



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

PROCESSO : 0014205-29.2004
AÇÃO : SUMÁRIO
REQUERENTE : Cond. Ed. Palácio do Comercio
REQUERIDO : Marília Brandão Prado e outro

Adelino Gonçalves de Oliveira Neto, Arquiteto, CAU nº A8218-0, 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 DE AVALIAÇÃO

Avaliações e Perícias

adelinoperito.com.br

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

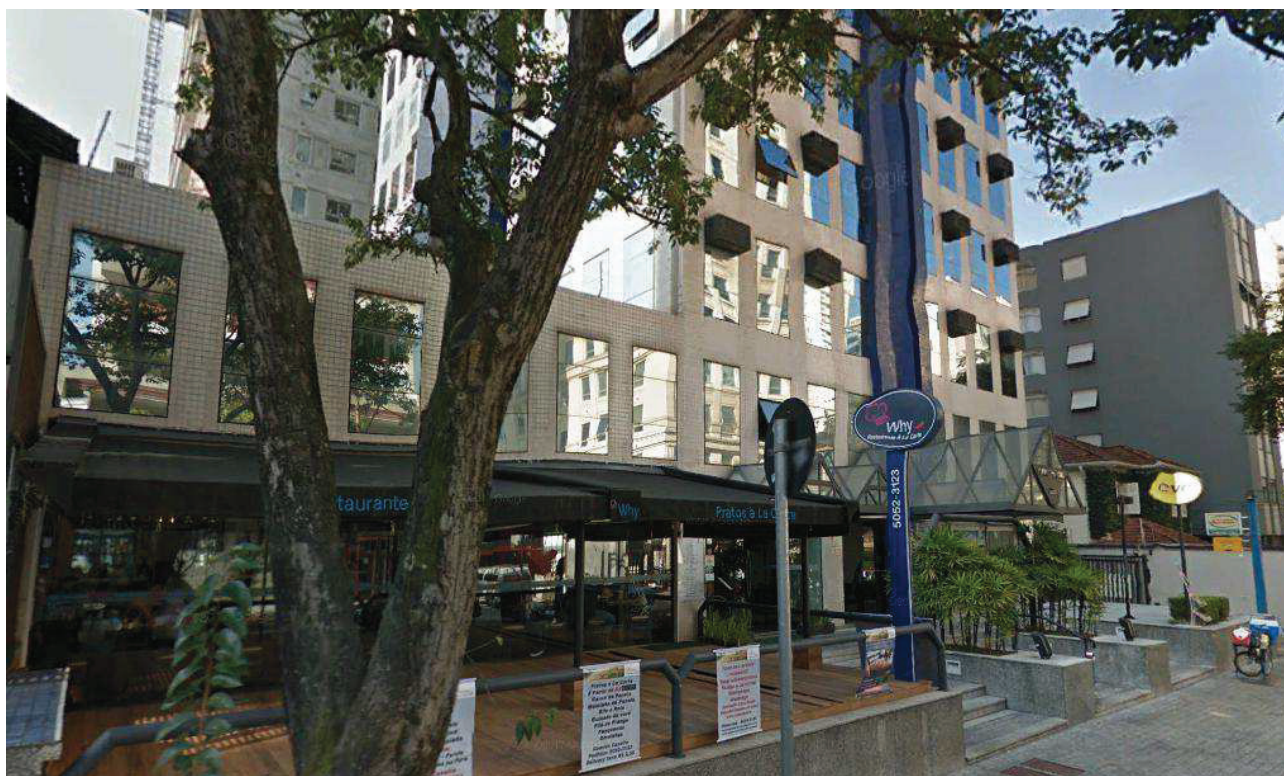
Tel.: (13) 3327-2765, Cel.: 98181-0991

peritoadelinogon@gmail.com



I - OBJETIVO

AVALIAÇÃO DO VALOR COMERCIAL, do imóvel matrícula 129.645, sito a Av. Moema 265 conj. 61, Moema, São Paulo, com uma área útil de 54,14 m² e uma vaga para veículo,



II - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto sito a Av. Moema 265, compondo a quadra completada pelos seguintes logradouros; Alameda Maracatins, Av. Chibarás e Alameda Ambiquaras.

Avaliações e Perícias
adelinoperito.com.br

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



LAUDO TÉCNICO, AVALIAÇÃO E PERÍCIA



f.1

Avaliações e Perícias

adelinoperito.com.br

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 compromissado por Vossa Excelência, dirigiu-se o perito ao local em tela onde pode fazer os seguintes registros fotográficos:



F2 – sala

Avaliações e Perícias

adelinoperito.com.br

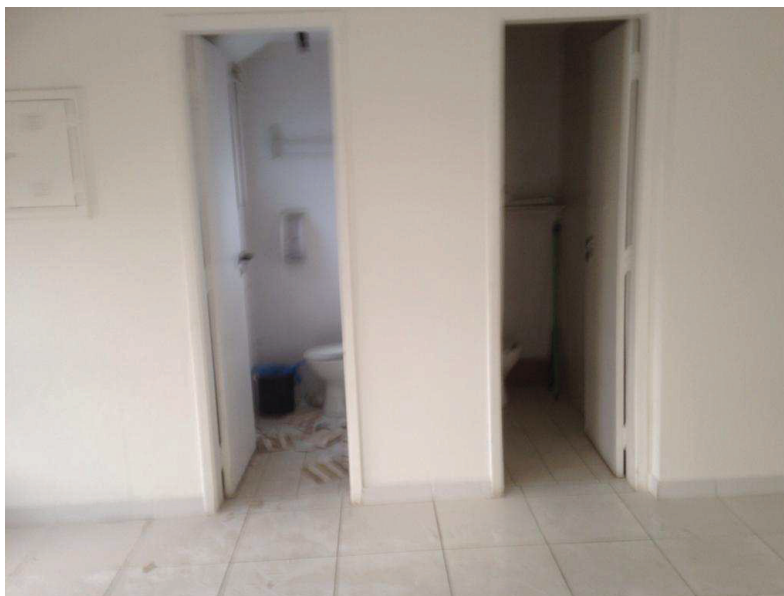
Av. Pres. Wilson 76 apto 152, Santos - SP. CEP 11065-200

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

peritoadelinogon@gmail.com



LAUDO TÉCNICO, AVALIAÇÃO E PERÍCIA



F3 – Acesso aos dois banheiros



F4 – Banheiro 1

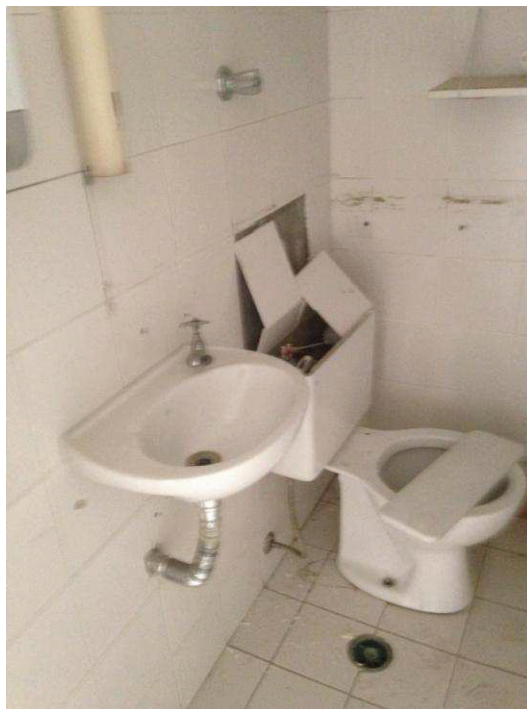
Avaliações e Perícias

adelinoperito.com.br

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

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

peritoadelinogon@gmail.com



F5 – Banheiro 2

III. 3 - PARECER TÉCNICO ESPECÍFICO

Av. Moema 265
 Índice Fiscal Local – R\$ 1.526,00.
 Setor – 41
 Quadra - 171

DESCRIÇÕES

O IMÓVEL OBJETO:

O imóvel em questão é composto de, um salão para escritório, 2 banheiro e direito a 1 vaga de veículo.

Avaliações e Perícias

adelinoperito.com.br

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

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

peritoadelinogon@gmail.com



ACABAMENTO INTERNO

Sala

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

Banheiros

- piso cerâmica;
- paredes azulejadas apresentado partes soltas;
- esquadrias de alumínio;
- teto com pintura Látex;
- louças boa qualidade com as duas tampas de descargas quebradas

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

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

Instalações elétricas: completas e com circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas,.

Avaliações e Perícias

adelinoperito.com.br

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

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

peritoadelinogon@gmail.com



LAUDO TÉCNICO, AVALIAÇÃO E PERÍCIA



Condomínio do Imóvel Objeto
Av. Moema 265, Moema, São Paulo.

CONJ. 61, - classificação:

| | |
|---------------------|---|
| INDICE FISCAL LOCAL | setor 41 - quadra 149 - R\$ 1.526,00 |
| PADRÃO CONSTRUTIVO | Médio com elev. – 1,53 |
| DEPRECIAÇÃO | novo/regular – 11,60 |

