



JUSTIÇA FEDERAL

LAUDO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Seção Judiciária: 26.^a Subseção - Santo André/SP. **Vara:** 1.^a

Processo: 0012789-30.2001.403.6126

Exeqüente: UNIÃO FEDERAL/ FAZENDA NACIONAL

Executado: NORDON INDÚSTRIAS METALÚRGICAS S/A; ILSOON FERNANDES RUY; e PIERRE RENÉ SOUILLLOL

Eu, André Luis Simoa, Oficial de Justiça Avaliador Federal, RF: 4.674, em cumprimento ao r. mandado, dirigi-me à Alameda Roger Adam, 169 e 199, Santo André, SP e, aí sendo, Constatei e Reavaliei os imóveis penhorados, conforme descrição abaixo:

1. DO OBJETO DA PENHORA:

Imóveis objetos das matrículas n.ºs. 88.787, 88.788, 88.789. 88.790 e 88.791, todos registrados no 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, imóveis estes contendo as seguintes descrições de matrícula:

MATRÍCULA
88.787

Imóvel:- Um terreno com a área de 500,00m², iniciando suas divisas no ponto "C", assinalado na planta, situado na intersecção dos alinhamentos das Ruas 9.985 e Sumaré, distante 175,00m do alinhamento da Alameda Utinga; deste ponto, segue pelo alinhamento da Rua Sumaré, na distância de 10,00m, até o ponto "D", assinalado na planta, situado no alinhamento da Rua 9.985; deste ponto deflete à direita e segue por esse alinhamento na distância de 50,00m, até o ponto "E", assinalado na planta, situado no alinhamento da Alameda Utinga; deste ponto deflete à direita e segue por este alinhamento na distância de 10,00m, até o ponto "F", assinalado na planta, situado no alinhamento da Rua 9.985; deste ponto deflete à direita e segue por este alinhamento na distância de 50,00m, até o ponto "E", assinalado na planta, situado no alinhamento da Alameda Utinga; deste ponto deflete à direita e segue por este alinhamento na distância de 10,00 metros, até o ponto "F", assinalado na planta, situado no alinhamento da Rua 9.985; deste ponto, deflete à direita e segue por este alinhamento na distância de 50,00 metros, até o ponto "C", assinalado na planta, onde teve início esta descrição.-

Proprietária:- NORDON INDÚSTRIAS METALÚRGICAS S/A., com sede na Alameda Roger Adam, nº. 169, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 60.884.319/0001-59.-

MATRICULA

88.788

Imóvel:- Um terreno com a área de 500,00m², iniciando suas divisas no ponto "A", assinalado na planta, situado na intersecção dos alinhamentos das **Ruas 9.984 e Sumaré**, distante 85,00m do alinhamento da Alameda Utinga; deste ponto, segue pelo alinhamento da Rua Sumaré, na distância de 10,00m, até o ponto "B", assinalado na planta, situado no alinhamento da Rua 9.984; deste ponto deflete à direita e segue por esse alinhamento na distância de 50,00m, até o ponto "G", assinalado na planta, situado no alinhamento da Alameda Utinga; deste ponto deflete à direita e segue por este alinhamento da Alameda Utinga; deste ponto deflete à direita e segue por este alinhamento na distância de 10,00m, até o ponto "H", assinalado na planta, situado no alinhamento da Rua 9.984; deste ponto deflete à direita e segue por este alinhamento na distância de 50,00m, até o ponto "A", assinalado na planta, onde teve início esta descrição.-

Proprietária:- NORDON INDÚSTRIAS METALÚRGICAS S/A., com sede na Alameda Roger Adam, nº. 169, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 60.884.319/0001-59.-

- Estas duas matrículas fazem parte de um prédio único e não há como fazer o desmembramento.
- Área dos dois terrenos: 1.000,00m².
- Área construída das duas matrículas, aproximadamente: 5.000,00m² parte do prédio com 5 pavimentos de um lado (matrícula 88.788 - térreo + 4 andares) e a outra parte do prédio com 4 pavimentos (matrícula 88.787 – térreo + 3 andares).

MATRICULA

88.789

Imóvel:- Um terreno à **Rua Sumaré, Alameda Utinga**, fundos com a **Alameda Industrial**, projetada, quadra 37, medindo em sua integridade 4.000,00m², confinando pela frente com a Rua Sumaré, Alameda Utinga, pelos fundos com a Alameda Industrial, projetada, e, de ambos os lados com terrenos da Empresa Imobiliária S. Bernardo, ou sucessores.-

Proprietária:- NORDON INDÚSTRIAS METALÚRGICAS S/A., com sede na Alameda Roger Adam, nº. 169, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 60.884.319/0001-59.-

MATRICULA

88.790

Imóvel:- Um terreno com a área de 3.260,00m², à Rua Sumaré, antiga Alameda Industrial, quadra nº. 36, do Bairro Utinga, medindo por uma reta 90,00m de frente para a Rua Sumaré; desse ponto dobra à esquerda e mede por um arco de curva, 108,00m, fazendo aí frente para a projetada Alameda Utinga; desse ponto, dobra novamente à esquerda e mede por uma reta perpendicular a do alinhamento da Rua Sumaré, 50,00m, fazendo aí frente para uma Rua sem nome, confrontando com as citadas vias públicas; terreno esse que corresponde a quadra nº. 36, da planta dos terrenos loteados pela Empresa Imobiliária São Bernardo.-

Proprietária:- NORDON INDÚSTRIAS METALÚRGICAS S/A., com sede na Alameda Roger Adam, nº. 169, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 60.884.319/0001-59.-

