



Laudo de Constatação e Reavaliação

Seção Judiciária	Vara	Processo
São Paulo	03º VEF	006005026120004036182

Autor (Exeqüente, Expropriante, etc)
Fazenda Nacional

Réu (Executado, Expropriado, etc)
Obrascom Construções e Com/ Ltda, Oswaldo Bergamaschi Júnior e outra

Localização dos Bens
Rua Dr. Milton César Ribeiro, 408

Depositário	Data da Penhora
	30/09/2009

Eu, Cezar Adriano Dias, Analista Judiciário, em cumprimento ao r. mandado anexo, expedido nos autos da Ação acima citada, procedi à constatação e reavaliação do(s) bem(ns) a seguir descrito(s):

Descrição da matrícula 25.122 do 18º O.R.I. de São Paulo: “um prédio, situado à Rua Dr. Milton César Ribeiro, 39, e seu respectivo terreno, localizado na gleba 9, da Vila Real, no 40º Subdistrito – Brasilândia”, formando a área de 200m2, com as medidas e limitações especificadas na respectiva matrícula. Consta como número de contribuinte: 107.206.0001-3.

Situação atual do imóvel: O imóvel possui, segundo o cadastro de contribuintes junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, o número 408 da mesma rua. No prédio há um cortiço onde são alugadas residências para, aproximadamente, 09 famílias, cada qual em dormitórios numerado. Embora não tenha sido permitido o ingresso no imóvel, segundo informações dos inquilinos, Sr. Francisco e Sra. Dália, ele é subdividido entre os imóveis da esquerda (com 4 residências) e os da direita (5 residências). Visualmente, o prédio é de baixo padrão construtivo e se encontra entre regular e mal conservado, com áreas de infiltração e pintura por fazer externamente.

Obtenção do valor do metro quadrado de construção pelo método comparativo de mercado: O valor do metro quadrado da área construída foi obtido após amostragens de imóveis à venda na mesma região, procurando-se sempre o mesmo padrão construtivo e finalidade. Após a homogeneização, resultou-se no valor final do metro quadrado em R\$ 3.300,00.

Obtenção do metro quadrado final: não há elementos adicionais a considerar no valor final do metro quadrado construído, mas como o terreno possui desnível abaixo do nível da rua, ao fundo, que estimo entre 1 e 2,5ms, será aplicado o fator de depreciação padrão de 10%. Assim, estimo o valor final do metro quadrado do terreno penhorado em R\$ 3.300,00*0,90, resultando em R\$ 2.970,00.

Conclusão: A partir de amostragens, chegou-se a um valor de metro quadrado da construção e do terreno. Assim, temos que a área total construída estimada (200m²) multiplicada pelo valor do metro quadrado construído (de R\$ 2.970,00), resulta no valor estimado da construção em R\$ 594.000,00.

Assim, estimo o valor do bem em R\$ 594.000,00 (quinhentos e noventa e quatro mil reais)

São Paulo, 13 de outubro de 2022.



Cezar Adriano Dias
Oficial de Justiça Avaliador Federal
RF nº 5628

ANEXOS

(As fotos anteriores ainda permanecem válidas para instruir o presente laudo)



(visão da fachada do imóvel)



(visão do primeiro dos dormitórios)



(visão de corredor frontal de acesso a um dos dormitórios)



(escada de acesso à área de outros dormitórios)



(área que permite acesso a dormitórios)