



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

DATA 05/02/2024	MANDADO Nº ID 292988261	PROCESSO Nº 0001182-37.2017.403.6133	NOME DO OFICIAL DE JUSTIÇA <b>Marcelo Ferreira Pinto</b>
--------------------	----------------------------	---	---

ENDEREÇO <b>Rua José Augusto Cardoso – Brás Cubas</b>	CIDADE <b>Mogi das Cruzes</b>	UF <b>SP</b>
--	----------------------------------	-----------------

Em cumprimento ao mandado anexo, expedido pelo(a) M.M. Juiz(a) Federal da 1.ª Vara Federal desta Jurisdição,

REQUERIMENTO DO <b>FAZENDA NACIONAL</b>
--

CONTRA <b>EMPRESA DE MINERAÇÃO CARAVELAS LTDA</b>
--

PARA PAGAMENTO DA QUANTIA DE <b>R\$ 1.329.819,06 (um milhão, trezentos e vinte e nove mil, oitocentos e dezenove reais e seis centavos) – em 30/01/2023</b>
--

E aí, após as formalidades legais e de estilo, **constatei e avaliei** o bem a seguir descrito:

- “UMA ÁREA DE TERRA designada para efeito de localização como GLEBA A1, do lugar denominado Pereira, e imóvel Cachoeira, no Bairro Rio Abaixo, entre as estações de Jundiapéba e Brás Cubas, E.F.C.B., perímetro urbano deste município e comarca, assim descrita e caracterizada: Começa no ponto 188, localizado no cruzamento do prolongamento da Rua Tamotsu Horita com o eixo do antigo leito do córrego dos Canudos, distante à 373,60m do ponto inicial da descrição da matrícula 42.279; deste ponto segue confrontando com o prolongamento da Rua Tamotsu Horita num rumo de 71°16'52'' SW e distância de 146,44m até encontrar o ponto 47, localizado sobre o córrego dos Canudos; deste deflete à direita e segue pela lateral do atual leito do referido córrego, em direção à sua jusante por 17 (dezesete) segmentos de reta nos seguintes rumos e distâncias; ... perfazendo uma área de 445.053,85ms<sup>2</sup>. O imóvel descrito possui área de Preservação Permanente – APP, uma referente ao Córrego dos Canudos, numa largura de 30,0m e outra referente ao Rio Tietê, numa largura de 50,00m, conforme indicação na planta topográfica”.

Matrícula n.º 67.526 – 1º RGI Mogi das Cruzes/SP.

Inscrição imobiliária n.º 35.001.044. -2.

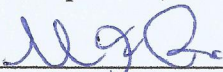
Área do terreno: 445.053,85 m<sup>2</sup>.

Benfeitorias: certifico que não visualizei nenhuma acessão física no terreno que, pelas coordenadas extraídas da matrícula e do cadastro imobiliário municipal, concluí corresponder ao imóvel penhorado.

**Valor da avaliação: R\$ 70.581.090,07 (setenta milhões, quinhentos e oitenta e um mil, noventa reais e sete centavos)**

**Obs:** demonstrativo de avaliação anexo.

E, para constar, vai o presente auto assinado por mim, Oficial da Diligência.

  
Marcelo Ferreira Pinto – RF 7590

## DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO (imóvel matrícula n.º 67.526)

**Valor do terreno:** o valor foi obtido por meio do método comparativo direto de dados do mercado, considerando-se anúncios de terrenos veiculados por imobiliárias atuantes no endereço de localização do imóvel, com foco em glebas e áreas rurais, conforme demonstrativo abaixo:

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Anunciante:	Jonas Cardoso Imóveis	Kogake Imóveis	Icasa
Referência:	T00130	SI0151-KO	AR0205-ICA0
Endereço:	Avenida Joaquim Pereira de Carvalho, 40	“Sítio com casa de 400 m <sup>2</sup> ”	“Área à venda, 52.000 m <sup>2</sup> ”
Bairro:	Volta Fria	Ponte Grande/Volta Fria	Volta Fria
Área total:	75.600 m <sup>2</sup>	75.117 m <sup>2</sup>	52.000 m <sup>2</sup>
Valor Anunciado:	R\$ 13.800.000,00	R\$ 13.000.000,00	R\$ 9.000.000,00
Valor do m <sup>2</sup> :	<b>R\$ 182,53</b>	<b>R\$ 173,06</b>	<b>R\$ 173,07</b>

Fonte: [www.jonascardoso.com.br](http://www.jonascardoso.com.br), [www.kogake.com.br](http://www.kogake.com.br) e [www.icasaimob.com.br](http://www.icasaimob.com.br). Consulta em 07.02.2024.

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

	VALOR DO M <sup>2</sup>
	R\$ 182,53
	R\$ 173,06
	R\$ 173,07
<b>Total</b>	<b>R\$ 528,66</b>
<b>÷ 3 = MÉDIA</b>	<b>R\$ 176,22</b>
<b>(-) 10% Taxa de regateio e corretagem</b>	<b>R\$ 158,59</b>

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO	
Área	445.053,85
Valor do m <sup>2</sup>	R\$ 158,59
<b>Valor do terreno</b>	<b>R\$ 70.581.090,07</b>