



## DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

**Descrição na matrícula:** "TERRENO URBANO, situado na Estrada da Cachoeira, no bairro da Cachoeira, Cruz Preta, parte do Sítio Cachoeira, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com as seguintes divisas e confrontações (...)"

**Matrícula** - 149.184 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

**Endereço atual** - Av. Cachoeira, 600, Vila Pindorama, Barueri/SP.

**Benfeitorias averbadas** - não constam da matrícula.

**Características do imóvel:** galpão industrial com 34.512,75 m<sup>2</sup> de terreno e 8.439,84 m<sup>2</sup> de área fabril, conforme certidão de débitos imobiliários fornecida pela Secretaria de Finanças desta Municipalidade, em anexo. Atualmente, o imóvel se encontra ocupado pela própria executada, MIC S/A - METALURGIA, INDUSTRIA E COMERCIO.

**Avaliação** - Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Barueri/SP, avalio o bem em R\$ 71.233.200,00, conforme demonstrativo a seguir.





	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
<b>ANÚNCIO</b>	<a href="#">Galpão/Depósito/Armazém na Avenida Lourenço Zacaro, 684, Jardim São Silvestre em Barueri, por R\$ 13.000.000 - Viva Real</a>	<a href="#">Galpão/Depósito/Armazém na Avenida Doutor Humberto Giannella, Jardim Belval em Barueri, por R\$ 27.000.000 - Viva Real</a>	<a href="#">Galpão/Depósito/Armazém na Estrada Doutor Cícero Borges de Moraes, 485, Vila Universal em Barueri, por R\$ 23.000.000 - Viva Real</a>
<b>ENDEREÇO</b>	Av. Lourenço Zacaro 684	Avenida Doutor Humberto Giannella	Estrada Doutor Cícero Borges de Moraes, 485
<b>BAIRRO</b>	Jardim São Silvestre	Jardim Belval	Vila Universal
<b>ÁREA</b>	6800 m <sup>2</sup>	12.000m <sup>2</sup>	15700 m <sup>2</sup>
<b>VALOR ANUNCIADO</b>	R\$13.000.000,00	R\$27.000.000,00	R\$ 23.000.000,00

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

	VALOR DO M2
<b>IMÓVEL 1</b>	R\$ 1915,00
<b>IMÓVEL 2</b>	R\$ 2250,00
<b>IMÓVEL 3</b>	R\$ 1470,00
<b>TOTAL</b>	R\$ 5635,00
<b>÷ 3 = Média</b>	R\$ 1880,00
<b>- 10% (regateio)</b>	R\$ 1692,00 m <sup>2</sup>

**CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

ÁREA	42100,00 m <sup>2</sup>
Valor do m2	R\$ 1692,00
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>R\$ 71.233.200,00</b>

Barueri/SP, 26 de setembro de 2025.

**Thiago de Oliveira Pinho da Silva**  
Oficial de Justiça Avaliador Federal - RF 8624





[Galpão/Depósito/Armazém na Avenida Lourenço Zacaro, 684, Jardim São Silvestre em Barueri, por R\\$ 13.000.000 - Viva Real](#)

[Galpão/Depósito/Armazém na Avenida Doutor Humberto Giannella, Jardim Belval em Barueri, por R\\$ 27.000.000 - Viva Real](#)

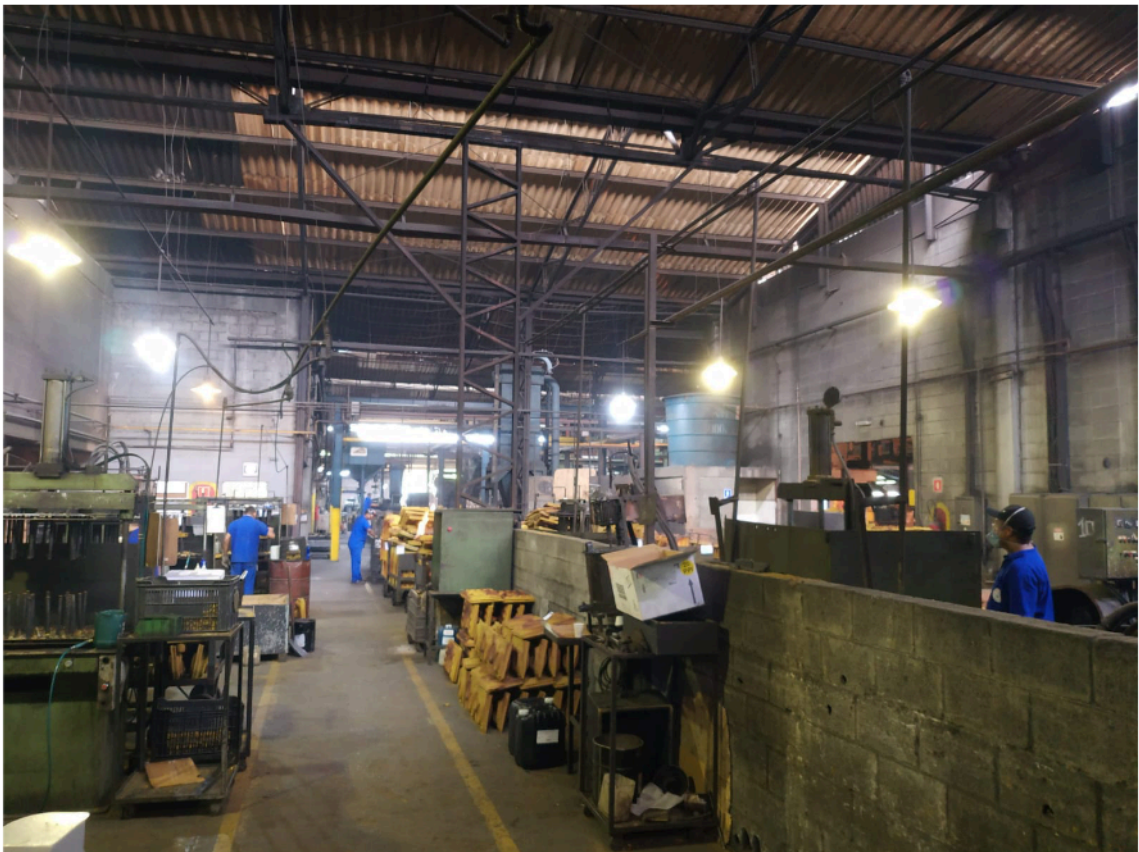
[Galpão/Depósito/Armazém na Estrada Doutor Cícero Borges de Moraes, 485, Vila Universal em Barueri, por R\\$ 23.000.000 - Viva Real](#)



## ANEXO DE FOTOS











Este documento foi gerado pelo usuário 624.\*\*\*.\*\*\*-71 em 01/06/2026 10:25:32

Número do documento: 25100817223713400000418132847

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25100817223713400000418132847>

Assinado eletronicamente por: THIAGO DE OLIVEIRA PINHO DA SILVA - 08/10/2025 17:22:41