



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Execução Fiscal – Carta Precatória n.º: **5001087-59.2025.4.03.6126**

Execução Fiscal n.º: **0003392-23.2015.4.01.3826/MG**

Exequente: **UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL**

Executado: **ANTÔNIO CARLOS FUMENI e METALÚRGICA ANDRADAX
INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**

Endereço: **Rua Piranhas, 310, apt.º 16, Santo André, SP.**

Vara: **1.ª Vara Federal de Poços de Caldas/MG.**

Eu, André Luis Simoa, Oficial de Justiça Avaliador, RF 4.674, em cumprimento ao r. mandado, expedido nos autos do processo em epígrafe, **efetuei a avaliação do imóvel de matrícula 6.009, registrado no 1.º CRI de Santo André:**

A – DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:

- 01) **Matrícula do Imóvel: 6.009:** Uma unidade autônoma de apartamento n.º 16, localizado no 1.º andar, do Edifício Piranhas, situado na Rua Piranhas, 310, na Vila Floresta, nesta cidade e comarca de Santo André, SP, com a área útil de 74,62m², área comum de 28,5053m², perfazendo a área total construída de 103,1253m², cabendo-lhe no terreno uma fração ideal de 102,6417m², confrontando pela frente com o corredor de circulação do andar, pelo lado direito, com o apartamento 15; pelo lado esquerdo com o apartamento 17 e, nos fundos, com a área externa do edifício. O terreno onde se acha construído o Edifício Piranhas mede 9,45m de frente para a

1/14

Processo n.º: 0003392-23.2015.4.01.3826 – 1.ª Vara Federal de Poços de Caldas/MG





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Rua Piranhas; do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 25,00m e confina com o prédio n.º 300, da Rua Piranhas; aí deflete à direita e segue em linha reta, na distância de 21,10m, onde confina com o prédio 300, da Rua Piranhas; aí deflete à esquerda e segue em linha reta, numa distância de 32,90m, onde confina com o prédio 371, da Rua Andaraí, tudo conforme melhor descrito na matrícula 6.009, registrado no 1.º Cri de Santo André. Classificação fiscal na PMSA: 19-288-117.

B – DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

- O imóvel encontra-se fechado, desabitado há mais de dois anos (informação prestada pelo síndico, Sr. Robson Guimarães – apt. 03);
- Segundo informações do síndico, todos os apartamentos são similares em sua distribuição de cômodos, ou seja, o apartamento 16 possui dois dormitórios, um banheiro, uma sala, uma cozinha, uma lavanderia e uma vaga de garagem rotativa;
- O condomínio possui um salão de festas, uma churrasqueira e um quintal com área verde;
- O condomínio encontra-se em bom estado de conservação.





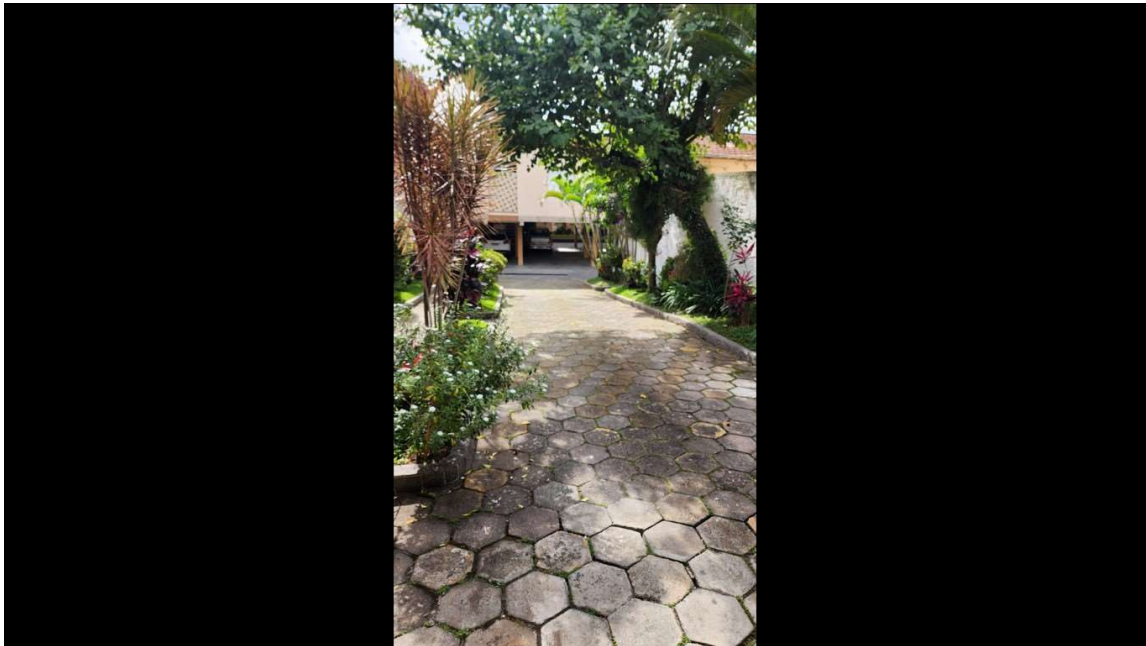
PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

