



**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

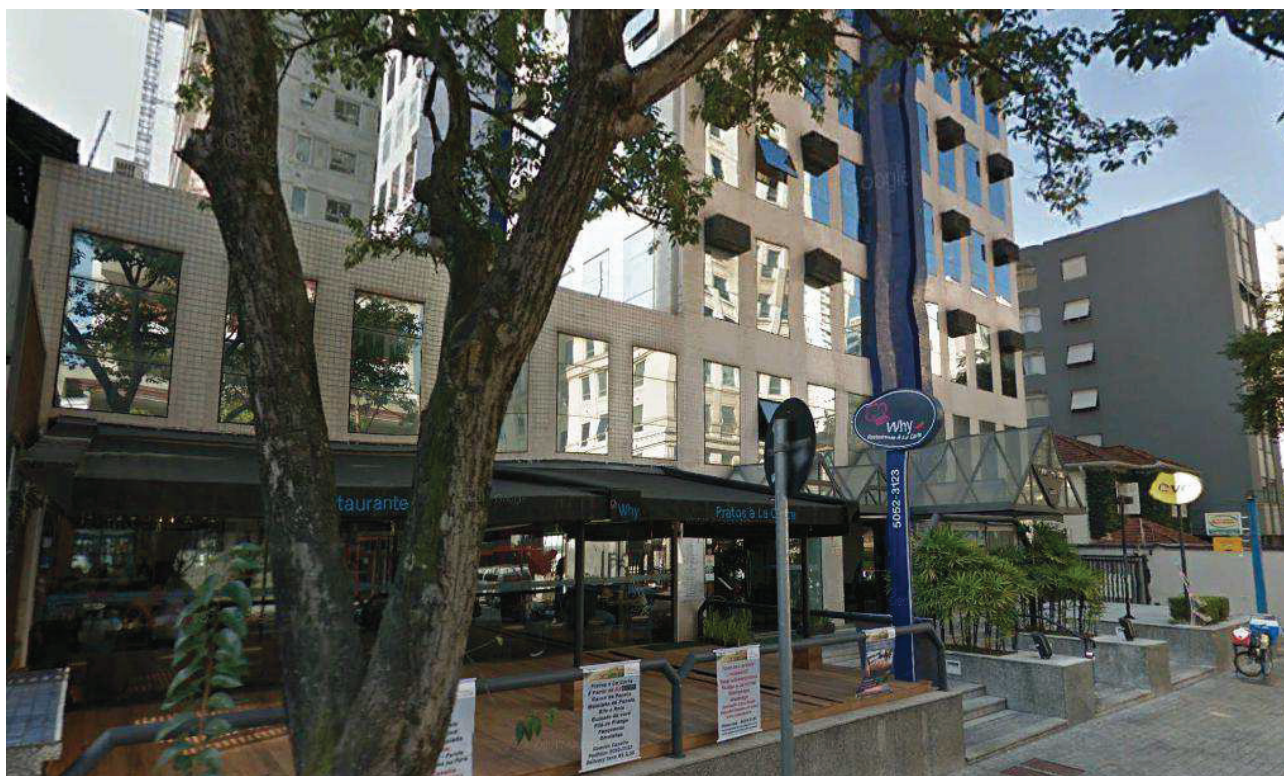
Tel.: (13) 3327-2765, Cel.: 98181-0991

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 m<sup>2</sup> 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

