



**Poder Judiciário  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU**

**CERTIDÃO**

Certifico que no dia 28/06/2024, às 15:00, em diligência na Av. João de Goes, 1895, Jardim Alvorada, Jandira - SP, **CONSTATEI** a existência do imóvel de matrícula 29.067 do CRI de Barueri - SP, e **O AVALIEI**, nos termos em que determinado (vide laudo em anexo).

Certifico mais que em 05/07/2024, às 13:45, compareci na Estrada antiga de Itu, 371, Rodovia Presidente Castelo Branco, Km 35, Centro Empresarial Ambuitá, Itapevi - SP, e **INTIMEI BUDAI INDUSTRIA METALURGICA LTDA**, na pessoa do representante legal, Michael Bastos Gadegen (RG 415585114), acerca da avaliação efetuada e de todo o conteúdo da ordem judicial. Na ocasião, afirmou tudo compreender, recebeu as cópias do mandado e do laudo de avaliação, apondo por fim nota de ciente.

Certifico, apenas a título de esclarecimento, que imóvel penhorado e objeto de constatação e avaliação (matrícula 29.067 do CRI de Barueri - SP) corresponde à antiga sede da executada e encontra-se atualmente desativada. Noutra senda, o endereço indicado no mandado, na cidade de Itapevi, refere-se à atual sede da executada - e não ao imóvel penhorado.

Isto posto, devolvo o mandado devidamente cumprido para os fins pertinentes, ficando à disposição para novas diligências, caso necessário.

Barueri, data lançada eletronicamente.





Este documento foi gerado pelo usuário 624.\*\*\*.\*\*-71 em 04/02/2026 14:09:50

Número do documento: 24070611345824400000319796855

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24070611345824400000319796855>

Assinado eletronicamente por: BRUNO CESAR MENDES VOLPATO - 06/07/2024 11:34:58

Num. 331066470 - Pág. 1



Este documento foi gerado pelo usuário 624.\*\*\*.\*\*\*-71 em 04/02/2026 14:09:50

Número do documento: 24070611345814800000319796856

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24070611345814800000319796856>

Assinado eletronicamente por: BRUNO CESAR MENDES VOLPATO - 06/07/2024 11:34:58





**PODER JUDICIÁRIO**  
JUSTIÇA FEDERAL

1<sup>a</sup> Vara Federal de Barueri  
Autos: 0050396-32.2015.4.03.6144  
Exequente: União Federal – Fazenda Nacional  
Executado: BUDAI INDUSTRIA METALURGICA LTDA.  
Débito exequendo: R\$ 6.423.456,55, em set/2023

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

### **IMÓVEL**

No dia 28/06/2024, às 15:00, compareci na Via de Acesso João de Góes, 1895, Jardim Alvorada, Jandira – SP e constatei a existência do seguinte imóvel:

**Descrição oficial** – “Um terreno, sem benfeitorias, com a área de 8,000 metros quadrados, parte do imóvel denominado Sítio-Borá, Campos do Moinho ou Pedra Rachada, situado no perímetro urbano do distrito e município de Jandira, nesta Comarca, cujas divisas começam em um ponto na Estrada de Itaquí de onde segue, em linha irregular, por dita Estrada, nas extensões de 6,00m, 16,40m, 27,70m e 16,07m até o marco onde deflete a esquerda e segue em linha reta de 127,00m confrontando com terras de Irmãos Bacarelli, até atingir outro marco no alinhamento da lateral direita da Estrada em construção que dará acesso à Rodovia Castelo Branco, de onde deflete, de novo, a esqueda, seguindo por dita lateral, em linha irregular, nas extensões de 18,60m, 10,98m, 18,39m, 17,10m até o ponto em que deflete novamente a esquerda e segue em linha reta de 108,50m confrontando com a área que fica pertencendo a Domingos Manoel Kires e sua mulher Elisa de Jesus Gonçalves Pires, até atingir o ponto na Estrada de Itaquí, onde principiou esta descrição. CADASTRO 2312163280000100000-2.”.

**Matrícula** – 29067 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

**Endereço atual** – Via de Acesso João de Góes, 1895, Jardim Alvorada, Jandira – SP, CEP 06422-150.

**Benfeitorias averbadas** – Galpão industrial de 6.307,28 m<sup>2</sup> de área construída, consoante Av. 04/29, em 12 de novembro de 2014.



Este documento foi gerado pelo usuário 624.\*\*\*.\*\*-71 em 04/02/2026 14:09:51

Número do documento: 24070611345853900000319796857

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24070611345853900000319796857>

Assinado eletronicamente por: BRUNO CESAR MENDES VOLPATO - 06/07/2024 11:34:58

Num. 331066472 - Pág. 1



**PODER JUDICIÁRIO**  
JUSTIÇA FEDERAL

**Estado de conservação** – Galpão industrial em regular estado de conservação, não tendo sido possível adentrar ao interior do imóvel, por conta de o local estar desativado.

**Ocupação** – local desativado (vide fotos).

**Avaliação** – Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Jandira e adjacências, avalio o bem em **R\$ 19.004.591,50 (dezenove milhões quatro mil quinhentos e noventa e um reais e cinquenta centavos)**, conforme demonstrativo a seguir.

### **DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO**

	<b>IMÓVEL 1</b>	<b>IMÓVEL 2</b>	<b>IMÓVEL 3</b>
<b>Foto</b>			
<b>Anunciante</b>	Alpha For you Creci: 099502-F-SP	IMOBILIÁRIA EMBU DAS ARTES Creci: 028369-J-SP	LOCAL IMÓVEIS - ALTO DE PINHEIROS Creci: 22236-J-SP
<b>Referência</b>	GA0059	GA00196	REO390377
<b>Endereço</b>	Via de Acesso João de Góes - Jardim Alvorada, Jandira - SP	Jardim Alvorada, Jandira - SP	Rua Vítor Ângelo Fortunato - Jardim Alvorada, Jandira - SP
<b>Área Construída</b>	8.177m <sup>2</sup>	10.600m <sup>2</sup>	8.393m <sup>2</sup>
<b>Valor Anunciado</b>	R\$ 30.000.000,00	R\$ 36.000.000,00	R\$ 25.000.000,00
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 3.668,83</b>	<b>R\$ 3.396,23</b>	<b>R\$ 2.978,67</b>

**Fonte:** vivareal imóveis

### **VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup> COM BASE NOS DADOS COLETADOS**



**PODER JUDICIÁRIO**  
JUSTIÇA FEDERAL

	<b>VALOR DO M<sup>2</sup></b>
	R\$ 3.668,83
	R\$ 3.396,23
	R\$ 2.978,67
<b>Total</b>	R\$ 10.043,73
<b>÷ 3 = Média</b>	R\$ 3.347,91
<b>(-) 10% de regateio</b>	<b>R\$ 3.013,12/m<sup>2</sup></b>

**CÁLCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS**

	<b>IMÓVEL</b>
<b>ÁREA</b>	6.307,28m <sup>2</sup>
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 3.013,12/m<sup>2</sup></b>
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>R\$ 19.004.591,50</b>

Links para consulta (em 04/07/2024):

<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-alvorada-bairros-jandira-8177m2-venda-RS30000000-id-2685912187/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-sao-paulo-bairros-jandira-com-garagem-10600m2-venda-RS36000000-id-2482024196/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-alvorada-bairros-jandira-com-garagem-8393m2-venda-RS25000000-id-2635544495/>

Bruno César Mendes Volpato  
Oficial de Justiça Avaliador Federal

