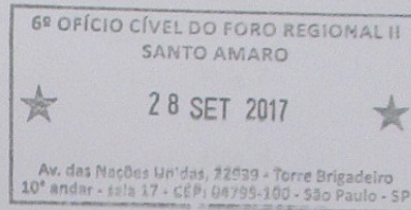


220  
9

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

Processo Número: **0123938-51.2008.8.26.0002**

Assunto: *Procedimento Sumário – Despesas Condominiais*  
Requerente: *Conjunto Residencial Mediterrâneo*  
Requerido: *M.m. Marcelo Maciel Produtos para O Reino Animal Ltda.*



002 6 FSTA.17.00073267-9 27/09/17 1449 358

**Roberto Adib Jacob**, perito judicial nomeado nos autos para avaliação do imóvel: apartamento nº144, localizado no 14º andar do Edifício Torremolinos”, integrante do “RESIDENCIAL MEDITERRÂNEO” – situado na Rua José Benedito Salinas nº 68, Jardim Itapeva, 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, 27 de setembro de 2017.

Roberto Adib Jacob

Engenheiro Civil CREA 0600963995

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

**ROBERTO A. JACOB**  
Engenheiro Civil  
CREA nº0600963995

221  
8

## Índice

Introdução e Objetivo da Perícia.....	Pág. 3
Metodologia.....	Pág. 3
Diligência.....	Pág. 3
Elementos da Perícia.....	Pág. 3
Avaliação Matrícula 233.286.....	Pág. 6
Conclusão e Considerações finais.....	Pág. 7
Anexos .....	Pág. 8

## I- INTRODUÇÃO E OBJETIVO DA PERÍCIA

Em 11 de setembro 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 233.286; 11º ofício da comarca de São Paulo; referente ao processo número: 0123938-51.2008. Onde o *Conjunto Residencial Mediterrâneo* move em face de *M.m. Marcelo Maciel Produtos para o Reino Animal Ltda.*

## II- 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

## III- DILIGÊNCIA

Em 26 de setembro de 2017, às 14:00 h, com a presença do Síndico Sr. João e a moradora do apartamento foi feita a vistoria no apartamento e das áreas comum do edifício dando desta maneira o início da avaliação.

## IV- ELEMENTOS DA PERÍCIA

### **Referente ao Edifício Torremolinos.**

O RESIDENCIAL MEDITERRÂNEO tem duas torres, totalizando 176 apartamentos.

A torre do Edifício Torremolinos fica de frente para a rua José Benedito Salinas, integrante do Residencial Mediterrâneo com idade aproximada de 27 anos, composto de 2 subsolos + Térreo + 22 Pavimentos com 4 unidades por andar totalizando 88 apartamentos, servidos por 2 elevadores.

O edifício tem controle de acesso, portaria, câmera de segurança e cerca elétrica, a fachada do prédio é revestida em pintura/textura, as esquadrias são em alumínio, com piso em pedra miracema na área externa, hall do prédio piso em ardósia.

Lazer:

Piscina adulto e infantil  
Playground  
Salão de Festa  
Salão de jogos  
Brinquedoteca  
Quadra esportiva  
Sala de ginastica

Fotos Anexo III

Estado de conservação

Regular – reparos simples.

**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, comércio, Shopping Interlagos, Hipermercado  
Educação -ensino médio e fundamental; infantil; rede privada.  
Saúde - AME- Jardim dos Prados - Hospital Pedreira

