

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

AUTO DE CONSTATAÇÃO E REVALIAÇÃO

Processo nº 0011336-37.2014.403.6128 – 1ª Vara Federal de Jundiaí-SP
EXEQUENTE: União Federal – Fazenda Nacional
EXECUTADA: Antônio Borin Indústria e Comércio de Vinagres Ltda

Eu, Belini Henrique Martins, Oficial de Justiça Avaliador Federal (RF 6437), em cumprimento ao r. mandado, expedido nos autos do processo em epígrafe, procedi à reavaliação dos imóveis penhorados, a saber:

01) Uma gleba de terras, sob nº. 1-B, localizada no Bairro do Caxambu, nesta cidade, município e comarca, contendo a área de 11.390,00m², dentro das seguintes divisas e confrontações: faz frente para a água desviada pelo Rio Jundiaí-Mirim, onde mede 132,00 metros e confronta com a gleba nº. 6; pelo lado direito mede 142,00m com o rumo magnético de 17°. 59' NE e 5,00m com o rumo magnético de 40°. 00' NE confrontando com a gleba nº. 5; pelo lado esquerdo mede 76,00m com o rumo magnético de 15°. 14' NE e confrontando com Francisco de Paula Antunes; pelos fundos com o Rio Jundiaí-Mirim, onde mede 118,00m confrontando pela margem direita do Rio Jundiaí-Mirim com a gleba 1-E, sendo o contorno do imóvel indicado na divisão pelas letras AO, Z, Y, AQ, AP e AO, e servida com as águas desviadas do Rio Jundiaí-Mirim, concedida pelas glebas 3, 4 e 5, bem como servidão de caminho pela Gleba 6 e concede servidão de caminho à gleba 1-E. Matrícula **29.361** do 1º CRI de Jundiaí. Contribuinte municipal nº. 60.029.016;

OBSERVAÇÕES

O imóvel em questão é um dos vários lotes que compõem a sede da empresa executada, mas não consta da matrícula a metragem de área construída. Também não foi possível obter Certidão de Contribuinte Imobiliário (sistema não identifica este imóvel) junto à municipalidade.

Todavia, por ocasião da diligência, o advogado da executada, Dr. Edney Benedito Sampaio Duarte Júnior, esclareceu que o lote em questão se estende da área administrativa até o córrego próximo.

Desta forma, pude estimar, verificando *in loco*, que a área construída neste lote importa em cerca de 80% da área total, condição esta que levei em conta para a avaliação.

Área Total: 11.390 m²



Área Construída: 9.112 m² (aprox.) x R\$ 1.500,00 o m² = R\$ 13.668.800,00

Área sem construção: 2.278m² (aprox.) x R\$ 620,00 o m² = R\$ 1.412.360,00

Avaliação:	R\$
15.081.160,00	

02) Uma gleba de terras sob n.º. 1-E, localizada no Bairro do Caxambu, nesta cidade, município e comarca, contendo a área de 38.670,00m². Matrícula **29.363** do 1º CRI de Jundiá. Cadastro da Prefeitura – INCRA n.º. 633.054.021.865-1. Área total de 3,8ha.

OBSERVAÇÕES

O imóvel em questão é um dos vários lotes que compõem a sede da empresa executada. Por ocasião da diligência, o advogado da executada, Dr. Edney Benedito Sampaio Duarte Júnior, esclareceu que o lote em questão se estende do córrego próximo até grande área de mata.

Desta forma, pude estimar, verificando *in loco*, que, embora haja alguma construção no terreno, este está quase totalmente coberto pela mata, ou seja, o imóvel será avaliado como terra nua.

Frise-se, também, que este imóvel se situa em área de zoneamento rural, o que diminui consideravelmente o valor do m².

AVALIAÇÃO:-

Área Total: 38.670 m²

Área sem construção: 38.670m² (aprox.) x R\$ 55,00 m² (RURAL) = R\$

Avaliação:	R\$
2.126.850,00	

03) Uma gleba de terras sob n.º 1-C, localizada no Bairro de Caxambu, neste município, com área de 580,00m², dentro das seguintes medidas e confrontações:- Uma gleba de terras, sob n.º. 1-C, localizada no Bairro do Caxambu, nesta cidade, município e comarca, contendo a área de 580m², dentro das seguintes divisas e confrontações: faz frente por 17,90m para o lado esquerdo da Estrada Municipal de Jundiá a Jarinu, pelo lado direito mede 33,75m e confronta com a gleba n.º. 6; pelo lado esquerdo



mede 22,50m, depois quebrando a esquerda mede 7,50m confrontando com Francisco de Paula Antunes; pelos fundos mede 21,00m confrontando com a Gleba nº 6, sendo o contorno indicado pelas letras M, AS, AR, NA, L e M. Matrícula **29.362** do 1º CRI de Jundiá. Contribuinte municipal nº. 60.029.012-6;

OBSERVAÇÕES

O imóvel em questão é um dos vários lotes que compõem a sede da empresa executada, mas não consta da matrícula a metragem de área construída. Também não foi possível obter Certidão de Contribuinte Imobiliário (sistema não identifica este imóvel) junto à municipalidade.

Todavia, por ocasião da diligência, o advogado da executada, Dr. Edney Benedito Sampaio Duarte Júnior, esclareceu que o lote em questão abrange atual refeitório da empresa.

Desta forma, como a construção cobre quase toda a integralidade do terreno, o preço da área construída para imóveis comerciais na região foi levado em conta para a avaliação.

AVALIAÇÃO:-

Área Total: 580,00m²

Área Construída: 580m² x R\$ 1.500,00 o m² = R\$ 870.000,00

Avaliação: R\$ 870.000,00

TOTAL DA REAVALIAÇÃO: R\$ 18.078.010,00 (Dezoito milhões, setenta e oito mil e dez reais).

FONTES: Mercado Imobiliário local

Jundiá, 30 de junho de 2.021.

**BELINI HENRIQUE
MARTINS:6437**

Assinado de forma digital por BELINI HENRIQUE
MARTINS:6437
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Autoridade Certificadora da
Justiça - AC-JUS, ou=Cert-JUS Institucional - A3,
ou=01229333000150, ou=Presencial, ou=Secao Judiciaria
de Sao Paulo-SJSP, ou=Servidor, cn=BELINI HENRIQUE
MARTINS:6437
Dados: 2021.06.30 14:08:09 -03'00'

Belini Henrique Martins
Oficial de Justiça Avaliador Federal
RF nº. 6437