C – FOTOS DO IMÓVEL A SER AVALIADO





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



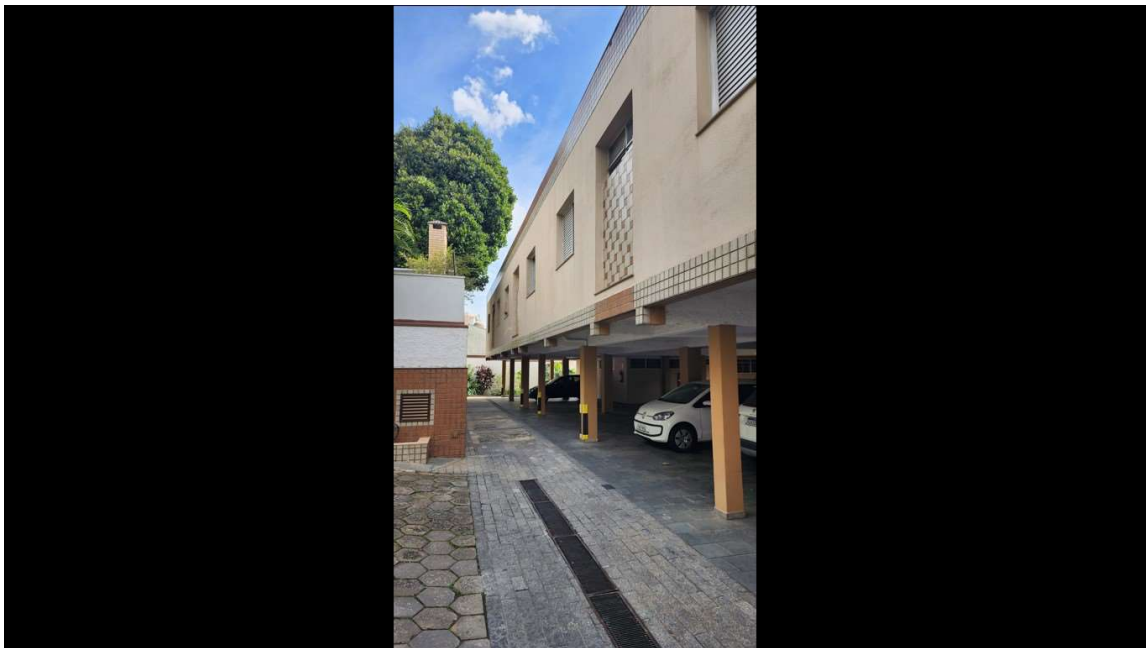
5/14

Processo n.º: 0003392-23.2015.4.01.3826 – 1.ª Vara Federal de Poços de Caldas/MG





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



6/14

Processo n.º: 0003392-23.2015.4.01.3826 – 1.ª Vara Federal de Poços de Caldas/MG





**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL**



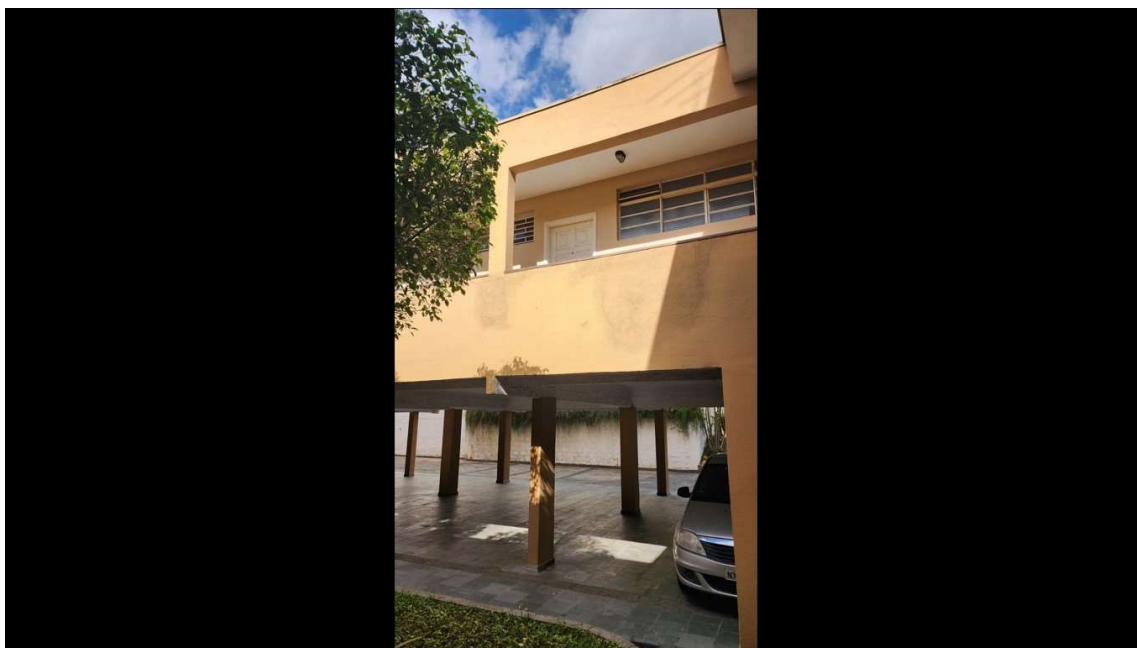
7/14

Processo n.º: 0003392-23.2015.4.01.3826 – 1.ª Vara Federal de Poços de Caldas/MG





**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL**



8/14

Processo n.º: 0003392-23.2015.4.01.3826 – 1.ª Vara Federal de Poços de Caldas/MG





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



D – IMÓVEIS SIMILARES COMERCIALIZADOS NO MESMO CONDOMÍNIO:

IMÓVEL 01:

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Ajuda Criar conta Entrar

26 fotos Vídeo Mapa

Donizete Imóveis

Nenhuma classificação ⓘ

1.700 imóveis cadastrados

Venda / SP / Apartamentos à venda em Santo André / Vila Floresta / Rua Piranhas

9/14

Processo n.º: 0003392-23.2015.4.01.3826 – 1.ª Vara Federal de Poços de Caldas/MG





PODER JUDICIÁRIO JUSTIÇA FEDERAL

Venda / SP / Apartamentos à venda em Santo André / Vila Floresta / Rua Piranhas

Venda
R\$ 398.000 Condomínio R\$ 400 IPTU R\$ 300
Preço abaixo da mercado

75 m² 2 quartos 2 banheiros
1 vaga 1 suíte Aceita animais

Todas as características

Endereço
Rua Piranhas - Vila Floresta, Santo André - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 75 m² por R\$ 398.000
(Código do anunciante: AP23641 | Código no Viva Real: 271571236)