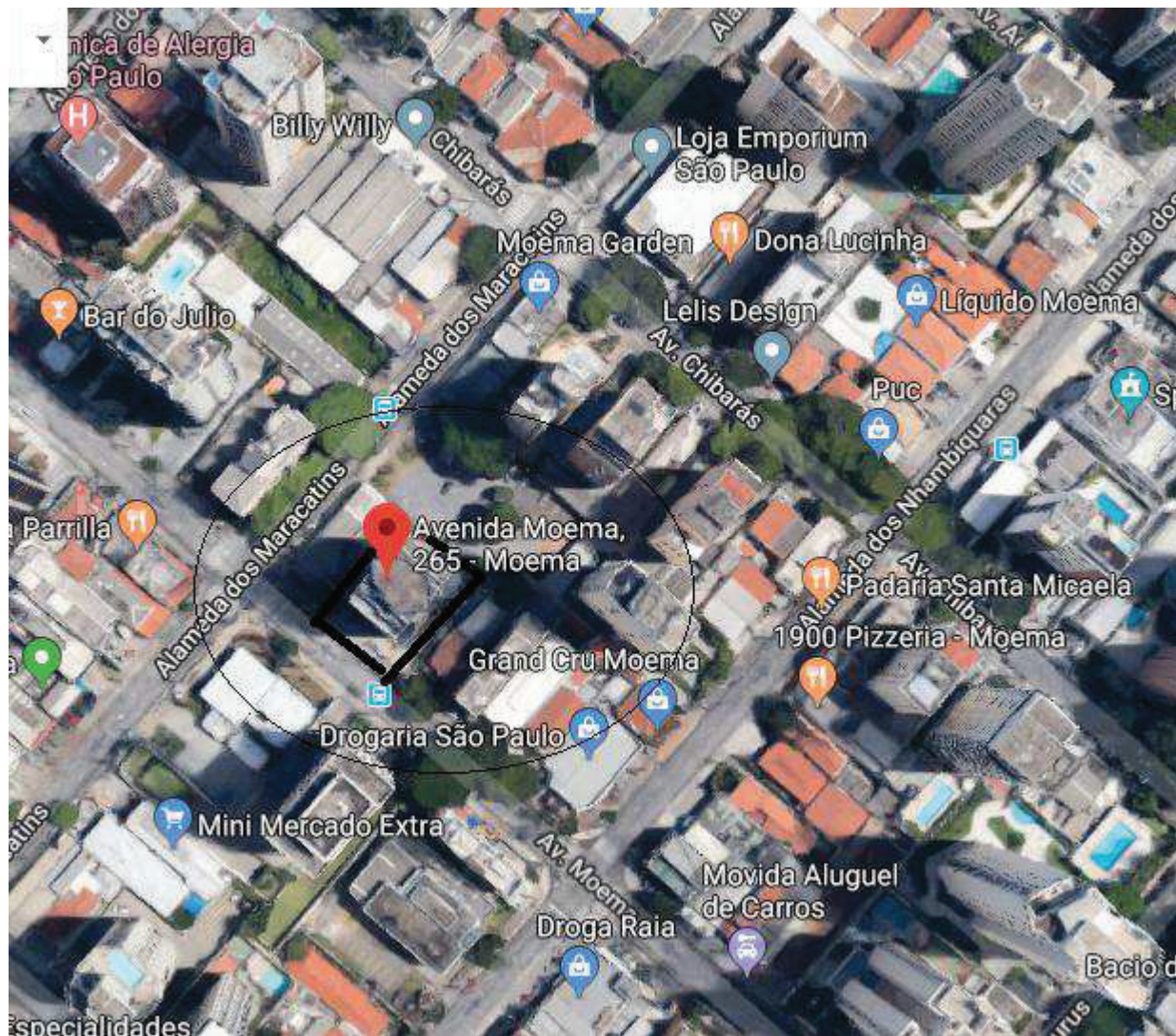
Av. Pres. Wilson 76 apto 152, Santos - SP. CEP 11065-200

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

peritoadelinogon@gmail.com



# LAUDO TÉCNICO, AVALIAÇÃO E PERÍCIA



f.1

## Avaliações e Perícias

[adelinoperito.com.br](http://adelinoperito.com.br)

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

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

[peritoadelinogon@gmail.com](mailto: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](http://adelinoperito.com.br)

