

Laudo de Reavaliação

Número
Mand ID
574522833

Seção Judiciária	Vara	Nº do Processo	Classe
São Paulo	6ª Exec. Fiscal	0031386- 48.2016.4.03.6182	

Autor (Exeqüente, Expropriante, etc)
UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL

Réu (Executado, Expropriado, etc)
FLORESTAL MATARAZZO LTDA.

Localização dos Bens
Rua Guamiranga, junto ao nº 1630/1674

Depositário	Data da Penhora
José Paulo Catharino	19.01.2022

Eu, Elisabeth P. de M. Josefovich, Oficial de Justiça Avaliadora, em cumprimento ao r. mandado anexo, expedido nos autos da Ação acima citada, procedi à reavaliação dos bens a seguir descritos:

Uma faixa de terreno localizada de frente para a rua Guamiranga, junto ao número 1630, no 26º Subdistrito Vila Prudente, com a área de 3.236,40m², entre as propriedades da Light S/A Serviços de Eletricidade e da Plastvil S/A Resinas Polivinílicas, cujos limites e confrontações são os seguintes: mede 14,12m de frente para a rua Guamiranga; do lado direito de quem do terreno olha para a referida rua mede 220,50m e confronta com propriedade da Light S/A Serviços de Eletricidade; do lado esquerdo tem início a divisa do ponto A, situado na linha divisória do terreno de Elias C. Cassab, ponto esse distante 14,12m da faixa de terreno da Light S/A Serviços de Eletricidade e 39,84m do canto da Refinaria Nacional de Sal, que esta localizada no nº 1630 da rua Guamiranga; do ponto A segue rumo 23º 28' SE na distância de 220,00m até envontrar o ponto B, ponto esse que começa na curva de raio de 26,00m que tem um ângulo do vértice de 122º 56' e uma deflexão à direita de 1º 06' 06", por metro linear, até completar o ângulo de 28º 32' e formando a tangente DE 14,00M E DE CORDA DE 28,28m que subtende a curva até o ponto C, confrontando até este ponto com propriedade da Plasvil S/A Resinas Polivinílicas; os fundos mede 36,50m em linha curva, confrontando com propriedade da S/A indústrias Reunidas F. Matarazzo, inscrita no 6º CRISP sob a matrícula de nº 46.121, de propriedade de S/A Indústrias Reunidas F. Matarazzo, com servidão de trânsito e livre passagem perpétuos em favor de Plasvil S/A Resinas Polivinílicas bem como de seus sucessores, com portão frontal de grade de ferro, com muro em toda extensão do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com terreno da Eletropaulo

em que se encontram instaladas diversas torres de energia, sem construções, que AVALIO em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) o metro quadrado, perfazendo total de R\$ 12.945.600,00 (doze milhões, novecentos e quarenta e cinco mil e seiscentos reais).

Em pesquisa nas imobiliárias www.vivareal.com.br, www.imovelweb.com.br e www.quintoandar.com.br constatei que o preço de metro quadrado de terreno na região gira em torno de R\$ 4.800,00 a R\$ 10.000,00 , mas por se tratar de imóvel com servidão de livre passagem perpétua, pelas peculiaridades do terreno, por estar localizado em região hoje de favela e em razão da proximidade com as torres de energia da Eletropaulo, avaliei o metro quadrado com pequena deflação em relação ao preço médio mais baixo da região. Nada mais.

TOTAL DA REAVALIAÇÃO: R\$ 12.945.600,00 (doze milhões, novecentos e quarenta e cinco mil e seiscentos reais)

São Paulo, 27 de junho de 2026.

Elisabeth P. de M. Josefovich
Oficial de Justiça Avaliadora Federal
RF 1912