Apartamento a venda no Bairro Vila Scarpelli em Santo André com 02 dormitórios sendo 01 suíte . Possui 75m² de área útil , sala com 02 ambientes , cozinha ampla com planejados , área de serviço

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 75 m² por R\$ 398.000
(Código do anunciante: AP23641 | Código no Viva Real: 271571236)

Apartamento a venda no Bairro Vila Scarpelli em Santo André com 02 dormitórios sendo 01 suíte . Possui 75m² de área útil , sala com 02 ambientes , cozinha ampla com planejados , área de serviço independente , 01 w.c social , dormitórios amplos sendo 01 suíte .
Apartamento ótimo para pessoas idosas , térreo , ambientes amplos , bem arejado e iluminado . Possui 01 vaga de garagem .
Possui salão de festas e churrasqueira .
Localização privilegiada , fácil acesso a São Bernardo do Campo , diversas opções de comércio pela região , fácil acesso ao Centro de Santo André , Shopping Abc e parque Central , fácil acesso ao transporte público , fácil acesso as principais vias Anchieta e Imigrantes .
Condições de pagamento : À vista , financiamento bancário e fgts

Com sede em Santo André, A Donizete Imóveis está presente em todo ABC há mais de 30 anos, ajudando pessoas a realizarem o sonho de conquistar o seu primeiro imóvel. Conheça nossa imobiliária, nós temos mais de cinco mil imóveis ativos cadastrados em nosso banco de dados e corretores profissionais especializados na região para te ajudar a encontrar o seu imóvel ideal. -

Ocultar descrição

(11) 4435-...[Ver telefone](#)

Ao clicar em "Ver telefone", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#).

