



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

Processo Digital: 1037470-83.2016.8.26.0100
Classe – Assunto: Execução
Requerente: Banco Itaú - Unibanco S/A
Requerido: Cristina Kaoru Lano

Adelino Gonçalves de Oliveira Neto, Arquiteto, CREA nº 118.927, devidamente nomeado e compromissado por Vossa Excelência nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 28º Ofício tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente apresentar o seu trabalho consubstanciado no seguinte:

LAUDO

I - OBJETIVO

Avaliação do imóvel sito a Rua Guararapes 103, Lapa, São Paulo, no setor 85 da quadra 106.

Avaliações e Perícias
 Av. Pres. Wilson 76 apto 152, Santos - SP. CEP 11065-200
 Tel.: (13) 3327-2765, Cel.: 98181-0991
 peritoadelinogon@gmail.com



II - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto, no setor 85 da quadra 106., completando a quadra com as seguintes Ruas; Marcilio Dias, Brigadeiro Galvão Peixoto e Av. Mercedes. É dotado de transportes, iluminação pública, rede de água e esgoto, telefone, pavimentação e serviço de coleta de lixo.

Índice Fiscal Local = R\$ 992,00



[Handwritten signature]

Avaliações e Perícias

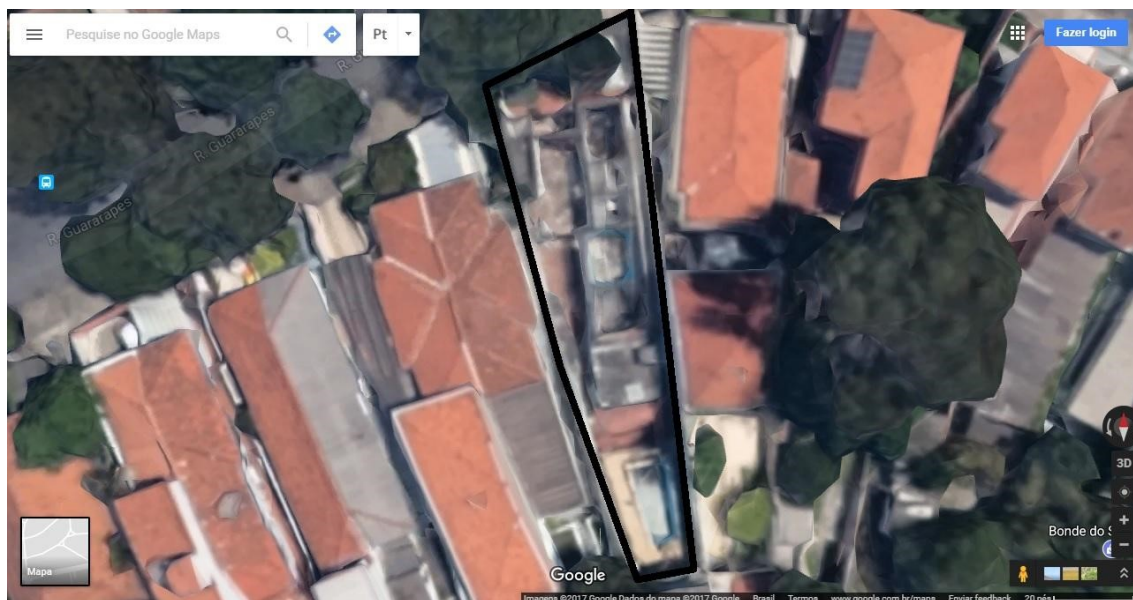
Av. Pres. Wilson 76 apto 152, Santos - SP. CEP 11065-200
Tel.: (13) 3327-2765, Cel.: 98181-0991
peritoadelinogon@gmail.com



III - VISTORIA

Devidamente nomeado e comprometido por Vossa Excelência, dirigiu-se o perito ao local em tela onde, em minuciosa vistoria do imóvel, pôde observar tudo o que direta ou indiretamente possa interessar à presente ação, no intuito de se obter uma estimativa segura do valor do imóvel em questão.