MATRICULA

88.791

Imóvel:- Um terreno de formato aproximadamente triangular, com a área de 3.260,00m², à Rua Sumaré, antiga Alameda Industrial, quadra 38, em Utinga, medindo por uma reta 90,00m de frente; desse ponto dobra à direita e mede por um arco de curva, 108,00m, fazendo aí frente para a projetada Alameda Utinga; desse ponto dobra novamente à direita e mede por uma reta perpendicular ao alinhamento da Rua Sumaré 50,00m, fazendo aí frente para uma Rua sem nome, até encontrar o alinhamento da Rua Sumaré, onde se iniciou a descrição do perímetro confrontando-se com as citadas vias públicas.-

Proprietária:- NORDON INDÚSTRIAS METALÚRGICAS S/A., com sede na Alameda Roger Adam, nº. 169, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 60.884.319/0001-59.-

- As matrículas acima informadas, 88.789, 88.790 e 88.791 são galpões sem divisões/separações. Assim sendo, não há condições de serem desmembrados e a avaliação será de forma única.
- Área do terreno das três matrículas: 10.520,00m².
- Área construída das três matrículas, aproximadamente: 9.086,00m².

2. DA CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

Tipos de Imóveis: Industrial

Matrículas n.ºs. 88.787, 88.788, 88.789, 88.790 e 88.791.

Classificação Fiscal da PMSA n. 01.188.001.

Localização: Alameda Roger Adam, n.ºs 169/199.

Bairro: Campestre

Cidade: Santo André

Classificação do Bairro: Residencial/Comercial/Industrial

Código Postal: 09080-620

Área de Terreno: 11.520,00(m²)¹

Área Construída: 14.086,00(m²)²

Ano da Construção: não consta nas matrículas **Esquina:** Sim

Zoneamento: Zona de Reestruturação Urbana

Restrição Específica: Setor Especial de Tráfego

Explicação sobre a situação de fato: no local, restou constatada a existência de uma enorme construção erguida sobre os lotes objetos da penhora e da presente avaliação (lotes das matrículas n.ºs 88.787, 88.788, 88.789, 88.790 e 88.791)³. Confrontando a constatação *in loco* com as matrículas, com a Certidão de Valor Venal e com a Folha de Geoprocessamento anexas, deduz-se o seguinte: os lotes descritos nas matrículas e objetos desta avaliação são vizinhos, isto é, são confrontantes e confinantes. Pelo que se depreende da constatação e documentos anexos, sobre os lotes das matrículas n.º 88.787 e 88.788 foi construído um prédio aparentemente de escritórios, com 5 pavimentos em uma parte do prédio, incluído o térreo e com 4 pavimentos em outra parte do prédio, este situado na Alameda Roger Adam, n.º. 169 (atualmente fechado e desocupado, mas que fica um segurança para impedir invasões)⁴. Sobre os lotes das matrículas n.ºs 88.789, 88.790 e 88.791 foi construído um galpão industrial⁵, situado na mesma Alameda Roger Adam, n. 199. Contudo, ao consultar as matrículas desses imóveis, vê-se que referidas construções não foram registradas formalmente, sequer para o fim de englobar as construções em uma só matrícula.

Mas a Prefeitura Municipal de Santo André, para fins fiscais, parece que assim o fez, englobando toda a área construída sobre todos os lotes objetos desta avaliação, conforme se verifica na Certidão de Valor Venal.

De modo que, para sua utilidade prática, a presente avaliação adotará o método de avaliação individual parcial, ou seja, o prédio comercial, matrículas 88.787 e 88.788, terá uma avaliação e os galpões, matrículas 88.789, 88.790 e 88.791, serão englobados em outra avaliação. Isso se faz necessário, em virtude de as matrículas 88.787 e 88.788 serem um prédio com vários pavimentos, construção de lajes e as benfeitorias mesmo que depreciadas pela não manutenção regular. As demais matrículas são galpões, que possuem um sistema de avaliação diferente de um prédio, pois não há construções de lajes.

¹ Vide Certidão de Valor Venal anexa. (os 11.520m² de área total de terreno correspondem à soma das áreas dos lotes das matrículas 88.787 + 88.788 + 88.789 + 88.790 + 88.791)

² Vide Certidão de Valor Venal.

³ Vide fotos anexas.

⁴ Está sem atividade e sem manutenção, mas fica um segurança dentro do imóvel.

⁵ Antiga sede operacional da metalúrgica Nordon. O galpão, atualmente, está ocupado pela empresa Sianfer, fabricante de liga e chapas de aço, conforme informado *in loco* pelo gerente da empresa.

3. DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO BEM:

Matrículas 88.787 e 88.788 – Prédio. Foi possível acessar o interior do imóvel. Imóvel sem atividade, sem manutenção e fica um segurança para impedir invasões e um administrador do prédio (Sr. Aldenon Chaves Lopes), que sempre vai ao local para verificar a situação do mesmo (fotos anexas).

Estado de Conservação: Ruim. A fachada está toda depredada e pichada e desgastada pelo tempo e pela falta de manutenção. Há vidros quebrados, os forros dos tetos das salas estão quebrados em sua maioria, o piso da área interna está bastante desgastado e com algumas avarias (fotos anexas). Os elevadores não estão funcionando. Haverá a necessidade de fazer uma depreciação no valor do m² da área construída. Entretanto, a estrutura geral do prédio, em tese, está em bom estado, pois não encontrei desgastes nas vigas, não encontrei ferros das vigas aparentes, não encontrei infiltrações.

Matrículas 88.789, 88.790 e 88.791 – Galpões. Estes galpões foram alugados para a empresa Sianfer. Tive acesso em parte destes galpões. Galpões em razoável estado de conservação.

