

**PROCESSO Nº: 0819274-16.2022.4.05.8100 - ALIENAÇÃO DE BENS DO ACUSADO**

**REQUERENTE:** MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL  
**INTERESSADO:** MARIA NATALIA ALVES FERREIRA e outro  
**ADVOGADO:** Jorge Augusto Pinto Dos Santos e outro  
**32ª VARA FEDERAL - CE (JUIZ FEDERAL TITULAR)**

### LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Eu, Sebastião de Azevedo Rios Alves, Oficial de Justiça Avaliador Federal, em cumprimento ao **MANDADO DE CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO**, expedido nos autos da ação supracitada, dirigi-me , no dia 12 de dezembro de 2023, às 11:30h , a Rua Tâmisia, 455, Bairro De Lourdes, FORTALEZA/CE, e, ali estando, **PROCEDI À CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO** do bem a seguir:

1. O bem:

A casa de n. 10, do tipo C, do Condomínio Residencial Mar á Vista, situado nesta capital, na Rua Tâmisia, 400, Bairro Lourdes, com dois pavimentos, sendo um pavimento térreo e um pavimento superior, com uma área construída privativa de 246,36 m<sup>2</sup>, área construída comum de 7,81 m<sup>2</sup>, área construída total de 254,17 m<sup>2</sup> e fração ideal de 6,0495% do terreno onde se acha encravado o condomínio, ocupando a casa um terreno com área de uso exclusivo de 373,73 m<sup>2</sup>, limitando-se: ao Leste (frente), para via interna, por onde mede 13,37 m; ao Oeste (fundos), com o prédio 6.999 da Av Santos Dumont, por onde mede 11,97 m; ao Sul (lado direito), com a casa n. 09, com frente para via interna, por onde mede 29,50 m; ao Norte (lado esquerdo), com a via interna, por onde mede 29,50 m. O Condomínio supracitado encontra-se encravado em um terreno na praia Antônio Diogo, constituído pelos lotes 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 e 14, todos da quadra VIII-M e pelo terreno contíguo, constituído por parte da referida quadra VIII-8, com uma área total de 7.725,00 m<sup>2</sup>, devidamente descrito e caracterizado na matrícula 13.769 do Cartório de Registro de Imóveis da 5a. Zona de Fortaleza. Inscrito na PMF n. 713.882-2 de propriedade de Gaston Tai, CPF n. 701.119.851-29.

1. Matrícula: 13.769 do Cartório de Registro de Imóveis da 5a. Zona de Fortaleza;
2. Endereço atualizado: Na matrícula do imóvel consta a numeração do imóvel no logradouro Rua Tâmisia, 400, mas na frente de referido condomínio consta a numeração 455.
3. Proprietário o Sr. Gaston Tai, CPF n. 701.119.851-29
4. Ocupação: O imóvel encontra-se desocupado. O síndico informou que a chave do imóvel desapareceu.

5. Depositário: Não localizei nos autos do processo o auto de sequestro, encontrando-se o imóvel de fato depositado nas mãos do síndico, pessoa que acompanhou este oficial durante toda a diligência.
6. Valor do condomínio mensal: R\$3.801,63 ( Não houve alteração de valor da cota)
7. Restrições constantes da matrícula: Consta da matrícula publicidade de sequestro e de indisponibilidade nas Av 03 e 04, respectivamente, com a ordem da 12ª Vara da Seção Judiciária do Ceará, nos autos do processo nº 0010613-28.2015.4.05.8100.
8. Dívidas de condomínio: O síndico apresentou planilha de dívidas até dezembro de 2023, apresentando o montante de R\$502.717,31, sendo a dívida principal de R\$289.928,87, multa de R\$5.798,45, juros de R\$123.203,77 e honorários advocatícios de R\$83.786,22.
9. Dívidas de IPTU até dezembro/2023: O imóvel apresenta dívida inscrita do período de 2015 a 2021 no valor aproximado de R\$34.890,96 e valores em aberto referentes aos anos de 2022 e 2023, respectivamente em R\$4.782,78 e R\$5.064,88.