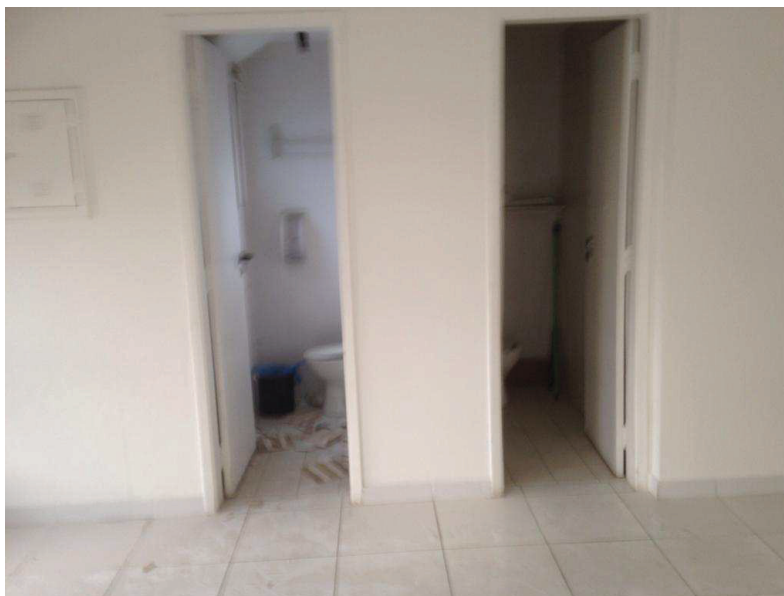
Av. Pres. Wilson 76 apto 152, Santos - SP. CEP 11065-200

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

[peritoadelinogon@gmail.com](mailto:peritoadelinogon@gmail.com)



# LAUDO TÉCNICO, AVALIAÇÃO E PERÍCIA



F3 – Acesso aos dois banheiros



F4 – Banheiro 1

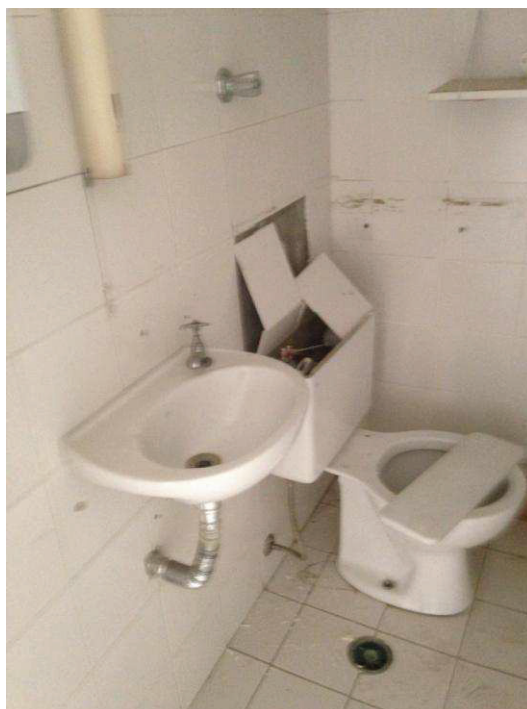
## Avaliações e Perícias

[adelinoperito.com.br](http://adelinoperito.com.br)

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

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

[peritoadelinogon@gmail.com](mailto: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](http://adelinoperito.com.br)

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

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

[peritoadelinogon@gmail.com](mailto: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 - <b>R\$ 1.526,00</b>
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio com elev. – <b>1,53</b>
DEPRECIAÇÃO	novo/regular – <b>11,60</b>

### Avaliações e Perícias

[adelinoperito.com.br](http://adelinoperito.com.br)

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

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

[peritoadelinogon@gmail.com](mailto:peritoadelinogon@gmail.com)



