

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
+55 11 98447 5598 - antonio_brandao@yahoo.com

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO**

PROCESSO Nº: 1011172-59.2013.8.26.0100
CLASSE – ASSUNTO: Ação de Cobrança – Procedimento Sumário
REQUERENTE: Condomínio Edifício Edinza
REQUERIDO: Dorivaldo Fernando Dias

Antonio Brandão Neto, engenheiro civil com registro no CREA-SP, sob nº 060086150-7, Perito nomeado nos autos às fls. **296** do processo supramencionado vem, mui respeitosamente, apresentar à V. Exa., o presente LAUDO PERICIAL,

1
R

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

LAUDO PERICIAL 16_008

Sumário

CARACTERIZAÇÃO DA AÇÃO.....3
 OBJETIVO DO LAUDO3
 PRESSUPOSTOS DA PERÍCIA E ESTRUTURAÇÃO DO TRABALHO3
 Pressupostos da perícia3
 Estruturação do trabalho.....3
 VISTORIA4
 Agendamento.....4
 Objetivo5
 Descrição5
 LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES.....8
 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....19
 Metodologia utilizada19
 Memorial de cálculo.....22
 CONCLUSÃO.....35
 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....36

Anexos

- Anexo I – relatório fotográfico
- Anexo II – planta baixa

2


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLEY DE FATIMA COSTA SEGUNDO, liberado nos autos em 13/02/2017 às 18:47 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011172-59.2013.8.26.0100 e código 2C477D1

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
 +55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

CARACTERIZAÇÃO DA AÇÃO

AÇÃO DE COBRANÇA, pelo RITO SUMÁRIO, de taxas condominiais em atraso, de autoria de **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EDINZA**, em face de **DORIVALDO FERNANDO DIAS**, proprietário das unidades autônomas 141 e 142 do Edifício Edinza, sito à Rua Cardoso de Almeida nº 898 - Perdizes - CEP 05013-001 - São Paulo - SP.

OBJETIVO DO LAUDO

Determinar o valor do imóvel com base em pesquisas no mercado imobiliário de sua região geoeconômica, apresentado como conclusão, após tratamento dos dados, para fins de avaliação.

PRESSUPOSTOS DA PERÍCIA E ESTRUTURAÇÃO DO TRABALHO

Pressupostos da perícia

Analisando as peças que compõem os autos, o Perito estruturou o presente trabalho de maneira a estabelecer o valor de mercado do imóvel em avaliação com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica onde se encontra, apresentando a convicção do valor de mercado após levantamento e tratamento de dados.

Estruturação do trabalho

Para a elucidação técnica das questões acima, define o Perito a seguinte metodologia de trabalho:

- VISTORIA
- LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES
- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL
- CONCLUSÃO

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

VISTORIA

Agendamento

Em 01/11/2016, entrou o Perito em contato com o Dr. Ivo Luiz de Garcia Barata, representante do executado, devidamente constituído às fls. 243 dos autos, para programar uma diligência no imóvel em questão. Este primeiro contato foi feito através de envio de mensagem eletrônica para o endereço ivoluzbarata@aasp.org.br.

Passados dois dias, respondeu o contato o Dr. Ivo informando que estaria contatando os proprietários para proceder ao agendamento da vistoria e solicitando ao Perito que aguardasse até o dia seguinte.

Sem resposta até o dia 09/11/16, novamente através de e-mail, entrou o Perito novamente em contato com o Dr. Ivo arguindo sobre eventual novidade à respeito do agendamento. Então, em 16/11/16 o Dr. Ivo passou a informação de que o proprietário estaria no imóvel em 23/11/16 das 14:00 h às 18:00 h e que poderia a diligência, portanto, ser efetuada nesta data e período.

Na data acordada, este Perito se deslocou ao endereço onde chegou às 15:10 h, sendo recebido pelo sr. José Benedito Ferreira, zelador do edifício. O Perito se apresentou e perguntou pelo proprietário, após explicar o motivo de sua estada no local. O zelador informou que o proprietário não se encontrava no local e nem o havia informado da ida do Perito ao edifício.

O Perito solicitou ao zelador algum contato do proprietário para que pudesse verificar se havia acontecido algum mal-entendido a respeito da agenda, mas o sr. José Benedito afirmou não ter autorização do proprietário para fornecer o número de seu celular. Diante da insistência do Perito, o zelador enviou uma mensagem de texto ao filho do proprietário, sr. Fernando, informando de sua presença e a razão pela qual estava no local.

Às 16:10 h, o sr. Fernando respondeu a mensagem de texto que havia recebido dizendo que estaria fora de São Paulo naquele dia e, portanto, não seria possível fazer a diligência no apartamento naquele dia. Acrescentou que quem estaria cuidando deste caso seria sua tia, Dra. Valéria Terena Dias, advogada. Entretanto, não passou qualquer contato ao Perito.

Dado este quadro, tentou o Perito contato com o Dr. Ivo para esclarecer os acontecimentos, ligou para o telefone fixo de seu escritório – 11 3735 4156 – porém recebeu a informação de que o Dr. Ivo estaria em uma audiência naquele horário e, portanto, indisponível.

Sem alcançar êxito, o Perito se retirou.

Av. Vereador José Diniz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
 +55 11 98447 5598 - antonio_brandao@yahoo.com

Sem receber contato ou explicação para o não comparecimento dos proprietários na data agendada, passados alguns dias, voltou o Perito a entrar em contato com o Dr. Ivo, através de mensagem eletrônica, solicitando o reagendamento da diligência, dada a importância de sua consecução para a elaboração do presente Laudo.

Em 01/12/16, o Dr. Ivo Barata respondeu a mensagem informando que, inicialmente, havia sido contratado apenas para fazer o desbloqueio das contas do Requerido, sem atuação nos autos. À despeito desta situação, contactou os proprietários do imóvel e definiu uma nova data para a execução da vistoria, 07/12/16 às 15:00 h.

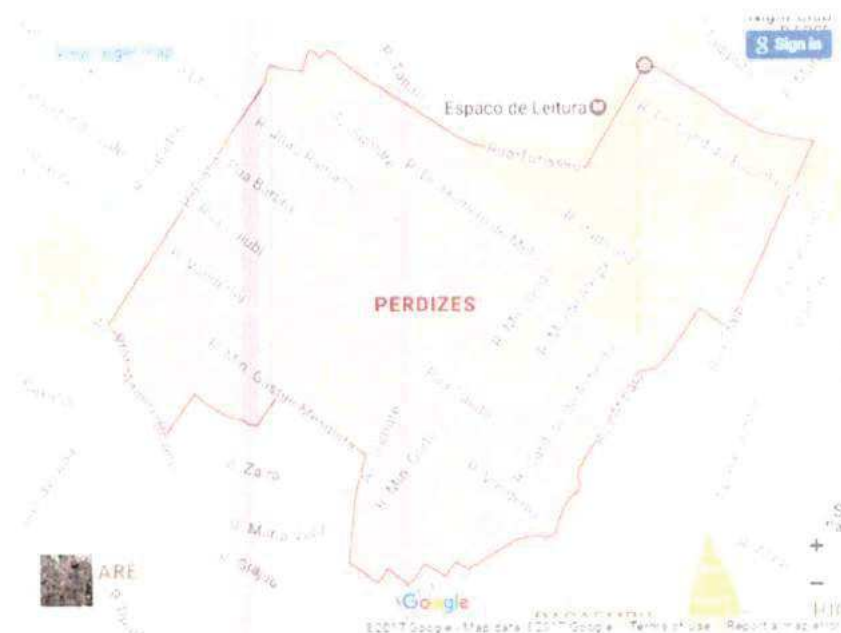
Na data e horários marcados, compareceu este Perito ao local, sendo recebido pelo sr. Fernando, filho do proprietário que franqueou a entrada no imóvel, possibilitando, então, o levantamento das informações necessárias para as conclusões do Perito.

Objetivo

A vistoria teve como objetivo conhecer o imóvel, suas condições de conservação, o edifício em que se encontra, seu entorno, medições para elaboração de plantas baixas (ANEXO II) e fazer registro fotográfico para montagem de relatório com as imagens (ANEXO I).

Descrição

O imóvel está localizado na Rua Cardoso de Almeida, 898, esquina com Rua João Ramalho no bairro de Perdizes, Zona Oeste da cidade de São Paulo.



5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLEY DE FATIMA COSTA SEGUNDO, liberado nos autos em 13/02/2017 às 18:47. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011172-59.2013.8.26.0100 e código 2C477D1

Av. Vereador José Diniz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
+55 11 98447-5598 - antonio_brandao@yahoo.com

O bairro, teve origem onde, nos primeiros registros históricos existentes de 1.850, na região que era conhecida como Sesmaria do Pacaembu, local de muitas chácaras e sítios onde um garapeiro - Joaquim Alves - em um deles, tinha criação de aves, entre elas a perdiz. Sua propriedade se localizava onde hoje se encontra o Largo Padre Péricles e era conhecida como campo das perdizes, daí a origem do nome do Bairro.

Com o crescimento da cidade, iniciou-se um processo de urbanização através do loteamento das terras e, em 1.897 o bairro entrou oficialmente no mapa da cidade. Na primeira metade do século passado houve uma aceleração do desenvolvimento imobiliário na região e já por volta de 1.940 se consolidava como um bairro de classe média. À partir daí houve o início da verticalização da região com sua consequente valorização.

Por sua proximidade com a região central da cidade de São Paulo apresenta um sistema de transporte público abundante com linhas de ônibus e metrô, além de ligações por avenidas a todas as regiões da cidade.

É um bairro dotado de toda infra-estrutura urbana, muito bem servido por comércio, serviços e equipamentos culturais e esportivos, além de parques, escolas e universidades.

A Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016 que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico (PDE), define a região onde se encontra o imóvel, em seu Artigo 6º, como sendo:

*I - **territórios de transformação**: são áreas em que se objetiva a promoção do adensamento construtivo, populacional, atividades econômicas e serviços públicos, a diversificação de atividades e a qualificação paisagística dos espaços públicos de forma a adequar o uso do solo à oferta de transporte público coletivo, compreendendo:*

*a) Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (**ZEU**);*

A Rua Cardoso de Almeida é um eixo de tráfego da região e, conforme mostrado nas fotos 60 e 61 do Anexo I - Relatório Fotográfico, apresenta uma mescla de edifícios residenciais, comércio, serviços e bancos. Fica na parte mais antiga do bairro, uma região bastante arborizada.

O Edifício Edinza onde se encontram os apartamentos 141 e 142, tem aproximadamente 50 anos e mostra as características dessas construções da década de 1.960, com áreas comuns reduzidas, apenas, além do hall de entrada tem um salão de festas hoje utilizado como academia, conforme foto 59 do Anexo I -

6
P₁

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447.5598 – antonio_brandao@yahoo.com

Relatório Fotográfico. Não há equipamentos de lazer e cada unidade conta com apenas uma vaga de garagem.

Assim como nas áreas comuns, os apartamentos, como eram comuns à época, apresentam cômodos espaçosos e pé-direito alto - 2,70 m.

Os apartamentos 141 e 142 estão situados no 14º e último andar do Edifício Edinza e, segundo informações do sr. Fernando Dias, desde sua origem de posse da família, foram unificados em uma única unidade conforme mostrado no Anexo II – Planta Baixa.

Nesta configuração apresenta 23 cômodos, sendo:

- Sala de jantar – 01 un.
- Sala de estar – 01 un.
- Sala íntima – 01 un.
- Cozinha – 01 un.
- Copa – 01 un.
- Escritório – 01 un.
- Lavabo – 01 un.
- Closet – 01 un.
- Quartos – 06 un.
- Banheiros – 04 un.
- Halls – 03 un.
- Áreas de serviço – 02 un.

Também tem 2 áreas interna de circulação e 3 varandas.

Conforme informado pelo sr. Fernando o imóvel se encontra fechado há mais de um ano e está passando por uma reforma para que seja colocado em condições de locação.

O apartamento apresenta na maioria dos cômodos piso em tacos de madeira, exceção feita nas áreas molhadas tais como cozinha, banheiros e áreas de serviço, as esquadrias são em ferro pintadas com tinta esmalte acrílico, sendo que nos quartos e closet, vedando claridade existem venezianas basculantes com levantamento em fita como nas fotos 18 e 42 do Anexo I – Relatório Fotográfico. Nas paredes, os revestimentos existentes são, em sua maioria pintura em látex acrílico sobre revestimento em massa corrida, porém, sendo utilizado também papéis de parede no escritório, parte do quarto 1, quarto 4 e no lavabo – fotos 18, 20 e 42 do Anexo I – Relatório Fotográfico. Nas demais áreas molhadas os revestimentos das paredes foram feitos com azulejos até o teto. No teto, em toda a área do apartamento o revestimento é feito em tinta látex sobre massa fina. Todas as portas do apartamento são em madeira pintadas com verniz ou látex acrílico branco.

7


Av. Vereador José Diniz, 3,205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

A cozinha tem armários com revestimento em fórmica, assim como na copa, no mesmo padrão. Os quartos 1, 2, 3 4 e 5, a circulação dos fundos e o closet contam com armários embutidos também com portas pintadas em verniz ou tinta látex branca.

As instalações hidráulicas, apesar da idade, apresentam condições normais de operação, por outro lado, as instalações elétricas necessitam de reformas e complementações.

Dada a antiguidade da edificação, do tempo que ficou fechado sem habitação e das condições de conservação apresenta alguns problemas como:

1. Por estar localizado no último andar do prédio mostra infiltrações de água no teto na sala de jantar e do quarto 3;
2. As esquadrias de ferro, de uma maneira geral, por terem passado por sucessivas pinturas já apresentam travamento no seu funcionamento;
3. Duas das venezianas basculantes estão desmontadas sem funcionar;
4. O piso, em tacos de madeira, está solto no hall do banheiro 1, no quarto 3, danificados por umidade junto à porta da varanda da sala de estar e junto à porta da varanda do quarto 1, e sem o revestimento de verniz no quarto 4;
5. Os armários do closet apresentam cupins;
6. O revestimento da parede de azulejo na copa está se soltando, tendo caído parte dele;
7. A pintura executada sobre o revestimento de azulejos do banheiro 2 está se soltando;
8. Os revestimentos das paredes das áreas de serviço estão bastante danificados em função das diversas perfurações existentes para instalações de varais, tendo parte dela já substituída por azulejos de diferentes padrões, e
9. As instalações elétricas necessitam de complementação tanto da rede como na instalação de luminárias e caixas de interruptores e tomadas.

Por ocasião da diligência havia sinais de que estavam em início de reformas no apartamento, começando pela pintura das paredes.

LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES

Foram levantadas ofertas no mercado imobiliário no período de 07 e 08 de janeiro de 2017 e procurou-se, para compor o universo amostral a ser utilizado na determinação do valor do imóvel, unidades que tivessem similaridade de localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação, entre outros.


8


Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3,205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
 +55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

Relaciona-se então, as amostras a seguir:

AM 01	ENDEREÇO Rua Cardoso de Almeida, 898			BAIRRO Perdizes
	ÁREA ÚTIL 200	VALOR GLOBAL (R\$) 1.700.000,00	VALOR/M² (R\$) 8.500,00	VAGAS GARAGEM 1
	ENDEREÇO SITE www.zapimoveis.com.br			CÓDIGO IM05226624
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA 0,90	INFRA LAZER 1,00	GARAGEM 1,00	LOCALIZAÇÃO 1,00	IDADE/CONSERVAÇÃO 1,15


AM 02	ENDEREÇO Rua Dr. Homem de Melo, 221			BAIRRO Perdizes
	ÁREA ÚTIL 189	VALOR GLOBAL (R\$) 2.000.000,00	VALOR/M² (R\$) 10.582,01	VAGAS GARAGEM 1
	ENDEREÇO SITE www.zapimoveis.com.br			CÓDIGO IM011144805
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA 0,90	INFRA LAZER 1,00	GARAGEM 1,00	LOCALIZAÇÃO 1,00	IDADE/CONSERVAÇÃO 1,20




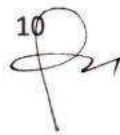
Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
 +55 11 98447 5598 - antonio_brandao@yahoo.com

AM 03	ENDEREÇO Rua Dr. Homem de Melo, 251			BAIRRO Perdizes
	ÁREA ÚTIL 170	VALOR GLOBAL (R\$) 1.000.000,00	VALOR/M² (R\$) 5.882,35	VAGAS GARAGEM 1
	ENDEREÇO SITE www.zapimoveis.com.br		IMOBILIÁRIA Leonardo Scrimin	TELEFONE 11 99929 0203
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA 0,90	INFRA LAZER 1,00	GARAGEM 1,00	LOCALIZAÇÃO 1,00	IDADE/CONSERVAÇÃO 1,20

AM 04	ENDEREÇO Rua Cardoso de Almeida, 512			BAIRRO Perdizes
	ÁREA ÚTIL 190	VALOR GLOBAL (R\$) 1.450.000,00	VALOR/M² (R\$) 7.631,58	VAGAS GARAGEM 1
	ENDEREÇO SITE www.zapimoveis.com.br		IMOBILIÁRIA Immobili	TELEFONE 11 2365 8065
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA 0,90	INFRA LAZER 1,00	GARAGEM 1,00	LOCALIZAÇÃO 1,00	IDADE/CONSERVAÇÃO 1,15


10



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLEY DE FATIMA COSTA SEGUNDO, liberado nos autos em 13/02/2017 às 18:47. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011172-59.2013.8.26.0100 e código 2C477D1

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
 +55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

AM 05	ENDEREÇO			BAIRRO
	Rua Cardoso de Almeida, 512			Perdizes
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	190	1.500.000,00	7.894,74	1
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.zapimoveis.com.br		Lello Imóveis	11 3060-6800	IM09585469
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	INFRA LAZER	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,00	1,00	1,00	1,20

AM 06	ENDEREÇO			BAIRRO
	Rua Doutor Homem de Melo, 995			Perdizes
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	130	800.000,00	6.153,85	2
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.imovelweb.com.br		Zimmermann Imóveis	11 3868 0255	58877
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	INFRA LAZER	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,00	1,05	1,05	1,15





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLEY DE FATIMA COSTA SEGUNDO, liberado nos autos em 13/02/2017 às 18:47. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011172-59.2013.8.26.0100 e código 2C477D1

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
 +55 11 98447 5598 - antonio_brandao@yahoo.com

AM 07	ENDEREÇO			BAIRRO
	Rua Cardoso de Almeida, 654			Perdizes
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	196	920.000,00	4.693,88	1
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.imovelweb.com.br		Carrer Elias	11 3666 3822	INI1510-02
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	INFRA LAZER	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,00	1,00	1,00	1,15


AM 08	ENDEREÇO			BAIRRO
	Rua Doutor Homem de Melo, 995			Perdizes
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	130	950.000,00	7.307,69	2
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.imovelweb.com.br		Zimmermann Imóveis	11 3868 0255	85230
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	INFRA LAZER	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,00	1,05	1,05	1,25

12


Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
 +55 11 98447 5598 - antonio_brandao@yahoo.com

AM 09	ENDEREÇO			BAIRRO
	Rua Cardoso de Almeida, 978			Perdizes
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	118	670.000,00	5.677,97	1
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.imovelweb.com.br		Zimmermann Imóveis	11 3868 0255	64919
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	INFRA LAZER	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,00	1,00	1,00	1,05

