



arquiteto **ADELINO GON**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
28ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO

PROCESSO : 0137068-03.2011
AÇÃO : SUMÁRIO
REQUERENTE : Cond. Ed. José Carone
REQUERIDO : Lia Fátima Furlan, e outro

J. A. F. Furlan
Autôgr. Pericial
01-00000-03/11-0000-11

Adelino Gonçalves de Oliveira Neto, Arquiteto, CREA nº 060.118.927-0, devidamente nomeado e compromissado por Vossa Excelência nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 28º Ofício, vem mui respeitosamente apresentar o seu trabalho consubstanciado no seguinte:

LAUDO DE VISTORIA

ARQUITETO - URBANISTA - PERITO

Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,
res. (13) 3327-2765, cel. (13)98181-0991

f.t



arquiteto **ADELINO GON**

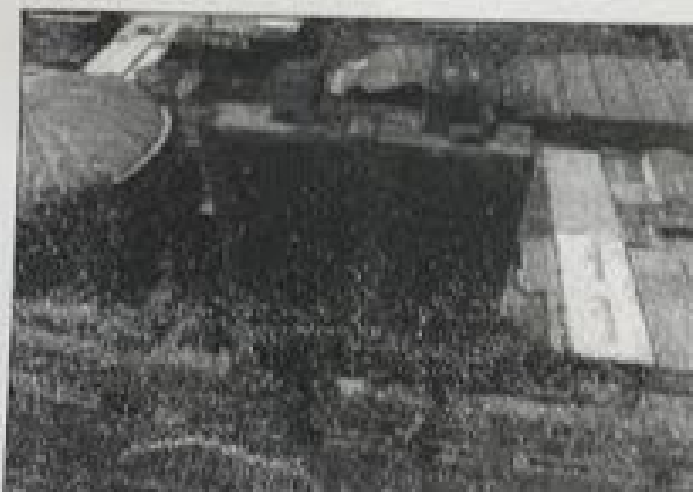
316
11/10/00

Índice:

- I OBJETIVO E LOCALIZAÇÃO
- II VISTORIA E PESQUISA
- III ANALISE
- IV CONCLUSÃO
- V TERMO DE ENCERRAMENTO

I - OBJETIVO E LOCALIZAÇÃO

Trata-se da avaliação do valor comercial do imóvel do condomínio Ed. José Carone, sito oficialmente a Rua Pires do Rio, 684, tendo de fato como endereço na Av. Alcântara Machado 3000, apartamento 74, Belenzinho, São Paulo, prédio identificado no lançamento da Prefeitura como, setor 29 quadra 44 e índice fiscal com o valor de R\$ 533,00.



Localização

ARQUITETO - URBANISTA - PERITO
Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,
ros. (13) 3327-2765, cel. (13)08181-0991



arquiteto **ADELINO GON**

3.29
Adelino

II - VISTORIA E PESQUISA

II.a) Vistoria

DESCRIÇÃO

O imóvel em questão é composto de sala, cozinha, área de serviço, dois quartos e banheiro social.

II.a.1) Registro fotográfico



Sala

ARQUITETO - URBANISTA - PERITO
Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,
res. (13) 3327-2765, cel. (13)98181-0991

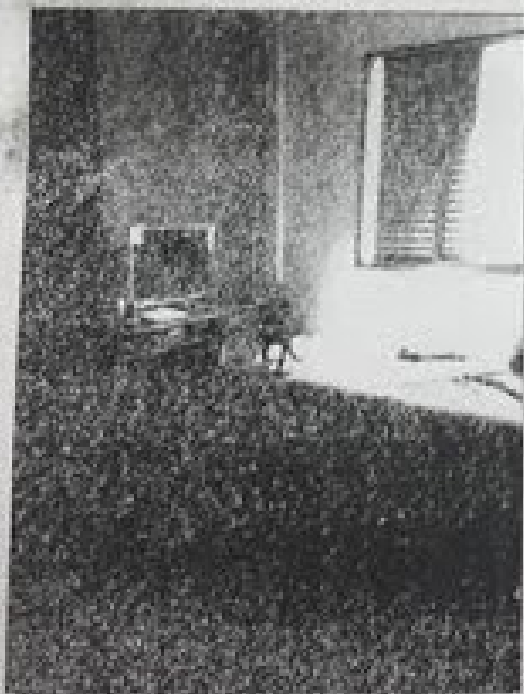
A.G.