Vistoria e constatação: Compareci no dia 12/12/2023, juntamente com o engenheiro Cláudio Ponsini, profissional este que compareceu ao imóvel sob convite deste oficial. Referido engenheiro é proprietário da empresa MC Construções e Reformas, empresa especializada em construção e reformas de imóveis de alto padrão nos loteamentos da franquia Alphaville e na região do Bairro De Lourdes. De início, o entrevistei sobre a quantificação do valor do imóvel, sem que o mesmo tivesse conhecimento da avaliação anterior realizada, tendo sido afirmado pelo mesmo que o valor do metro quadrado de referido imóvel, solucionadas as patologias seria em média de R\$.8000,00 ( oito mil reais), já acrescidos os valores do terreno e da área comum do condomínio. Após esse momento inicial, passei a acompanhá-lo na vistoria técnica do imóvel para detectar e quantificar a solução das patologias do mesmo, tendo sido encontradas as seguintes patologias na construção:

10.1. Deslocamento parcial de piso em porcelanato, fachada apresentando pequenas fissuras e rachaduras, vazamentos no telhado , presença de mofos em alguns cômodos do imóvel

10.2 Para solucionar as patologias acima mencionadas será necessário a execução dos seguintes serviços:

10.2.1. Patologia: Vazamento no telhado.

Diagnóstico: Revisão de 100% do telhado do imóvel ( telhado executado em telhas cerâmicas tipo americanas ) com possível substituição de parte das telhas e da estrutura de madeira para retirada de todos os vazamentos e infiltrações ocasionados pelas falhas no próprio telhado totalizando uma área de aproximadamente 160m<sup>2</sup> .

Observação: na metragem de 160 m<sup>2</sup> considera-se a área construída do 1º andar da casa de aproximadamente 126m<sup>2</sup> mais a inclinação do telhado que nesse caso seria de 30%.

**Valor para execução do serviço: revitalização do telhado incluindo material e mão de obra: R\$32.000,00**

**10.2.2** Patologia: A fachada de aproximadamente 322 metros quadrados ( 46 metros de comprimento por 7 metros de altura) apresenta fissuras e rachaduras que estão ocasionando infiltrações e mofos na parte interna do imóvel.

Dignóstico: Será preciso a montagem de um andaime fachadeiro para reabertura das trincas e fissuras presentes na fachada , com a sucessiva aplicação de selante acrílico flexível tipo SIKACRYL 203 que apresenta uma boa resistência aos raios UV, particularmente indicado para solução definitiva em trincas e rachaduras em ambientes externos.

Após a retirada de todas as rachaduras presentes na fachada, será aplicado um selador acrílico como base de preparação para receber a camada de acabamento final que será em textura acrílica mantendo as cores padrão do condomínio ( creme e branco)

**Valor para execução do serviço: revitalização e pintura da fachada incluindo material e mão de obra: R\$38.300,00**

- 10.2.3. Patologia:O piso interno e externo da casa necessita de troca parcial ou total ( aconselha-se troca total devido ao fato do piso apresentar problema no deslocamento que na maioria dos casos é uma patologia crônica destinada a se alastrar ao restante do piso ).

Outro problema seria o formato do piso atual de 60cmx60cm que não está sendo mais produzido ( os porcelanato presentes atualmente no mercado seriam de 70x70, 80x80, 90x90 ou grandes tamanhos).

Diagnóstico: Sendo assim para remoção e troca de 100% do piso existente na parte interna e externa do imóvel , totalizando aproximadamente 270m<sup>2</sup> será cobrado um **Valor de R\$61.500,00** ( aproximadamente R\$250 por metro quadrado).

10.2.4. Patologia:Cerca de 25% do forro de gesso acartonado na parte interna da casa ( no 1º andar do imóvel) encontra-se danificado.

Diagnóstico: após a revitalização do telhado necessitará de reparos por uma área total de aproximadamente 30m<sup>2</sup>.

