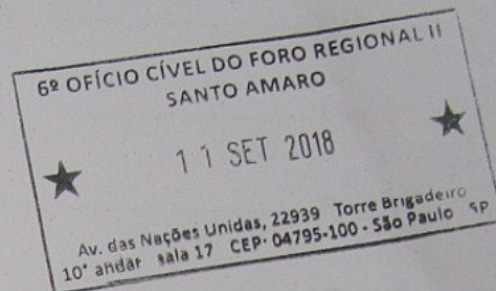


Excelentíssimo Senhor
Doutor Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro

Processo Número: 0052438-27.2005.8.26.0002

Assunto: Procedimento Comum / Condomínio
Requerente: Conjunto Residencial Parque dos Pássaros
Requerido: Célia Mangini de Oliveira



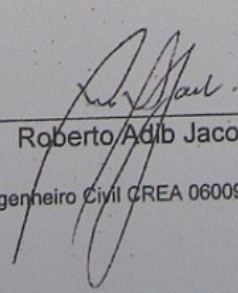
002 5 FSTA.18.0005010-1 050918 1311 29

Roberto A. Jacob, perito judicial nomeado nos autos para avaliação do imóvel situado na **Av. Eng. José Salles nº350, Apartamento 116 do Bloco A-1, integrante do Conjunto Residencial Parque dos Pássaros** – Subdistrito Capela do Socorro, 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, 05 de setembro de 2018.


Roberto Adib Jacob

Engenheiro Civil CREA 0600963995

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

ROBERTO A. JACOB
Engenheiro Civil
CREA nº0600963995

Página 1 de 21

Índice

Introdução e Objetivo da Perícia.....	Pág. 3
Metodologia.....	Pág. 3
Diligência.....	Pág. 3
Elementos da Perícia.....	Pág. 3
Avaliação Matrícula 93.094.....	Pág. 6
Conclusão e Considerações finais.....	Pág. 7
Anexos	Pág. 8

I- INTRODUÇÃO E OBJETIVO DA PERÍCIA

Em 21 de junho de 2018, o Excelentíssimo Juiz de Direito da 6ª Vara Cível nomeia o Perito Roberto A. Jacob, para determinar o **valor de Venda** do imóvel de matrícula nº 93.094; 11º ofício da comarca de São Paulo; referente ao processo número: 0052438-27.2005. Onde o Conjunto Residencial Parque dos Pássaros move em face de Célia Mangini de Oliveira

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- Fatores - procedimento conforme ABNT 14653-2 anexo B.

2.0- 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 31 de agosto de 2018, às 16:00h; foi feita a vistoria no apartamento em questão e nas áreas comum do Conjunto Residencial Parque dos Pássaros, na presença do Sr. Reginaldo, funcionário da administração do condomínio, dando desta maneira o início da avaliação.

III- ELEMENTOS DA PERÍCIA

Referente ao "Conjunto Residencial Parque dos Pássaros".

O Empreendimento "Conjunto Residencial Parque dos Pássaros" tem aproximadamente 39 anos, formado por 5 torres totalizando 560 unidades residenciais.

O condomínio tem controle de acesso, portaria, câmera de segurança, cerca elétrica, os prédios são revestidos em pintura/textura, as esquadrias são em alumínio, no hall dos prédios as portas são em vidro "Blindex", piso em granilite e na área de circulação entre as torres asfalto, com jardins.

Estado de conservação – Regular reparos simples

Lazer:

Playground
Salão de Festa
Quadra poliesportiva
Área para ginástica
Área com churrasqueira
Salão de jogos

Fotos Anexo III

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

ROBERTO A. JACOB
Engenheiro Civil
CREA nº 0600963995

Página 3 de 21

Referente ao "Bloco A-1"

O bloco A-1 é parte integrante do Conjunto Residencial Parque dos Pássaros, o edifício tem 16 pavimentos (subsolo + térreo + 14 pavimentos) com 8 apartamentos por andar, totalizando 112 unidades, servidos por 3 elevadores, no térreo encontra-se o salão de festas.