arquiteto **ADELINO GON**



Hall



dormitório 2

ARQUITETO - URBANISTA - PERITO

Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11055-200,
res. (13) 3327-2705, cel. (13)98181-0991

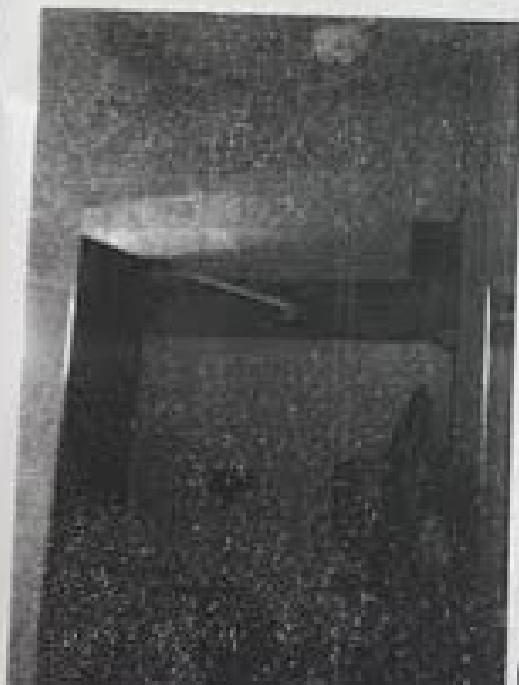
AG



arquiteto **ADELINO GON**



cozinha



banheiro

ARQUITETO - URBANISTA - PERITO

Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,
res. (13) 3327-2765, cel. (13)98181-0991



arquiteto **ADELINO GON**

ACABAMENTO INTERNO

Sala

- paredes com pintura em látex;
- portas de madeira
- esquadrias de alumínio;
- teto com pintura Látex
- piso taco de madeira

Dormitórios

- paredes com com pintura em látex;
- portas de madeira
- esquadrias de alumínio;
- teto com pintura Látex

Cozinha e Área de Serviço

- piso cerâmica;
- paredes azulejadas;
- esquadrias de alumínio;
- teto com pintura Látex

Banheiro

- piso cerâmica;
- paredes azulejadas;
- esquadrias de alumínio;
- teto com pintura Látex;
- louças convencional simples

Materiais construtivos convencionais e aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série.

Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial.

ARQUITETO - URBANISTA - PERITO

Av. Presidente Wilson 76 apto 162 - Santos - SP, CEP 11065-200,
ref. (13) 3327-2765, cel. (13)98181-0991



arquiteto **ADELINO GON**

instalações elétricas completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas.

PADRÃO CONSTRUTIVO

- Classificação Padrão Construtivo:

- Pelas características arquitetônicas a edificação do imóvel objeto enquadra-se como Grupo III - "Padrão Médio" com elevador.

- Classificação Depreciação:

- Pelas condições encontradas classifica-se necessidade de Reparos Simples.

