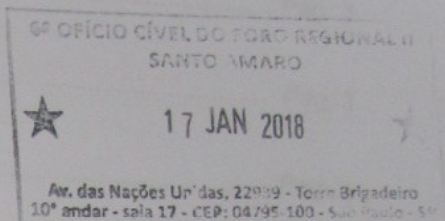


262  
1

Excelentíssimo Senhor  
Doutor Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro

Processo Número: 0076188-82.2010.8.26.0002

Assunto: Débitos Condominiais - Procedimento Comum  
Requerente: Condomínio Morumbi Sul Towers  
Requerido: Marcelo Marcos do Carmo



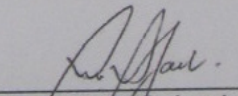
002 6 EST. 18.00001294-1 150118 1523 298

**Roberto Adib Jacob**, perito judicial nomeado nos autos para avaliação do imóvel: situado na R. Nossa Senhora do Bom Conselho nº308, Apartamento 32 do Edifício Torre de Belém integrante do empreendimento "Morumbi Sul Towers" – Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo/ SP, dando por terminados seus estudos, diligências e vistoria, vem perante V. Ex.ª apresentar suas conclusões, expressas no seguinte,

#### LAUDO

Termos em que,  
Pede deferimento.

São Paulo, 15 de janeiro de 2018.

  
\_\_\_\_\_  
Roberto Adib Jacob

Engenheiro Civil CREA 0600963995



## Índice

263  
7

Introdução e Objetivo da Perícia.....	Pág. 3
Metodologia.....	Pág. 3
Diligência.....	Pág. 3
Elementos da Perícia.....	Pág. 3
Avaliação Matrícula 228.183.....	Pág. 8
Conclusão e Considerações finais.....	Pág. 9
Anexos .....	Pág. 10

### II- DILIGÊNCIA

Em 12 de janeiro de 2018, às 10:00h, realizou-se vistoria no local e coleta de amostras em questão e nos locais adjacentes da Construtora Morumai Sul Towers, na presença do relator, Sr. Roberto, sendo o mesmo acompanhado pelo Sr. Roberto.

### III- ELEMENTOS DA PERÍCIA

Referente ao "Condomínio Morumai Sul Towers".

O Condomínio "Morumai Sul Towers" tem 28 andares, sendo os 4 primeiros destinados a unidades residenciais.

O condomínio tem acesso ao estacionamento, piscina, clubes de recreação e outros serviços. A fachada do prédio é revestida em pedras naturais, as unidades são em vidro temperado, com um sistema de aquecimento no hall das unidades e no bloco de vidro temperado, com um grande e bonito, todo o sistema é revestido. Estado de conservação - Regular (reparo simples).



## I- INTRODUÇÃO E OBJETIVO DA PERÍCIA

Em 29 de agosto de 2017, o Excelentíssimo Juiz de Direito da 6ª Vara Cível nomeia o Perito Roberto Adib Jacob, para determinar o **valor de Venda** do imóvel de matrícula nº 228.183; 11º ofício da comarca de São Paulo; referente ao processo número: 0076188-82.2010. Onde o Condomínio Morumbi Sul Towers move em face de Marcelo Marcos do Carmo.

## I- METODOLOGIA

- 1.0- Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, o valor de venda pode ser determinado com base na coleta de elementos semelhantes colhidos no livre mercado imobiliário e que sejam devidamente tratados por meio de:
  - 1.1- Modelo de regressão linear - procedimento conforme ABNT 14653-2 anexo A.
  - 1.2- Fatores - procedimento conforme ABNT 14653-2 anexo B.
- 2.0- Foi utilizado durante os exames: Câmera digital Sony 5,1 megapixels.
- 3.0- Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, NBR. 12.721/2005 da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP-2011 e portaria CAJUFA 01/2003

## II- DILIGÊNCIA

Em 12 de janeiro de 2018, às 10:00h; conforme agendado, foi feita a vistoria no apartamento em questão e nas áreas comum do Condomínio Morumbi Sul Towers, na presença do zelador, Sr. Batista, dando desta maneira o início da avaliação.

