

Número

ADI006/23

Laudo de Reavaliação

Seção Judiciária São Paulo	Vara 2ª	Nº do Processo 0900095-91.1997.403.6110	Classe 0099
-------------------------------	------------	--	----------------

Autor (Exequente, Expropriante, etc)

União Federal – Fazenda Nacional

Réu (Executado, Expropriado, etc)

Fábrica de Carrocerias Coelho Ltda. e outros

Localização dos Bens

Rua Cel. Pedro Dias de Campos, 63 – Sorocaba/SP

Depositário

Nilton Carlos Coelho

Data da penhora

23/06/2008

Eu, ADILSON OLIVEIRA ROSA – Executante de Mandados, em cumprimento ao r. mandado anexo, expedido nos autos da Ação acima citada, procedi à avaliação dos bens a seguir descritos:

“A parte ideal referente a 50% (cinquenta por cento) de um terreno de forma triangular, designado por lote nº 23, com 10m de frente para a rua Pedro Dias de Campos, 24,50m no lado esquerdo e 17m no lado direito, com portão de entrada/saída de pedestre pelo nº 3381 da avenida Afonso Vergueiro”, imóvel esse cujo atual endereço constante na prefeitura é **rua Cel. Pedro Dias de Campos, 63**, com área construída de 197,50m² segundo a inscrição cadastral sob nº 44.51.81.0188.01.000 e cuja matrícula é a de nº 3.335, fls. 1/3vº, do 2º Registro de Imóveis de Sorocaba. A referida casa possui três suítes, sala, cozinha, lavanderia, área de luz, garagem coberta para três carros de pequeno/médio porte e porão com suíte e um banheiro externo. A casa possui, no térreo, piso assoalho na sala e em um dos quartos; nos outros dois quartos o piso é de taco de madeira, sendo que em um deles o piso necessita de reparos (fotos 20 e 21) e no outro há necessidade de reparos em duas paredes (fotos 27 e 28). Os demais cômodos possuem piso cerâmico. Em duas suítes há box no banheiro, e em outra há banheira de hidromassagem. Os banheiros, a cozinha e a lavanderia são revestidos com revestimentos cerâmicos até o teto e possuem bancadas de granito. Na área de luz foi colocada uma churrasqueira pré-fabricada, de tamanho pequeno (fotos 35 e 36). Verifica-se pela matrícula do imóvel que sua edificação ocorreu há cerca de 48 anos, sendo notável a necessidade de reparos, além dos pontos já citados, no lado externo dos portões (fotos 1 a 6), a troca das calhas, totalmente corroídas pela ferrugem (fotos 7 e 8), e a troca do interfone. Em conversa com o atual morador da residência e com três corretores, verifiquei que o imóvel está em local que, à primeira vista, pode parecer valorizado pela localização (ao final de uma das principais avenidas da cidade, com intenso fluxo de veículos e de visibilidade significativa); porém, o acesso ao imóvel é dificultado em virtude das limitações impostas pelas normas de trânsito locais (o ponto mais próximo para um visitante parar o veículo dista cerca de 100m da residência). Outro ponto peculiar que merece consideração é a insegurança e a vulnerabilidade do local relatada pelos informantes pela proximidade com a linha férrea, o que já se confirmou pela invasão sofrida pelo próprio imóvel enquanto permaneceu desocupado. Segundo o atual morador, ele passou a morar lá, sem pagamento de aluguel, para cuidar do imóvel e evitar que tal sofra novas invasões e depredações. Assim, com base nos motivos acima elencados e nas sugestões de valores de três corretores da cidade, reavalio o imóvel pela média dos três valores em **R\$ 560.000,00** (quinhentos e sessenta mil reais), pelo que a parte penhorada fica reavaliada em **R\$ 280.000,00** (duzentos e oitenta mil reais). Sorocaba, 25 de maio de 2023.




ADILSON OLIVEIRA ROSA
Oficial de Justiça Avaliador – RF 1676

Fontes: Imobiliária Emaximóvel (corretor Jorge Pereira Mendes – R\$ 530.000,00)
Júlio Casas Imóveis (corretor Júlio Casas - R\$ 550.000,00)
Confimas Negócios Imobiliários e Consultoria Jurídica (corretor Marco Antonio Peres – R\$ 600.000,00)