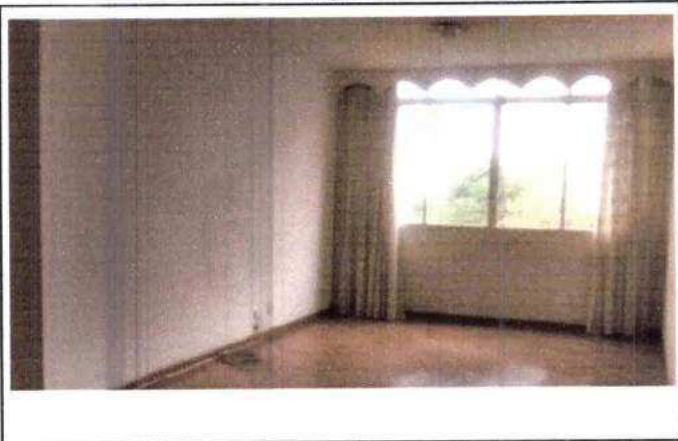
AM 10	ENDEREÇO			BAIRRO
	Rua Monte Alegre, 1.419			Perdizes
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	123	700.000,00	5.691,06	1
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.imovelweb.com.br		Zimmermann Imóveis	11 3868 0255	81530
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	INFRA LAZER	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,00	1,00	0,95	1,05




Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diriz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
 +55 11 98447 5598 - antonio_brandao@yahoo.com

AM 11	ENDEREÇO			BAIRRO
	Rua Cardoso de Almeida, 704			Perdizes
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	150	1.200.000,00	8.000,00	2
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.imovelweb.com.br		Melare Imóveis	11 3871 0100	36145
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	INFRA LAZER	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,05	1,05	1,00	1,05


AM 12	ENDEREÇO			BAIRRO
	Rua Capitão Messias, 64			Perdizes
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	142	1.470.000,00	10.352,11	2
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.vivareal.com.br		Cardoso Herrera	11 2532 8824	APPE2727-24038
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	INFRA LAZER	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,15	1,10	0,95	1,20




Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
 +55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

AM 13	ENDEREÇO			BAIRRO
	Rua Cardoso de Almeida, 978			Perdizes
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	130	890.000,00	6.846,15	1
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.vivareal.com.br		Nanci Imóveis	11 36612565	907
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	INFRA LAZER	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,00	1,00	1,00	1,10


AM 14	ENDEREÇO			BAIRRO
	Rua Monte Alegre, 634			Perdizes
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	185	1.740.000,00	9.405,41	3
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.vivareal.com.br			11 4614 3038	WM0015
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	INFRA LAZER	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,00	1,15	1,05	1,25




Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Ay. Vereador José Dimiz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
 +55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

AM 15	ENDEREÇO Rua Cardoso de Almeida, 1.116			BAIRRO Perdizes
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	136	950.000,00	6.985,29	1
ENDEREÇO SITE www.vivareal.com.br		IMOBILIÁRIA	TELEFONE 11 3667 4594	CÓDIGO 809a80
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	INFRA LAZER	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,00	1,00	0,95	1,10

AM 16	ENDEREÇO Rua Tucuna, 626			BAIRRO Perdizes
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	160	1.820.000,00	11.375,00	4
ENDEREÇO SITE www.vivareal.com.br		IMOBILIÁRIA	TELEFONE 11 94201 2052	CÓDIGO alliansvibe
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	INFRA LAZER	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,15	1,20	1,10	1,25


16



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLEY DE FATIMA COSTA SEGUNDO, liberado nos autos em 13/02/2017 às 18:47. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011172-59.2013.8.26.0100 e código 2C477D1

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3-205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
 +55 11 98447-5598 – antonio_brandao@yahoo.com

AM 17	ENDEREÇO			BAIRRO
	Rua Cardoso de Almeida, 840			Perdizes
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	137	960.000,00	7.007,30	1
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.vivareal.com.br			11 95333 4747	CA
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	INFRA LAZER	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,00	1,00	1,00	1,10

AM 18	ENDEREÇO			BAIRRO
	Rua Monte Alegre, 230			Perdizes
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	185	2.650.000,00	14.324,32	4
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.vivareal.com.br		Acesso	11 99241 1301	jd418
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	INFRA LAZER	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,15	1,20	1,05	1,25



Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
 +55-11-98447-5598 – antonio_brandao@yahoo.com

AM 19	ENDEREÇO			BAIRRO
	Rua Cardoso de Almeida, 414			Perdizes
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	140	780.000,00	5.571,43	1
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.vivareal.com.br		Lopes One	11 2262 9988	SA133473
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	INFRA LAZER	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,00	1,00	1,05	1,15

AM 20	ENDEREÇO			BAIRRO
	Rua Monte Alegre, 1003			Perdizes
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	190	1.200.000,00	6.315,79	2
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.vivareal.com.br		Consultore	11 5574 7990	montealegre
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	INFRA LAZER	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,00	1,10	1,00	1,15

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447-5598 – antonio_brandao@yahoo.com

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Metodologia utilizada

O método utilizado para avaliação dos imóveis sítos à Rua Cardoso de Almeida, 898, apartamentos 141 e 142, Perdizes, São Paulo - SP, foi o Método Comparativo Direto com Homogeneização por Fatores, descrito na Norma Brasileira (NBR 14653), onde o processo de avaliação é feito através de comparação com imóveis de características semelhantes. Os valores unitários (m²) encontrados no espaço amostral utilizado como elemento comparativo são homogeneizados por fatores de ajustes.

Foi utilizado o Critério Excludente de Chauvenet para saneamento dos valores amostrais. Para tratamento estatístico destes valores utilizou-se o conceituado na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n < 30) com a distribuição 't' de Student com grau de confiança 80%, de acordo com o disposto na Norma Brasileira.

Os fatores definidos para homogeneização adotados foram:

F1	Oferta
F2	Infraestrutura de lazer
F3	Garagem
F4	Localização
F5	Idade/conservação

Estes fatores foram determinados utilizando como referência o imóvel objeto desta avaliação.

Para cada unidade escolhida dentro do espaço amostral foram comparados, com o imóvel avaliando, cada um dos fatores acima e a eles atribuídos pesos que, utilizados, homogenizam a amostra:

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diriz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
+55 11 98447-5598 - antonio.brandao@yahoo.com

FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 1	Rua Cardoso de Almeida, 898					
ÁREA (m ²)	200,00					
VALOR (R\$)	1.700.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,15
VALOR/m ² (R\$)	8.500,00					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 2	Rua Dr. Homem de Melo, 221					
ÁREA (m ²)	189,00					
VALOR (R\$)	2.000.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20
VALOR/m ² (R\$)	10.582,01					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 3	Rua Dr. Homem de Melo, 251					
ÁREA (m ²)	170,00					
VALOR (R\$)	1.000.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20
VALOR/m ² (R\$)	5.882,35					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 4	Rua Cardoso de Almeida, 512					
ÁREA (m ²)	190,00					
VALOR (R\$)	1.450.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,15
VALOR/m ² (R\$)	7.631,58					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 5	Rua Cardoso de Almeida, 512					
ÁREA (m ²)	190,00					
VALOR (R\$)	1.500.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20
VALOR/m ² (R\$)	7.894,74					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 6	Rua Doutor Homem de Melo, 995					
ÁREA (m ²)	130,00					
VALOR (R\$)	800.000,00	0,90	1,00	1,05	1,05	1,15
VALOR/m ² (R\$)	6.153,85					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 7	Rua Cardoso de Almeida, 654					
ÁREA (m ²)	196,00					
VALOR (R\$)	920.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,15
VALOR/m ² (R\$)	4.693,88					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 8	Rua Doutor Homem de Melo, 995					
ÁREA (m ²)	130,00					
VALOR (R\$)	950.000,00	0,90	1,00	1,05	1,05	1,25
VALOR/m ² (R\$)	7.307,69					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 9	Rua Cardoso de Almeida, 978					
ÁREA (m ²)	118,00					
VALOR (R\$)	670.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05
VALOR/m ² (R\$)	5.677,97					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 10	Rua Monte Alegre, 1.419					
ÁREA (m ²)	123,00					
VALOR (R\$)	700.000,00	0,90	1,00	1,00	0,95 ²⁰	1,05
VALOR/m ² (R\$)	5.691,06					

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
 +55 11 98447 5598 – antonio.brandao@yahoo.com

		FATOR HOMOGENEIZAÇÃO				
		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 11	Rua Cardoso de Almeida, 704					
ÁREA (m²)	150,00					
VALOR (R\$)	1.200.000,00	0,90	1,05	1,05	1,00	1,05
VALOR/m² (R\$)	8.000,00					
		FATOR HOMOGENEIZAÇÃO				
		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 12	Rua Capitão Messias, 64					
ÁREA (m²)	142,00					
VALOR (R\$)	1.470.000,00	0,90	1,15	1,10	0,95	1,20
VALOR/m² (R\$)	10.352,11					
		FATOR HOMOGENEIZAÇÃO				
		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 13	Rua Cardoso de Almeida, 978					
ÁREA (m²)	130,00					
VALOR (R\$)	890.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10
VALOR/m² (R\$)	6.846,15					
		FATOR HOMOGENEIZAÇÃO				
		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 14	Rua Monte Alegre, 634					
ÁREA (m²)	185,00					
VALOR (R\$)	1.740.000,00	0,90	1,00	1,15	1,05	1,25
VALOR/m² (R\$)	9.405,41					
		FATOR HOMOGENEIZAÇÃO				
		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 15	Rua Cardoso de Almeida, 1.116					
ÁREA (m²)	136,00					
VALOR (R\$)	950.000,00	0,90	1,00	1,00	0,95	1,10
VALOR/m² (R\$)	6.985,29					
		FATOR HOMOGENEIZAÇÃO				
		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 16	Rua Tucuna, 626					
ÁREA (m²)	160,00					
VALOR (R\$)	1.820.000,00	0,90	1,15	1,20	1,10	1,25
VALOR/m² (R\$)	11.375,00					
		FATOR HOMOGENEIZAÇÃO				
		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 17	Rua Cardoso de Almeida, 840					
ÁREA (m²)	137,00					
VALOR (R\$)	960.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10
VALOR/m² (R\$)	7.007,30					
		FATOR HOMOGENEIZAÇÃO				
		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 18	Rua Monte Alegre, 230					
ÁREA (m²)	185,00					
VALOR (R\$)	2.650.000,00	0,90	1,15	1,20	1,05	1,25
VALOR/m² (R\$)	14.324,32					
		FATOR HOMOGENEIZAÇÃO				
		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 19	Rua Cardoso de Almeida, 414					
ÁREA (m²)	140,00					
VALOR (R\$)	780.000,00	0,90	1,00	1,00	1,05	1,15
VALOR/m² (R\$)	5.571,43					
		FATOR HOMOGENEIZAÇÃO				
		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 20	Rua Monte Alegre, 1003					
ÁREA (m²)	190,00					
VALOR (R\$)	1.200.000,00	0,90	1,00	1,10	1,00 ²¹	1,15
VALOR/m² (R\$)	6.315,79					