II.1) Ficou constatado que as benfeitorias do imóvel encontram-se imprestáveis, restando tão somente a avaliação do terreno nu.



Avaliações e Perícias

Av. Pres. Wilson 76 apto 152, Santos - SP. CEP 11065-200
 Tel.: (13) 3327-2765, Cel.: 98181-0991
 peritoadelinogon@gmail.com



IV – MEMÓRIA DE CALCULOS

IV.1) Durante pesquisas de elementos comparativos, não foram encontrados elementos comparáveis de ofertas de terrenos nus a venda, motivo pelo qual será utilizado o Método Evolutivo, para realização de cálculos das Benfeitorias dos elementos pesquisados (**vide anexo 1- pesquisa de elementos**),

| | IMOVEIS PESQUISADOS |
|----|----------------------------|
| 1 | Rua Belomonte 380 |
| 2 | Rua Ziembinski 442 |
| 3 | Rua Marquês de Paraná 151 |
| 4 | Rua Cuevas 378 Lapa, |
| 5 | Rua João Tibiriçá 149 Lapa |
| 6 | Rua Guararapes 479 Lapa |
| 7 | Rua Herval 771 |
| 8 | Rua Irmã Carolina 544 |
| 9 | Rua Conselh. Cotegipe 764 |
| 10 | Rua Aparecida 73 |

.....para após subtração deste, obter elementos comparáveis de oferta de terreno.

| CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO | | | | | | |
|-----------------------------|----------------------------|------------------|--------|------------|----------|--------------|
| | IMOVEIS PESQUISADOS | OFERTA | Á TERR | ÁREA BENF. | CLASSIF/ | R8-N |
| 1 | Rua Belomonte 380 | R\$ 1.600.000,00 | 560,00 | 635,00 | 1,386 | R\$ 1.224,44 |
| 2 | Rua Ziembinski 442 | R\$ 3.800.000,00 | 600,00 | 800,00 | 1,560 | R\$ 1.224,44 |
| 3 | Rua Marquês de Paraná 151 | R\$ 4.200.000,00 | 720,00 | 540,00 | 1,776 | R\$ 1.224,44 |
| 4 | Rua Cuevas 378 Lapa, | R\$ 1.200.000,00 | 624,00 | 832,00 | 1,200 | R\$ 1.224,44 |
| 5 | Rua João Tibiriçá 149 Lapa | R\$ 1.500.000,00 | 580,00 | 229,00 | 1,570 | R\$ 1.224,44 |
| 6 | Rua Guararapes 479 Lapa | R\$ 2.000.000,00 | 500,00 | 282,00 | 1,860 | R\$ 1.224,44 |
| 7 | Rua Herval 771 | R\$ 1.500.000,00 | 450,00 | 320,00 | 1,386 | R\$ 1.224,44 |
| 8 | Rua Irmã Carolina 544 | R\$ 1.500.000,00 | 270,00 | 255,00 | 1,860 | R\$ 1.224,44 |
| 9 | Rua Conselh. Cotegipe 764 | R\$ 1.900.000,00 | 210,00 | 210,00 | 1,56 | R\$ 1.224,44 |
| 10 | Rua Aparecida 73 | R\$ 1.900.000,00 | 410,00 | 398,00 | 1,560 | R\$ 1.224,44 |