ARQUITETO - URBANISTA - PERITO

Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11066-200,
res. (13) 3327-2765, cel. (13)98181-0991

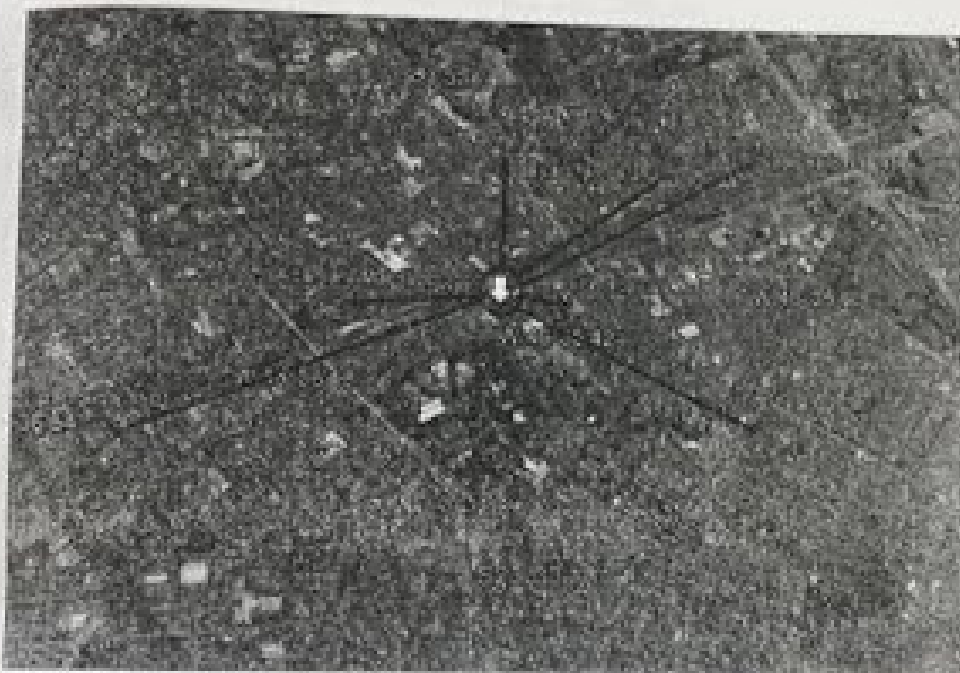


arquiteto **ADELINO GON**

11/12
Adelino

II.b) Pesquisas

Foram pesquisados 7 elementos semelhantes na área geoeconômica.



ARQUITETO - URBANISTA - PERITO

Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200.
res. (13) 3327-2765, cel. (13) 988181-0991

A.G.



arquiteto **ADELINO GON**

Elemento 1

Rua Visconde de Parnaíba 1501
Belenzinho, São Paulo - SP
VALOR DE VENDA = R\$ 350.000,00
2 QUARTOS
50 ÁREA ÚTIL (M²)
1 VAGA
setor 27
quadra 87
if = R\$ 379,00



ARQUITETO - URBANISTA - PERITO

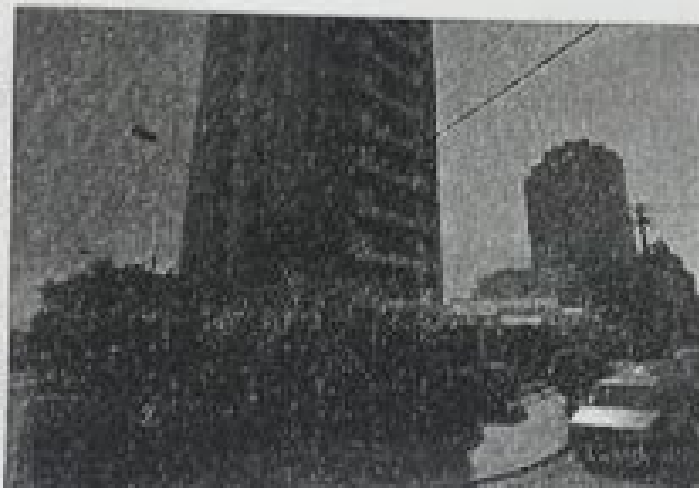
Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200.
res. (13) 3327-2765, cel. (13)98181-0991



arquiteto **ADELINO GON**

Elemento 2

Rua Itabaiana 600
Belenzinho, Sao Paulo - SP
VALOR DE VENDA = R\$ 385.000,00
2 QUARTOS
1 SUÍTE
62 ÁREA ÚTIL (M²)
1 VAGA
setor 31
quadra 12