Avaliações e Perícias

adelinoperito.com.br

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

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

peritoadelinogon@gmail.com

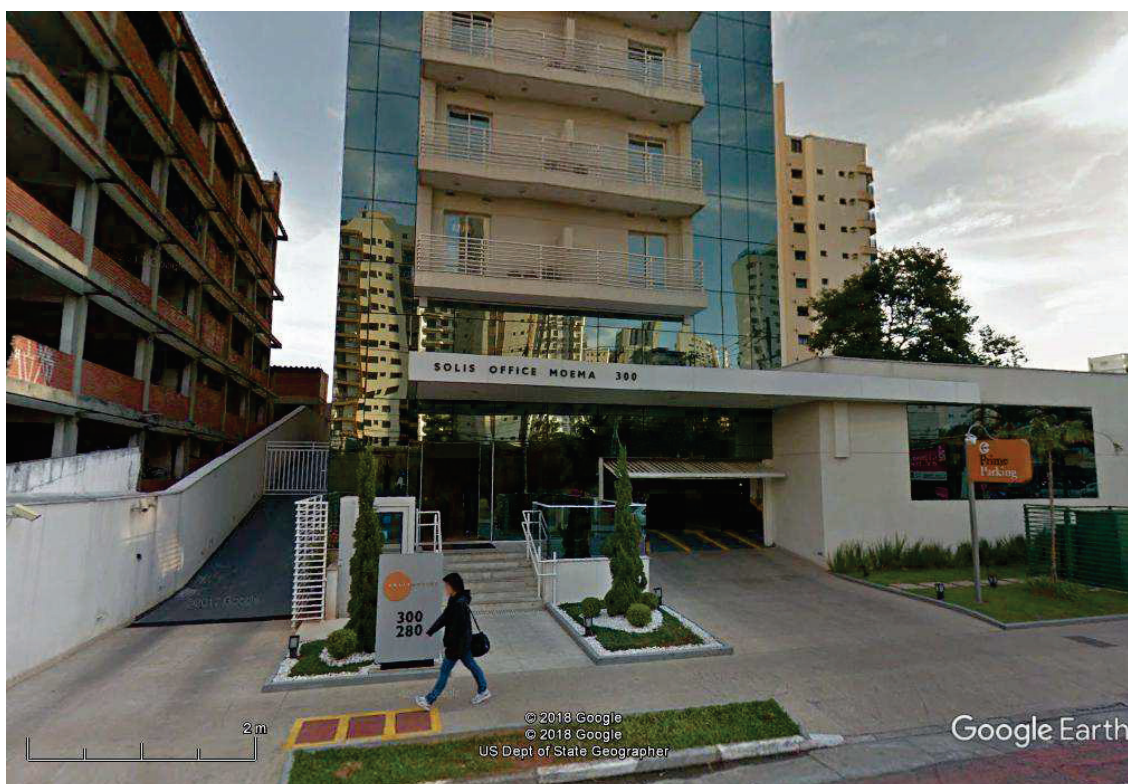


IV - PESQUISA

- 1) Avenida Irai 300
Moema, São Paulo – SP
Contato – (11) 3528-1000

VALOR DE VENDA - **R\$ 570.000,00**

- **50,00** ÁREA ÚTIL (M²)
- **1 VAGA**



| | |
|---------------------|---|
| INDICE FISCAL LOCAL | setor 41 - quadra 228 - R\$ 1.551,00 |
| PADRÃO CONSTRUTIVO | Médio com elev. – 1,53 |
| DEPRECIAÇÃO | novo/regular – 9,31 |
| OFERTA | 0,90 |

Avaliações e Perícias
adelinoperito.com.br

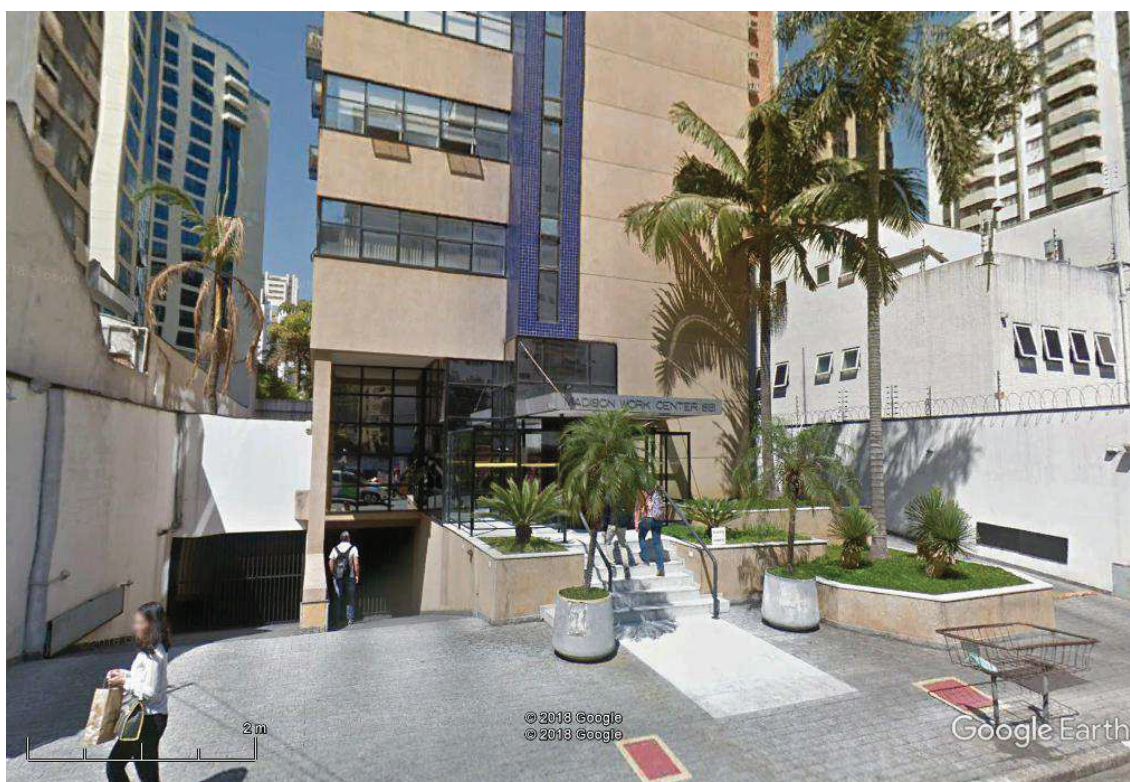
Av. Pres. Wilson 76 apto 152, Santos - SP. CEP 11065-200
Tel.: (13) 3327-2765, Cel.: 98181-0991
peritoadelinogon@gmail.com



2) Alameda dos Arapanes 88
Moema, São Paulo – SP
Contato 99408-0701

VALOR DE VENDA - **R\$ 450.000,00**

- 51 ÁREA ÚTIL (M²)
- 1 VAGA



| | |
|---------------------|--|
| INDICE FISCAL LOCAL | setor 41 - quadra 90 - R\$ 1.490,00 |
| PADRÃO CONSTRUTIVO | Médio com elev. – 1,43 |
| DEPRECIÇÃO | novo/regular – 9,31 |
| OFERTA | 0,90 |

