



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 ciência.

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.









1ª 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 Itaqui 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 esquerda, 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 Itaqui, 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 m² de área construída, consoante Av. 04/29, em 12 de novembro de 2014.





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

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Foto			
Anunciante	Alpha For you Creci: 099502-F-SP	IMOBILIÁRIA EMBU DAS ARTES Creci: 028369-J-SP	LOCAL IMÓVEIS - ALTO DE PINHEIROS Creci: 22236-J-SP
Referência	GA0059	GA00196	REO390377
Endereço	Via de Acesso João de Góes - Jardim Alvorada, Jandira - SP	Jardim Alvorada, Jandira - SP	Rua Vítor Ângelo Fortunato - Jardim Alvorada, Jandira - SP
Área Construída	8.177m²	10.600m²	8.393m²
Valor Anunciado	R\$ 30.000.000,00	R\$ 36.000.000,00	R\$ 25.000.000,00
Valor do m²	R\$ 3.668,83	R\$ 3.396,23	R\$ 2.978,67

Fonte: vivareal imóveis

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS





	VALOR DO M²
	R\$ 3.668,83
	R\$ 3.396,23
	R\$ 2.978,67
Total	R\$ 10.043,73
÷ 3 = Média	R\$ 3.347,91
(-) 10% de regateio	R\$ 3.013,12/m²

CÁLCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS

	IMÓVEL
ÁREA	6.307,28m²
Valor do m²	R\$ 3.013,12/m²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 19.004.591,50

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