**Valor para execução do serviço de reforma do forro de gesso: R\$2.550,00 ( R\$85,00 cada metro quadrado)**

10.2.5. Patologia: Manchas na pintura.

Diagnóstico: Após concluir toda troca de piso e a reforma do forro de gesso a casa necessitará de de pintura ( pelo menos aplicação de 1 ou 2 demão de tinta acetinada ) totalizando aproximadamente 576m<sup>2</sup> ( 246m<sup>2</sup> de teto e 330 de paredes).

**Valor para execução do serviço de pintura interna: R\$17.280,00 ( R\$30,00 cada metro quadrado).**

**10.2.6-** Patologia: Danos no jardim.

Diagnóstico: O jardim da casa de aproximadamente 119m<sup>2</sup> encontra-se em estado de abandono a alguns anos, necessitando de uma manutenção geral na grama e nas plantas ornamentais.

**Valor para execução do serviço de jardinagem: R\$5.712,00 ( R\$48,00 cada metro quadrado).**

10.3.7 . TODO ENTULHO GERADO DURANTE EXECUÇÃO DA REFORMA SERÁ RECOLHIDO EM CONTAINERS E COLETADO POR EMPRESA ESPECIALIZADA E AUTORIZADA PELA SEMAM ( Secretaria do Meio Ambiente).

**Valor para coleta dos resíduos da obra : R\$2.100,00**

**10.3.8. Valor total para execução dos serviços de recuperação do imóvel: R\$159.442,00**

**10.3.9:** Prazo para execução de todos os serviços : 3 meses

## 11. Avaliação

Método utilizado: Método comparativo e entrevista técnica com engenheiro

Amostragem de imóveis vendidos e à venda no próprio condomínio Mar à Vista					
Número da amostra	Imobiliária	Tamanho do imóvel	Valor de venda	Valor do m <sup>2</sup>	
01	RB Brasil Imóveis	450m <sup>2</sup>	R\$2.990.000,00	R\$6.644,00	
02	Imobiliária Madre de Deus	290m <sup>2</sup>	R\$2.790.000,00	R\$9.620,00	
03*	Matricula 14224	246,36m <sup>2</sup>	R\$1.950.000,00	R\$7.915,00	
Valor médio do condomínio	do m <sup>2</sup>		no próprio R\$8.059,00		

\*Valor real de venda da casa nº 13 de referido Condomínio Mar à Vista.Compra e venda realizada no dia 26/01/2022, conforme Av. 11/14224 da Matrícula 14224 da 5ª Zona de Fortaleza (Doc em anexo)

Amostragem de imóveis ( casas em condomínio) à venda no Bairro De Lourdes				
Número da amostra	Imobiliária	Tamanho do imóvel	Valor de venda	Valor do m <sup>2</sup>
01	RB Brasil Imóveis	450m <sup>2</sup>	R\$2.699.000,00	R\$5.997,77
02	CoWorking Imobiliário	400m <sup>2</sup>	R\$2.900.000,00	R\$7.250,00
03	Cészar Rego Imóveis	290m <sup>2</sup>	R\$2.500.000,00	R\$8620,00
04	Equatorial Imoveis	302m <sup>2</sup>	R\$2.700.000,00	R\$8.940,00
05	CoWorking Imobiliário	330m <sup>2</sup>	R\$2.900.000,00	R\$8787,87
06	Suporte Imobiliário CRECI 00914-J	246m <sup>2</sup>	R\$2.200.000,00	R\$8943,00
07	Daniel Felipe Alves CRECI 07789-F	270m <sup>2</sup>	R\$2.750.000,00	R\$10.185,00
Valor médio do			m <sup>2</sup>	imóveis
similares *			R\$8.508,17	

\*Desprezadas as amostras 01 e 07 pois o valor do metro quadrado apresenta grande distorção de valor entre as demais amostras para baixo ou para cima.