Avaliações e Perícias

adelinoperito.com.br

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

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

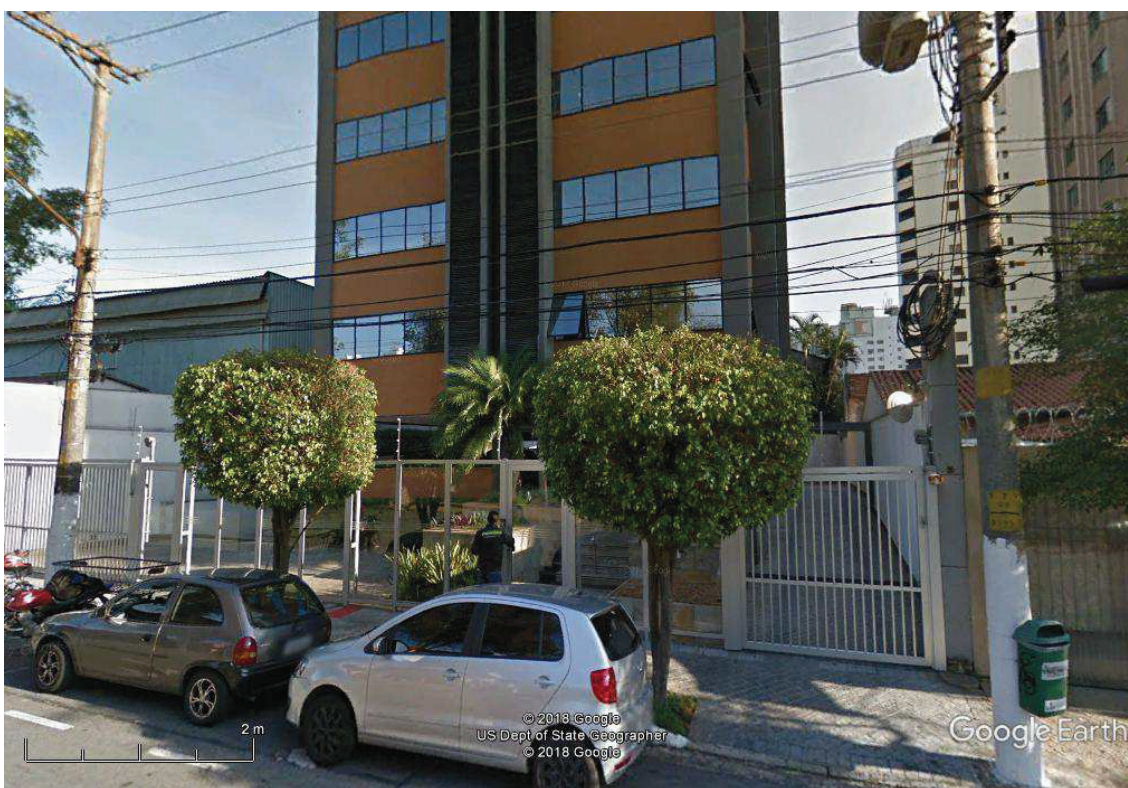
peritoadelinogon@gmail.com



- 3) Rua Bernardino de Campos 306
 Campo Belo, São Paulo – SP
 Contato 4302-7570

VALOR DE VENDA R\$ 540.000,00

- 60ÁREA ÚTIL (M²)
- 1VAGA



| | |
|---------------------|--|
| INDICE FISCAL LOCAL | setor 86 - quadra 10 - R\$ 1.405,00 |
| PADRÃO CONSTRUTIVO | Médio com elev. – 1,36 |
| DEPRECIACÃO | novo/regular – 9,31 |
| OFERTA | 0,90 |