4. DA FONTE DE AVALIAÇÃO:

Cálculo do valor médio do metro quadrado praticado na região de situação do imóvel penhorado, mediante pesquisas na Internet de anúncios de venda de imóveis similares, dividindo-se o valor de venda de cada imóvel anunciado pela sua metragem, a fim de encontrar o valor médio do metro quadrado, tendo-se como parâmetro, também, o valor da avaliação da Prefeitura Municipal contida na Certidão de Valor Venal extraída do site da PMSA.

5. IMÓVEIS SIMILARES COMERCIALIZADOS NA REGIÃO

Terreno 01:



Terrenos e Lotes Comerciais à Ve... / SP / Terrenos e Lotes Comerciais à ven... / Campestre / Rua Jorge Velho

Terreno / Lote Comercial à venda, 17115m² - Campestre

lote/terreno para comprar em
Rua Jorge Velho - Campestre, Santo André - SP

R\$ 35.000.000

condomínio não informado • IPTU R\$ 219.190

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

Link para acesso: [Terreno / Lote Comercial 17115 m² em Campestre, Santo André - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](https://zapimoveis.com.br/terreno-lote-comercial-17115-m2-em-campestre-santo-andre)

Área do terreno: 17.115,00m²

Valor do Imóvel: R\$35.000.000,00

Valor do M² do terreno: R\$35.000.000,00/17.115 = R\$2.044,99

Terreno 02:



Terras e Lotes Comerciais à Ve... / SP / Terras e Lotes Comerciais à ven... / Campestre / Avenida Industrial

Terreno / Lote Comercial à venda, 7070m² - Campestre

lote/terreno para comprar em
Avenida Industrial - Campestre, Santo André - SP

R\$ 21.840.000

condomínio não informado • IPTU não informado

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

Descrição Terreno / Lote Comercial à venda - Campestre

Terreno plano, de uso comercial, residencial ou para serviços!!

Localizado na Avenida Industrial, no Bairro Campestre em Santo André

Medida: 84,0 X 84,2 metros, com 7.070 m²

Possui um galpão de 1.026 m²

Localizado próximo à estação ferroviária, indústrias, comércios, condomínios residenciais e comerciais, Sesi, Bares e Restaurantes, Faculdade, Fácil Acesso a São Caetano do Sul, Av. Dos Estados e Av. Anchieta.

Agende sua visita e venha conhecer o local que pode ser o seu novo empreendimento!! -
Mostrar menos

Favoritar

Compartilhar anúncio

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 21.840.000, Avenida Industrial - Campestre, Santo

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem ou clicar em ver telefone você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

Link para acesso: [Terreno / Lote Comercial 7070 m² em Campestre, Santo André - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](https://zapimoveis.com.br/terreno-lote-comercial-7070-m2-em-campestre-santo-andre)

Área do terreno: 7.070,00m²

Valor do Imóvel: R\$21.840.000,00

Valor do M² do terreno: R\$21.840.000,00/7.070 = R\$3.089,00

Valor médio do M² do terreno: (R\$2.044,99 + R\$3.089,00)/2 = R\$2.567,00

Imóvel 03 – Valor do m² da área construída galpão: Este valor do m² será aplicado às matrículas 88.789, 88.790 e 88.791:

Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 1323 m² por R\$ 7.000.000

COMPRAR
R\$ 7.000.000

Condomínio SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Simular Financiamento

Galpão Industrial à Venda, 1.323m² - Campestre - Santo André/SP
Ótimo Galpão no Bairro Campestre, muito bem localizado, divisa entre Santo André e São Caetano.

Terreno de 1738m², com 27 metros de frente.
Acesso para 2 ruas, pé direito de 6 metros, trifásico 99 KVA, escritório, vestiário, refeitório, patio para veículos, terreno com aprovação de 11 pavimentos.

Quer saber mais?

Consulte um de nossos especialistas e agende sua visita!
Invictus Imóveis.

Metrô e trens próximos

Galpões/Depósitos/Armazéns próximos da Estação Utinga
Galpões/Depósitos/Armazéns próximos da Estação Prefeito Saladino

ANUNCIANTE
INVICTUS IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA - ME

Quero visitar

Quero mais informações

(11) 4000-0000 **VER TELEFONE**

Mais 3 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#). **Entendi**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-campestre-bairros-santo-andre-1323m2-venda-RS7000000-id-2611722990/>

Área do terreno: 1.738,00m²

Área construída do galpão: 1.323,00m²

Valor do Imóvel: R\$7.000.000,00

Valor da área do terreno: 1.738,00 x R\$2.567,00 = R\$4.461.446,00

Valor da área construída – galpão: R\$7.000.000,00 – R\$4.461.446,00 = R\$2.538.554,00

Valor do M² da área construída - Galpão: R\$2.538.554,00/1.323,00 = R\$1.918,79.

Imóvel 04 – Valor do m² da área construída de um prédio. Este valor será aplicado nas matrículas 88.787 e 88.788:



Prédios Inteiros à Venda / SP / Prédios Inteiros à venda em Santo André / Campestre / Rua dos Coqueiros

Prédio Inteiro à venda, 1936m² - Campestre

destaque prédio/edifício inteiro para comprar em Rua dos Coqueiros - Campestre, Santo André - SP

R\$ 7.949.900

Envie uma mensagem

Nome

Prédios Inteiros à Venda / SP / Prédios Inteiros à venda em Santo André / Campestre / Rua dos Coqueiros

Prédio Inteiro à venda, 1936m² - Campestre

destaque prédio/edifício inteiro para comprar em Rua dos Coqueiros - Campestre, Santo André - SP

R\$ 7.949.900

condomínio não informado • IPTU R\$ 45.000

1936 m² 14 vagas

Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

Reportar problema ou denunciar anúncio

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Prédio/Edifício inteiro, R\$ 7.949.900, Rua dos Coqueiros - Campestre.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Características Prédio Inteiro à venda - Campestre

IMÓVEL

Aceita animais Elevador
Cozinha Escritório

Prédio Comercial no Campestre em Santo André próximo ao bairro Jardim e ao Centro em Santo André - SP

Excelente localização, fácil acesso Avenida Prestes Maia, e Avenida Industrial ao lado da Estação Prefeito Saladino.