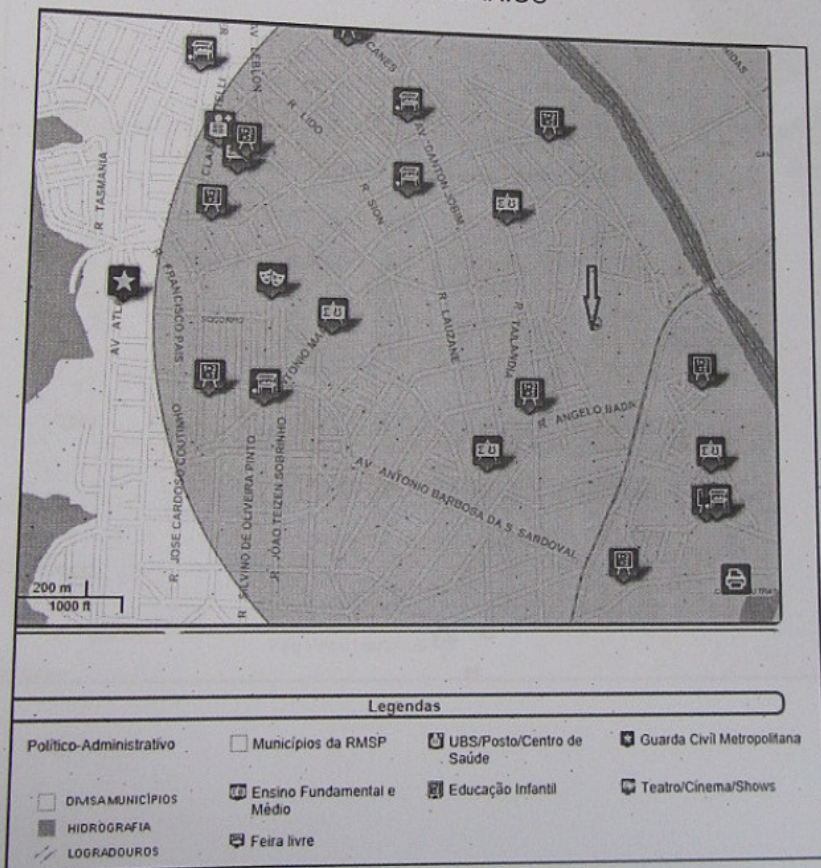
A fachada do prédio é revestida em pintura/textura, as esquadrias são em alumínio e o hall do andar é em granilite.

Características da Região

INFRAESTRUTURA URBANA

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

SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS



Raio de 1.400m

Fonte "GeoSampa"

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

ROBERTO A. JACOB
Engenheiro Civil
CREA n° 0600963995

Página 4 de 21

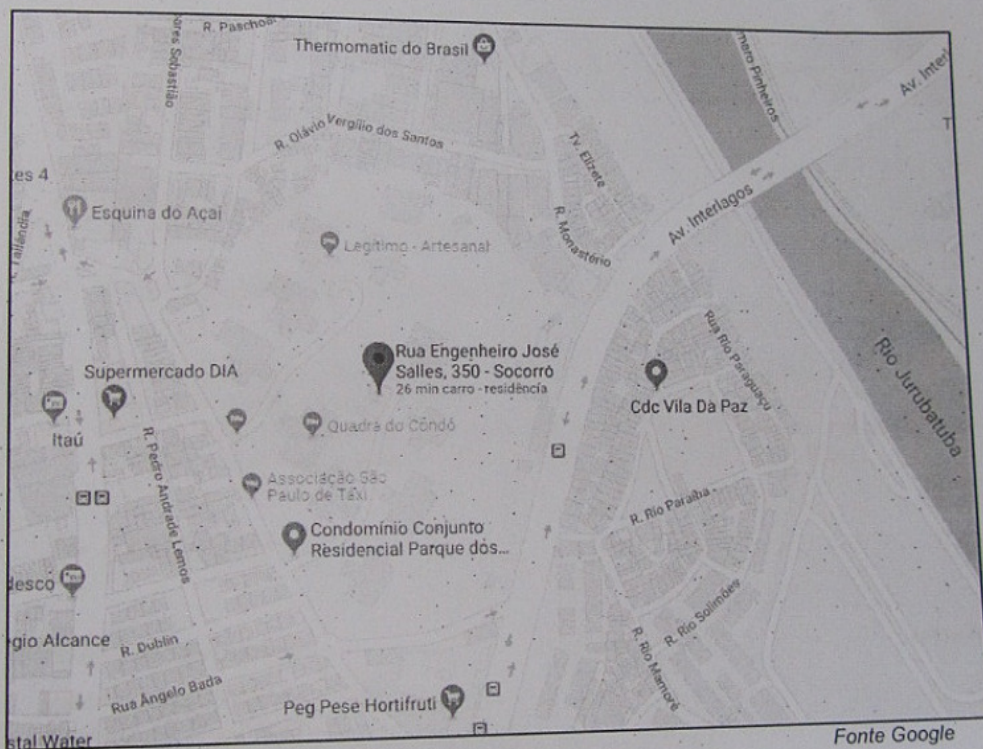
541
Coleta de lixo, transporte coletivo, feira livre; comercio
Educação - ensino médio e fundamental; infantil.
Saúde - UBS
Teatro