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55.11.98447.5598 – antonio_brandao@yahoo.com

Memorial de cálculo

Iniciando o processo de cálculo do valor do m² equivalente que determinará a avaliação do imóvel, foi elaborada a tabela de homogeneização:

IMÓVEL	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m ² HOMOG.
AM1	8.500,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,15	8.797,50
AM2	10.582,01	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	11.428,57
AM3	5.882,35	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	6.352,94
AM4	7.631,58	0,90	1,00	1,00	1,00	1,15	7.898,68
AM5	7.894,74	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	8.526,32
AM6	6.153,85	0,90	1,00	1,05	1,05	1,15	7.022,08
AM7	4.693,88	0,90	1,00	1,00	1,00	1,15	4.858,16
AM8	7.307,69	0,90	1,00	1,05	1,05	1,25	9.063,82
AM9	5.677,97	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05	5.365,68
AM10	5.691,06	0,90	1,00	1,00	0,95	1,05	5.109,15
AM11	8.000,00	0,90	1,05	1,05	1,00	1,05	8.334,90
AM12	10.352,11	0,90	1,15	1,10	0,95	1,20	13.435,90
AM13	6.846,15	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	6.777,69
AM14	9.405,41	0,90	1,00	1,15	1,05	1,25	12.776,66
AM15	6.985,29	0,90	1,00	1,00	0,95	1,10	6.569,67
AM16	11.375,00	0,90	1,15	1,20	1,10	1,25	19.425,66
AM17	7.007,30	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	6.937,23
AM18	14.324,32	0,90	1,15	1,20	1,05	1,25	23.350,44
AM19	5.571,43	0,90	1,00	1,00	1,05	1,15	6.054,75
AM20	6.315,79	0,90	1,00	1,10	1,00	1,15	7.190,53

Os valores homogeneizados encontrados (Xi), em R\$/m², foram:

Média $X = \sum(X_i)/n$

X = 9.263,82

Desvio Padrão $S = (((\sum(X - X_i)^2)/(n - 1)))^{1/2}$

S = 4.803,89

Determinados os valores acima, o passo seguinte é a verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet que define que o quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC).

$$d = (|X_i - X|)/S < VC$$

Para determinação do valor limite de VC, entra-se com o número "n" de amostras na tabela de Chauvenet, abaixo, na coluna da esquerda e verificando na linha correspondente da coluna da direita o seu valor:

Av. Vereador José Diniz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
+55 11 98447 5598 - antonio_brandao@yahoo.com

Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido.

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão,
	d_{\max} / σ
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
10	1,96
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

Como foram utilizadas 20 amostras ($n = 20$), o valor encontrado para VC, através de interpolação de valores foi **2,23**.

Analisando a pertinência das 20 amostras consideradas no estudo, tem-se:

AMOSTRA	CÁLCULO DE "D"	PERTINÊNCIA
AM 1	$D = 8.797,50 - 9.263,82 / 4.803,89 = 0,10 < 2,23$	SIM
AM 2	$D = 11.428,57 - 9.263,82 / 4.803,89 = 0,45 < 2,23$	SIM
AM 3	$D = 6.352,94 - 9.263,82 / 4.803,89 = 0,61 < 2,23$	SIM
AM 4	$D = 7.898,68 - 9.263,82 / 4.803,89 = 0,28 < 2,23$	SIM
AM 5	$D = 8.526,32 - 9.263,82 / 4.803,89 = 0,15 < 2,23$	SIM
AM 6	$D = 7.022,08 - 9.263,82 / 4.803,89 = 0,47 < 2,23$	SIM
AM 7	$D = 4.858,16 - 9.263,82 / 4.803,89 = 0,92 < 2,23$	SIM
AM 8	$D = 9.063,82 - 9.263,82 / 4.803,89 = 0,04 < 2,23$	SIM
AM 9	$D = 5.365,68 - 9.263,82 / 4.803,89 = 0,81 < 2,23$	SIM
AM 10	$D = 5.109,15 - 9.263,82 / 4.803,89 = 0,86 < 2,23$	SIM
AM 11	$D = 8.334,90 - 9.263,82 / 4.803,89 = 0,19 < 2,23$	SIM
AM 12	$D = 13.435,90 - 9.263,82 / 4.803,89 = 0,87 < 2,23$	SIM
AM 13	$D = 6.777,69 - 9.263,82 / 4.803,89 = 0,52 < 2,23$	SIM
AM 14	$D = 12.776,66 - 9.263,82 / 4.803,89 = 0,73 < 2,23$	SIM
AM 15	$D = 6.569,67 - 9.263,82 / 4.803,89 = 0,56 < 2,23$	SIM
AM 16	$D = 19.425,66 - 9.263,82 / 4.803,89 = 2,12 < 2,23$	SIM
AM 17	$D = 8.797,50 - 9.263,82 / 4.803,89 = 0,10 < 2,23$	SIM
AM 18	$D = 23.350,44 - 9.263,82 / 4.803,89 = 2,93 > 2,23$	NÃO
AM 19	$D = 6.054,75 - 9.263,82 / 4.803,89 = 0,67 < 2,23$	SIM
AM 20	$D = 7.190,53 - 9.263,82 / 4.803,89 = 0,43 < 2,23$	SIM

23


Av. Vereador José Diniz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
+55 11 98447 5598 - antonio_brandao@yahoo.com

Como há uma amostra que não atende o parâmetro do Valor Crítico (VC), deverá ser reestudado o universo amostral, saneado, sem a amostra 18.

Retoma-se então, o estudo, com a montagem de uma nova tabela de homogeneização, agora com 19 elementos:

IMÓVEL	R\$/m²	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m² HOMOG.
AM1	8.500,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,15	8.797,50
AM2	10.582,01	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	11.428,57
AM3	5.882,35	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	6.352,94
AM4	7.631,58	0,90	1,00	1,00	1,00	1,15	7.898,68
AM5	7.894,74	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	8.526,32
AM6	6.153,85	0,90	1,00	1,05	1,05	1,15	7.022,08
AM7	4.693,88	0,90	1,00	1,00	1,00	1,15	4.858,16
AM8	7.307,69	0,90	1,00	1,05	1,05	1,25	9.063,82
AM9	5.677,97	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05	5.365,68
AM10	5.691,06	0,90	1,00	1,00	0,95	1,05	5.109,15
AM11	8.000,00	0,90	1,05	1,05	1,00	1,05	8.334,90
AM12	10.352,11	0,90	1,15	1,10	0,95	1,20	13.435,90
AM13	6.846,15	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	6.777,69
AM14	9.405,41	0,90	1,00	1,15	1,05	1,25	12.776,66
AM15	6.985,29	0,90	1,00	1,00	0,95	1,10	6.569,67
AM16	11.375,00	0,90	1,15	1,20	1,10	1,25	19.425,66
AM17	7.007,30	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	6.937,23
AM19	5.571,43	0,90	1,00	1,00	1,05	1,15	6.054,75
AM20	6.315,79	0,90	1,00	1,10	1,00	1,15	7.190,53

Os valores homogeneizados encontrados (Xi), em R\$/m², agora são:

Média $X = \Sigma(Xi)/n$

X = 8.522,41

Desvio Padrão $S = (((\Sigma(X - Xi)^2)/(n - 1))^{1/2})$

S = 3.476,19

Novamente verificam-se os valores pelo Critério Excludente de Chauvenet que define que o quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC).

$$d = (|Xi - X|)/S < VC$$

Para determinação do valor limite de VC, entra-se com o número "n" de amostras na tabela de Chauvenet, abaixo, na coluna da esquerda e verificando na linha correspondente da coluna da direita o seu valor:

Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido.

Av. Vereador José Diniz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
+55 11 98447 5598 - antonio.brandao@yahoo.com

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão,	
	d_{\max}	$/ \sigma$
3		1,38
4		1,54
5		1,65
6		1,73
7		1,80
10		1,96
15		2,13
25		2,33
50		2,57
100		2,81
300		3,14
500		3,29
1000		3,48

Como foram utilizadas 19 amostras ($n = 19$), o valor encontrado para VC, através de interpolação de valores foi **2,21**.