**Localização**

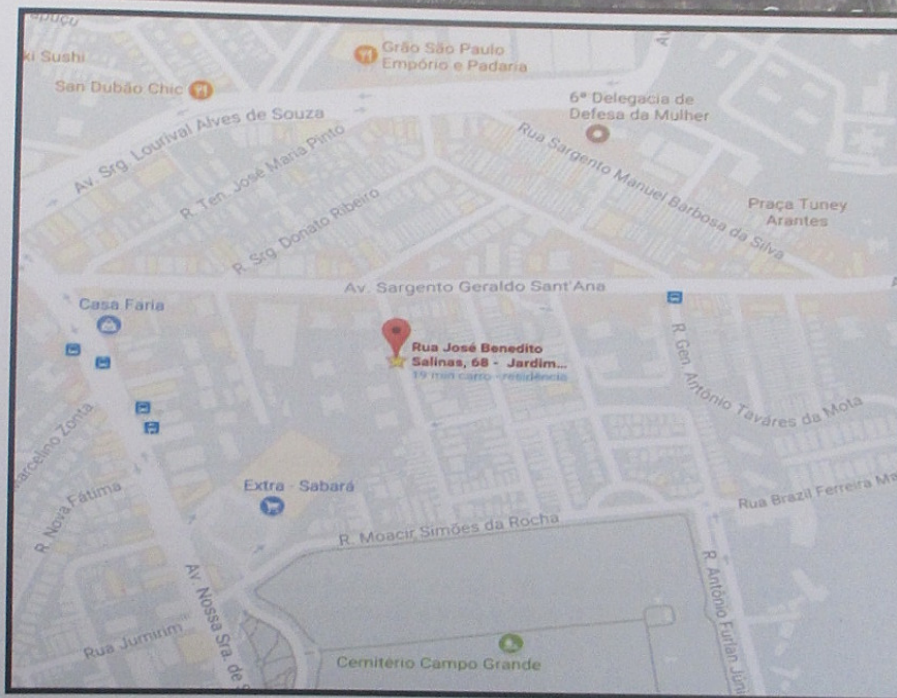
O imóvel avaliado acha-se localizado, próximo a Av. Sargento Geraldo Sant'Ana, Rua José Jardim da Silveira e a Rua Moacir Simões da Rocha Jardim Itapeva, Subdistrito de Santo Amaro - São Paulo /SP.

Correspondendo ao **Setor Fiscal - 090, Quadra 094**, da Planta Genérica de Valores Editada pela Municipalidade.

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

224  
g

A sua exata localização segue indicada na reprodução abaixo



Fonte Google

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

**Referente ao Apartamento**

O apartamento de nº 144, localizado no 14º andar, encontra-se ocupado posicionado de frente do Edifício Torremolinos situado a Rua José Benedito Salinas nº 68, Jardim Itapeva - São Paulo.

Área privativa –	79,82 m²
Área Comum (2Vagas) –	58,60 m²
Área Comum do edifício-	34,815 m²
Área Total –	173,235 m²
Fração ideal –	0,6778 %

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

- 1 Sala – com 2 ambientes (jantar e sala de estar). Fotos Anexo III  
Piso e rodapé em cerâmica comercial, pintura látex.
- Sacada  
Piso cerâmica
- 1 Banheiro social  
Piso e rodapé em cerâmica comercial, paredes em azulejo, com armário.
- 3 Dormitórios  
Piso carpete, pintura látex, com armários.
- 1 Banheiro Privativo  
Piso em cerâmica, paredes em azulejo.
- 1 Banheiro Serviço  
Piso em cerâmica e paredes em azulejo.
- 1 Dormitório de empregado  
Piso em cerâmica e pintura látex.
- Cozinha e Área de serviço  
Piso em cerâmica comercial, paredes em azulejo, com armários

**V- AVALIAÇÃO**

Avaliação do apartamento

anexo IV

Valor médio R\$/ m² 5.568,77

Área útil 79,82 m²

Valor do Imóvel = 5.568,77\* 79,82 = R\$ 444.498,91

Arredondamento dentro da norma em até (± 1%) = R\$ 445.000.00

GRAU DE PRECISÃO III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

anexo V

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

ROBERTO A. JACOB  
Engenheiro Civil  
CREA nº 0600963995

## VI- CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

Enfatizamos ainda, que os valores das amostras, representam os valores levantados em setembro de 2017, foram consideradas somente amostra de elemento cujo apartamento encontra-se no mesmo setor e quadra

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.