ARQUITETO - URBANISTA - PERITO
Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,
res. (13) 3327-2765, cel. (13)98181-0991

Handwritten signature or initials.



arquiteto **ADELINO GON**

W/S
1980

Elemento 3

Rua Martin Afonso 214
Belenzinho, Sao Paulo - SP
VALOR DE VENDA = R\$ 375.000
2 QUARTOS
52 ÁREA ÚTIL (M²)
1 VAGA
setor 26
quadra 60
if = R\$ 630,00



ARQUITETO - URBANISTA - PERITO
Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,
res. (13) 3327-2765, cel. (13)98181-0991

fi

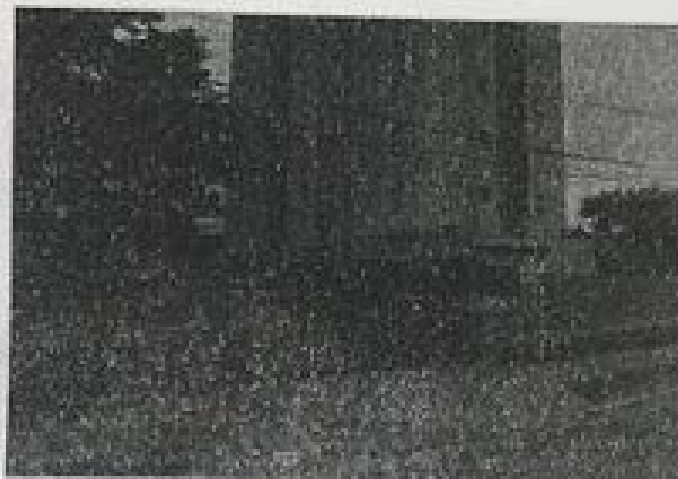


arquiteto **ADELINO GON**

3/16
1/10/09

Elemento 4

Rua Dr Fomm 237
Belenzinho, Sao Paulo - SP
VALOR DE VENDA = R\$ 299.000
2 QUARTOS
47 ÁREA ÚTIL (M²)
1 VAGA
setor 27
quadra 72
if = R\$ 403,00



ARQUITETO - URBANISTA - PERITO

Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,
res. (13) 3327-2765, cel. (13)08181-0991

Handwritten signature

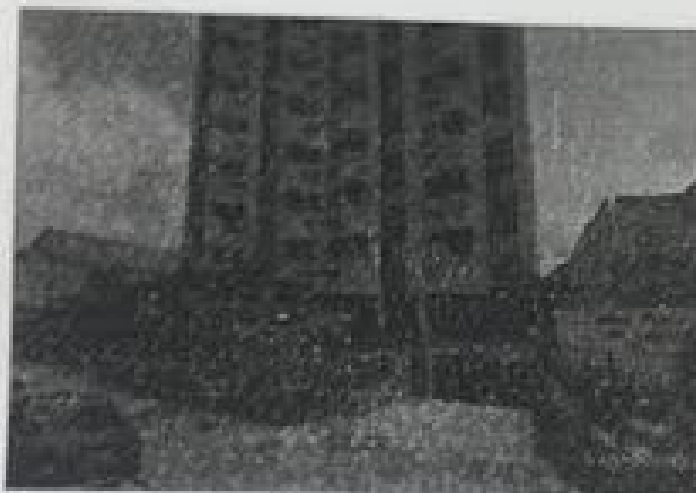


arquiteto **ADELINO GON**

1977

Elemento 5

Rua Cajuru 89
Belenzinho, São Paulo - SP
VALOR DE VENDA = R\$ 325.600
2 QUARTOS
46 ÁREA ÚTIL (M²)
1 VAGA
setor 28
quadra 52
if = R\$ 528,00



ARQUITETO - URBANISTA - PERITO

Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,
res. (13) 3327-2765, cel. (13)98181-0991