Analisando a pertinência das, agora, 19 amostras consideradas, tem-se:

AMOSTRA	CÁLCULO DE "D"	PERTINÊNCIA
AM 1	$D = 8.797,50 - 8.522,41 / 3.476,19 = 0,08 < 2,21$	SIM
AM 2	$D = 11.428,58 - 8.522,41 / 3.476,19 = 0,84 < 2,21$	SIM
AM 3	$D = 6.352,95 - 8.522,41 / 3.476,19 = 0,62 < 2,21$	SIM
AM 4	$D = 7.898,69 - 8.522,41 / 3.476,19 = 0,18 < 2,21$	SIM
AM 5	$D = 8.526,32 - 8.522,41 / 3.476,19 = 0,00 < 2,21$	SIM
AM 6	$D = 7.022,08 - 8.522,41 / 3.476,19 = 0,43 < 2,21$	SIM
AM 7	$D = 4.858,17 - 8.522,41 / 3.476,19 = 1,05 < 2,21$	SIM
AM 8	$D = 9.063,83 - 8.522,41 / 3.476,19 = 0,16 < 2,21$	SIM
AM 9	$D = 5.365,68 - 8.522,41 / 3.476,19 = 0,91 < 2,21$	SIM
AM 10	$D = 5.109,15 - 8.522,41 / 3.476,19 = 0,98 < 2,21$	SIM
AM 11	$D = 8.334,9 - 8.522,41 / 3.476,19 = 0,05 < 2,21$	SIM
AM 12	$D = 13.435,91 - 8.522,41 / 3.476,19 = 1,41 < 2,21$	SIM
AM 13	$D = 6.777,70 - 8.522,41 / 3.476,19 = 0,50 < 2,21$	SIM
AM 14	$D = 12.776,66 - 8.522,41 / 3.476,19 = 1,22 < 2,21$	SIM
AM 15	$D = 6.569,67 - 8.522,41 / 3.476,19 = 0,56 < 2,21$	SIM
AM 16	$D = 19.425,66 - 8.522,41 / 3.476,19 = 3,14 > 2,21$	NÃO
AM 17	$D = 6.937,23 - 8.522,41 / 3.476,19 = 0,46 < 2,21$	SIM
AM 19	$D = 6.054,75 - 8.522,41 / 3.476,19 = 0,71 < 2,21$	SIM
AM 20	$D = 7.190,53 - 8.522,41 / 3.476,19 = 0,38 < 2,21$	SIM

Av. Vereador José Diniz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
+55-11 98447 5598 - antonio_brandao@yahoo.com

Também aqui há uma amostra que não atende o parâmetro do Valor Crítico (VC), deverá ser reestudado o universo amostral, novamente saneado, sem a amostra 16.

Uma nova tabela de homogeneização, agora com 18 elementos é montada:

IMÓVEL	R\$/m²	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m² HOMOG.
AM 1	8.500,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,15	8.797,50
AM 2	10.582,01	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	11.428,57
AM 3	5.882,35	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	6.352,94
AM 4	7.631,58	0,90	1,00	1,00	1,00	1,15	7.898,68
AM 5	7.894,74	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	8.526,32
AM 6	6.153,85	0,90	1,00	1,05	1,05	1,15	7.022,08
AM 7	4.693,88	0,90	1,00	1,00	1,00	1,15	4.858,16
AM 8	7.307,69	0,90	1,00	1,05	1,05	1,25	9.063,82
AM 9	5.677,97	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05	5.365,68
AM 10	5.691,06	0,90	1,00	1,00	0,95	1,05	5.109,15
AM 11	8.000,00	0,90	1,05	1,05	1,00	1,05	8.334,90
AM 12	10.352,11	0,90	1,15	1,10	0,95	1,20	13.435,90
AM 13	6.846,15	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	6.777,69
AM 14	9.405,41	0,90	1,00	1,15	1,05	1,25	12.776,66
AM 15	6.985,29	0,90	1,00	1,00	0,95	1,10	6.569,67
AM 17	7.007,30	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	6.937,23
AM 19	5.571,43	0,90	1,00	1,00	1,05	1,15	6.054,75
AM 20	6.315,79	0,90	1,00	1,10	1,00	1,15	7.190,53

Os valores homogeneizados encontrados (Xi), em R\$/m², agora são:

Média $X = \sum(Xi)/n$

X = 7.916,68

Desvio Padrão $S = (((\sum(X - Xi)^2)/(n - 1))^{1/2})$

S = 2.404,95

Novamente verificam-se os valores pelo Critério Excludente de Chauvenet que define que o quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC).

$d = (|Xi - X|)/S < VC$

Para determinação do valor limite de VC, entra-se com o número "n" de amostras na tabela de Chauvenet, abaixo, na coluna da esquerda e verificando na linha correspondente da coluna da direita o seu valor:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLEY DE FATIMA COSTA SEGUNDO, liberado nos autos em 13/02/2017 às 18:47. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011172-59.2013.8.26.0100 e código 2C477D1

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido.

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão,
	d_{\max} / σ
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
10	1,96
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

Como foram utilizadas 18 amostras ($n = 18$), o valor encontrado para VC, através de interpolação de valores foi **2,19**.

Analisando a pertinência das, agora, 18 amostras consideradas, tem-se:

AMOSTRA	CÁLCULO DE "D"	PERTINÊNCIA
AM 1	$D = 8.797,50 - 7.916,68 / 2.404,95 = 0,37 < 2,19$	SIM
AM 2	$D = 11.428,58 - 7.916,68 / 2.404,95 = 1,46 < 2,19$	SIM
AM 3	$D = 6.352,95 - 7.916,68 / 2.404,95 = 0,65 < 2,19$	SIM
AM 4	$D = 7.898,69 - 7.916,68 / 2.404,95 = 0,01 < 2,19$	SIM
AM 5	$D = 8.526,32 - 7.916,68 / 2.404,95 = 0,25 < 2,19$	SIM
AM 6	$D = 7.022,08 - 7.916,68 / 2.404,95 = 0,37 < 2,19$	SIM
AM 7	$D = 4.858,17 - 7.916,68 / 2.404,95 = 1,27 < 2,19$	SIM
AM 8	$D = 9.063,83 - 7.916,68 / 2.404,95 = 0,48 < 2,19$	SIM
AM 9	$D = 5.365,68 - 7.916,68 / 2.404,95 = 1,06 < 2,19$	SIM
AM 10	$D = 5.109,15 - 7.916,68 / 2.404,95 = 1,17 < 2,19$	SIM
AM 11	$D = 8.334,9 - 7.916,68 / 2.404,95 = 0,17 < 2,19$	SIM
AM 12	$D = 13.435,91 - 7.916,68 / 2.404,95 = 2,29 > 2,19$	NÃO
AM 13	$D = 6.777,70 - 7.916,68 / 2.404,95 = 0,47 < 2,19$	SIM
AM 14	$D = 12.776,66 - 7.916,68 / 2.404,95 = 2,02 < 2,19$	SIM
AM 15	$D = 6.569,67 - 7.916,68 / 2.404,95 = 0,56 < 2,19$	SIM
AM 17	$D = 6.937,23 - 7.916,68 / 2.404,95 = 0,41 < 2,19$	SIM
AM 19	$D = 6.054,75 - 7.916,68 / 2.404,95 = 0,77 < 2,19$	SIM
AM 20	$D = 7.190,53 - 7.916,68 / 2.404,95 = 0,30 < 2,19$	SIM

27
P.

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio.brandao@yahoo.com

Novamente aparece uma amostra que não atende o parâmetro do Valor Crítico (VC), deverá ser reestudado o universo amostral, novamente saneado, sem a amostra 12.

Agora, com 17 elementos, repetimos a montagem da tabela de homogeneização:

IMÓVEL	R\$/m²	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m² HOMOG.
AM 1	8.500,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,15	8.797,50
AM 2	10.582,01	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	11.428,57
AM 3	5.882,35	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	6.352,94
AM 4	7.631,58	0,90	1,00	1,00	1,00	1,15	7.898,68
AM 5	7.894,74	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	8.526,32
AM 6	6.153,85	0,90	1,00	1,05	1,05	1,15	7.022,08
AM 7	4.693,88	0,90	1,00	1,00	1,00	1,15	4.858,16
AM 8	7.307,69	0,90	1,00	1,05	1,05	1,25	9.063,82
AM 9	5.677,97	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05	5.365,68
AM 10	5.691,06	0,90	1,00	1,00	0,95	1,05	5.109,15
AM 11	8.000,00	0,90	1,05	1,05	1,00	1,05	8.334,90
AM 13	6.846,15	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	6.777,69
AM 14	9.405,41	0,90	1,00	1,15	1,05	1,25	12.776,66
AM 15	6.985,29	0,90	1,00	1,00	0,95	1,10	6.569,67
AM 17	7.007,30	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	6.937,23
AM 19	5.571,43	0,90	1,00	1,00	1,05	1,15	6.054,75
AM 20	6.315,79	0,90	1,00	1,10	1,00	1,15	7.190,53

Os valores homogeneizados encontrados (Xi), em R\$/m², agora são:

Média $X = \Sigma(Xi)/n$

X = 7.592,02

Desvio Padrão $S = (((\Sigma(X - Xi)^2)/(n - 1))^{1/2}$

S = 2.055,90

Novamente verificam-se os valores pelo Critério Excludente de Chauvenet que define que o quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC).

$$d = (|Xi - X|)/S < VC$$

Para determinação do valor limite de VC, entra-se com o número "n" de amostras na tabela de Chauvenet, abaixo, na coluna da esquerda e verificando na linha correspondente da coluna da direita o seu valor:

Av. Vereador José Diniz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campa Belo - São Paulo - SP
+55 11 98447 5598 - antonio_brandao@yahoo.com

Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido.

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão,	
	d_{\max} / σ	
3	1,38	
4	1,54	
5	1,65	
6	1,73	
7	1,80	
10	1,96	
15	2,13	
25	2,33	
50	2,57	
100	2,81	
300	3,14	
500	3,29	
1000	3,48	

Como foram utilizadas 17 amostras ($n = 17$), o valor encontrado para VC, através de interpolação de valores foi **2,17**.