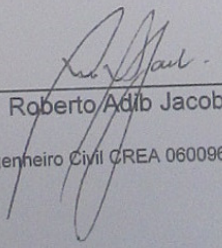
*Com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e a aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, chega à conclusão que o presente imóvel está avaliado para venda no valor de:*

**R\$ 445.000,00 (Quatrocentos e Quarenta e Cinco Mil Reais)**  
setembro 2017

### **TERMO DE ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo de Avaliação Mercadológico de Perícia Judicial, Digitado em 16 (dezesseis) folhas, incluindo anexos, apenas no anverso.

São Paulo, 27 de setembro de 2017.

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

Engenheiro Civil CREA 0600963995

ANEXOS

- 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



228  
9

ANEXO I

TABELA COM DADOS DA PESQUISA DE MERCADO

set/17

Elemento n°	R\$	Of/Vend	Útil Área m²	Contato	Cód.	Tel.	Endereço
1	470.000,00	of	82,00	Scheid	MRS53630	55230177	Rua José Benedito Salinas, 68
2	405.000,00	of	68,00	Scheid	MRS56365	55230177	Rua José Benedito Salinas, 68
3	520.000,00	of	80,00	Carlos Eduardo	177-13487	938054743	Rua José Benedito Salinas, 68
4	500.000,00	of	80,00	J2m	AP45350	46882860	Rua José Benedito Salinas, 68
5	520.000,00	of	80,00	MB Negócios	17329	55211003	Rua José Benedito Salinas, 68
6							

Elemento N°	Dorm	Suite	Vagas	Padrão	zona	setor	Quadra	Índice Fisc.	Idade	R\$	Útil Área m²	Of/Vend	Of.R\$/m²
	3	1	2	Méd./Alto	ZC	90	94	1.020	27				
1	3	1	1	Méd./Alto	ZC	90	94	1.020	27	470000,00	82,00	of	5158,54
2	2	-	1	Méd./Alto	ZC	90	94	1.020	27	405000,00	68,00	of	5360,29
3	3	1	1	Méd./Alto	ZC	90	94	1.020	27	520000,00	80,00	of	5850,00
4	3	1	1	Méd./Alto	ZC	90	94	1.020	27	500000,00	80,00	of	5625,00
5	3	1	1	Méd./Alto	ZC	90	94	1.020	27	520000,00	80,00	of	5850,00
6													

ANEXO II

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



Todas as amostras pertencem ao Mesmo Setor e Quadra do Residencial Mediterrâneo –  
"Fonte Google"

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CONPEI/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