Avaliações e Perícias
 adelinoperito.com.br

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

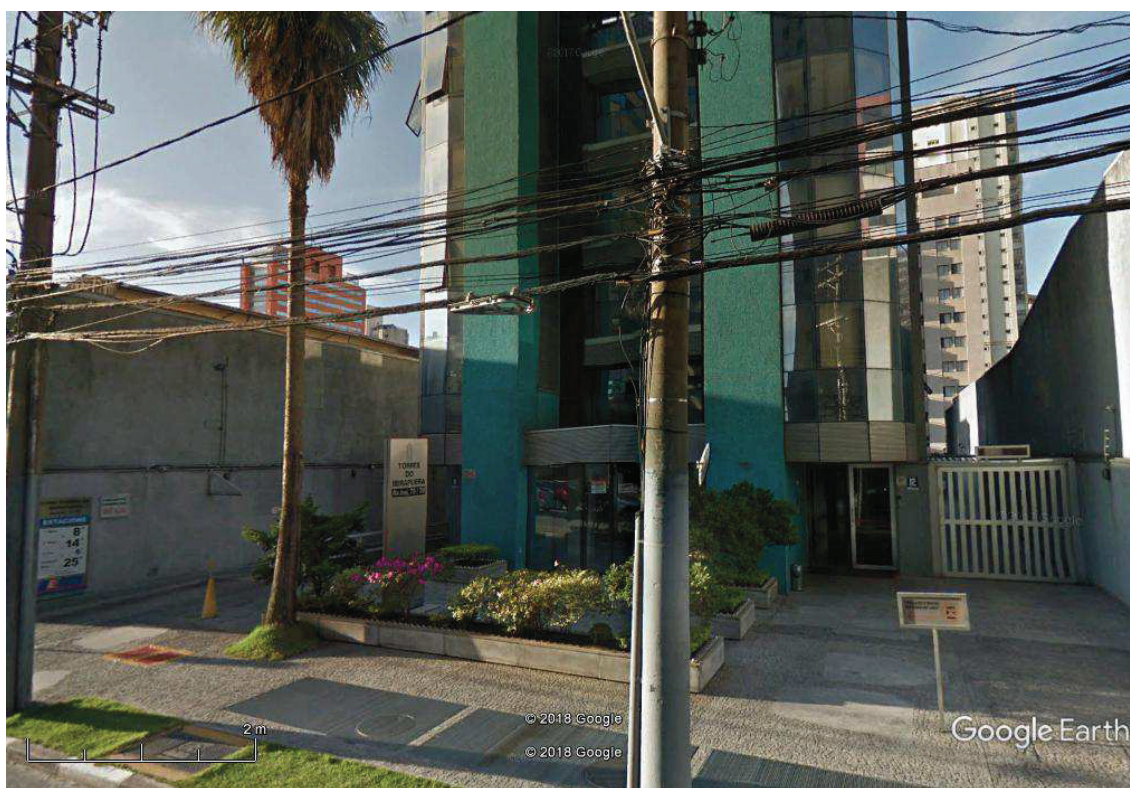


4) Alameda dos Maracatins 79
Moema, São Paulo – SP
Contato 4172-4669

VALOR DE VENDAR\$ 595.000,

53,00 ÁREA ÚTIL (M²)

1VAGA



INDICE FISCAL LOCAL setor 41 - quadra 130 - **R\$ 1.551,00**

PADRÃO CONSTRUTIVO Médio com elev. – **1,53**

DEPRECIAÇÃO novo/regular – **9,31**

OFERTA **0,90**

Avaliações e Perícias

adelinoperito.com.br

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

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

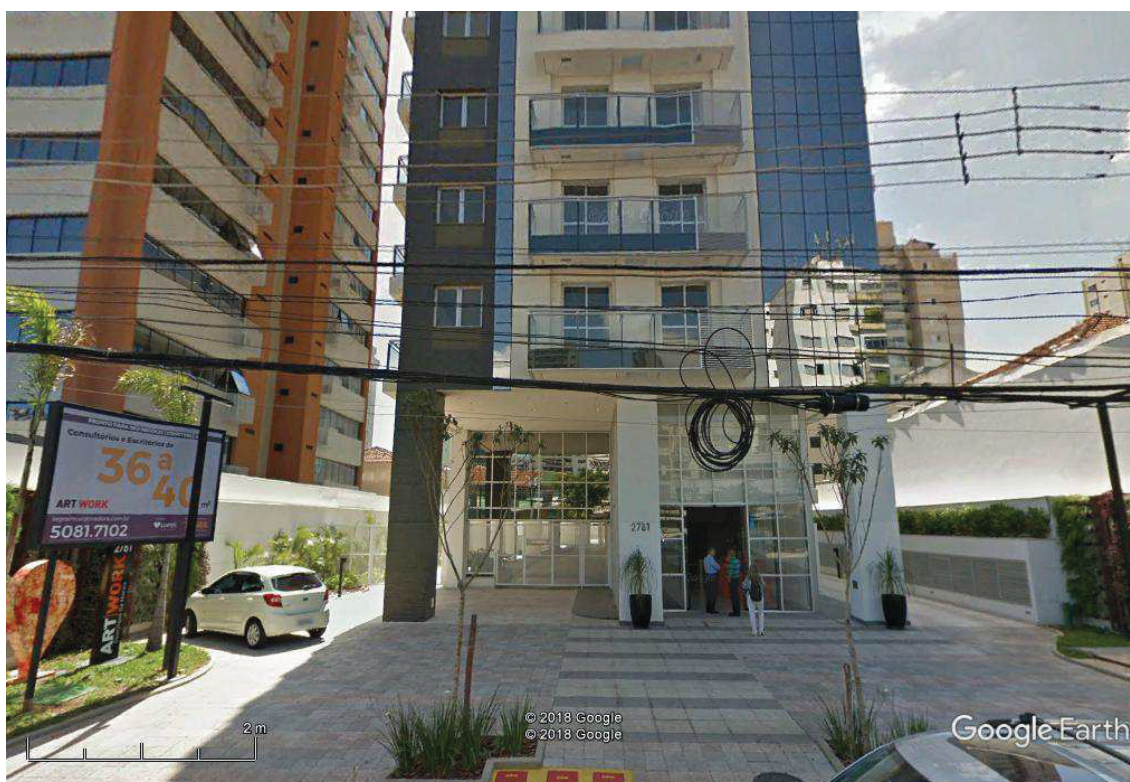
peritoadelinogon@gmail.com



- 5) Rua Domingos de Moraes 2761
Vila Mariana, Sao Paulo – SP
Contato 96818-4911

VALOR DE VENDA R\$ 355.300,00

- **37,00 ÁREA ÚTIL (M²)**
- **1 VAGA**



| | |
|---------------------|---|
| INDICE FISCAL LOCAL | setor 42 - quadra 106 - R\$ 1.600,00 |
| PADRÃO CONSTRUTIVO | Médio com elev. – 1,36 |
| DEPRECIACÃO | novo/regular – 9,31 |
| OFERTA | 0,90 |