11.1. Dos links das amostras utilizados como parâmetro para a aferição da média do valor do metro quadrado:

Link imóvel comparativo 01 Dentro do mesmo Condomínio:  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-de-lourdes-bairros-fortaleza-com-garagem-450m2-venda-RS2990000-id-2543393202/>

Link imóvel comparativo 02 Dentro do mesmo Condomínio:  
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-manoel-dias-branco-fortaleza-ce-290m2-id-2545749972/>

Link Amostra 01: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-de-lourdes-fortaleza-ce-450m2-id-2553688004/>

Link Amostra 02: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-6-quartos-com-piscina-de-lourdes-fortaleza-ce-400m2-id-2577630412/>

Link Amostra 03: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-de-lourdes-fortaleza-ce-290m2-id-2568386375/>

Link Amostra 04: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-de-lourdes-fortaleza-ce-302m2-id-2568029614/>

Link Amostra 05: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-5-quartos-com-piscina-de-lourdes-fortaleza-ce-330m2-id-2608549871/>

Link Amostra 06: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-5-quartos-mobiliado-de-lourdes-fortaleza-ce-246m2-id-2526173346/>

Link Amostra 07: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-6-quartos-com-piscina-de-lourdes-fortaleza-ce-270m2-id-2608972494/>

## 11.2. Da quantificação do valor final do metro quadrado do imóvel

Das análises do preço do valor do metro quadrado da região e do valor médio do metro quadrado dos imóveis que estão a venda dentro do condomínio, verifica-se que a média das amostragens de imóveis da região resultou no valor de cerca de R\$8.500,00, sendo o que mais se aproximou do valor de mercado, tendo por base de comparação o valor real do metro quadrado de venda da casa nº 13 do referido condomínio (que no mês de janeiro do ano de 2022 alcançou o valor de R\$8059,00 e considerando a visita técnica realizada agora no imóvel fixei o valor médio do metro quadrado em R\$R\$8.000,00 para efeito de avaliação do imóvel.

11.3. Da avaliação em si:

Assim, considerando que o imóvel perfaz uma área própria construída de 246,36m<sup>2</sup> e considerado o valor do preço do metro quadrado alcançado de R\$8.000,00, o avalio em R\$1.970.880,00 ( Um milhão , novecentos e setenta mil, oitocentos e oitenta reais). Considerando as patologias encontradas em visita técnica e o alcance de possível valor de solução no importe de **R\$159.442,00, fixo o valor final da avaliação em R\$1.811.438,00 (Um milhão, oitocentos e onze reais e quatrocentos e trinta e oito reais)**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$1.811.438,00 (Um milhão, oitocentos e onze reais e quatrocentos e trinta e oito reais)**

12. Observações:

Obs1: Não foram avaliados os móveis soltos que guarnecem o imóvel, ante a falta de ordem expressa no mandado.

Obs2: O valor do terreno que sobeja a construção da casa encontra-se valorado e acrescido ao valor do metro quadrado construído, assim como nas amostras encontradas.

Obs3: O valor da avaliação pode sofrer variação de cerca de 10%(dez por cento) para mais ou para menos em função da majoração ou do regateio do metro quadrado, dado que a avaliação se deu pelo método comparativo tendo em vista a média de preços da região.

Obs4: O valor dos danos estruturais apurados podem sofrer alterações para cima ou para baixo, dada a variação entre o valor cobrados porempresas de engenharia.

Obs5. O síndico que prestou as informações se chama Getúlio de Pessoa Coelho Filho, CPF nº 004.243.293-60, morador da casa 13 de referido condomínio.

Do que para constar, lavrei o presente laudo em duas vias de igual teor.

Fortaleza(CE), 09 de janeiro de 2024.

Sebastião de Azevedo Rios Alves

Oficial de Justiça

Matrícula nº CE1536



Processo: **0819274-16.2022.4.05.8100**

Assinado eletronicamente por:

**SEBASTIAO DE AZEVEDO RIOS ALVES - Oficial de Justiça**

Data e hora da assinatura: 09/01/2024 15:42:02

Identificador: 4058100.31898982

Para conferência da autenticidade do documento: <https://pje.jfce.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>



24010915403033700000031962785