20  
9

ANEXO III

FOTOS - ÁREA COMUM DO PRÉDIO



Foto 1- Fachada



Foto 2 - Logradouro



Foto 3 - Salão de festa



Foto 4 - Playground

---

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

238  
8

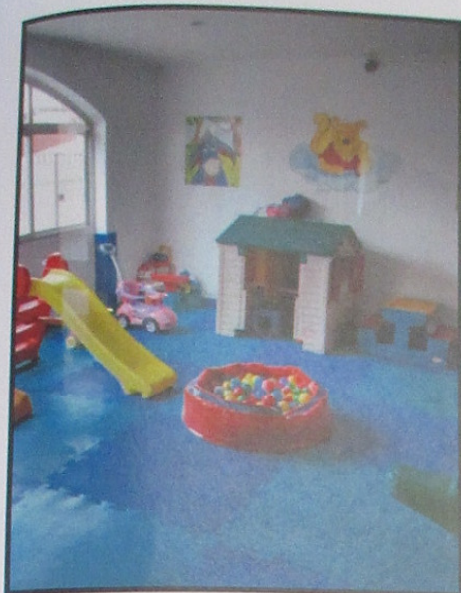


Foto 5 – Brinquedoteca



Foto 6 – Piscina

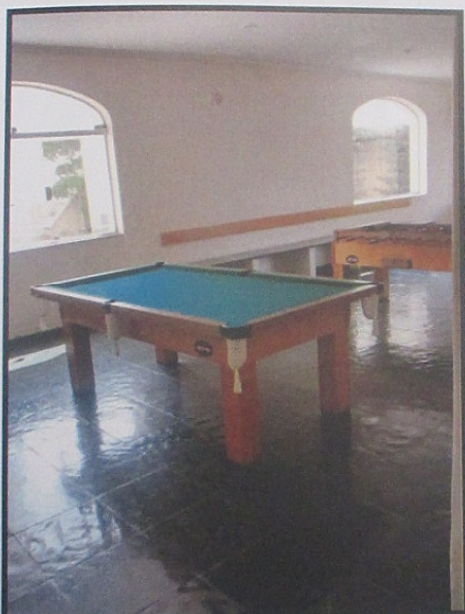


Foto 7 – Salão de jogos



Foto 8 - Quadra esportiva

---

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

233  
8

FOTOS – APARTAMENTO Nº 144



Foto 9 – Sala 2 ambientes



Foto 10 – Varanda



Foto 11 – Banheiro Social

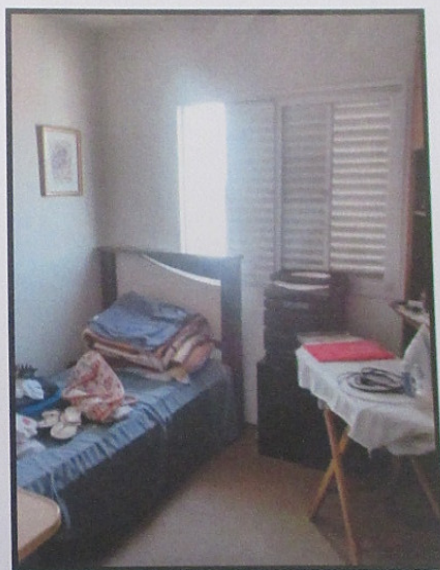


Foto 12 - Dormitório 1

233  
9



Foto 13 - Dormitório 2

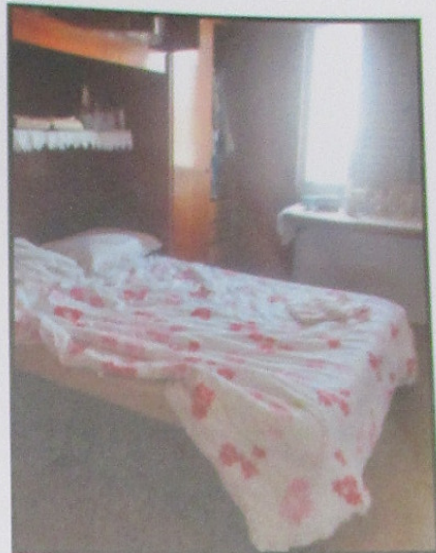


Foto 14 - Suíte



Foto 15 - Cozinha



Foto 16 - Área de serviço

---

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

234  
8

**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): *I' avaliando/ I' elemento*

**Todos elementos pertencem ao mesmo setor e quadra**

**OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** pelo critério do método Ross/Heidecke onde o fator  $Foc = R + K \cdot (1 - R)$  onde:

R – Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimais.  
K – Coeficiente de Ross/Heidecke.

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

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

**DETERMINAÇÃO DO VALOR POR M2**

Nº	Of.R\$/m²	Índice Fisc.	valid. Localização	variação	R\$Saneada
		1.020			
1	5.158,54	1.020	1,00	0,00	5.158,54
2	5.360,29	1.020	1,00	0,00	5.360,29
3	5.850,00	1.020	1,00	0,00	5.850,00
4	5.625,00	1.020	1,00	0,00	5.625,00
5	5.850,00	1.020	1,00	0,00	5.850,00
6					
				<b>Média</b>	<b>5.568,77</b>
				Des. Padr.	305,41
				Coef.Var	5,48%
				20% +	6.682,52
				20%	4.455,01

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

**ROBERTO A. JACOB**  
Engenheiro Civil  
CREA nº 0600963995

235  
8

**ANEXO V**  
**Grau de Precisão**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do int. confiança de 80%	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Estadística	Valor		
Vu (R\$/m²)	5.568,77		
Dev. pad	305,41		
Elementos usados	5,00		
Grau-Liberdade	4,00		
Amplitude Total	418,82		
Amplitude %	7,52%		
Grau de Precisão	III		

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Grau de fundamentação para tratamento de fatores					
Item	Descrição	Grau			Numero 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	2
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	2
					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	