Avaliações e Perícias

adelinoperito.com.br

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

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

peritoadelinogon@gmail.com

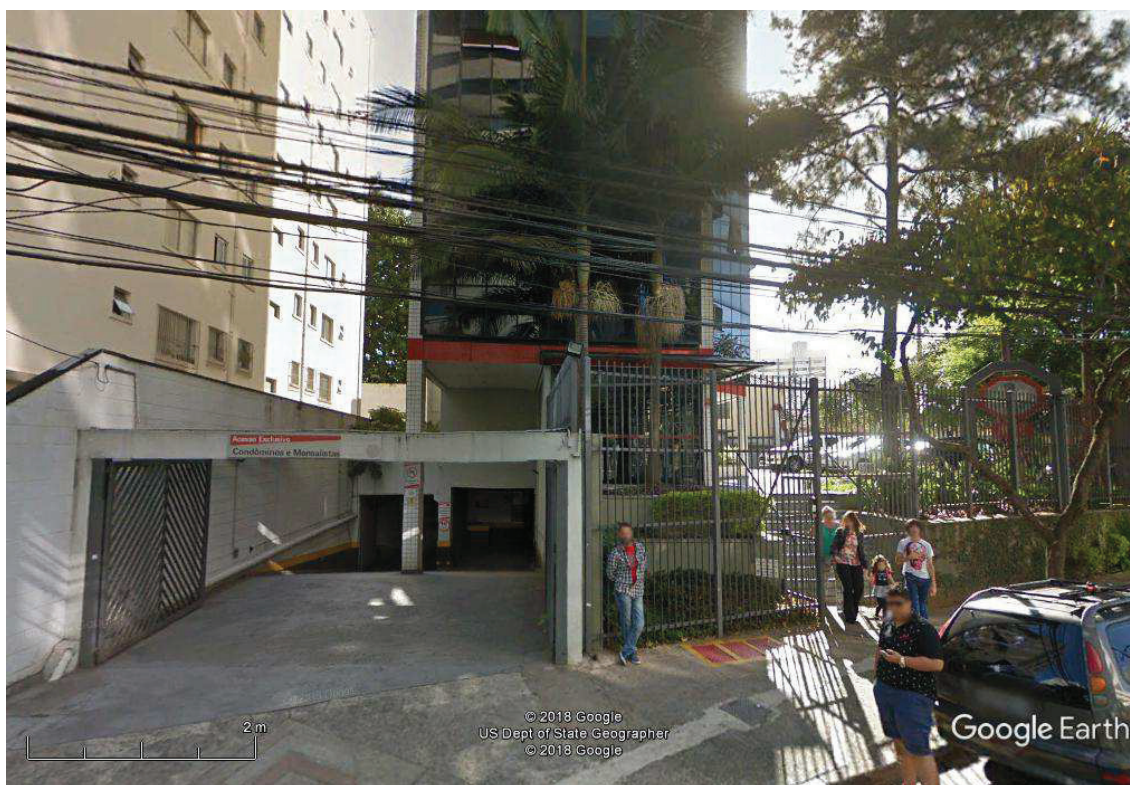


6) Rua Vergueiro 3086
Vila Mariana, Sao Paulo – SP
Contato 99407-1486

VALOR DE VENDA R\$ 430.000,

48,00 ÁREA ÚTIL (M²)

1 VAGA



| | |
|---------------------|---|
| INDICE FISCAL LOCAL | setor 39 - quadra 175 - R\$ 1.192,00 |
| PADRÃO CONSTRUTIVO | Médio com elev. – 1,36 |
| DEPRECIAÇÃO | novo/regular – 9,31 |
| OFERTA | 0,90 |