A. 53



arquiteto **ADELINO GON**

148
14/10/08

Elemento 6

Rua Toledo Barbosa 610
Belenzinho, Sao Paulo - SP
VALOR DE VENDA = R\$ 360.000
2 QUARTOS
72 ÁREA ÚTIL (M²)
1 VAGA
setor 29
quadra 40
if = R\$ 599,00



ARQUITETO - URBANISTA - PERITO

Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11055-200,
res. (13) 3327-2765, cel. (13)98181-0991

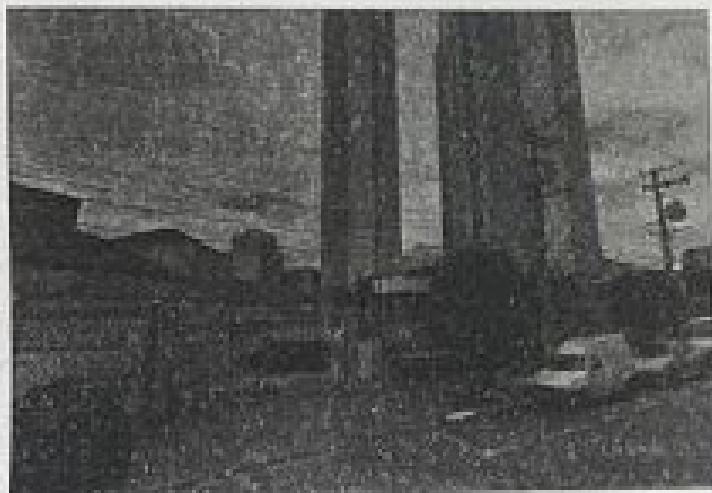
A. Gon



arquiteto **ADELINO GON**

Elemento 7

Avenida Álvaro Ramos 343
Belenzinho, São Paulo - SP
VALOR DE VENDA = R\$ 350.000
2 QUARTOS
49 ÁREA ÚTIL (M²)
1 VAGA
setor 29
quadra 33
if = R\$ 707,00



ARQUITETO - URBANISTA - PERITO
Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,
res. (13) 3327-2765, cel. (13)96181-0991

A.15



144
1455

III - ANÁLISE E MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Método empregado:

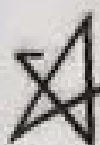
Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliado é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição Y de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

| elementos | ft. local | ft. padrão | ft. deprec. | ft. oferta |
|-------------------------------------|------------|------------|-------------|------------|
| Imóvel avaliado | R\$ 933,00 | 1,8 | 20 | aproximada |
| ÍNDICES DE CLASSIFICAÇÃO | | | | |
| elementos | ft. local | ft. padrão | ft. deprec. | ft. oferta |
| 1 Rua Visconde de Parnaíba 1501 | R\$ 379,00 | 1,6 | 14,2 | 0,9 |
| 2 Rua Itabalana 600 | R\$ 484,00 | 1,8 | 11,6 | 0,9 |
| 3 Rua Martim Afonso 214 | R\$ 630,00 | 1,4 | 14,2 | 0,9 |
| 4 Rua Dr Fomm 237 | R\$ 403,00 | 1,6 | 14,2 | 0,9 |
| 5 Rua Cajuru 89 | R\$ 528,00 | 1,6 | 11,6 | 0,9 |
| 6 Rua Toledo Barbosa 610 | R\$ 599,00 | 1,4 | 19 | 0,9 |
| 7 Avenida Alvaro Ramos 343 | R\$ 707,00 | 1,4 | 15,6 | 0,9 |
| ÍNDICES COMPARATIVO COM O AVALIANDO | | | | |
| elementos | ft. local | ft. padrão | ft. deprec. | ft. oferta |
| 1 Rua Visconde de Parnaíba 1501 | 1,41 | 0,81 | 0,71 | 0,9 |
| 2 Rua Itabalana 600 | 1,10 | 0,72 | 0,58 | 0,9 |
| 3 Rua Martim Afonso 214 | 0,85 | 0,93 | 0,71 | 0,9 |
| 4 Rua Dr Fomm 237 | 1,32 | 0,81 | 0,71 | 0,9 |
| 5 Rua Cajuru 89 | 1,01 | 0,81 | 0,58 | 0,9 |
| 6 Rua Toledo Barbosa 610 | 0,89 | 0,93 | 0,95 | 0,9 |
| 7 Avenida Alvaro Ramos 343 | 0,75 | 0,93 | 0,78 | 0,9 |