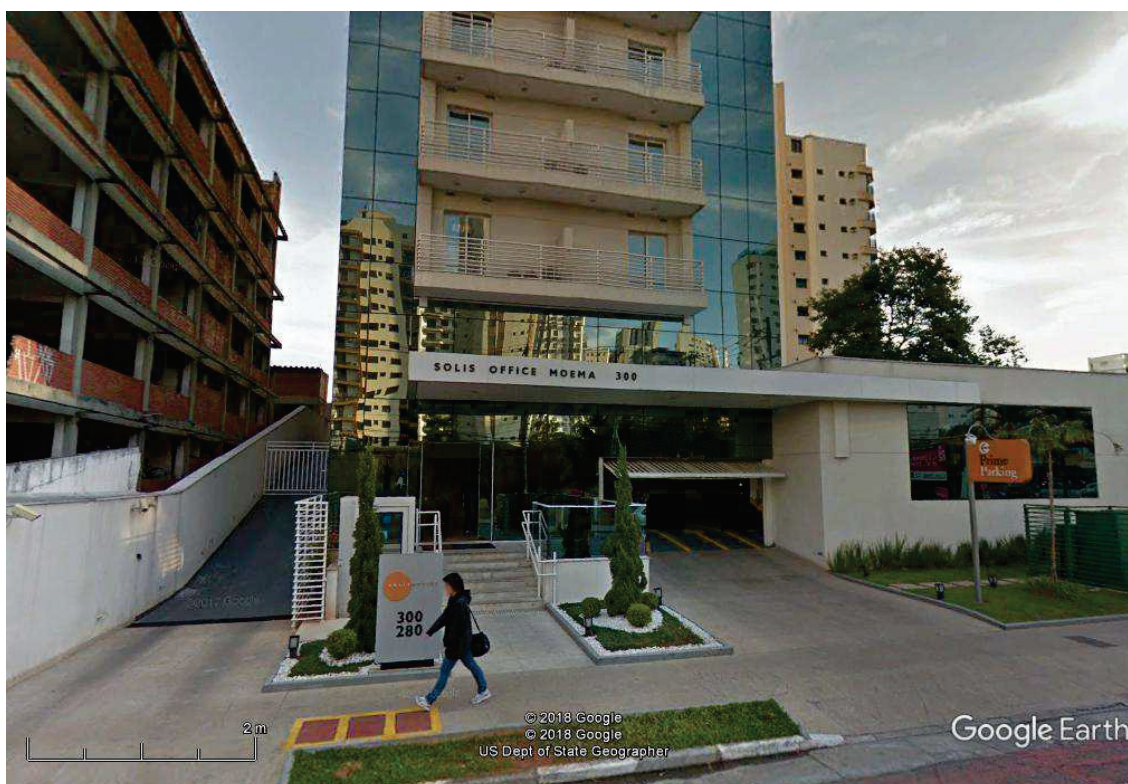


## IV - PESQUISA

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

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

- **50,00** ÁREA ÚTIL (M<sup>2</sup>)
- **1 VAGA**



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

**Avaliações e Perícias**  
adelinoperito.com.br

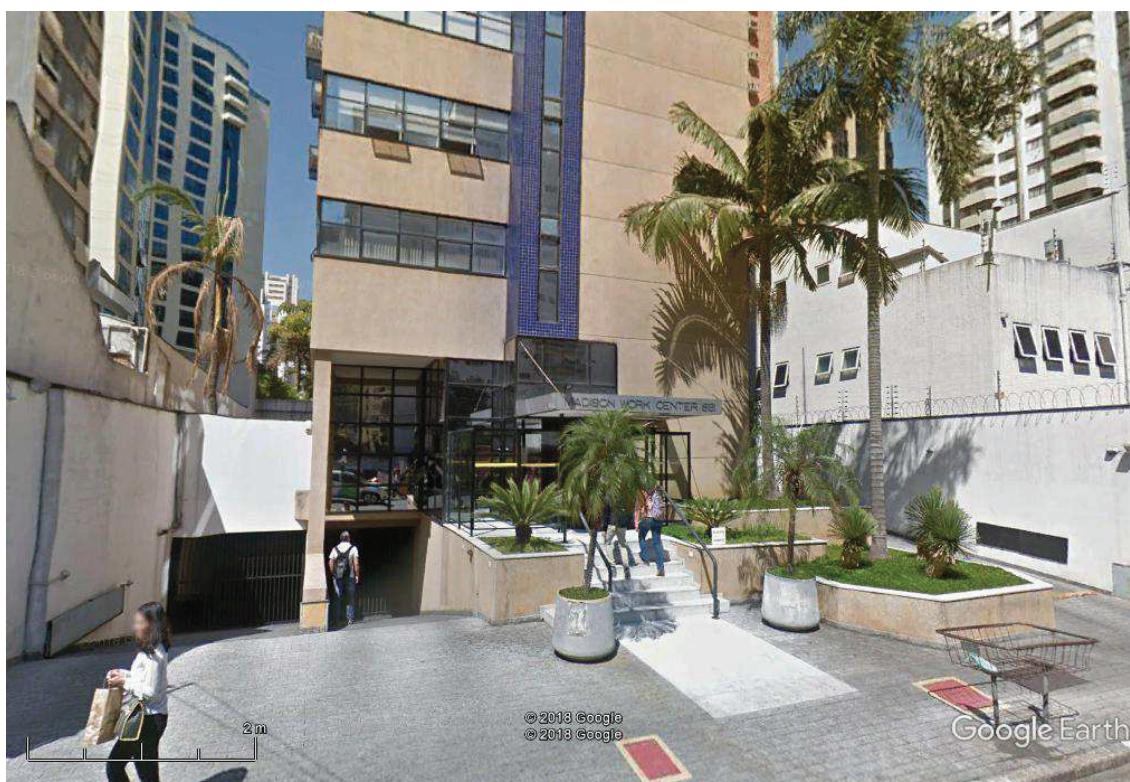
Av. Pres. Wilson 76 apto 152, Santos - SP. CEP 11065-200  
Tel.: (13) 3327-2765, Cel.: 98181-0991  
peritoadelinogon@gmail.com