Analisando a pertinência das, agora, 17 amostras consideradas, tem-se:

AMOSTRA	CÁLCULO DE "D"	PERTINÊNCIA
AM 1	$D = 8.797,50 - 7.592,02 / 2.055,90 = 0,59 < 2,17$	SIM
AM 2	$D = 11.428,58 - 7.592,02 / 2.055,90 = 1,87 < 2,17$	SIM
AM 3	$D = 6.352,95 - 7.592,02 / 2.055,90 = 0,60 < 2,17$	SIM
AM 4	$D = 7.898,69 - 7.592,02 / 2.055,90 = 0,15 < 2,17$	SIM
AM 5	$D = 8.526,32 - 7.592,02 / 2.055,90 = 0,45 < 2,17$	SIM
AM 6	$D = 7.022,08 - 7.592,02 / 2.055,90 = 0,28 < 2,17$	SIM
AM 7	$D = 4.858,17 - 7.592,02 / 2.055,90 = 1,33 < 2,17$	SIM
AM 8	$D = 9.063,83 - 7.592,02 / 2.055,90 = 0,72 < 2,17$	SIM
AM 9	$D = 5.365,68 - 7.592,02 / 2.055,90 = 1,08 < 2,17$	SIM
AM 10	$D = 5.109,15 - 7.592,02 / 2.055,90 = 1,21 < 2,17$	SIM
AM 11	$D = 8.334,9 - 7.592,02 / 2.055,90 = 0,36 < 2,17$	SIM
AM 13	$D = 8.797,50 - 7.592,02 / 2.055,90 = 0,40 < 2,17$	SIM
AM 14	$D = 12.776,66 - 7.592,02 / 2.055,90 = 2,52 > 2,17$	NÃO
AM 15	$D = 6.569,67 - 7.592,02 / 2.055,90 = 0,50 < 2,17$	SIM
AM 17	$D = 6.937,23 - 7.592,02 / 2.055,90 = 0,32 < 2,17$	SIM
AM 19	$D = 6.054,75 - 7.592,02 / 2.055,90 = 0,75 < 2,17$	SIM
AM 20	$D = 7.190,53 - 7.592,02 / 2.055,90 = 0,20 < 2,17$	SIM

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

Novamente, aparece uma amostra que não atende o parâmetro do Valor Crítico (VC). Altera-se e analisa-se o universo amostral, sem a amostra 14.

Reduzindo a 16 elementos, repetimos a montagem da tabela de homogeneização:

IMÓVEL	R\$/m²	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m² HOMOG.
AM 1	8.500,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,15	8.797,50
AM 2	10.582,01	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	11.428,57
AM 3	5.882,35	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	6.352,94
AM 4	7.631,58	0,90	1,00	1,00	1,00	1,15	7.898,68
AM 5	7.894,74	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	8.526,32
AM 6	6.153,85	0,90	1,00	1,05	1,05	1,15	7.022,08
AM 7	4.693,88	0,90	1,00	1,00	1,00	1,15	4.858,16
AM 8	7.307,69	0,90	1,00	1,05	1,05	1,25	9.063,82
AM 9	5.677,97	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05	5.365,68
AM 10	5.691,06	0,90	1,00	1,00	0,95	1,05	5.109,15
AM 11	8.000,00	0,90	1,05	1,05	1,00	1,05	8.334,90
AM 13	6.846,15	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	6.777,69
AM 15	6.985,29	0,90	1,00	1,00	0,95	1,10	6.569,67
AM 17	7.007,30	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	6.937,23
AM 19	5.571,43	0,90	1,00	1,00	1,05	1,15	6.054,75
AM 20	6.315,79	0,90	1,00	1,10	1,00	1,15	7.190,53

Os valores homogeneizados encontrados (Xi), em R\$/m², agora são:

Média $X = \sum(X_i)/n$

X = 7.267,98

Desvio Padrão $S = (((\sum(X - X_i)^2)/(n - 1)))^{1/2}$

S = 1.644,96

Novamente verificam-se os valores pelo Critério Excludente de Chauvenet que define que o quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC).

$$d = (|X_i - X|)/S < VC$$

Para determinação do valor limite de VC, entra-se com o número "n" de amostras na tabela de Chauvenet, abaixo, na coluna da esquerda e verificando na linha correspondente da coluna da direita o seu valor:

Av. Vereador José Diniz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
+55 11 98447 5598 - antonio.brandao@yahoo.com

Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido.

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão,
	d_{\max} / σ
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
10	1,96
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

Como foram utilizadas 16 amostras ($n = 16$), o valor encontrado para VC, através de interpolação de valores foi **2,15**.

Analisando a pertinência das, 16 amostras consideradas, tem-se:

AMOSTRA	CÁLCULO DE "D"	PERTINÊNCIA
AM 1	$D = 8.797,50 - 7.267,98 / 1.644,96 = 0,93 < 2,15$	SIM
AM 2	$D = 11.428,58 - 7.267,98 / 1.644,96 = 2,53 > 2,15$	NÃO
AM 3	$D = 6.352,95 - 7.267,98 / 1.644,96 = 0,56 < 2,15$	SIM
AM 4	$D = 7.898,69 - 7.267,98 / 1.644,96 = 0,38 < 2,15$	SIM
AM 5	$D = 8.526,32 - 7.267,98 / 1.644,96 = 0,76 < 2,15$	SIM
AM 6	$D = 7.022,08 - 7.267,98 / 1.644,96 = 0,15 < 2,15$	SIM
AM 7	$D = 4.858,17 - 7.267,98 / 1.644,96 = 1,46 < 2,15$	SIM
AM 8	$D = 9.063,83 - 7.267,98 / 1.644,96 = 1,09 < 2,15$	SIM
AM 9	$D = 5.365,68 - 7.267,98 / 1.644,96 = 1,16 < 2,15$	SIM
AM 10	$D = 5.109,15 - 7.267,98 / 1.644,96 = 1,31 < 2,15$	SIM
AM 11	$D = 8.334,90 - 7.267,98 / 1.644,96 = 0,65 < 2,15$	SIM
AM 13	$D = 6.777,70 - 7.267,98 / 1.644,96 = 0,30 < 2,15$	SIM
AM 15	$D = 6.569,67 - 7.267,98 / 1.644,96 = 0,42 < 2,15$	SIM
AM 17	$D = 6.937,23 - 7.267,98 / 1.644,96 = 0,20 < 2,15$	SIM
AM 19	$D = 6.054,75 - 7.267,98 / 1.644,96 = 0,74 < 2,15$	SIM
AM 20	$D = 7.190,53 - 7.267,98 / 1.644,96 = 0,05 < 2,15$	SIM

31
P

Eng° Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55-11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

Novamente, aparece uma amostra que não atende o parâmetro do Valor Crítico (VC). Altera-se e reanalisa-se o universo amostral, sem a amostra 2.

Agora, com 15 elementos, repetimos a montagem da tabela de homogeneização:

IMÓVEL	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m ² HOMOG.
AM1	8.500,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,15	8.797,50
AM3	5.882,35	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	6.352,94
AM4	7.631,58	0,90	1,00	1,00	1,00	1,15	7.898,68
AM5	7.894,74	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	8.526,32
AM6	6.153,85	0,90	1,00	1,05	1,05	1,15	7.022,08
AM7	4.693,88	0,90	1,00	1,00	1,00	1,15	4.858,16
AM8	7.307,69	0,90	1,00	1,05	1,05	1,25	9.063,82
AM9	5.677,97	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05	5.365,68
AM10	5.691,06	0,90	1,00	1,00	0,95	1,05	5.109,15
AM11	8.000,00	0,90	1,05	1,05	1,00	1,05	8.334,90
AM13	6.846,15	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	6.777,69
AM15	6.985,29	0,90	1,00	1,00	0,95	1,10	6.569,67
AM17	7.007,30	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	6.937,23
AM19	5.571,43	0,90	1,00	1,00	1,05	1,15	6.054,75
AM20	6.315,79	0,90	1,00	1,10	1,00	1,15	7.190,53

Os valores homogeneizados encontrados (Xi), em R\$/m², agora são:

Média $X = \sum(Xi)/n$

X = 6.990,61

Desvio Padrão $S = (((\sum(X - Xi)^2)/(n - 1))^{1/2})$

S = 1.286,59

Novamente verificam-se os valores pelo Critério Excludente de Chauvenet que define que o quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC).

$$d = (|Xi - X|)/S < VC$$

Para determinação do valor limite de VC, entra-se com o número "n" de amostras na tabela de Chauvenet, abaixo, na coluna da esquerda e verificando na linha correspondente da coluna da direita o seu valor:

32
A

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
+55 11 98447 5598 - antonio_brandao@yahoo.com

Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido.

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão,
	d_{\max} / σ
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
10	1,96
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

Como foram utilizadas 15 amostras ($n = 15$), o valor encontrado para VC, através de interpolação de valores foi **2,13**.