1.700 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Andre Simoa

andresimoa@hotmail.com

(11) 99862-6927

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Piranhas - Vila Floresta, Santo André - SP

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com

Envie uma mensagem

Andre Simoa

andresimoa@hotmail.com

(11) 99862-6927

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Piranhas - Vila Floresta, Santo André - SP

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade](#).

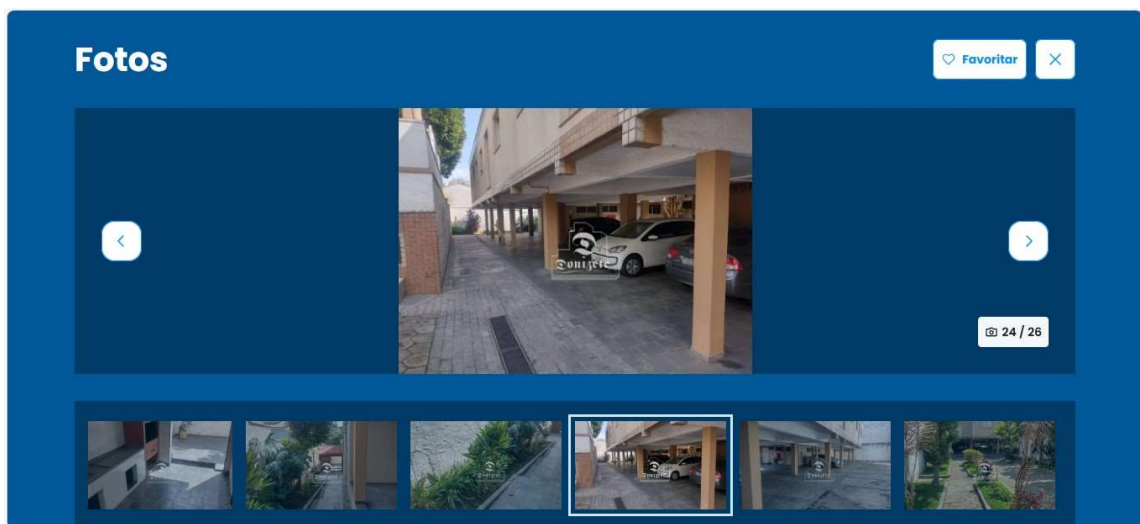
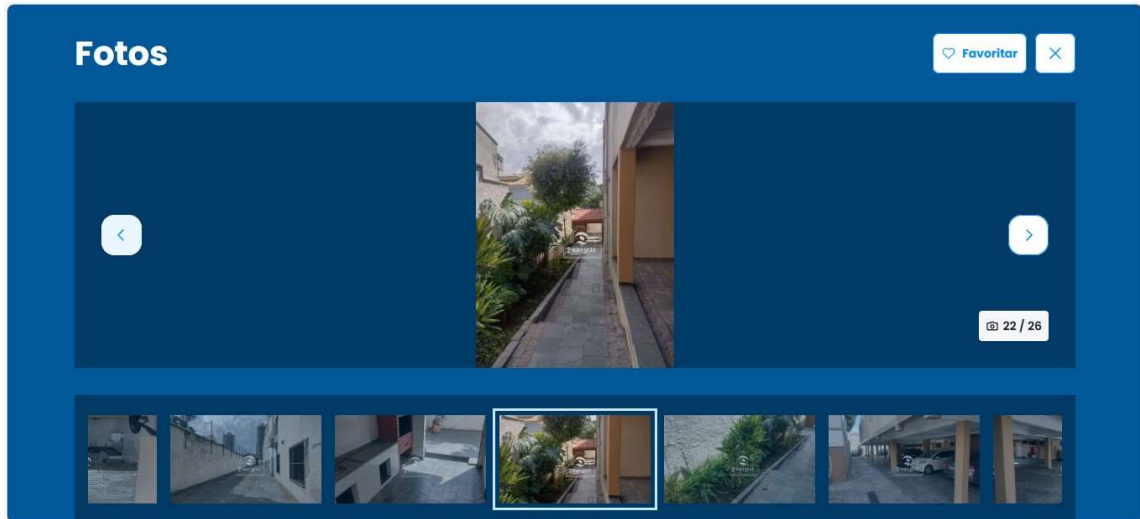
10/14

Processo n.º: 0003392-23.2015.4.01.3826 – 1.ª Vara Federal de Poços de Caldas/MG





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



Link para consulta: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-floresta-bairros-santo-andre-com-garagem-75m2-venda-RS398000-id-2711571236/?source=ranking%2Ccrp>.