Localização

O imóvel avaliado acha-se localizado, na Rua Eng. José Salles nº 350, próximo à av. Interlagos - Subdistrito de Santo Amaro - São Paulo /SP. Correspondendo ao Setor Fiscal - 095, Quadra 323, da Planta Genérica de Valores Editada pela Municipalidade, Zoneamento- ZEUP coordenadas 23°41'21.4" S; 46°41'57.0" W.

- Trata-se de local de ocupação predominantemente residencial vertical de médio/alto padrão (fonte geosampa)

A sua exata localização segue indicada na reprodução abaixo



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

ROBERTO A. JACOB
Engenheiro Civil
CREA nº 0600963995

Página 5 de 21

Referente ao Apartamento

O apartamento de n° 116, localizado no 11° andar do bloco A-1.
Encontra-se desocupado:

Área privativa –	72,974750 m²
Área Comum –	35,52361607 m²
Área Total –	108,49836607 m²
Fração ideal –	0,0078571428

1 (uma) vaga localizada no térreo, coberta, bloqueadas.

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

➤ Sala com dois Ambientes

Piso em taco com rodapé, pintura látex.

Fotos Anexo III

➤ 1 Banheiro social

Piso em cerâmica, paredes em azulejo, sem gabinete.

➤ 3 Dormitórios

Piso laminado com rodapé, pintura látex, com armários embutidos

➤ Cozinha e Área de serviço conjugados

Piso em cerâmica comercial, paredes em azulejo.

➤ Banheiro de serviço

Piso em cerâmica comercial, paredes em azulejo

➤ Quarto de empregado – utilizado como depósito

Estado do imóvel: Classificação do estado "e" quadro A – Tabela IBAPE/SP
Necessitando de reparos simples:

Pintura, piso desgastado, armários necessitando reparos, no banheiro falta azulejos e com vazamento no sifão, reparo na veneziana do quarto.

IV- AVALIAÇÃO

Avaliação do apartamento

anexo IV

Valor médio R\$/ m² 4.272,35

Área útil 72,974750 m²

Valor do Imóvel = (4.272,35 * 72,974750) = R\$ 311.773,67

Arredondamento dentro da norma em até (± 1%) = R\$ 311.800,00

GRAU DE PRECISÃO III
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

anexo V

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

ROBERTO A. JACOB
Engenheiro Civil
CREA n°0600963995

Página 6 de 21

V- CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

Enfatizamos ainda, que os valores das amostras, representam os valores levantados em agosto 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 de que o presente imóvel está avaliado para venda no valor de:

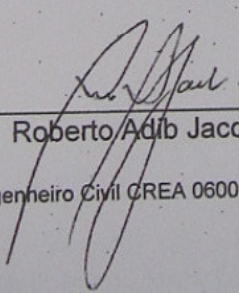
R\$ 311.800,00 (Trezentos e Onze Mil e Oitocentos Reais)

Ago. 2018

TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo de Avaliação mercadológico de Perícia Judicial, digitado em 21 (vinte e um) folhas, incluindo anexos, apenas no anverso.