Área do terreno: 500m²

Área construída: 1936m²

O prédio com Fachada Espelhada é composto por subsolo, térreo e mais 4 Andares.

Subsolo com 09 vagas de garagens

Salão térreo com pé direito de 05metros com mais 05 vagas

Cada Andar de Escritório tem 230 m² com banheiros e copas.

Prédio com acessibilidade, sistema de água de reuso, documentação impecável.

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Prédio/Edifício inteiro, R\$ 7.949.900, Rua dos Coqueiros - Campestre.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem ou clicar em ver telefone você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

Link para acesso: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-cozinha-campestre-santo-andre-sp-1936m2-id-2633270855/>

Valor do prédio: R\$7.949.900,00

Área do terreno: 500,00m²

Área construída: 1.936,00m²

Valor do terreno – média apurada acima: 500,00m² x R\$2.567,00 = R\$1.283.500,00

Valor da área construída: R\$7.949.900,00 – R\$1.283.500,00 = R\$6.665.500,00

Valor do M² da área construída: R\$6.665.500,00/1.936,00 = R\$3.442,92.

Para a avaliação dos imóveis de matrículas 88.787 e 88.788 será aplicado um redutor de 20%, em virtude de estes prédios estarem necessitando de uma reforma geral. Considerando que o valor do m² da área construída de R\$3.442,92 já é de um prédio usado, que poderá precisar de alguns reparos/melhorias, julgo a aplicação de um redutor de 20% dentro da média.

- **Assim, o valor do m² da área construída do prédio, com redutor de 20%, ficará em: R\$3.442,92 x 0,8 = R\$2.754,34.**

6. DO CÁLCULO E VALOR DA AVALIAÇÃO:

Diante das informações acima e dos documentos anexos:

6.1 Avaliação dos imóveis:

- Matrículas n. 88.787 e 88.788 – Prédio, com área de 1.000,00m² de terreno e 5.000,00m² de área construída, aproximadamente:

Valor do terreno: 1.000,00m² x R\$2.567,00 = R\$2.567.000,00

Valor da área construída: 5.000,00m² x R\$2.754,34 = R\$13.771.700,00

Valor total: R\$2.567.000,00 + R\$13.771.700,00 = R\$16.338.700,00

- Matrículas n. 88.789, 88.790 e 88.791 – Galpões - com área de 10.520,00m² de terreno e 9.086,00m² de área construída, aproximadamente:

Valor do terreno: 10.520,00m² x R\$2.567,00 = R\$27.004.840,00

Valor da área construída: 9.086,00m² x R\$1.918,79 = R\$17.434.125,94

Valor total: R\$27.004.840,00 + R\$17.434.125,94 = R\$44.438.965,94

6.2 Total da Avaliação:

Valor Total Geral: R\$16.338.700,00 + R\$44.438.965,94 = R\$ 60.777.665,94 (sessenta milhões, setecentos e setenta e sete mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e noventa e quatro centavos).

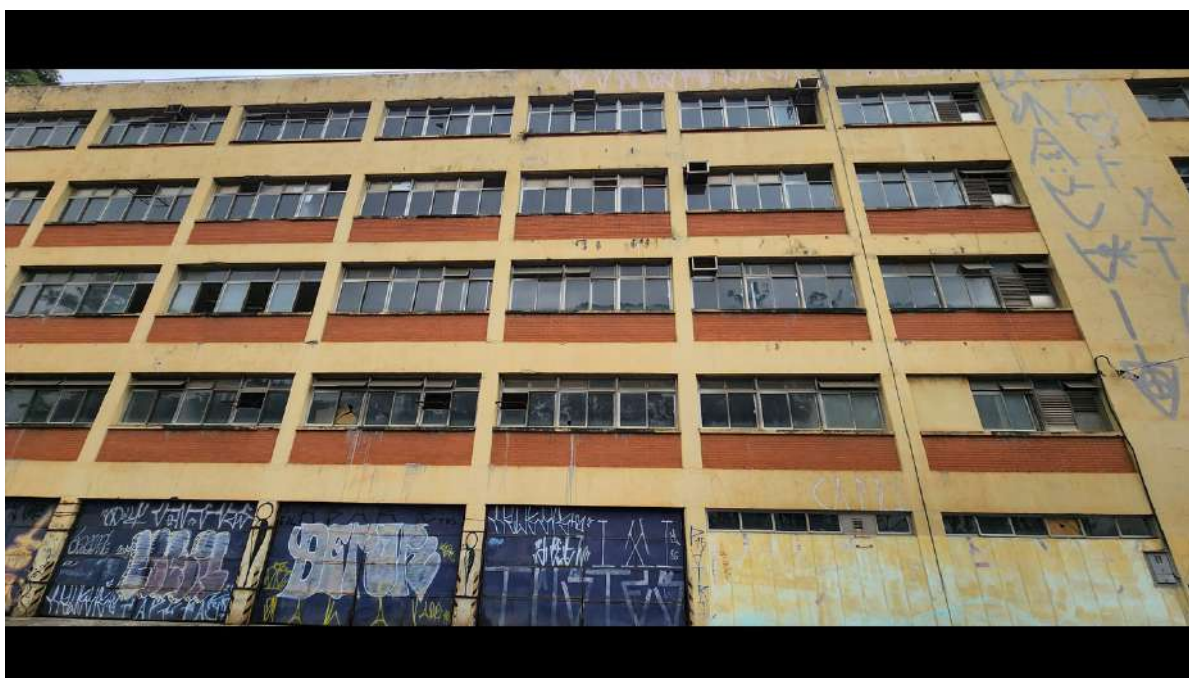
7. ANEXOS:

1. Fotos do imóvel;
2. Imagem de satélite; e
3. Certidão de Valor Venal.

Santo André, 11 de agosto de 2023.