Valor do Apartamento 01: R\$398.000,00

11/14

Processo n.º: 0003392-23.2015.4.01.3826 – 1.ª Vara Federal de Poços de Caldas/MG





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

IMÓVEL 02:

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Ajuda Criar conta Entrar

16 fotos Vídeo Mapa

Super Destaque

Venda / SP / Apartamentos à venda em Santo André / Vila Floresta / Rua Piranhas

Edmur Imóveis
Creci: 02037-J-SP

4.6/5 (11 classificações)

3.000 imóveis cadastrados

Venda / SP / Apartamentos à venda em Santo André / Vila Floresta / Rua Piranhas

Venda

R\$ 430.000 • Condomínio R\$ 485 IPTU R\$ 45

Preço abaixo do mercado

74 m² 2 quartos 2 banheiros

1 vaga 1 suíte Cozinha

Endereço
Rua Piranhas - Vila Floresta, Santo André - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 74 m² por R\$ 430.000

(Código do anunciante: 38203 | Código no Viva Real: 2651696460)

Apartamento com 74m² localizado na Vila Floresta. O imóvel possui sala ampla, cozinha planejada, área de serviço, 02 dormitórios sendo 01 suite, 02 WC's e conta com 01 vaga de garagem.

3.000 imóveis cadastrados

Fazer login no vivareal.com.br com google.com

André Simoa andresimoa@hotmail.com

André Luis Simoa andresimoa@gmail.com

andresimoa@hotmail.com

(11) 99862-6927

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Piranhas - Vila Floresta, Santo André, SP.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com

12/14

Processo n.º: 0003392-23.2015.4.01.3826 – 1.ª Vara Federal de Poços de Caldas/MG



Este documento foi gerado pelo usuário 060.***-60 em 22/07/2025 15:53:11
Número do documento: 25052812473656300000352772337
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25052812473656300000352772337>
Assinado eletronicamente por: ANDRE LUIS SIMOA - 28/05/2025 12:47:36



PODER JUDICIÁRIO JUSTIÇA FEDERAL

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 74 m² por R\$ 430.000

(Código do anunciante: 38203 | Código no Viva Real: 2651696460)

Apartamento com 74m² localizado na Vila Floresta. O imóvel possui sala ampla, cozinha planejada, área de serviço, 02 dormitórios sendo 01 suite, 02 WC's e conta com 01 vaga de garagem. Próximo ao Shopping ABC, Shopping Metrôpole, Av. Gilda e Av. Caminho do Pilar, com fácil acesso ao Centro de Santo André e principais vias da cidade. A infraestrutura da região conta com Farmácias, Bancos, Padarias, Escolas, Parques, Supermercados, Restaurantes, e diversos outros comércios.

Ocultar descrição ^

(11) 4996-...[Ver telefone](#)

Ao clicar em "Ver telefone", estou cliente e concordo com os [Termos de uso](#).

Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

🕒 Anúncio criado em 24 de agosto de 2023, atualizado há 10 horas.

⚠️ Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

Envie uma mensagem

Andre Simoa

andresimoa@hotmail.com

(11) 99862-6927

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Piranhas - Vila Floresta, Santo André - SP, av.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou cliente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

16 fotos Vídeo Mapa

Super Destaque

Venda / SP / Apartamentos à venda em Santo André / Vila Floresta / Rua Piranhas

Edmur Imóveis
Creci: 02037-J-SP

★ 4.6/5 (11 classificações) ⓘ
🏠 3.000 imóveis cadastrados

Link para consulta: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-floresta-bairros-santo-andre-com-garagem-74m2-venda-RS430000-id-2651696460/?source=ranking%2Crp>.

Valor do Apartamento 2: R\$430.000,00

13/14

Processo n.º: 0003392-23.2015.4.01.3826 – 1.ª Vara Federal de Poços de Caldas/MG





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Média de valor do apartamento: $(R\$398.000,00 + R\$430.000,00)/2 = R\$414.000,00$.

E - DA AVALIAÇÃO

- A avaliação do apartamento 16, da Rua Piranhas, n.º 310, Santo André, SP basear-se-á na média de valor de apartamentos comercializados neste próprio condomínio, conforme anúncios acima expostos.
- Valor Total do Apartamento 16: R\$414.000 (quatrocentos e quatorze mil reais).

Santo André, 28 de maio de 2025.

ANDRÉ LUIS SIMOA

Oficial de Justiça Avaliador Federal – RF 4.674

14/14

Processo n.º: 0003392-23.2015.4.01.3826 – 1.ª Vara Federal de Poços de Caldas/MG

