

Laudo de Reavaliação

Número

Carta Precatória n.
5003638-
12.2023.4.03.6181

Seção Judiciária	Vara	Nº do Processo	Classe
São Paulo	12ª Vara Federal de Curitiba	5041997-74.2020.4.04.7000	

Autor (Exeqüente, Expropriante, etc)

Ministério Público Federal

Réu

Raul Henrique Srouf

Localização dos Bens

Rua Bernardo Sanches, 310, cs 02 – Cond. Villa Di Como, Real Parque

Interessada

Maria Cecília Altenfelder Gomes de Oliveira

Eu, Jacqueline Mendonça Serafim, Oficial de Justiça Avaliadora, em cumprimento ao r. mandado anexo, expedido nos autos da Execução acima referida, procedi à avaliação do(s) bem(s) a seguir descrito(s):

- Imóvel de matrícula n. 203.562, do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP:

Casa 02, integrante do condomínio denominado Villa Di Como, situado na Rua Bernardo Sanches, 310, no lugar denominado Paineiras do Morumbi, 30º Subdistrito, Ibirapuera, com áreas privativas coberta de 271,370m², e descoberta de 82,130m², mais as áreas reais comuns coberta de 1,448m² e descoberta de 85,455m², com área real total construída de 440,403m², equivalente a uma fração ideal de 0,250014 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; a área de terreno exclusivo de 193,160m², a área de terreno comum de 86,902m² e a área total de terreno de 280,062m².

Descrição: Trata-se de um sobrado, com três suítes, sala de estar, sala de tv com lareira, sala de jantar, lavabo, home theater com banheiro e varanda, cozinha, área de serviços, dependência de funcionária, e jardim externo. O imóvel construído, de modo geral – com o mobiliário e demais itens agregados – se encontra em boas condições de funcionalidade e conservação (v. anexo).

Metodologia: Uma vez viabilizado o ingresso na residência para exame da distribuição espacial interna do imóvel e de suas atuais condições, a avaliação não foi realizada com base no valor do metro quadrado para a região – tampouco foi considerado o valor venal atribuído ao imóvel pela Prefeitura Municipal de São Paulo. Em vez, tomou-se como critério fundamental a média



aritmética dos valores atribuídos a edificações congêneres, situadas no mesmo condomínio/região, por páginas de imobiliárias e empresas especializadas na avaliação de imóveis naquele setor, além da opinião técnica do Sr. Marcelo Toledo, executivo de vendas na imobiliária Jardins & Co. Imóveis –, cuja conclusão foi também adotada como parâmetro.

Numa observação preliminar, foi constatado que os valores atribuídos às casas no condomínio Villa Di Como oscilam conforme especificidade e benfeitorias próprias de cada um dos imóveis – como arquitetura assinada, spa/hidromassagem na parte externa, área gourmet equipada com churrasqueira, balcão e pia, qualidade e conservação da mobília agregada etc. Isso posto, verifiquei ter sido atribuído o valor de R\$ 3.000.000,00 a uma residência de características aparentemente idênticas, situada no mesmo condomínio, pela imobiliária LEF Properties¹. Numa segunda pesquisa, foi dado a imóvel congênere – se bem que de proporções ligeiramente menores – o valor de R\$ 3.600.000,00, pela imobiliária Coelho da Fonseca². Finalmente, a Clicar! Imóveis oferece propriedade semelhante, com área construída maior e benfeitorias importantes, a R\$ 3.750.000,00³.

Em consulta técnica realizada junto ao Sr. Marcelo Toledo, executivo de vendas na Jardins & Co. Imóveis, foi por ele informado que a casa n. 01 do condomínio Villa Di Como (matrícula 206.561, do 15º CRI/SP) foi vendida no mês de março/23 por R\$ 3.600.000,00; o mesmo imóvel, no entanto, valeria R\$ 3.500.000,00 nos parâmetros atuais (junho/23)⁴.

Tem-se, portanto, que realizada a média aritmética entre os valores adotados como parâmetro – $(3.000.000,00 + 3.600.000 + 3.750.000,00 + 3.500.000,00 / 4)$ –, resulta o montante de R\$ 3.462.500,00 (três milhões quatrocentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais).

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 3.462.500,00 (três milhões quatrocentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais).

São Paulo, 29 de junho de 2023.