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

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

- 51 ÁREA ÚTIL (M<sup>2</sup>)
- 1 VAGA



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

### Avaliações e Perícias

[adelinoperito.com.br](http://adelinoperito.com.br)

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

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

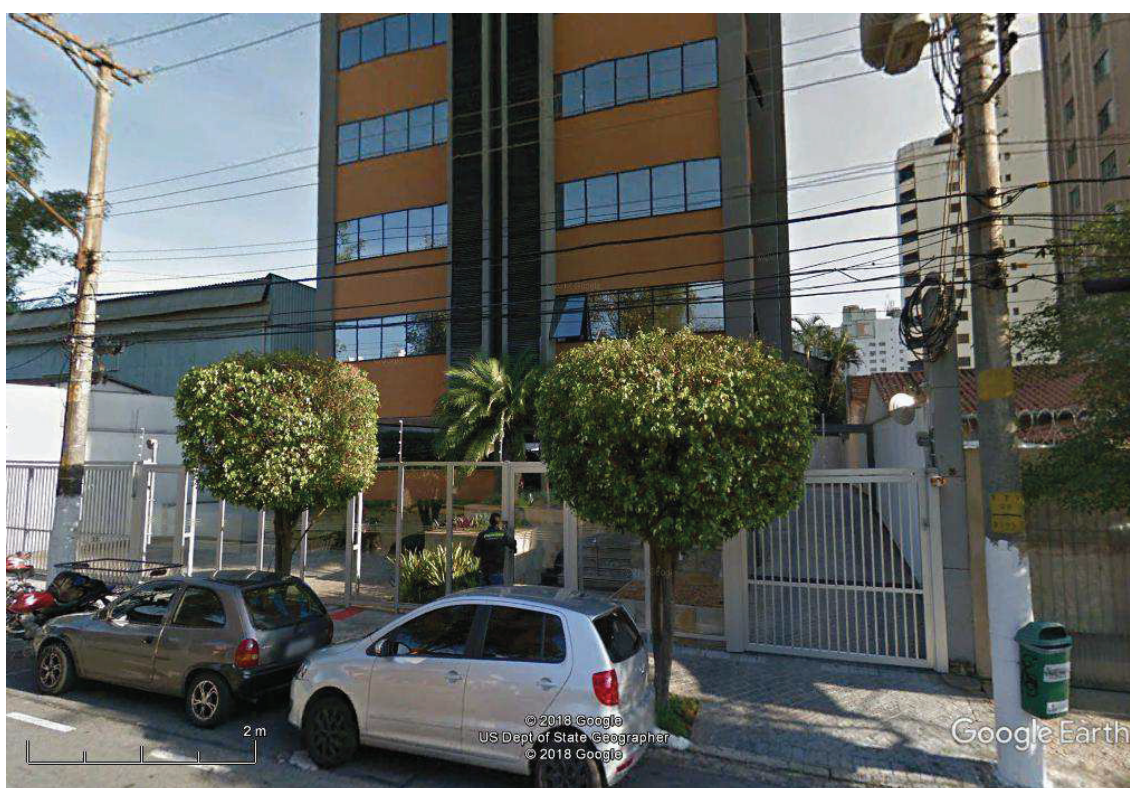
[peritoadelinogon@gmail.com](mailto:peritoadelinogon@gmail.com)