Analisando a pertinência das, 15 amostras consideradas, tem-se:

AMOSTRA	CÁLCULO DE "D"	PERTINÊNCIA
AM 1	$D = 8.797,50 - 6.990,61 / 1.286,59 = \mathbf{1,40} < 2,13$	SIM
AM 3	$D = 6.352,95 - 6.990,61 / 1.286,59 = \mathbf{0,50} < 2,13$	SIM
AM 4	$D = 7.898,69 - 6.990,61 / 1.286,59 = \mathbf{0,71} < 2,13$	SIM
AM 5	$D = 8.526,32 - 6.990,61 / 1.286,59 = \mathbf{1,19} < 2,13$	SIM
AM 6	$D = 7.022,08 - 6.990,61 / 1.286,59 = \mathbf{0,02} < 2,13$	SIM
AM 7	$D = 4.858,17 - 6.990,61 / 1.286,59 = \mathbf{1,66} < 2,13$	SIM
AM 8	$D = 9.063,83 - 6.990,61 / 1.286,59 = \mathbf{1,61} < 2,13$	SIM
AM 9	$D = 5.365,68 - 6.990,61 / 1.286,59 = \mathbf{1,26} < 2,13$	SIM
AM 10	$D = 5.109,15 - 6.990,61 / 1.286,59 = \mathbf{1,46} < 2,13$	SIM
AM 11	$D = 8.334,90 - 6.990,61 / 1.286,59 = \mathbf{1,04} < 2,13$	SIM
AM 13	$D = 6.777,70 - 6.990,61 / 1.286,59 = \mathbf{0,17} < 2,13$	SIM
AM 15	$D = 6.569,67 - 6.990,61 / 1.286,59 = \mathbf{0,33} < 2,13$	SIM
AM 17	$D = 6.937,23 - 6.990,61 / 1.286,59 = \mathbf{0,04} < 2,13$	SIM
AM 19	$D = 6.054,75 - 6.990,61 / 1.286,59 = \mathbf{0,73} < 2,13$	SIM
AM 20	$D = 7.190,53 - 6.990,61 / 1.286,59 = \mathbf{0,16} < 2,13$	SIM

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
 +55 11 98447-5598 – antonio_brandao@yahoo.com

Definidas as amostras como todas pertinentes e, portanto, válidas para o presente trabalho de avaliação, há que se calcular, na sequência, a amplitude do intervalo de confiança, cujos limites (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais um valor tem, teoricamente, 80% de chances de se encontrar.

São determinados pelas seguintes equações:

$$Li = (X - (tc * S / ((n - 1)^{1/2})))$$

$$Ls = (X + (tc * S / ((n - 1)^{1/2})))$$

O valor de "tc" é encontrado na Tabela de Percentis de Distribuição t de Student, abaixo,

Unicaudal	75,00%	80,00%	85,00%	90,00%	95,00%	97,50%	99,00%	99,50%	99,75%	99,90%	99,95%
Bicaudal	50,00%	60,00%	70,00%	80,00%	90,00%	95,00%	98,00%	99,00%	99,50%	99,80%	99,90%
1	1,00	1,38	1,96	3,08	6,31	12,71	31,82	63,66	127,30	318,30	636,60
2	0,82	1,06	1,39	1,89	2,92	4,30	6,97	9,93	14,09	22,33	31,60
3	0,77	0,98	1,25	1,64	2,35	3,18	4,54	5,84	7,45	10,21	12,92
4	0,74	0,94	1,19	1,53	2,13	2,78	3,75	4,60	5,60	7,17	8,61
5	0,73	0,92	1,16	1,48	2,02	2,57	3,37	4,03	4,77	5,89	6,87
6	0,72	0,91	1,13	1,44	1,94	2,45	3,14	3,71	4,32	5,21	5,96
7	0,71	0,90	1,12	1,42	1,90	2,37	3,00	3,50	4,03	4,79	5,41
8	0,71	0,89	1,11	1,40	1,86	2,31	2,90	3,36	3,83	4,50	5,04
9	0,70	0,88	1,10	1,38	1,83	2,26	2,82	3,25	3,69	4,30	4,78
10	0,70	0,88	1,09	1,37	1,81	2,23	2,76	3,17	3,58	4,14	4,59
11	0,70	0,88	1,09	1,36	1,80	2,20	2,72	3,11	3,50	4,03	4,44
12	0,70	0,87	1,08	1,36	1,78	2,18	2,68	3,06	3,43	3,93	4,32
13	0,69	0,87	1,08	1,35	1,77	2,16	2,65	3,01	3,37	3,85	4,22
14	0,69	0,87	1,08	1,35	1,76	2,15	2,62	2,98	3,33	3,79	4,14
15	0,69	0,87	1,07	1,34	1,75	2,13	2,60	2,95	3,29	3,73	4,07
16	0,69	0,87	1,07	1,34	1,75	2,12	2,58	2,92	3,25	3,69	4,02
17	0,69	0,86	1,07	1,33	1,74	2,11	2,57	2,90	3,22	3,65	3,97
18	0,69	0,86	1,07	1,33	1,73	2,10	2,55	2,88	3,20	3,61	3,92
19	0,69	0,86	1,07	1,33	1,73	2,09	2,54	2,86	3,17	3,58	3,88
20	0,69	0,86	1,06	1,33	1,73	2,09	2,53	2,85	3,15	3,55	3,85
21	0,69	0,86	1,06	1,32	1,72	2,08	2,52	2,83	3,14	3,53	3,82
22	0,69	0,86	1,06	1,32	1,72	2,07	2,51	2,82	3,12	3,51	3,79
23	0,69	0,86	1,06	1,32	1,71	2,07	2,50	2,81	3,10	3,49	3,77
24	0,69	0,86	1,06	1,32	1,71	2,06	2,49	2,80	3,09	3,47	3,75
25	0,68	0,86	1,06	1,32	1,71	2,06	2,49	2,79	3,08	3,45	3,73
26	0,68	0,86	1,06	1,32	1,71	2,06	2,48	2,78	3,07	3,44	3,71
27	0,68	0,86	1,06	1,31	1,70	2,05	2,47	2,77	3,06	3,42	3,69
28	0,68	0,86	1,06	1,31	1,70	2,05	2,47	2,76	3,05	3,41	3,67
29	0,68	0,85	1,06	1,31	1,70	2,05	2,46	2,76	3,04	3,40	3,66
30	0,68	0,85	1,06	1,31	1,70	2,04	2,46	2,75	3,03	3,39	3,65
40	0,68	0,85	1,05	1,30	1,68	2,02	2,42	2,70	2,97	3,31	3,55
50	0,68	0,85	1,05	1,30	1,68	2,01	2,40	2,68	2,94	3,26	3,50
60	0,68	0,85	1,05	1,30	1,67	2,00	2,39	2,66	2,92	3,23	3,46
80	0,68	0,85	1,04	1,29	1,66	1,99	2,37	2,64	2,89	3,20	3,42
100	0,68	0,85	1,04	1,29	1,66	1,98	2,36	2,63	2,87	3,17	3,39
120	0,68	0,85	1,04	1,29	1,66	1,98	2,36	2,62	2,86	3,16	3,37
∞	0,67	0,84	1,04	1,28	1,65	1,96	2,33	2,58	2,81	3,09	3,29

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
+55 11 98447-5598 - antonio_brandao@yahoo.com

Buscando na tabela 80% de confiança e 14 (n-1) graus de liberdade, obtém-se o valor **1,35**.

Aplicando-o nas fórmulas de cálculo de *Li* e *Ls*, encontram-se os valores:

$$Li = (6.990,61 - (1,35 * 1.286,59/((15 - 1)^{1/2})))$$

$$Li = \mathbf{6.526,40}$$

$$Ls = (6.990,61 + (1,35 * 1.286,59/((15 - 1)^{1/2})))$$

$$Ls = \mathbf{7.454,81}$$

Calculados os limites inferior e superior do intervalo de confiança, ou seja:

R\$ 6.526,40

<<< Campo de arbítrio <<<

R\$ 7.454,81

CONCLUSÃO

Pelas informações levantadas, vistoria realizada e minuciosa análise de todos os elementos constantes do presente Laudo levam este Perito a sugerir o valor de mercado do **m²** do imóvel em tela em **R\$ 6.526,40** e, considerando a área total de 332,93 m², o valor do imóvel é de **R\$ 2.172.835,04 (dois milhões, cento e setenta e dois mil, oitocentos e trinta e cinco reais e quatro centavos)**.



Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com


CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo Pericial. Impresso em 36 (trinta e seis) folhas escritas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Coloco-me à inteira disposição deste Juízo, termos em que,

P. Deferimento

São Paulo, 21 de janeiro de 2017.



Engº Antonio Brandão Neto
CREA-SP nº 060086150-7
Perito Judicial


Engº Antonio Brandão Neto
Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Data: 07/12/2016

PROCESSO Nº: 1011172-59.2013.8.26.0100
CLASSE – ASSUNTO: Ação de Cobrança – Procedimento Sumário
REQUERENTE: Condomínio Edifício Edinza
REQUERIDO: Dorivaldo Fernando Dias

1


Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

APARTAMENTO 141/142



FOTO 01 – Varanda Sala de Estar



FOTO 02 – Sala de Estar

2
[Handwritten signature]

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
+55 11 98447 5598 - antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 03 – Varanda Sala de Estar



FOTO 04 – Piso de taco danificado por umidade

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 05 – Sala de Jantar



FOTO 06 – Sala de Jantar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLEY DE FATIMA COSTA SEGUNDO, liberado nos autos em 13/02/2017 às 18:49 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011172-59.2013.8.26.0100 e código 2C47835.