ARQUITETO - URBANISTA - PERITO

Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200.
res. (13) 3327-2765, cel. (13)98181-0991



arquiteto **ADELINO GON**

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: localização
- F2: padrão construtivo
- F3: depreciação
- F4: oferta

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Rua Visconde de Parnaíba 1501

| | |
|---|------------------|
| Área: | 50m ² |
| Valor: | R\$350.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$7.000,00 |
| Fator de homogeneização localização: | 1,41 |
| Fator de homogeneização padrão construtivo: | 0,81 |
| Fator de homogeneização depreciação: | 0,71 |
| Fator de homogeneização oferta: | 0,90 |

Imóvel 2:

Rua Itabalana 600

| | |
|---|------------------|
| Área: | 62m ² |
| Valor: | R\$385.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$6.209,68 |
| Fator de homogeneização localização: | 1,10 |
| Fator de homogeneização padrão construtivo: | 0,72 |
| Fator de homogeneização depreciação: | 0,58 |
| Fator de homogeneização oferta: | 0,90 |

Imóvel 3:

Rua Martim Afonso 214

| | |
|---|------------------|
| Área: | 52m ² |
| Valor: | R\$375.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$7.211,54 |
| Fator de homogeneização localização: | 0,85 |
| Fator de homogeneização padrão construtivo: | 0,93 |
| Fator de homogeneização depreciação: | 0,71 |
| Fator de homogeneização oferta: | 0,90 |

ARQUITETO - URBANISTA - PERITO

Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,
res. (13) 3327-2765, cel. (13)98181-0991



arquiteto **ADELINO GON**

333
Habitat

Imóvel 4:

Rua Dr Fomm 237

| | |
|---|------------------|
| Área: | 47m ² |
| Valor: | R\$290.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$6.361,70 |
| Fator de homogeneização localização: | 1,32 |
| Fator de homogeneização padrão construtivo: | 0,81 |
| Fator de homogeneização depreciação: | 0,71 |
| Fator de homogeneização oferta: | 0,90 |

Imóvel 5:

Rua Cajuru 89

| | |
|---|------------------|
| Área: | 45m ² |
| Valor: | R\$325.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$7.222,22 |
| Fator de homogeneização localização: | 1,01 |
| Fator de homogeneização padrão construtivo: | 0,81 |
| Fator de homogeneização depreciação: | 0,58 |
| Fator de homogeneização oferta: | 0,90 |

Imóvel 6:

Rua Toledo Barbosa 610

| | |
|---|------------------|
| Área: | 72m ² |
| Valor: | R\$360.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R\$5.000,00 |
| Fator de homogeneização localização: | 0,80 |
| Fator de homogeneização padrão construtivo: | 0,93 |
| Fator de homogeneização depreciação: | 0,95 |
| Fator de homogeneização oferta: | 0,90 |

ARQUITETO - URBANISTA - PERITO

Av. Presidente Wilson 76 apto 162 - Santos - SP, CEP 11065-200,
res. (13) 3327-2765, cel. (13)98181-0991

33



arquiteto **ADELINO GON**

152
152

Imóvel 7:

Avenida Alvaro Ramos 343

Área: 49m²
Valor: R\$350.000,00
Valor por metro quadrado: R\$7.142,86
Fator de homogeneização localização: 0,75
Fator de homogeneização padrão construtivo: 0,93
Fator de homogeneização depreciação: 0,78
Fator de homogeneização oferta: 0,90