São Paulo, 5 de setembro de 2018.


Roberto Adib Jacob

Engenheiro Civil CREA 0600963995

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

ROBERTO A. JACOB
Engenheiro Civil
CREA n°0600963995

Página 7 de 21

653
e

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

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

ROBERTO A. JACOB
Engenheiro Civil
CREA n° 0600963995

Página 8 de 21

ANEXO I

TABELA COM DADOS DA PESQUISA DE MERCADO

ago/18

Elemento n°	R\$	Of/Vend	Útil Área m²	Contato	Cód.	Tel.	Endereço
1	380.000,00	of	73,00	Scheid Imoveis	MC5976	5564-4044	Av.Eng.José Salles, 350
2	390.000,00	of	74,00	Sky Realty	5758	5523-4909	Av.Eng.José Salles, 350
3	390.000,00	of	73,00	Scheid Imoveis	MC5502	5564-4044	Av.Eng.José Salles, 350
4	375.000,00	of	72,00	Scheid Imoveis	MC340	5564-4044	Av.Eng.José Salles, 350
5	370.000,00	of	73,00	Scheid Imoveis	MC2427	5564-4044	Av.Eng.José Salles, 350

Elemento N°	Dorm	Banheiro	Vagas	Padrão	zona	setor	Quadra	Índice Fisc.	Idade	Estado do imóvel	R\$	Útil Área m²	Of.R\$/m²
	3	2	1	Méd.	ZEUP	95	323	1,0	39	e		72,97	
1	3	2	1	Méd.	ZEUP	95	323	1,0	39	c	380000,00	73,00	4684,93
2	3	2	1	Méd.	ZEUP	95	323	1,0	39	c	390000,00	74,00	4743,24
3	3	2	1	Méd.	ZEUP	95	323	1,0	39	c	390000,00	73,00	4808,22
4	3	2	1	Méd.	ZEUP	95	323	1,0	39	d	375000,00	72,00	4687,50
5	3	2	1	Méd.	ZEUP	95	323	1,0	39	d	370000,00	73,00	4561,64

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

ROBERTO A. JACOB
 Engenheiro Civil
 CREA n°0600963995

ANEXO II

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



"Fonte Google"

Todas as amostras pertencem ao "Conjunto Residencial Parque dos Pássaros"

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

ROBERTO A. JACOB
Engenheiro Civil
CREA n° 0600963995

Página 10 de 21

ANEXO III
FOTOS - ÁREA COMUM DO PRÉDIO



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

ROBERTO A. JACOB
Engenheiro Civil
CREA n°0600963995

Página 11 de 21



Foto 3– Entrada do Conjunto Residencial Parque dos Pássaros

FOTOS – ÁREA DE LAZER



Foto 4– Academia

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

ROBERTO A. JACOB
 Engenheiro Civil
 CREA n°0600963995

Página 12 de 21



Foto 5 – Quadra poliesportiva



Foto 6 – Playground

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

ROBERTO A. JACOB
 Engenheiro Civil
 CREA nº 0600963995

Página 13 de 21



Foto 7 – Churrasqueira



Foto 8 – Área interna do condomínio

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

ROBERTO A. JACOB
 Engenheiro Civil
 CREA n° 0600963995

Página 14 de 21

FOTOS - APARTAMENTO N° 116



Foto 9 - Sala



Foto 10 - Banheiro social

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

ROBERTO A. JACOB
Engenheiro Civil
CREA n° 0600963995

Página 15 de 21



Foto 11 – Cozinha



Foto 12 – Banheiro de serviço

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

ROBERTO A. JACOB
 Engenheiro Civil
 CREA n°0600963995

Página 16 de 21



Foto 13 – Quarto de empregado (deposito)

