

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

1ª SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO PAULO

10ª Vara de Execuções Fiscais Federal de São Paulo

EXECUÇÃO FISCAL (1116) Nº 0030386-57.2009.4.03.6182

Mandado (Documento 337115792)

EXEQUENTE: UNIAO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: CONSTRUTORA SAO LUIZ LTDA CNPJ: 61.585.881/0001-44

Endereço do imóvel: Rua Luís Mateus, 2420, Vila Cosmopolita, São PAULO - SP -
CEP: 08420-750

VALOR DA DÍVIDA R\$ 6.814.008,42 EM: 11/10/2023

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

No dia 10/12/2024, às 12 horas, em cumprimento da ordem judicial, reavaliei o seguinte imóvel:

Matrícula – 50.826 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Descrição Oficial – O perímetro tem início no ponto 6, ponto esse situado no alinhamento da Av. Luiz Mateus, distante 77,48m do ponto ideal de cruzamento entre os alinhamentos da avenida citada e a Rua Pacajás, da Vila Cosmopolita, ponto esse onde o córrego projetado de divisa atravessa a avenida citada; daí segue pelo alinhamento predial citado pelos seguintes segmentos: 6-7 – azimuth $145^{\circ}04'18''$, distância de 8,21m, 7-8 – azimuth $139^{\circ}47'38''$, distância de 18,53m, 8-9 – azimuth $134^{\circ}51'27''$, distância de 15,06m, 9-10 – azimuth $131^{\circ}54'11''$, distância de 19,06m, 10-11 – azimuth $125^{\circ}09'36''$, distância de 1,59m; daí deflete à direita e segue confrontando com os fundos dos lotes de nºs 01, 03 a 15 da quadra 1 do Jardim Áurea, de propriedade da Imobiliária Rural Ltda, até o ponto 12, com azimuth $215^{\circ}09'40''$, distância 149,91m; daí do ponto 12 deflete novamente à direita e segue confrontando com o imóvel expropriado pela C.D.H.U., Cia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, até o ponto 13, com azimuth $291^{\circ}14'43''$, distância de 132,32m, sendo que o ponto 13 está situado no eixo do córrego reconstituído em função da reconstituição da aerofotogrametria de 1930 – SARA; daí, deflete novamente à direita e segue pelo eixo do córrego confrontando com a sobra da área da Vila Cosmopolita, ocupada por favela, pelos seguintes seguimentos: 13-14 – azimuth $70^{\circ}40'52''$, distância de 8,49m, 14-15 – azimuth $92^{\circ}45'19''$, distância de 10,66m, 15-16 – azimuth $105^{\circ}14'39''$, distância de 13,05m, 16-17 – azimuth $82^{\circ}28'12''$, distância de 10,06m, 17-18 – azimuth $62^{\circ}10'02''$, distância de 6,24m, 18-19 – azimuth $36^{\circ}24'06''$, distância de 6,61m, 19-20 – azimuth $15^{\circ}59'53''$,

distância de 19,48m, 20-21 – azimute 55°53'44", distância de 15,33m, 21-22 – 85°51'49", distância de 11,70m, 22-23 – azimute 40°43'14", distância de 26,38m, 23-24 – azimute 18°34'52", distância de 12,93m, 24-25 – azimute 71°42'41", distância de 5,98m; daí, ainda pelo eixo do córrego, segue confrontando com a outra área requerente, pelos seguimentos: 25-27 – azimute 71°42'38", distância de 10,15m, 27-28 – azimute 21°13'10", distância de 15,12m, 28-29 – azimute 40°54'24", distância de 19,46m, 29-30 – azimute 22°40'01", distância de 10,43m, 30-31 – azimute 63°31'33", distância de 11,12m, 31-32 – azimute 91°18'34", distância de 9,21m e 32-6 – azimute 72°07'35", distância de 8,82m, fechando o perímetro com a área de **14.325,83m²**, tudo nos termos da sentença proferida em 10 de abril de 2002 pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Registros Públicos de São Paulo nos autos da Ação de Retificação de Área (proc. 000.00.593173-8), transitada em julgado aos 21/05/2002 e averbada na matrícula do imóvel em 26/07/2002.

Endereço atual – Rua Luís Mateus, sem número, Vila Cosmopolita, São Paulo/SP, terreno vizinho ao Condomínio Residencial Morada dos Pássaros, que fica na numeração 2420 da Rua Luís Mateus. Informações do cadastro fiscal segundo o Geosampa: Setor 238, quadra F 001, F 0021, S/N.

Benfeitorias não averbadas – O terreno está ocupado em grande parte por uma comunidade, com alguns barracos e algumas construções irregulares de alvenaria, umas com e outras sem reboco, construções estas sem valor econômico considerável para quem adquirir o imóvel.

Ocupação – Na comunidade pude observar que residem várias pessoas e conversei com alguns moradores, os quais indicaram a senhora Maria Verônica (11 93929-6673) como sendo uma das responsáveis pelo local. Em conversa com a Sra. Maria Verônica, ela informou que moram cerca de 250 adultos e várias crianças na comunidade, ficou ciente da presente ação e do conteúdo do mandado, disse que há ações para regularizar a posse do terreno e informou que a representante da associação é na verdade a Sra. Nilsa (11 97800-5522). Entrei em contato também com esta e a deixei ciente da presente ação e do conteúdo do mandado.

Avaliação – Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de São Paulo/SP, conforme demonstrativo anexo, reavalio o bem em R\$ R\$ 8.767.407,96 (oito milhões setecentos e sessenta e sete mil quatrocentos e sete reais e noventa e seis centavos).

Nada mais.

São Paulo, 10 de dezembro de 2024.

Bruna Alves Schlingmann

Oficial de Justiça Avaliador Federal

R.F.: 8615