Tabela de homogeneização:

| Imóvel | R\$/m ² | F1 | F2 | F3 | F4 | R\$/m ² homog. |
|--------|--------------------|------|------|------|------|---------------------------|
| 1 | 7.000,00 | 1,41 | 0,81 | 0,71 | 0,90 | 5.108,61 |
| 2 | 6.209,68 | 1,10 | 0,72 | 0,58 | 0,90 | 2.567,23 |
| 3 | 7.211,54 | 0,85 | 0,93 | 0,71 | 0,90 | 3.642,76 |
| 4 | 6.361,70 | 1,32 | 0,81 | 0,71 | 0,90 | 4.346,43 |
| 5 | 7.222,22 | 1,01 | 0,81 | 0,58 | 0,90 | 3.084,24 |
| 6 | 5.000,00 | 0,89 | 0,93 | 0,95 | 0,90 | 3.538,42 |
| 7 | 7.142,86 | 0,75 | 0,93 | 0,78 | 0,90 | 3.497,46 |

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 3.683,59$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 829,95$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

ARQUITETO - URBANISTA - PERITO

Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,
res. (13) 3327-2765, cel. (13) 98181-0991

A. 29



arquiteto **ADELINO GON**

valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,80

| | |
|--|----------------------|
| Amostra 1: d = 5.108,61 - 3.683,59 / 829,95 = 1,72 < 1,8 | (amostra pertinente) |
| Amostra 2: d = 2.567,23 - 3.683,59 / 829,95 = 1,35 < 1,8 | (amostra pertinente) |
| Amostra 3: d = 3.642,76 - 3.683,59 / 829,95 = 0,05 < 1,8 | (amostra pertinente) |
| Amostra 4: d = 4.346,43 - 3.683,59 / 829,95 = 0,80 < 1,8 | (amostra pertinente) |
| Amostra 5: d = 3.084,24 - 3.683,59 / 829,95 = 0,72 < 1,8 | (amostra pertinente) |
| Amostra 6: d = 3.538,42 - 3.683,59 / 829,95 = 0,17 < 1,8 | (amostra pertinente) |
| Amostra 7: d = 3.497,46 - 3.683,59 / 829,95 = 0,22 < 1,8 | (amostra pertinente) |

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 6 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 3.683,59 - 1,44 * 829,95/\sqrt{(7 - 1)} = 3.195,68$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 3.683,59 + 1,44 * 829,95/\sqrt{(7 - 1)} = 4.171,50$$

Cálculo do campo de arbitrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbitrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbitrio: de R\$3.315,23 a R\$4.051,95

ARQUITETO - URBANISTA - PERITO
Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,
res. (13) 3327-2766, cel. (13)98181-0991

4.20



arquiteto **ADELINO GON**

354
16/08

Valor unitário do imóvel avaliando:

Utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbitrio:
3.642,76 (amostra 3); 3.538,42 (amostra 6); 3.497,46 (amostra 7).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$3.559,55

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$3.559,55 * 49,40 = R\$175.841,66

Valor do imóvel avaliando:

R\$175.841,66

ARQUITETO - URBANISTA - PERITO

Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,
res. (13) 3327-2765, cel. (13)98181-0891



arquiteto **ADELINO GON**

VII CONCLUSÃO

O imóvel objeto está avaliado no valor de:

R\$175.841,00

(Cento e Setenta e Cinco Mil Oitocentos e Quarenta e Um Reais)

VIII TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente Laudo foi impresso com vinte e duas (22) folhas deste papel, mais três anexos, sendo esta última datada e assinada pelo perito de Vossa Excelência.

São Paulo, 12 de abril de 2016

arq. ADELINO GONÇALVES DE OLIVEIRA NETO

Perito Judicial

ARQUITETO - URBANISTA - PERITO

Av. Presidente Wilson 76 apto 152 - Santos - SP, CEP 11065-200,
res. (13) 3327-2765, cel. (13)98181-0991