

JUSTIÇA FEDERAL

10ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo

LAUDO DE REAVALIAÇÃO Nº 02/2025 MANDADO: 1050-410/25

AUTOS: 0010727-55.2007.403.6110 – 8ª VARA DE EX. FISCAIS SP

EXEQÜENTE: FAZENDA NACIONAL EXECUTADO: ESPORTE CLUBE

SÃO BENTO LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Eulália de Jesus Américo,

s/nº (lado esquerdo do nº 43, de quem da rua olha), Jardim Redenção e

Rua Irmã Maria Judith Bassini, nº 65, Jardim Redenção, Sorocaba/SP

DATA DA PENHORA: 10.05.19 - DEPOSITÁRIO: Marcio Rogério Dias

Eu, ANA MARIA ALQUATI, Oficial de Justiça Avaliador Federal (RF 5212), em cumprimento ao respeitável MANDADO DE CONSTATAÇÃO, REAVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO expedido nos autos do processo acima mencionado, procedi à Reavaliação dos bens a seguir descritos:

1) O terreno designado por área 1 da planta de desmembramento elaborada por Esporte Clube São Bento, sito no loteamento denominado "Jardim Redenção", com as medidas e confrontações constantes na matrícula nº 51.692 do 1º Cria de Sorocaba, com área total de 3.911,84m², com área de 2.987,50m², considerada como área não edificável, da qual 1820,00m² é considerada faixa de proteção ao córrego existente e uma área de 924,34m², considerada de área edificável. O terreno encontra-se no lado esquerdo do imóvel nº 43 e não há nenhuma edificação sobre o mesmo.

2) O lote de terreno sob o nº 29, da quadra "D", do loteamento denominado "Jardim Redenção", Bairro da Água Podre, com as medidas e confrontações constantes na matrícula nº 172.101 do 1º Cria de Sorocaba, com área de 250 metros quadrados.

VALOR DA REAVALIAÇÃO: Avalio o imóvel nº 1 em R\$ 943.404,00 (novecentos e quarenta e três mil quatrocentos e quatro reais), considerando a área edificável de 924,34m² e o valor médio de R\$1021,00 o m².

REAVALIO o imóvel nº 2 em R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais).

VALOR TOTAL DA REAVALIAÇÃO: R\$ 1.243.404,00 (Um milhão duzentos e quarenta e três mil e quatrocentos e quatro reais)

FONTES: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2170-m-jardim-piratinunga-2959654381.html> - R\$ 737,00 o metro quadrado;
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-piratinunga-bairros-sorocaba-552m2-venda-RS800000-id-2809828048/?source=ranking%2Crp> – R\$ 1.449 o metro quadrado



https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/terreno-a-venda-410-m-por-r-360-000-00-jardim-piratininga-sorocaba-sp-1281359233?lis=listing_1100 – R\$ 878,04

https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/terreno-a-venda-280-m-por-r-320-000-00-jardim-piratininga-sorocaba-sp-1211485580?lis=listing_1100

Obs.: 1- O local é dotado de todos melhoramentos públicos, tais como: fornecimento de água, esgoto, luz elétrica, iluminação pública, telefone, transporte coletivo próximo etc. 2- A pesquisa e apuração do valor final aqui encontrado obedeceram ao valor de mercado praticado nas imediações e apurado pelo método comparativo, no critério de transação à vista, para esta data 3- Não há nenhuma construção edificada no imóvel 01; 4 – O imóvel possui área total de 3.911,84m², que em sua maior parte é considerada não edificável, além de possuir um desmembramento com área de 313,50m² no meio da área considerada edificável, restringindo o uso do mesmo. 5- No imóvel 02 há uma cobertura em telhas, mas não há nenhuma construção, o terreno possui muro e portão.

Sorocaba, 12 de junho de 2025

ANA MARIA ALQUATI

Oficial de Justiça Avaliador Federal – RF 5212

área edificável: 924,34 m².