ANDRÉ LUIS SIMOA
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL – RF 4.674

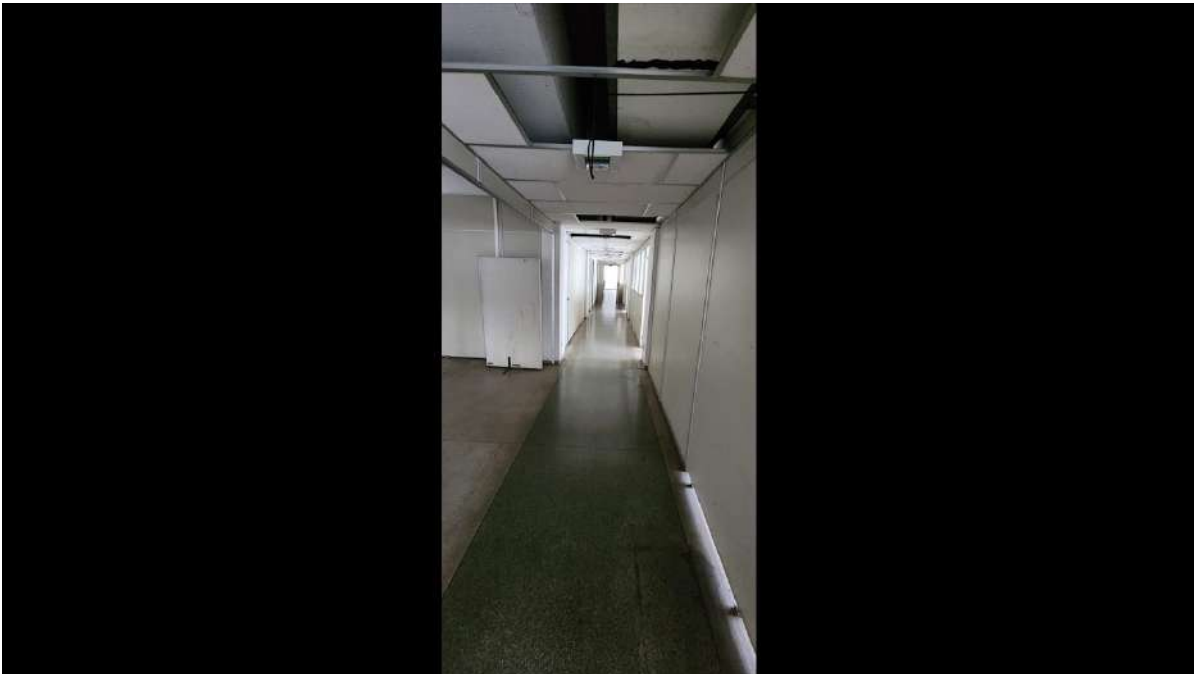
FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIADOS

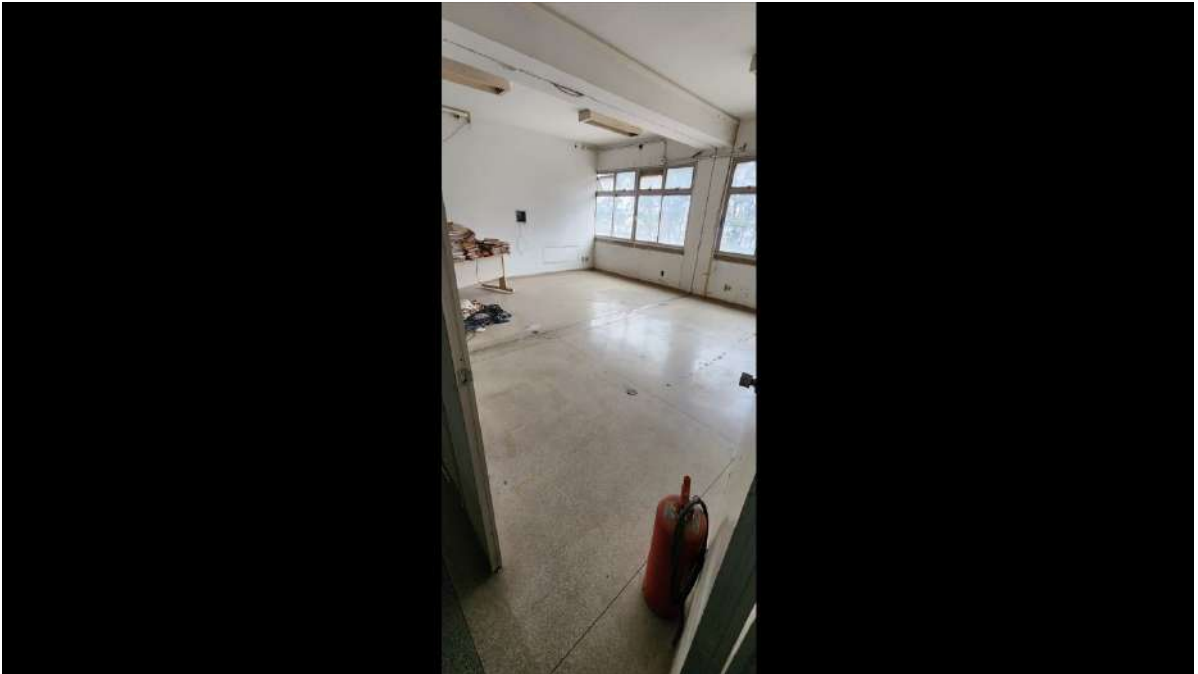




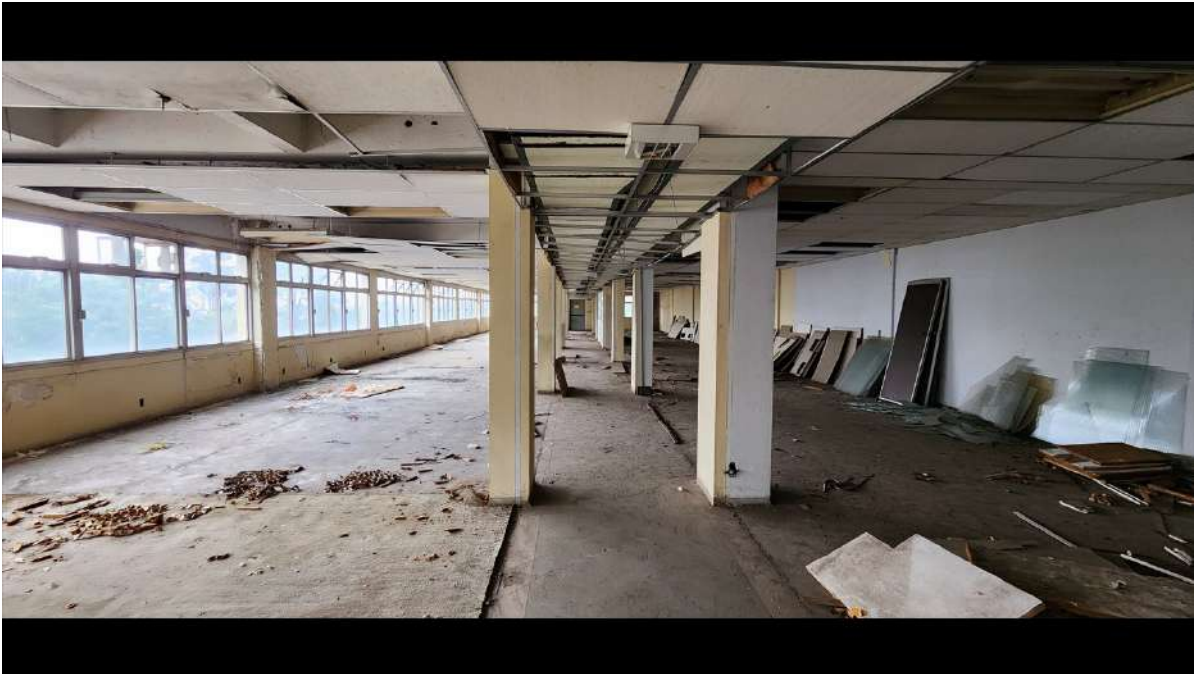










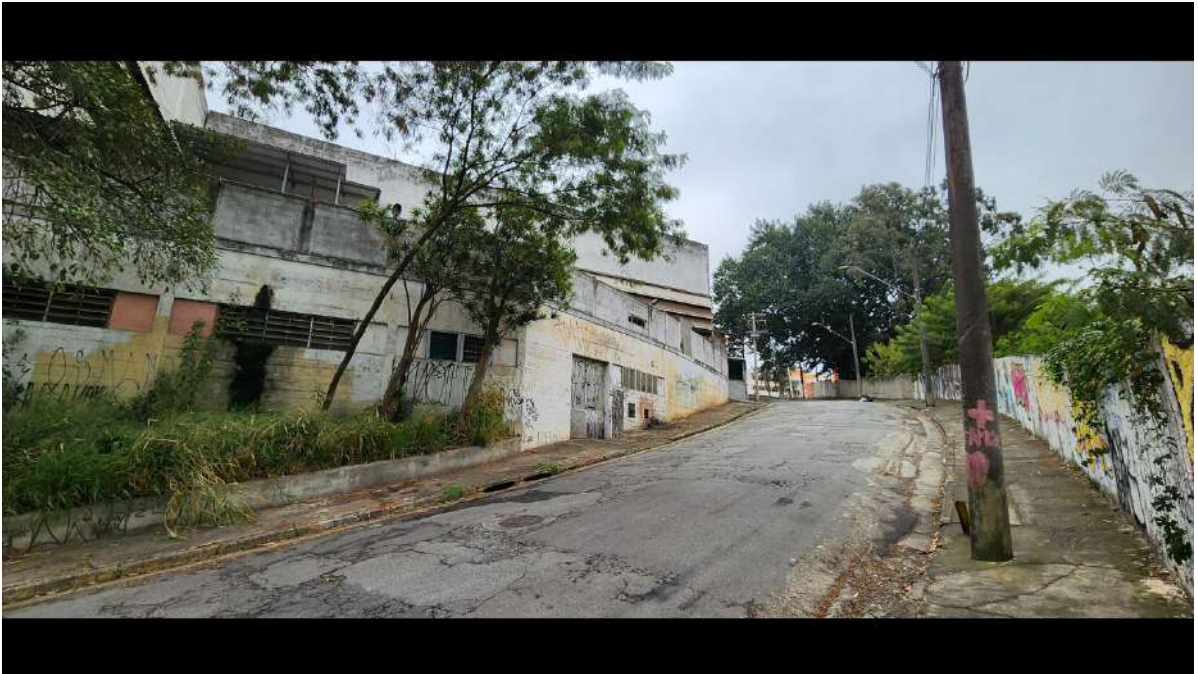