Avaliações e Perícias
adelinoperito.com.br

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

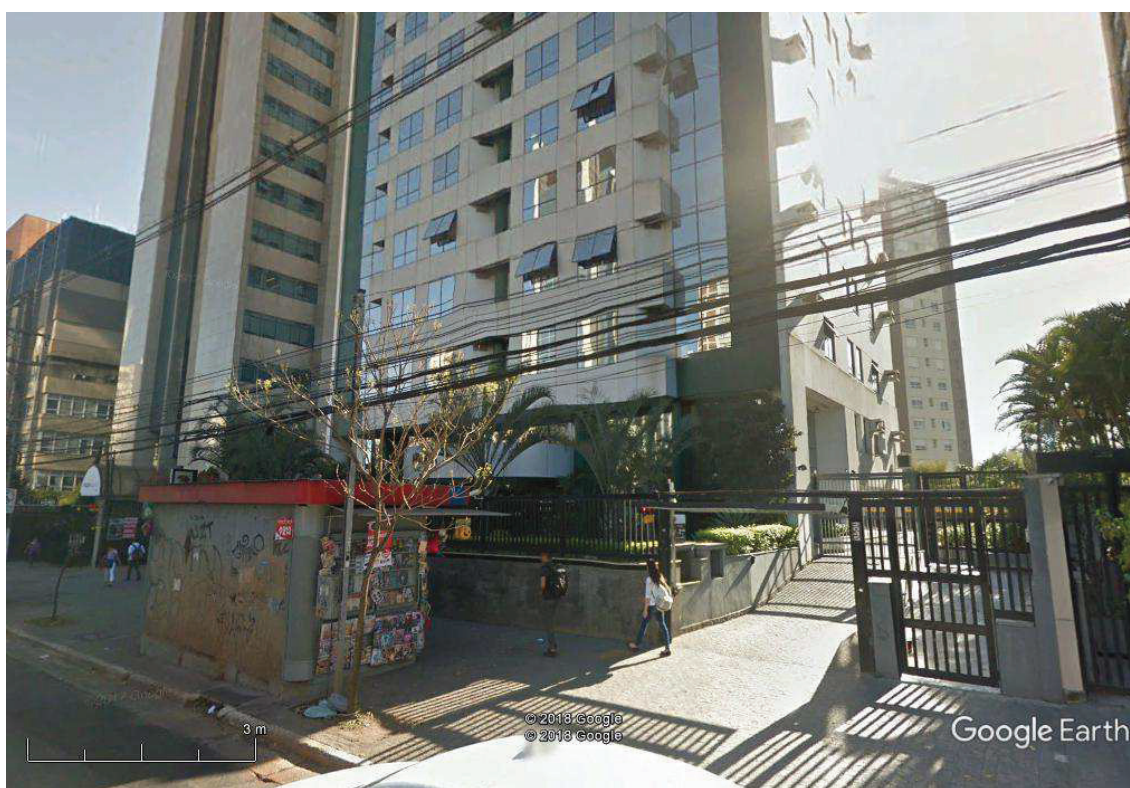


7) Rua Vergueiro 3845
Vila Mariana, São Paulo – SP
Contato 99407-1486

VALOR DE VENDA R\$ 350.000,00

35,00 ÁREA ÚTIL (M²)

1 VAGA



| | |
|---------------------|---|
| INDICE FISCAL LOCAL | setor 39 - quadra 137 - R\$ 1.153,00 |
| PADRÃO CONSTRUTIVO | Médio com elev. – 1,53 |
| DEPRECIAÇÃO | novo/regular – 9,31 |
| OFERTA | 0,90 |

Avaliações e Perícias

adelinoperito.com.br

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

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

peritoadelinogon@gmail.com



Os sete elementos semelhantes pesquisados, encontram-se dentro da região geoeconômica do imóvel objeto.

IV.1 – CLASSIFICAÇÃO PELOS FATORES

| elementos | ft. local | ft. padrão | ft. deprec. | ft. oferta |
|----------------------------------|-------------|-------------|--------------|----------------|
| imóvel avaliando | R\$ 1526,00 | 1,53 | 11,60 | xxxxxxx |
| INDICES DE CLASSIFICAÇÕES | | | | |
| elementos | ft. local | ft. padrão | ft. deprec. | ft. oferta |
| 1 Av. Iraí 300 | R\$ 1551,00 | 1,53 | 9,31 | 0,9 |
| 2 Al. Dos Arapanés 88 | R\$ 1490,00 | 1,43 | 9,31 | 0,9 |
| 3 R. Bernadino de Campos 306 | R\$ 1405,00 | 1,36 | 9,31 | 0,9 |
| 4 Al dos Maracatins 79 | R\$ 1551,00 | 1,53 | 9,31 | 0,9 |
| 5 R. Domingos de Moraes 2761 | R\$ 1600,00 | 1,36 | 9,31 | 0,9 |
| 6 R. Vergueiro 3086 | R\$ 1192,00 | 1,36 | 9,31 | 0,9 |
| 7 Rua Vergueiro 3845 | R\$ 1153,00 | 1,53 | 9,31 | 0,9 |

IV – HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

| Elementos Pesquisados | ft. local | ft. padrão | ft. deprec. | ft. oferta |
|------------------------------|-----------|------------|-------------|------------|
| 1 Av. Iraí 300 | 0,98 | 1 | 0,80 | 0,9 |
| 2 Al. Dos Arapanés 88 | 1,02 | 1,07 | 0,80 | 0,9 |
| 3 R. Bernadino de Campos 306 | 1,09 | 1,13 | 0,80 | 0,9 |
| 4 Al dos Maracatins 79 | 0,98 | 1 | 0,80 | 0,9 |
| 5 R. Domingos de Moraes 2761 | 0,95 | 1,13 | 0,80 | 0,9 |
| 6 R. Vergueiro 3086 | 1,28 | 1,13 | 0,80 | 0,9 |
| 7 Rua Vergueiro 3845 | 1,32 | 1 | 0,80 | 0,9 |

Avaliações e Perícias

adelinoperito.com.br

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

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

peritoadelinogon@gmail.com



V - AVALIAÇÃO

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 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.