## III- ELEMENTOS DA PERÍCIA

### Referente ao "Condomínio Morumbi Sul Towers".

O Empreendimento "Morumbi Sul Towers" tem 28 anos, formado por 4 edifícios totalizando 208 unidades residenciais.

O condomínio tem controle de acesso, portaria, câmera de segurança e cerca elétrica, a fachada do prédio é revestida em pintura/textura, as esquadrias são em ferro, com piso em asfalto na área de estacionamento, no hall dos prédios as portas são de vidro temperado, piso em granito e ardósia, lado externo cimentado.  
Estado de conservação – Regular reparos simples



Lazer:

Piscina  
Playground  
Salão de Festa  
Área de Churrasqueira e forno de pizza  
Sala de ginástica  
Salão de jogos  
Quadra poliesportiva

Serviços dentro do condomínio:

Lanchonete  
Lavanderia

Fotos Anexo III

**Referente ao "Edifício Torre de Belém"**

O Edifício Torre de Belém é parte integrante do Condomínio Morumbi Sul Towers, o edifício tem 14 pavimentos (térreo + 13 pavimentos) com 4 apartamentos por andar, totalizando 52 unidades servidas por 2 elevadores.

A fachada do prédio é revestida em pintura/textura, as esquadrias são em ferro e o hall do andar em ardósia.

**Características da Região**

**INFRAESTRUTURA URBANA**

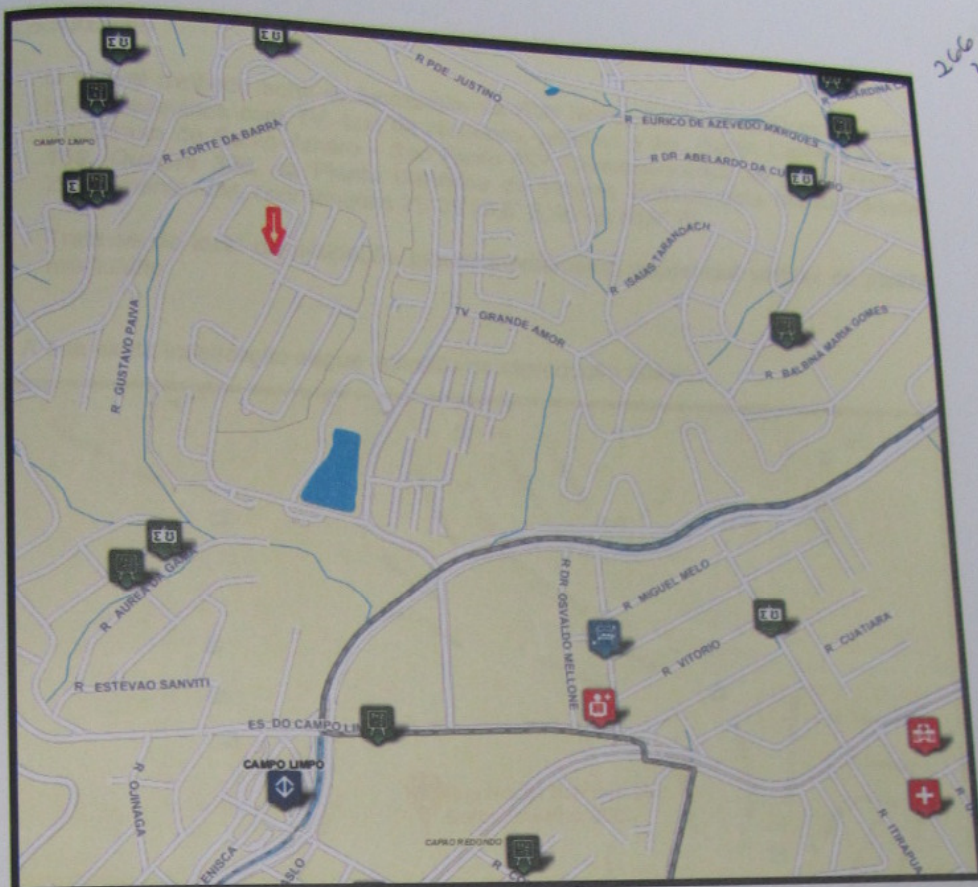
Possui água potável,  
Esgoto sanitário,  
Energia elétrica,  
Telefone,  
Pavimentação,  
Iluminação pública,  
Gás canalizado  
Esgoto pluvial

**SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS**

Coleta de lixo, transporte coletivo, feira livre  
Educação - ensino médio e fundamental; infantil.  
Saúde – Urgência, Hospital, UBS.  
Praça Jorn. Carlos Alberto Bottini, Lago Morumbi Sul

Próximo a comércio, Sesc Campo Limpo, Shopping Campo Limpo, Prefeitura Regional de Campo Limpo, Metrô Campo Limpo.





Fonte "GeoSampa"



Ensino infantil



Ensino Fundamental e médio



Metrô



Feira livre



Urgência/ Emergência



Hospital



UBS/Posto/Centro Saúde

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
 CONPEJ/SP n° 02.00.1063 IBAPE/SP n° 8611  
 Cel. (11) 99517-1530 E-mail. [radibiacob@gmail.com](mailto:radibiacob@gmail.com)

**ROBERTO A. JACOB**  
 Engenheiro Civil  
 CREA n° 0600963995

Página 5 de 23



## Localização

O imóvel avaliado acha-se localizado, na Rua Nossa Senhora do Bom conselho, nº308, esquinas com TV. Luz da Natureza, próximo a Av. Carlos Caldeira Filho - Subdistrito de Santo Amaro - São Paulo /SP. Correspondendo ao **Setor Fiscal - 168, Quadra 320**, da Planta Genérica de Valores Editada pela Municipalidade, Zoneamento- ZM, coordenadas 23°38'29,8" S;46°45'30,9" W.

Trata-se de local de ocupação predominantemente residencial vertical de padrão médio/alto.

A sua exata localização segue indicada na reprodução abaixo



Fonte Google

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CONPEJ/SP nº 02.00.1063 IBAPE/SP nº 8611  
Cel. (11) 99517-1530 E-mail: [radibiacob@gmail.com](mailto:radibiacob@gmail.com)

ROBERTO A. JACOB  
Engenheiro Civil  
CREA nº 0600963995

Página 6 de 23



## Referente ao Apartamento

O apartamento de nº 32, localizado no 3º andar, encontra-se desocupado posicionado nos fundos do Edifício Torre de Belém:

Área privativa –	55,98 m²
Área Comum –	70,08 m²
Área Total –	126,06 m²
Fração ideal –	0,48076 %

1 (uma) vaga de garagem localizada no térreo, livre, descoberta.

O apartamento tem portas em madeiras e esquadrias em ferro.  
O apartamento necessitando de reparos.

➤ Sala  
Piso laminado com rodapé, pintura látex.

Fotos Anexo III

➤ Sacada  
Piso cerâmica, gradil de ferro

➤ 1 Banheiro social  
Piso em cerâmica, paredes em azulejo.

➤ 2 Dormitórios  
Piso laminado com rodapé, pintura látex.

➤ Cozinha e Área de serviço conjugados  
Piso em cerâmica, paredes em azulejo.

### Estado do imóvel:

encontra-se, conforme já mencionado desocupado, abandonado necessitando de reparos e pintura:

Banheiro: Refazer forro de gesso, conserto de vazamento embaixo da pia, falta chuveiro, pintura, gabinete em estado ruim.

Hall: piso laminado deteriorado (infiltração do vazamento do banheiro).

Cozinha e Área de serviço: pia da cozinha sem torneira, sem armários, na área do fogão sem azulejo (infiltração do vazamento do banheiro); sem torneira no tanque de lavar roupa.



#### IV- AVALIAÇÃO

Os elementos da pesquisa pertencem ao "Condomínio Morumbi Sul Towers", e estão em condições melhores que o avaliando, todos com armários na cozinha e gabinete no banheiro, armários nos quartos e em algumas amostras, piso cerâmico na sala, moldura em gesso entre teto e parede, não tendo nenhuma amostra nas condições do avaliando.

