

**PROCESSO Nº: 0002857-32.2010.4.05.8200 - EXECUÇÃO FISCAL**  
**EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL**  
**EXECUTADO: MALHATEX INDUSTRIA TEXTIL LTDA - ME**  
**ADVOGADO: Maria Da Penha Leite De Melo Pereira e outros**  
**5ª VARA FEDERAL - PB (JUIZ FEDERAL SUBSTITUTO)**

CERTIDÃO

Certifico que, em cumprimento ao mandado anexo, diligenciei na Av. Parque, s/n, Distrito Industrial, onde **Reavali**ei o bem descrito no Laudo anexo.

Certifico que, na data de hoje, **INTIMEI** desse ato, a empresa devedora, na pessoa de seu representante legal, Sr. **Francisco Roberto Soares de França**, através de mensagem eletrônica enviada para o *Whatsapp* de nº **99967-0250**, dando-lhe plena ciência de todo o conteúdo do mandado e seus anexos.

Certifico que o destinatário recebeu, eletronicamente, o Termo de Encaminhamento, o Mandado, o Laudo de Reavaliação do imóvel e seus anexos (fotos), e, às 11h17, de hoje, **manifestou ciência**, conforme documento incluso.

Certifico, por fim, que solicitei ao Cartório Carlos Ulysses, *Certidão de Inteiro Teor atualizada* do imóvel, documento já anexado ao processo na data de ontem pela Secretaria.

João Pessoa, 29 de setembro de 2020.

Raimunda Nonata de Sousa

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Processo: 0002857-32.2010.4.05.8200

Assinado eletronicamente por:

**RAIMUNDA NONATA DE SOUSA - Oficial de Justiça**

Data e hora da assinatura: 29/09/2020 21:02:51

Identificador: 4058200.6365319

Para conferência da autenticidade do documento: <https://pje.jfjb.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>



2009292057027790000006384690



**LAUDO DE REAVALIAÇÃO**

Processo nº 0002857-32.2010.4.05.8200 - Execução de Título

Em cumprimento ao **Mandado de REAVALIAÇÃO e INTIMAÇÃO**, expedido nos autos da Execução acima referida, promovida pela **FAZENDA NACIONAL** contra **MALHATEX INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA - ME**, procedi à Reavaliação do bem a seguir descrito:

**1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

“GLEBA DE TERRAS com área total de 7.590,00m<sup>2</sup>, localizado no Distrito Industrial de João Pessoa, na Avenida Parque s/nº, com os seguintes limites e confrontações: ao norte em 138m,00 com a Felury, ao sul em 138m,00 com a Eletro Metalúrgica do Nordeste, ao leste com 55m,00 com a Avenida Parque e ao oeste em 55m,00 com o módulo e benfeitorias constituída de um galpão industrial com área de 730,00m<sup>2</sup> com as seguintes características: bloco com área livre e escritório anexo; fundação em sapata corrida, alvenaria mista, tijolos e elementos vazados coberto com telhas de cimento amianto”, conforme descrição contida na Certidão de Inteiro Teor expedida pelo Cartório Carlos Ulysses, em anexo. Imóvel registrado sob a Matrícula de nº 39.080.

**2. CARACTERIZAÇÃO DO BEM:**

**2.1 - Localização:** Imóvel situado na Av. Parque, s/nº, no Bairro Distrito Industrial, Zona Sul desta Capital, em região urbana reservada para instalação de indústrias ou fábricas. De fácil acesso pela Av. das Indústrias, uma das principais vias do bairro. A Av. Parque, para a qual o imóvel apresenta sua testada principal, conta com pista dupla asfaltada. A topografia do terreno é plana ao longo de toda a sua extensão, solo firme.

**ÁREA DO IMÓVEL:**

- ÁREA TOTAL DO TERRENO: **7.590,00m<sup>2</sup>**

- ÁREA CONSTRUÍDA: **2.418,17m<sup>2</sup>**

**2.2 – Descrição das Benfeitorias:**

Conforme observado durante a vistoria, o imóvel tipo **GALPÃO INDUSTRIAL** é composto das seguintes edificações:

1. **Guarita** - com vestiário e banheiro
2. **Galpão principal** - vão interno com estrutura de concreto armado coberto com telhas de cimento amianto;
3. **Escritório** - edificação anexa ao galpão principal (na frente) - ambiente com três salas, recepção e dois banheiros;
4. **Galpão secundário** anexado ao galpão principal (lado direito do terreno), edificado em blocos de cimento queimado, sem revestimento;
5. **Refeitório** - contendo copa e despensa;
6. **Grupo gerador** - anexo ao galpão principal;
7. **Cisterna**;
8. **Estação de gás natural**;
9. **Estação completa de tratamento de água** - melhoria acrescentada ao imóvel;
10. **Caixa d'água**;
11. **Caldeira**;
12. **Área de estacionamento** - com calçamento em paralelepípedo; e
13. **Fechamento lateral** - em alvenaria

Imóvel em bom estado de conservação, inclusive com pintura externa revitalizada. Ressalto, contudo, que a estrutura do *Refeitório* encontra-se em regular estado de conservação - necessitando de reparos importantes.

FR

3. **UTILIZAÇÃO ATUAL**: utilizado como sede das atividades industriais da empresa Executada.

4. **INFRAESTRUTURA URBANA DISPONÍVEL**: ruas no entorno pavimentadas, transporte coletivo nas imediações, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, rede de cabeamento para transmissão de dados.

5. **DA VISTORIA**: realizada na manhã do dia 23.09.2020, conforme registros fotográficos que integram este laudo de reavaliação. Ressalto que as instalações da empresa foram vistoriadas com o acompanhamento do funcionário da administração, de nome *Valdécio Quirino Coutinho*.

6. **GRAVAMES**: diversas penhoras recaem sobre o referido imóvel, conforme averbações na Certidão de Inteiro Teor, anexa.

#### 7. **FORMAÇÃO DO VALOR DO BEM**:

Para determinar o valor do imóvel, os seguintes pontos foram considerados: as características, natureza e localização do bem, o estado de conservação, *nova benfeitoria*, a depreciação física de algumas das estruturas, sobretudo em função da idade aparente da construção e, por fim, o parâmetro da realidade do *mercado imobiliário*.

Desse modo, considerando o lapso temporal decorrido desde a última avaliação, em fevereiro de 2017, e que o imóvel contou com o acréscimo de nova benfeitoria - *Estação completa de tratamento de água* -, e, ainda, que o mercado imobiliário na área do bem avaliando, não sofreu alteração considerável no decorrer desse período, **REVALIO** o imóvel em R\$ 8.000,00 (Oito milhões de reais).

8. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA**: pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que realiza a amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possíveis, semelhantes ao bem avaliando. Nesse contexto, realizei pesquisa de bens similares via *internet*, bem como mantive contato telefônico com corretores atuantes na área do imóvel avaliando.

**9. VALOR TOTAL DA REAVALIAÇÃO: R\$ 8.000.000,00 (OITO MILHÕES DE REAIS).**

E, para constar, lavrei o presente Laudo, que segue datado e assinado na forma da Lei.///

João Pessoa, 29 de setembro de 2020.

**Raimunda Nonata de Sousa**  
Oficial de Justiça Avaliador Federal