Jacqueline Mendonça Serafim
Oficial de Justiça Avaliadora Federal
RF 8321

¹ <https://www.lefpr.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-sao-paulo-real-parque-280m2-3dormitorios-3vagas/PR32449> > acesso em 29 de junho de 2023, às 11h51.

² <https://www.coelhodafonseca.com.br/628108> > acesso em 29 de junho de 2023, às 12h10.

³ <https://www.clicarimoveis.com.br/imovel/casa-de-356-m-com-3-quartos-real-parque-sao-paulo/CA4985-2HA?from=sale#mapa> > acesso em 29 de junho de 2023, às 12h17.

⁴ Consulta realizada mediante aplicativo de mensagens, diretamente ao Sr. Marcelo, entre os dias 23 e 29 de junho de 2023 (cf. anexo).



5041997 - Imóvel

Jacqueline Mendonça Serafim <jacqueline.mserafim@gmail.com>

Qui, 29/06/2023 13:48

Para: JACQUELINE MENDONCA SERAFIM <JACSERAF@trf3.jus.br>











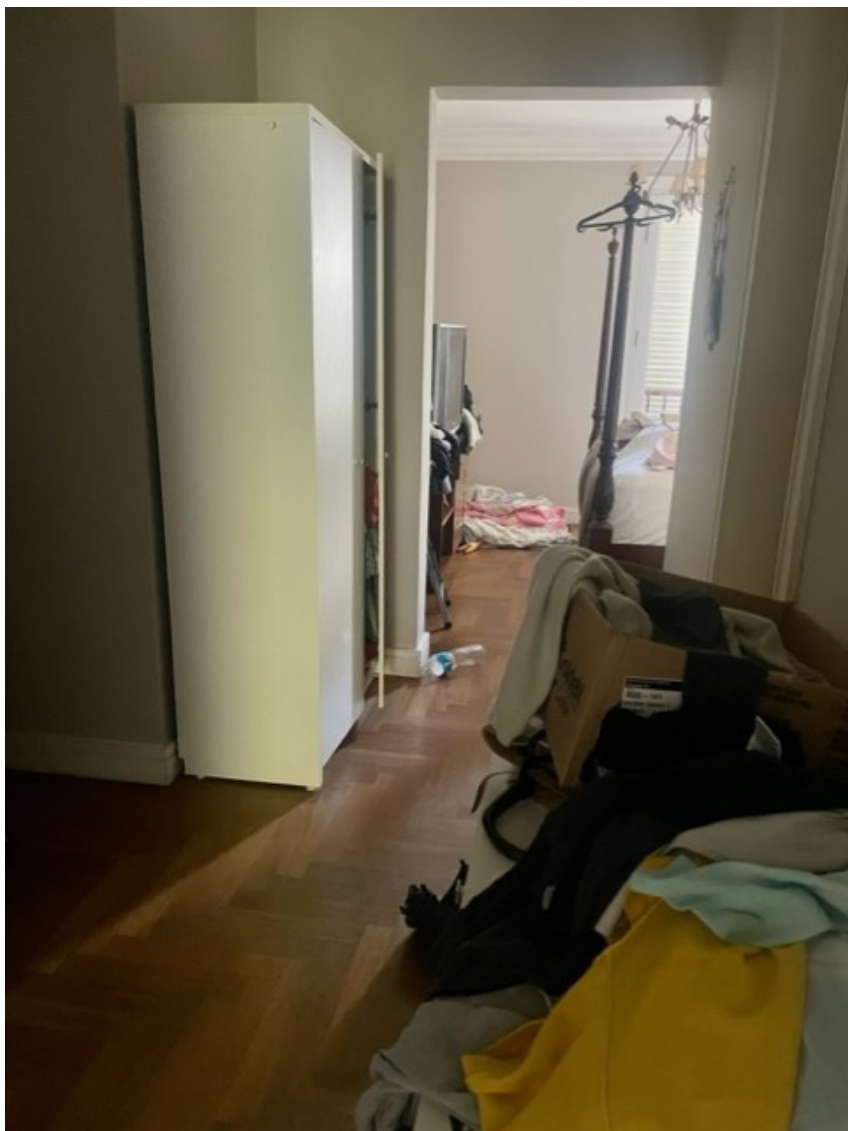




























Jacqueline Mendonça Serafim