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 Iraí 300

Área: 51m²

Valor: R\$570.000,00

Valor por metro quadrado: R\$11.176,47

Fator de homogeneização localização: 0,98

Fator de homogeneização padrão construtivo: 1,00

Fator de homogeneização depreciação: 0,80

Fator de homogeneização oferta: 0,90

Avaliações e Perícias

adelinoperito.com.br

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

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

peritoadelinogon@gmail.com

**Imóvel 2:**

Al dos Arapanés 88

Área:51m²

Valor:R\$450.000,00

Valor por metro quadrado:R\$8.823,53

Fator de homogeneização localização:1,02

Fator de homogeneização padrão construtivo:1,07

Fator de homogeneização depreciação:0,80

Fator de homogeneização oferta:0,90

Imóvel 3:

R. Bernadino de Campos 306

Área:60m²

Valor:R\$450.000,00

Valor por metro quadrado:R\$7.500,00

Fator de homogeneização localização:1,09

Fator de homogeneização padrão construtivo:1,13

Fator de homogeneização depreciação:0,80

Fator de homogeneização oferta:0,90

Imóvel 4:

Al. dos Maracatins

Área:53m²

Valor:R\$595.000,00

Valor por metro quadrado:R\$11.226,42

Fator de homogeneização localização:0,98

Fator de homogeneização padrão construtivo:1,00

Fator de homogeneização depreciação:0,80

Fator de homogeneização oferta:0,90

Imóvel 5:

R. Domingos de Moaraes 2761

Área:37m²

Valor:R\$355.300,00

Valor por metro quadrado:R\$9.602,70

Avaliações e Perícias

adelinoperito.com.br

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

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

peritoadelinogon@gmail.com



Fator de homogeneização localização:0,95
 Fator de homogeneização padrão construtivo:1,13
 Fator de homogeneização depreciação:0,80
 Fator de homogeneização oferta:0,90

Imóvel 6:

R. Vergueiro 3086
 Área:48m²
 Valor:R\$430.000,00
 Valor por metro quadrado:R\$8.958,33
 Fator de homogeneização localização:1,28
 Fator de homogeneização padrão construtivo:1,13
 Fator de homogeneização depreciação:0,80
 Fator de homogeneização oferta:0,90

Imóvel 7:

R. Vergueiro 3845
 Área:35m²
 Valor:R\$350.000,00
 Valor por metro quadrado:R\$10.000,00
 Fator de homogeneização localização:1,32
 Fator de homogeneização padrão construtivo:1,00
 Fator de homogeneização depreciação:0,80
 Fator de homogeneização oferta:0,90

Tabela de homogeneização:

| Imóvel | R\$/m ² | F1 | F2 | F3 | F4 | R\$/m ² homog. |
|--------|--------------------|------|------|------|------|---------------------------|
| 1 | 11.176,47 | 0,98 | 1,00 | 0,80 | 0,90 | 7.886,12 |
| 2 | 8.823,53 | 1,02 | 1,07 | 0,80 | 0,90 | 6.933,60 |
| 3 | 7.500,00 | 1,09 | 1,13 | 0,80 | 0,90 | 6.651,18 |
| 4 | 11.226,42 | 0,98 | 1,00 | 0,80 | 0,90 | 7.921,36 |
| 5 | 9.602,70 | 0,95 | 1,13 | 0,80 | 0,90 | 7.422,12 |
| 6 | 8.958,33 | 1,28 | 1,13 | 0,80 | 0,90 | 9.329,28 |
| 7 | 10.000,00 | 1,32 | 1,00 | 0,80 | 0,90 | 9.504,00 |

Avaliações e Perícias

adelinoperito.com.br

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

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

peritoadelinogon@gmail.com



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

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/nX = 7.949,67$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}S = 1.104,60$$

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.

Ou seja:

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

Valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de Chauvenet:

$$VC = 1,80$$

| | | |
|------------|---|----------------------|
| Amostra 1: | $d = 7.886,12 - 7.949,67 / 1.104,60 = 0,06 < 1,8$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 2: | $d = 6.933,60 - 7.949,67 / 1.104,60 = 0,92 < 1,8$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 3: | $d = 6.651,18 - 7.949,67 / 1.104,60 = 1,18 < 1,8$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 4: | $d = 7.921,36 - 7.949,67 / 1.104,60 = 0,03 < 1,8$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 5: | $d = 7.422,12 - 7.949,67 / 1.104,60 = 0,48 < 1,8$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 6: | $d = 9.329,28 - 7.949,67 / 1.104,60 = 1,25 < 1,8$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 7: | $d = 9.504,00 - 7.949,67 / 1.104,60 = 1,41 < 1,8$ | (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:

$$Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)} \quad \text{e} \quad Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)},$$

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

$$\text{Limite inferior do intervalo de confiança (Li): } Li = 7.949,67 - 1.44 * 1.104,60/\sqrt{(7 - 1)} = 7.300,29$$

$$\text{Limite superior do intervalo de confiança (Ls): } Ls = 7.949,67 + 1.44 * 1.104,60/\sqrt{(7 - 1)} = 8.599,04$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Avaliações e Perícias

adelinoperito.com.br

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

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

peritoadelinogon@gmail.com



Campo de arbítrio: de R\$7.300,29 a R\$8.599,04

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Será utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 7.886,12 (amostra 1); 7.921,36 (amostra 4); 7.422,12 (amostra 5).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$7.743,20

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$7.743,20 * 54,14 = R\$419.216,78

Valor do imóvel avaliando:

R\$ 419.216,78 (Quatrocentos e Dezenove Mil Duzentos e Dezesesse Reais e Setenta e Oito Centavos)

VI- CONCLUSÃO

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

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO

R\$ 419.217,00

(Quatrocentos e Dezenove Mil Duzentos e Dezessete Reais)

para junho de 2018

Avaliações e Perícias

adelinoperito.com.br

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

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

peritoadelinogon@gmail.com



VII - TERMO DE ENCERRAMENTO

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

São Paulo, 09 de junho de 2018.

arq. ADELINO GONÇALVES DE OLIVEIRA NETO

Avaliações e Perícias

adelinoperito.com.br

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

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

peritoadelinogon@gmail.com