4

Av. Vereador José Diniz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
+55 11 98447 5598 - antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 07 – Salas de Jantar e Estar



FOTO 08 – Cozinha

5 *pn*

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 09 – Cozinha



FOTO 10 – Copa

6
[Handwritten signature]

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

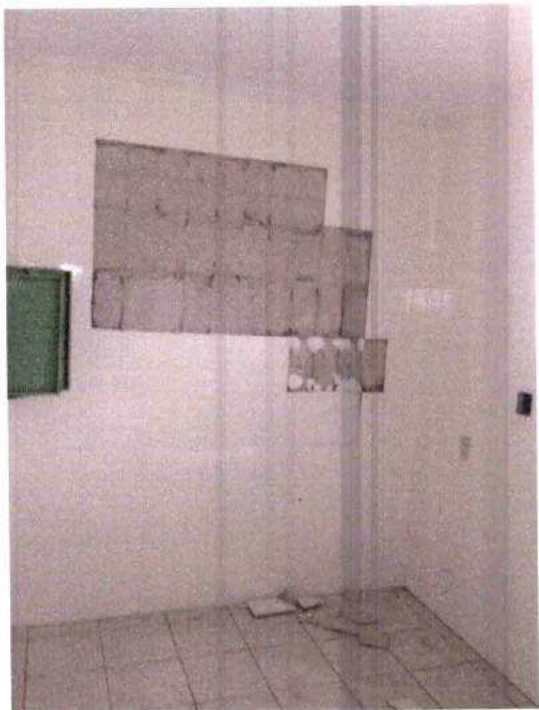


FOTO 11 – Copa – azulejos soltos



FOTO 12 – Área de Serviços

7
[Handwritten signature]

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 13 – Área de Serviços - pia



FOTO 14 – Área de Serviços

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 15 – Hall Social



FOTO 16 – Hall Social

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 17 – Escritório

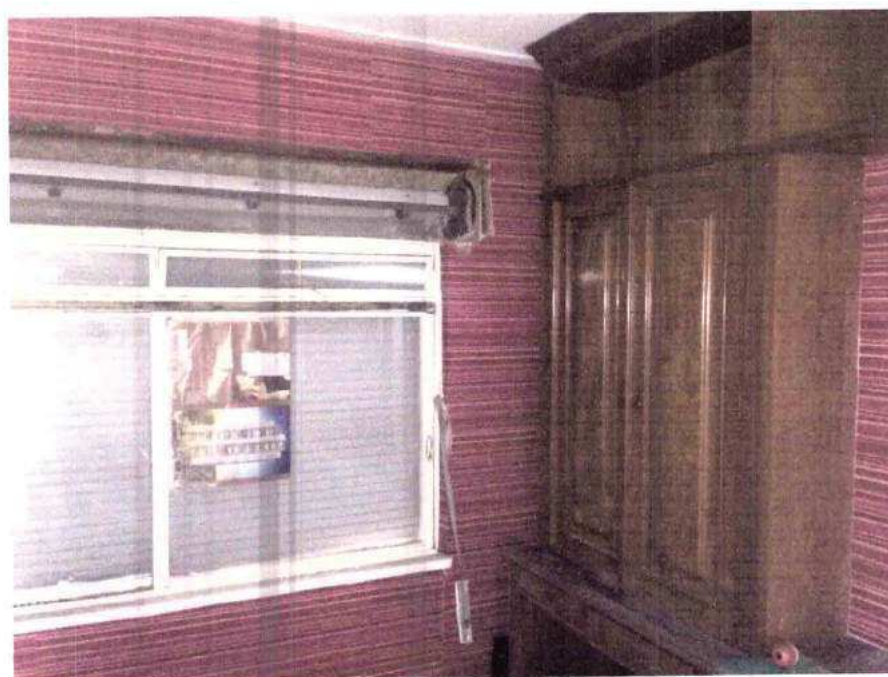


FOTO 18 – Escritório – persiana quebrada

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
+55 11 98447 5598 - antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 19 – Lavabo



FOTO 20 – Lavabo

Av. Vereador José Diniz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
+55 11 98447 5598 - antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 21 – Corredor



FOTO 22 – Closet

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 23 – Closet – cupim na madeira armários



FOTO 24 – Banheiro 1

A handwritten signature or mark in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a flourish.

Av. Vereador José Diniz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
+55 11 98447 5598 - antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 25 – Banheiro 1



FOTO 26 – Hall Banheiro 1 – tacos soltos

Handwritten signature or initials in black ink.

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 27 – Quarto 1



FOTO 28 – Quarto 1

15 

Av. Vereador José Diniz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
+55 11 98447 5598 - antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 29 – Varanda Quarto 1



FOTO 30 – Sala Íntima

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 31 – Sala Íntima



FOTO 32 – Sala Íntima – tacos danificados por umidade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLEY DE FATIMA COSTA SEGUNDO, liberado nos autos em 13/02/2017 às 18:49 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011172-59.2013.8.26.0100 e código 2C47835.

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
+55 11 98447 5598 - antonio_brandão@yahoo.com



FOTO 33 – Varanda Sala Íntima



FOTO 34 – Hall Íntimo

18

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11-98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 35 – Circulação



FOTO 36 – Quarto 2

19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLEY DE FATIMA COSTA SEGUNDO, liberado nos autos em 13/02/2017 às 18:49 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011172-59.2013.8.26.0100 e código 2C47835.

Eng° Antonio Brandão Neto
Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
+55 11 98447 5598 - antonio_brandão@yahoo.com



FOTO 37 – Quarto 2



FOTO 38 – Quarto 3

Engº Antonio Brandão Neto
Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

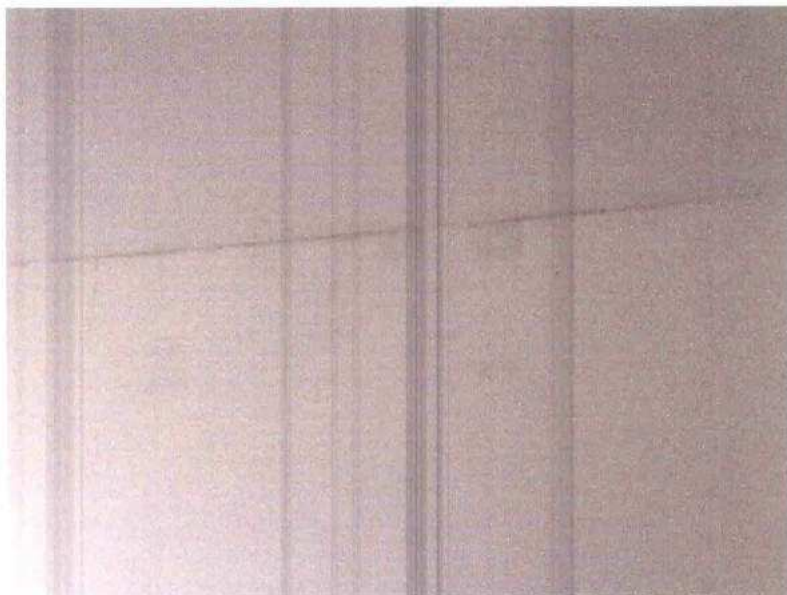


FOTO 39 – Quarto 3 – umidade no teto



FOTO 40 – Quarto 3 – tacos soltos



Eng° Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 - ap. 24 - CEP: 04603-002 - Campo Belo - São Paulo - SP
+55 11 98447 5598 - antonio_brandao@yahoo.com

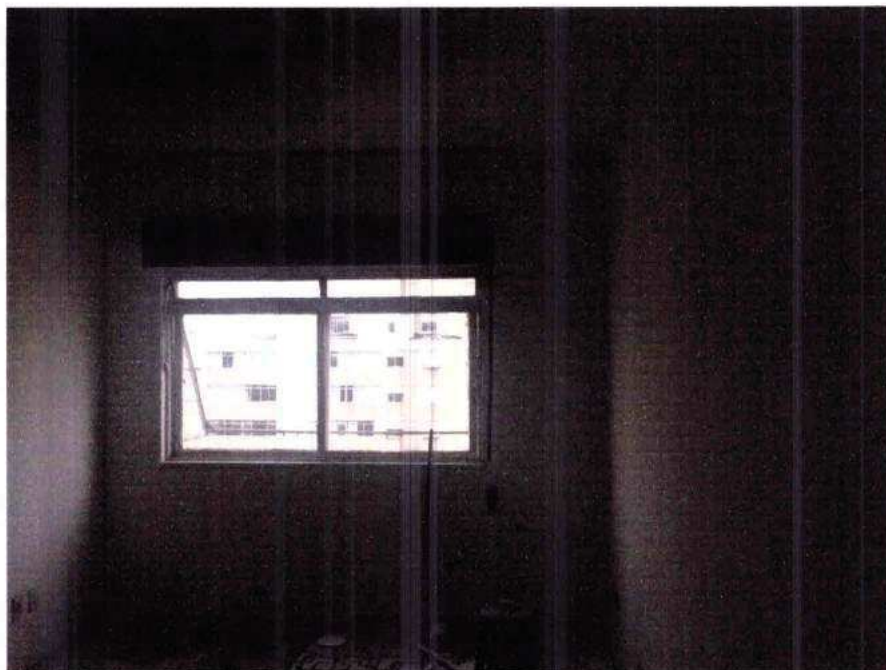


FOTO 41 – Quarto 3 – persiana desmontada



FOTO 42 – Quarto 4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLEY DE FATIMA COSTA SEGUNDO, liberado nos autos em 13/02/2017 às 18:49 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011172-59.2013.8.26.0100 e código 2C47835.

22
Antônio Brandão Neto

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 43 – Quarto 4



FOTO 44 – Quarto 4 – taco danificado

23
[Handwritten signature]

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 45 – Banheiro 2



FOTO 46 – Banheiro 2 – pintura sobre azulejos descascando

24
B

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 47 – Quarto 5



FOTO 48 – Quarto 5

25
[Handwritten signature]

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 49 – Banheiro 3



FOTO 50 – Banheiro 3

26
Antônio Brandão Neto

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 51 – Quarto 6 – tacos danificados por umidade



FOTO 52 – Quarto 6 – quadro de entrada de energia

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 53 – Área de Serviços – fundos



FOTO 54 – Área de Serviços – fundos

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 55 – WC Área de Serviços – fundos

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
 +55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

ÁREAS COMUNS



FOTO 56 – Entrada Portaria



FOTO 57 – Hall Entrada

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com



FOTO 58 – Entrada



FOTO 59 – Salão Academia

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

FACHADA/RUA CARDOSO DE ALMEIDA



FOTO 60 – Fachada Edifício Edinza




FOTO 61 – Rua Cardoso de Almeida defronte ao Ed. Edinza

Av. Vereador José Diniz, 3,205 – ap: 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

ANEXO II – PLANTA BAIXA

PROCESSO Nº: 1011172-59.2013.8.26.0100
CLASSE – ASSUNTO: Ação de Cobrança – Procedimento Sumário
REQUERENTE: Condomínio Edifício Edinza
REQUERIDO: Dorivaldo Fernando Dias

1


Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

Edifício Edinza
Apartamentos 141 e 142
Planta Baixa - medidas em metros