Conforme a Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP-2011, no item 11.5 (reproduzido abaixo) e em função do exposto, foi aplicado deságio sobre o valor médio calculado.

##### "11.5 Campo de arbitrio

O campo de arbitrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média). O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbitrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais."

##### Avaliação do apartamento

anexo IV

Valor médio R\$/ m² 4.299,11

Área útil 55,98 m²

Campo de arbitrio (8,5%)

Valor do Imóvel =  $(4.299,11 \times 55,98) \times 0,915 = R\$ 220.207,72$

Arredondamento dentro da norma em até ( $\pm 1\%$ ) = R\$ 220.000,00

GRAU DE PRECISÃO III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

anexo V



## V- CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

Enfatizamos ainda, que os valores das amostras, representam os valores levantados em janeiro de 2018, foram consideradas somente amostra de elemento cujo apartamento encontra-se no mesmo Condomínio.

Os valores referentes a ofertas são decrescidos em 10% conforme norma NBR 14.653-1 e IBAPE-SP-2011.

Os dados obtidos no mercado imobiliário foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de "boa fé".

Cabe salientar que não foi elemento de estudo desta avaliação qualquer tipo de ônus ou direitos sobre este imóvel.

Com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e a aplicação do método utilizado para chegar ao valor de mercado, chegamos à conclusão que o presente imóvel está avaliado para venda no valor de:

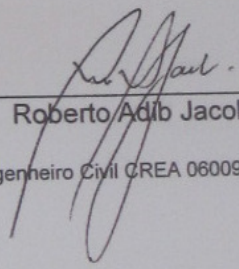
**R\$ 220.000,00 (Duzentos e Vinte Mil Reais)**

janeiro 2018

### TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo de Avaliação mercadológico de Perícia Judicial, digitado em 23 (vinte e três) folhas, incluindo anexos, apenas no anverso.

São Paulo, 15 de janeiro de 2018.

  
Roberto Adão Jacob

Engenheiro Civil CREA 0600963995



## ANEXOS

227

- ANEXO I - TABELA COM DADOS DA PESQUISA DE MERCADO  
ANEXO II - LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS  
ANEXO III - FOTOS - ÁREA COMUM DO PRÉDIO E APARTAMENTO  
ANEXO IV - AVALIAÇÃO  
ANEXO V - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO



# ANEXO I

## TABELA COM DADOS DA PESQUISA DE MERCADO

272

jan/18

Elemento n°	R\$	Of/Vend	Útil Área m²	Contato	Cód.	Tel.	Endereço
1	275.000,00	of	56,00	CDO Imóveis	899-APGD	94003-2600	R. Nossa Sra. Bom Conselho, 308
2	285.000,00	of	56,00	CDO Imóveis	622GK	94003-2600	R. Nossa Sra. Bom Conselho, 308
3	250.000,00	of	56,00	JR Imóveis	jr180	5511-9991	R. Nossa Sra. Bom Conselho, 308
4	260.000,00	of	56,00	JR Imóveis	jr191	5511-9991	R. Nossa Sra. Bom Conselho, 308
5	265.000,00	of	56,00	JR Imóveis	jr303	5511-9991	R. Nossa Sra. Bom Conselho, 308
6	270.000,00	of	56,00	JR Imóveis	jr306	5511-9991	R. Nossa Sra. Bom Conselho, 308

Elemento N°	Dorm	Banheiro	Vagas	Padrão	zona	setor	Quadra	Índice Fisc.	Idade	R\$	Útil Área m²	Of/Vend	Of. R\$/m²
	2	1	1	Méd./Alto	ZM	168	320	1.920	28		55,98		
1	2	1	1	Méd./Alto	ZM	168	320	1.920	28	275000,00	56,00	of	4419,64
2	2	1	1	Méd./Alto	ZM	168	320	1.920	28	285000,00	56,00	of	4580,36
3	2	1	1	Méd./Alto	ZM	168	320	1.920	28	250000,00	56,00	of	4017,86
4	2	1	1	Méd./Alto	ZM	168	320	1.920	28	260000,00	56,00	of	4178,57
5	2	1	1	Méd./Alto	ZM	168	320	1.920	28	265000,00	56,00	of	4258,93
6	2	1	1	Méd./Alto	ZM	168	320	1.920	28	270000,00	56,00	of	4339,29