Avaliações e Perícias

Av. Pres. Wilson 76 apto 152, Santos - SP. CEP 11065-200
Tel.: (13) 3327-2765, Cel.: 98181-0991
peritoadelinogon@gmail.com



| CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO | | | | | | |
|-----------------------------|----------------------------|---------------|-------------------|--------|-------------------|------------------|
| | IMOVEIS PESQUISADOS | § BENF./M2 | § BENF NOVA | DEPREC | BENF/ATUALIZ | § TERRENO |
| 1 | Rua Belomonte 380 | R\$ 1.697,074 | R\$ 1.077.641,888 | 0,65 | R\$ 700.467,227 | R\$ 899.532,77 |
| 2 | Rua Ziembinski 442 | R\$ 1.910,126 | R\$ 1.528.101,120 | 0,836 | R\$ 1.277.492,536 | R\$ 2.522.507,46 |
| 3 | Rua Marquês de Paraná 151 | R\$ 2.174,605 | R\$ 1.174.286,938 | 0,88 | R\$ 1.033.372,505 | R\$ 3.166.627,49 |
| 4 | Rua Cuevas 378 Lapa, | R\$ 1.469,328 | R\$ 1.222.480,896 | 0,78 | R\$ 953.535,099 | R\$ 246.464,90 |
| 5 | Rua João Tibiriçá 149 Lapa | R\$ 1.922,371 | R\$ 440.222,913 | 0,88 | R\$ 387.396,164 | R\$ 1.112.603,84 |
| 6 | Rua Guararapes 479 Lapa | R\$ 2.277,458 | R\$ 642.243,269 | 0,88 | R\$ 565.174,077 | R\$ 1.434.825,92 |
| 7 | Rua Herval 771 | R\$ 1.697,074 | R\$ 543.063,629 | 0,69 | R\$ 374.713,904 | R\$ 1.125.286,10 |
| 8 | Rua Irmã Carolina 544 | R\$ 2.277,458 | R\$ 580.751,892 | 0,570 | R\$ 331.028,578 | R\$ 1.168.971,42 |
| 9 | Rua Conselh. Cotegipe 764 | R\$ 1.910,126 | R\$ 401.126,544 | 0,701 | R\$ 281.189,707 | R\$ 1.618.810,29 |
| 10 | Rua Aparecida 73 | R\$ 1.910,126 | R\$ 760.230,307 | 0,880 | R\$ 669.002,670 | R\$ 1.230.997,33 |

Dos 10 elementos colhidos, 5 extrapolam, em muito, seus valores unitários em relação a sua média, tornando-se elementos discrepantes.

| | elementos | residuais ofertados |
|---|-----------------------|---------------------|
| 1 | Rua Belomonte 380 | R\$ 899.532,77 |
| 2 | Rua João Tibiriçá 149 | R\$ 1.112.603,84 |
| 3 | Rua Guararapes 479 | R\$ 1.434.825,92 |
| 4 | Rua Herval 771 | R\$ 1.125.286,10 |
| 5 | Rua Irmã Carolina 544 | R\$ 1.168.971,42 |

Método Comparativo para Terrenos:

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 avaliando 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 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

As amostras desta avaliação foram tratadas com os seguintes fatores:

F1: oferta

F2: homogeneização

Avaliações e Perícias

Av. Pres. Wilson 76 apto 152, Santos - SP. CEP 11065-200
Tel.: (13) 3327-2765, Cel.: 98181-0991
peritoadelinogon@gmail.com

Imóveis amostrados para comparação:**Imóvel 1:**

Rua Belomonte 380

Área: 560m²

Valor: R\$899.532,75

Valor por metro quadrado: R\$1.606,31

Fator de homogeneização oferta: 0,90

Fator de homogeneização: 1,01

Imóvel 2:

Rua João Tibiriçá 149

Área: 580m²

Valor: R\$1.112.603,88

Valor por metro quadrado: R\$1.918,28

Fator de homogeneização oferta: 0,90

Fator de homogeneização: 1,09

Imóvel 3:

Rua Guararapes 479

Área: 500m²

Valor: R\$1.434.825,88

Valor por metro quadrado: R\$2.869,65

Fator de homogeneização oferta: 0,90

Fator de homogeneização: 0,50

Imóvel 4:

Rua Herval 771

Área: 450m²

Valor: R\$1.125.286,13

Valor por metro quadrado: R\$2.500,64

Fator de homogeneização oferta: 0,90

Fator de homogeneização: 1,09

Imóvel 5:

Rua Irmã Carolina 544

Área: 350m²

Valor: R\$1.168.971,38

Avaliações e Perícias

Av. Pres. Wilson 76 apto 152, Santos - SP. CEP 11065-200

Tel.: (13) 3327-2765, Cel.: 98181-0991

peritoadelinogon@gmail.com



| | |
|---------------------------------|-------------|
| Valor por metro quadrado: | R\$3.339,92 |
| Fator de homogeneização oferta: | 0,90 |
| Fator de homogeneização: | 1,15 |

Tabela de homogeneização:

| Imóvel | R\$/m ² | F1 | F2 | R\$/m ² homog. |
|--------|--------------------|------|------|---------------------------|
| 1 | 1.606,31 | 0,90 | 1,01 | 1.460,13 |
| 2 | 1.918,28 | 0,90 | 1,09 | 1.881,84 |
| 3 | 2.869,65 | 0,90 | 0,50 | 1.291,34 |
| 4 | 2.500,64 | 0,90 | 1,09 | 2.453,12 |
| 5 | 3.339,92 | 0,90 | 1,15 | 3.456,82 |

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

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 2.108,65$$

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

$$S = 876,96$$

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.

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

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

$$\begin{aligned} \text{Amostra 1: } d &= |1.460,13 - 2.108,65| / 876,96 = 0,74 \text{ (amostra} \\ &< 1,65 \text{ pertinente)} \\ \text{Amostra 2: } d &= |1.881,84 - 2.108,65| / 876,96 = 0,26 \text{ (amostra} \\ &< 1,65 \text{ pertinente)} \\ \text{Amostra 3: } d &= |1.291,34 - 2.108,65| / 876,96 = 0,93 \text{ (amostra} \\ &< 1,65 \text{ pertinente)} \\ \text{Amostra 4: } d &= |2.453,12 - 2.108,65| / 876,96 = 0,39 \text{ (amostra} \\ &< 1,65 \text{ pertinente)} \\ \text{Amostra 5: } d &= |3.456,82 - 2.108,65| / 876,96 = 1,54 \text{ (amostra} \\ &< 1,65 \text{ pertinente)} \end{aligned}$$

Avaliações e Perícias

Av. Pres. Wilson 76 apto 152, Santos - SP. CEP 11065-200
Tel.: (13) 3327-2765, Cel.: 98181-0991
peritoadelinogon@gmail.com



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 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 2.108,65 - 1.53 * 876,96/\sqrt{(5 - 1)} = 1.437,78$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 2.108,65 + 1.53 * 876,96/\sqrt{(5 - 1)} = 2.779,52$$

Cálculo do campo de arbítrio:

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

Campo de arbítrio: de R\$1.897,79 a R\$2.319,52

Média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$2.108,65

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$2.108,65 * 379,20 = R\$799.600,25

Valor do imóvel avaliando:

R\$799.600,25

Avaliações e Perícias

Av. Pres. Wilson 76 apto 152, Santos - SP. CEP 11065-200

Tel.: (13) 3327-2765, Cel.: 98181-0991

peritoadelinogon@gmail.com



V- CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos efetuados, o valor do imóvel objeto avaliando perfaz um total de:

IMÓVEL OBJETO

Vi = R\$799.600,00 para maio de 2017

(Setecentos e Noventa e Nove Mil e Seiscentos Reais)

VI - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente Laudo foi impresso em nove (9) folhas deste papel, e um (1) ANEXO sendo esta última, datada e assinada pelo perito de Vossa Excelência.

São Paulo, 05 de outubro de 2017.

arq. ADELINO GONÇALVES DE OLIVEIRA NETO

Avaliações e Perícias

Av. Pres. Wilson 76 apto 152, Santos - SP. CEP 11065-200
Tel.: (13) 3327-2765, Cel.: 98181-0991
peritoadelinogon@gmail.com