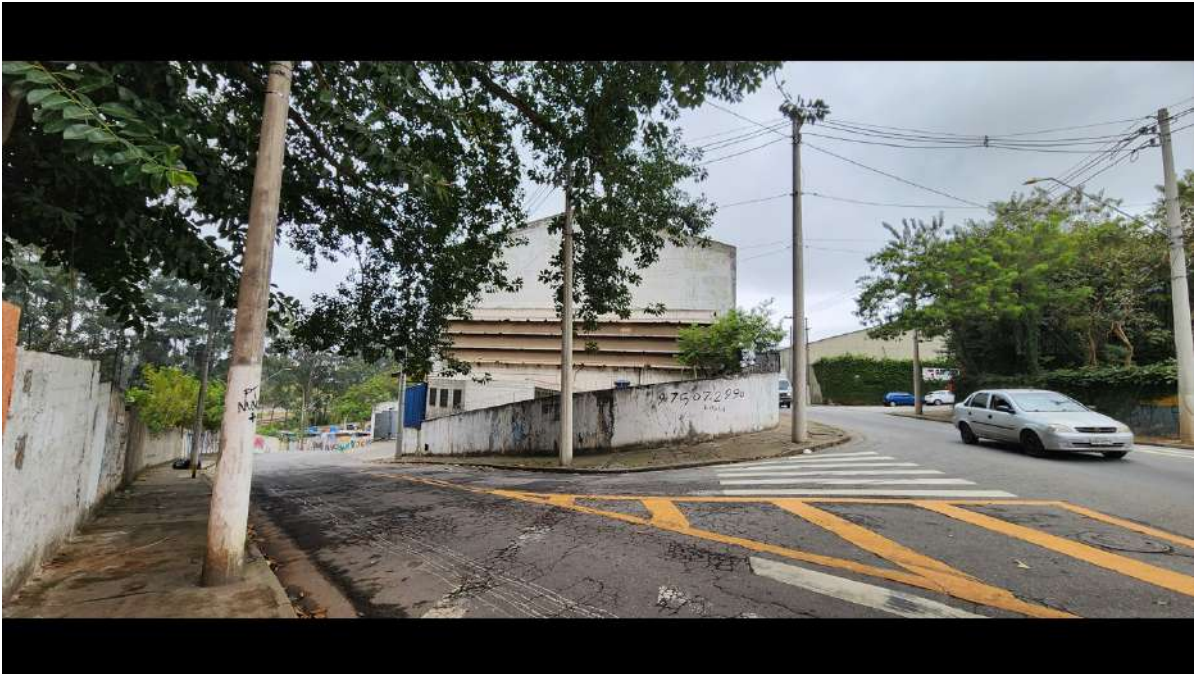


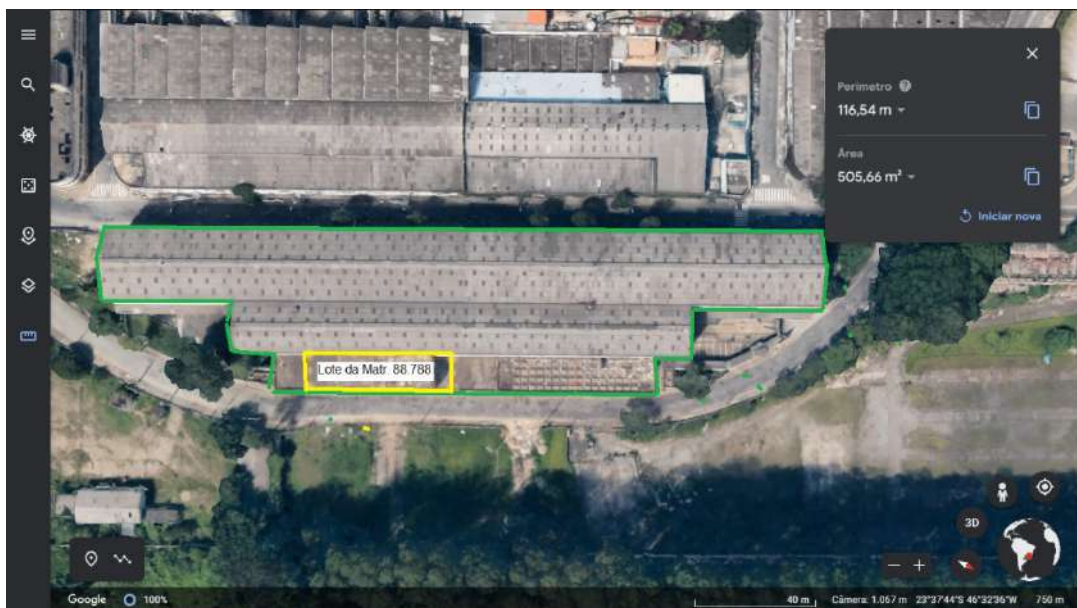
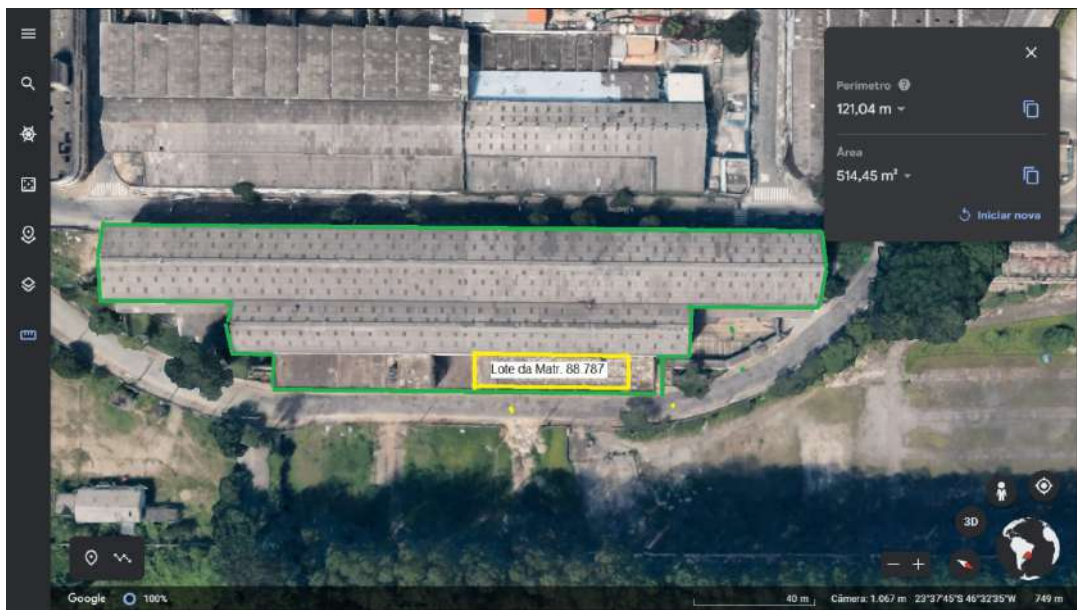
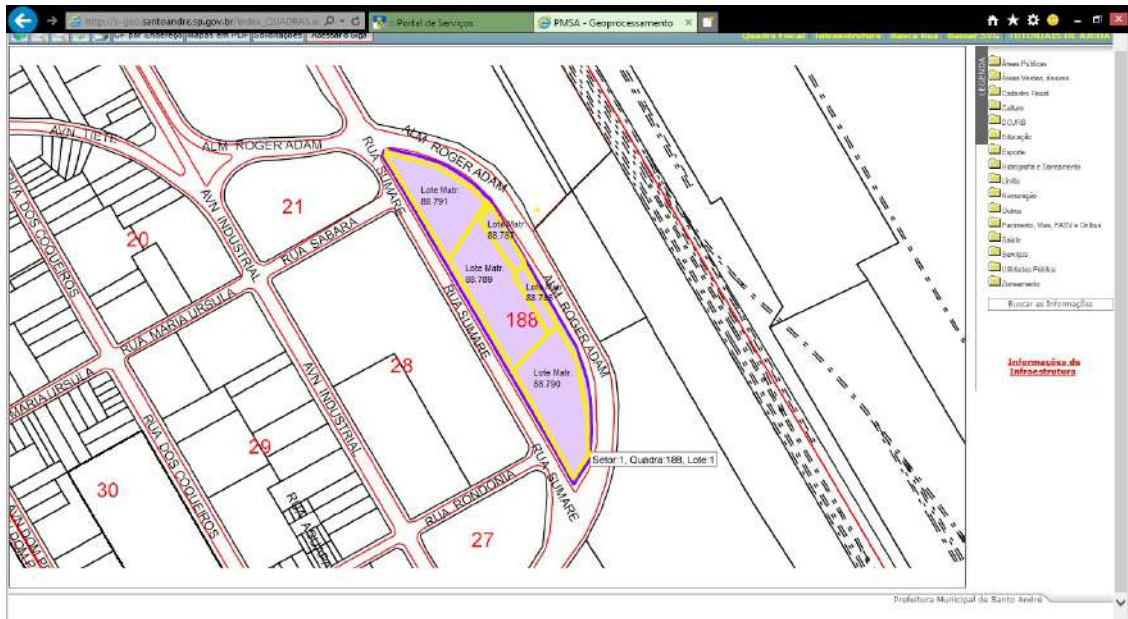