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
 CONPEI/SP n° 02.00.1063 IBAPE/SP n° 8611  
 Cel. (11) 99517-1530 E-mail. [radibjacob@gmail.com](mailto:radibjacob@gmail.com)

ROBERTO A. JACOB  
 Engenheiro Civil  
 CREA n°0600963995



## ANEXO II

### LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



Todas as amostras pertencem ao "Condomínio Morumbi Sul Towers". –

"Fonte Google"



ANEXO III  
FOTOS - ÁREA COMUM DO PRÉDIO

274  
5



Foto 1- Fachada



Foto 2 - Logradouro

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CONPEJ/SP n° 02.00.1063 IBAPE/SP n° 8611  
Cel. (11) 99517-1530 E-mail. [radibjacob@gmail.com](mailto:radibjacob@gmail.com)

ROBERTO A. JACOB  
Engenheiro Civil  
CREA n°0600963995



FOTOS – ÁREA DE LAZER

225



Foto 3 – Quadra poliesportiva



Foto 4 – Playground

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CONPEI/SP n° 02.00.1063 IBAPE/SP n° 8611  
Cel. (11) 99517-1530 E-mail. [radibjacob@gmail.com](mailto:radibjacob@gmail.com)

ROBERTO A. JACOB  
Engenheiro Civil  
CREA n°0600963995





Foto 5 – Área Churrasqueira e Forno de Pizza



Foto 6 – Piscina

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CONPEJ/SP n° 02.00.1063 IBAPE/SP n° 8611  
Cel. (11) 99517-1530 E-mail. [radibjacob@gmail.com](mailto:radibjacob@gmail.com)

ROBERTO A. JACOB  
Engenheiro Civil  
CREA n°0600963995

Página 15 de 23





Foto 7 – Salão de jogos



Foto 8 - Sala de ginástica

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
 CONPEJ/SP n° 02.00.1063 IBAPE/SP n° 8611  
 Cel. (11) 99517-1530 E-mail. [radibjacob@gmail.com](mailto:radibjacob@gmail.com)

ROBERTO A. JACOB  
 Engenheiro Civil  
 CREA n°0600963995





Foto 9 – Área de estacionamento



Foto 10 – Hall de entrada do prédio

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
 CONPEJ/SP n° 02.00.1063 IBAPE/SP n° 8611  
 Cel. (11) 99517-1530 E-mail. [radibjacob@gmail.com](mailto:radibjacob@gmail.com)

ROBERTO A. JACOB  
 Engenheiro Civil  
 CREA n°0600963995



239



Foto 11 – Sala



Foto 12 – Sacada

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CONPEJ/SP n° 02.00.1063 IBAPE/SP n° 8611  
Cel. (11) 99517-1530 E-mail. [radibjacob@gmail.com](mailto:radibjacob@gmail.com)

ROBERTO A. JACOB  
Engenheiro Civil  
CREA n° 0600963995





Foto 11 – Dormitório 1



Foto 12 - Dormitório 2

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
 CONPEJ/SP n° 02.00.1063 IBAPE/SP n° 8611  
 Cel. (11) 99517-1530 E-mail. [radibjacob@gmail.com](mailto:radibjacob@gmail.com)

ROBERTO A. JACOB  
 Engenheiro Civil  
 CREA n° 0600963995





Foto 13 – Banheiro



Foto 14 - Vazamento

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
 CONPEJ/SP n° 02.00.1063 IBAPE/SP n° 8611  
 Cel. (11) 99517-1530 E-mail. [radibjacob@gmail.com](mailto:radibjacob@gmail.com)

