

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.



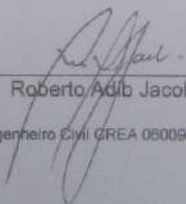
002 6 FSTA.17.00073007-9 27/09/17 1440 018

**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: [radibiacob@gmail.com](mailto:radibiacob@gmail.com)

ROBERTO A. JACOB  
Engenheiro Civil  
CREA nº 0600963995

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

222  
%

## 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 comuns 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.



**Referente ao Apartamento**

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

Área privativa –	79,82 m²
Área Comum (2 Vagas) –	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 n° 02.00.1063 IBAPE/SP n° 8611  
Cel. (11) 95517-1530 E-mail: [radibiacob@gmail.com](mailto:radibiacob@gmail.com)

ROBERTO A. JACOB  
Engenheiro Civil  
CREA n° 0600963995



226  
9

## 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.

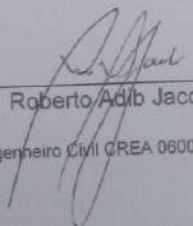
*Com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e a aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, chega à conclusão que o presente imóvel está avaliado para venda no valor de:*

**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

**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 7 de 16