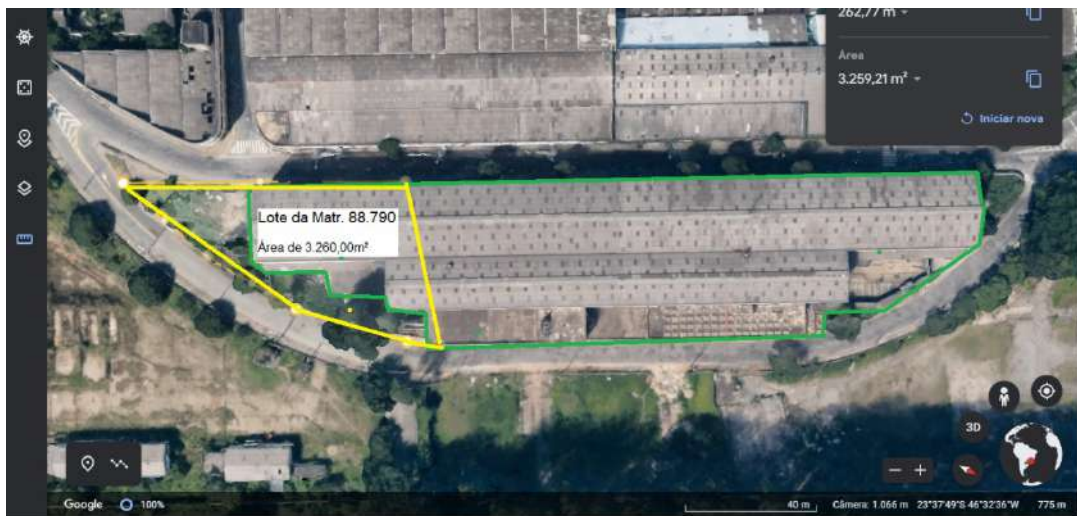












Santo André, 11 de agosto de 2023.

ANDRÉ LUIS SIMOA

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL – RF 4.674

28/28