ROBERTO A. JACOB  
 Engenheiro Civil  
 CREA n°0600963995



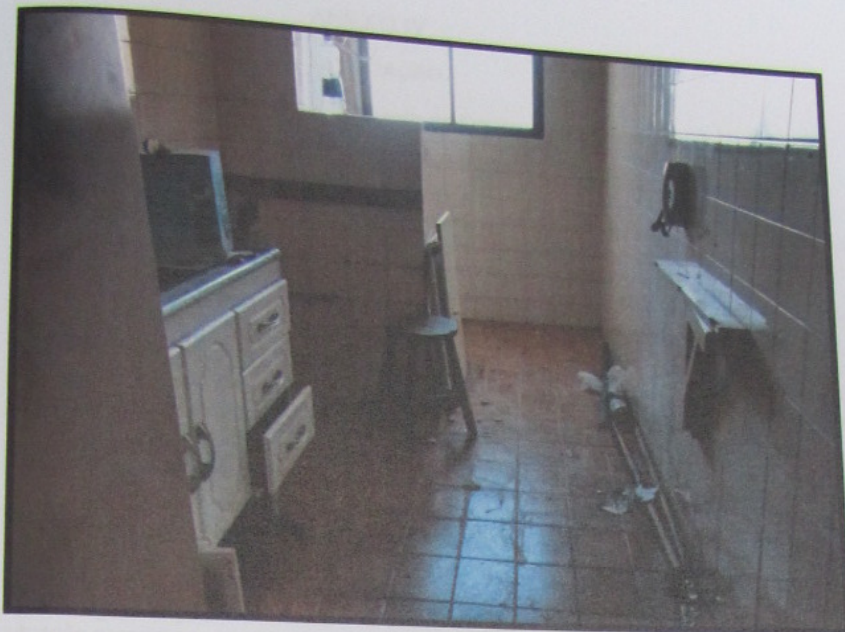


Foto 15 – Cozinha e Área de serviço



Foto 16 - Área do fogão sem azulejo e umidade

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
 CONPEJ/SP n° 02.00.1063 IBAPE/SP n° 8611  
 Cel. (11) 99517-1530 E-mail. [radibjacob@gmail.com](mailto:radibjacob@gmail.com)

ROBERTO A. JACOB  
 Engenheiro Civil  
 CREA n°0600963995



## ANEXO IV

### AVALIAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

#### FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

**FATOR OFERTA:** A superestimava dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

**FATOR LOCALIZAÇÃO:** Os Elementos pesquisados pertencem ao mesmo setor e quadra do imóvel avaliando, o ajuste dos dados de pesquisa é feito pelo índice fiscal, fornecidos pela Planta Genérica de Valores, (PMSP): *1º avaliando/ 1º elemento*

**Todos elementos pertencem ao "Condomínio Morumbi Sul Towers".**

**Todo elemento selecionado estão entre reformados e ou em bom estado**

Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): o ajuste dos dados da pesquisa à situação paradigma:  $V_u = V \cdot \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

#### DETERMINAÇÃO DO VALOR POR M2

Nº	Of. R\$/m²	Índice Fisc.	valid. Localização	variação	R\$Saneada
		1.920			
1	4.419,64	1.920	1,00	0,00	4.419,64
2	4.580,36	1.920	1,00	0,00	4.580,36
3	4.017,86	1.920	1,00	0,00	4.017,86
4	4.178,57	1.920	1,00	0,00	4.178,57
5	4.258,93	1.920	1,00	0,00	4.258,93
6	4.339,29	1.920	1,00	1,00	4.339,29
Média					4.299,11
Des. Padr.					195,19
Coef. Var					4,54%
20% +					5.158,93
20%					3.439,29



## ANEXO V

### Grau de Precisão

Estatística	Valor
Vu (R\$/m²)	4.299,11
Desv.pad	195,19
Elementos usados	5,00
Grau-Liberdade	4,00
Amplitude Total	267,67
Amplitude %	6,23%
Grau de Precisão	III

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do int. confiança de 80%	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

#### Grau de fundamentação para tratamento de fatores

Item	Descrição	Grau			Número Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no Tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade Mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados observado pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
					7

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no grau I	Todos no mínimo no grau I