google Earth*”, houve visualização aérea do local, tendo-se, assim, noção apropriada da dimensão do terreno e suas benfeitorias. **Com base em informações obtidas junto à empresa e em laudo particular de avaliação apresentado por ela, foram considerados para efeito de cálculo aproximadamente 7.400,00 metros quadrados de construção e 6.000,00 metros quadrados de infra estrutura externa (pavimentação asfáltica e/ou com blocos intertravados; calçamento etc.). Construções consideradas: 1- portaria. 2- casa de força. 3- prédio para administração. 4- prédio de apoio para motoristas. 5- indústria e expedição. 6- prédio para assistência técnica e serralheria. 7- prédio comercial. 8- restaurante industrial. 9- edificação (Soletrópoles). 10-**

**casa de administração. 11- centro tecnológico. 12- casa conceito. 13- casa de apoio. 14- auditório.**

**II) da reavaliação:**

A avaliação foi feita a “*nível de rigor expedito*”, isto é, baseada na simples observação do imóvel pelo avaliador e em pequenos cálculos aritméticos.

A determinação do valor obedeceu aos critérios subjetivos e objetivos como os seus característicos; estado de conservação; localização; benfeitorias; valor de mercado tomando-se por base o preço de imóveis similares e/ou próximos; dentre outros, utilizados em conjunto ou separadamente, dependendo estes se forem conhecidos, possíveis e aplicáveis ao bem a ser avaliado.

O preço, independentemente da forma como foi tomado, é sempre considerado levando-se em conta a realidade do mercado local.

Profissionais do ramo imobiliário local fizeram sugestões e simples cálculos, que serviram como base para a estimativa de preço.

**Para a avaliação final foi considerado o valor aproximado de R\$100,00 para o metro quadrado de terra nua (x 30.940,00 m<sup>2</sup>); de R\$1.000,00 para o metro quadrado de construção (x 7.400,00 m<sup>2</sup>) e de R\$180,00 para o metro quadrado de pavimentação e infraestrutura externa (x 6.000,00 m<sup>2</sup>).**

Considerando-se os critérios e análises descritos acima passo a avaliar o bem.

**Estipulo para a área de terras (30.940 metros quadrados) o valor de R\$3.094.000,00; para as construções (prédios e galpões em geral) o valor de R\$7.400.000,00 e para a pavimentação e infraestrutura externa o valor de R\$1.080.000,00.**

**Caso em que, avalio o imóvel, na sua totalidade (100,00%), em R\$11.574.000,00 (onze milhões, quinhentos e setenta e quatro mil reais).**

**III) encerramento:**

E para constar, lavrei o presente auto que, após lido e achado conforme, vai devidamente assinado digitalmente.

Wilson Roberto Tavares  
Oficial de Justiça  
(Assinatura Digital)