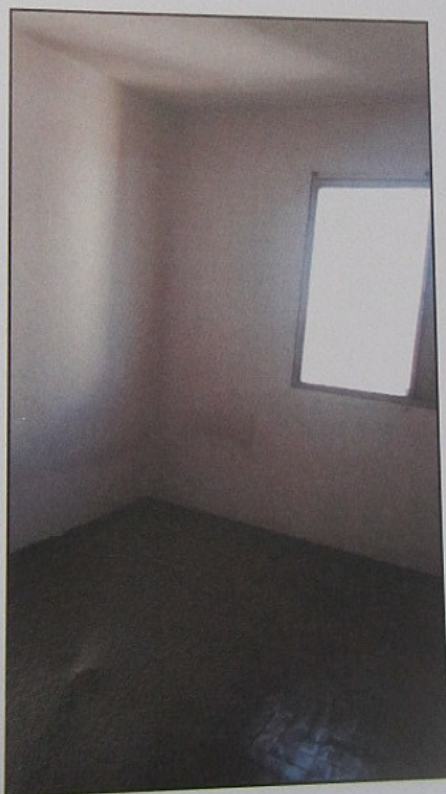


Foto 14– Quarto 1

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

ROBERTO A. JACOB
 Engenheiro Civil
 CREA n°0600963995

Página 17 de 21



Foto 15- Quarto 2



Foto 16- Quarto 3

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

ROBERTO A. JACOB
 Engenheiro Civil
 CREA n° 0600963995

Página 18 de 21



Foto 17- Armários dos dormitórios

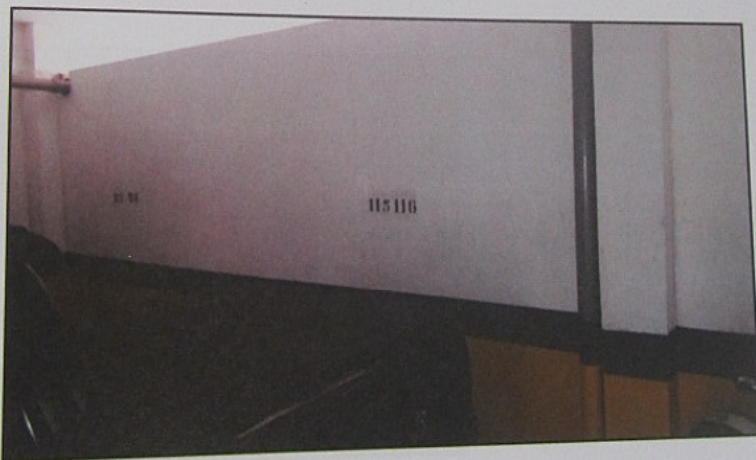


Foto 18- Vaga

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

ROBERTO A. JACOB
Engenheiro Civil
CREA n° 0600963995

Página 19 de 21

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 "Conjunto Residencial Parque dos Pássaros".

FATOR ESTADO DO IMÓVEL: Constatado em vistoria, observado o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, paredes revestimentos, forros, revestimentos.

Utilizado tabela de depreciação IBABE/SP (Ross/Heidecke)

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

DETERMINAÇÃO DO VALOR POR M2

Nº	Of. R\$/m²	Fator Padrão	Valid. Localização	Fator estado	Somatório Fatores	R\$Saneada
1	4.684,93	1,000	1,00	0,90	0,896	4.198,70
2	4.743,24	1,000	1,00	0,90	0,896	4.250,96
3	4.808,22	1,000	1,00	0,90	0,896	4.309,19
4	4.687,50	1,000	1,00	0,93	0,930	4.359,99
5	4.561,64	1,000	1,00	0,93	0,930	4.242,93
	4.697,11		Média			4.272,35
	90,92		Des. Padr.			62,82
	1,94%		Coef.Var			1,47%
	5.636,53		20% +			5.126,82
	3.757,69		20%			3.417,88

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

ROBERTO A. JACOB
Engenheiro Civil
CREA nº 0600963995

Página 20 de 21

ANEXO V

Grau de Precisão

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do int. confiança de 80%	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Estatística	Valor		
Vu (R\$/m²)	4.272,35		
Desv. pad	62,82		
Elementos usados	5,00		
Grau-Liberdade	4,00		
Amplitude Total	86,15		
Amplitude %	2,02%		
Grau de Precisão	III		

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	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

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

ROBERTO A. JACOB
 Engenheiro Civil
 CREA nº 0600963995

Página 21 de 21