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

**VALOR DE VENDA R\$ 540.000,00**

- 60ÁREA ÚTIL (M<sup>2</sup>)
- 1VAGA



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

**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

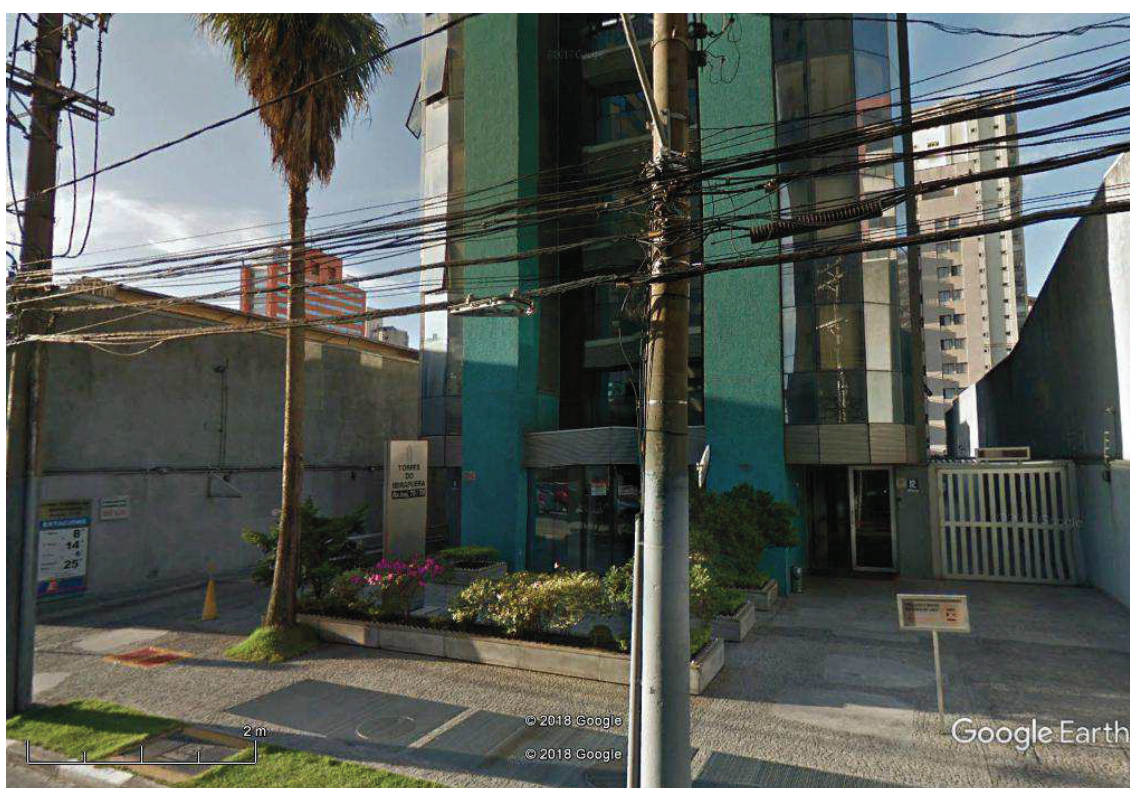


- 4) Alameda dos Maracatins 79  
Moema, São Paulo – SP  
Contato 4172-4669

VALOR DE VENDAR\$ 595.000,

53,00 ÁREA ÚTIL (M<sup>2</sup>)

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](http://adelinoperito.com.br)

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

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

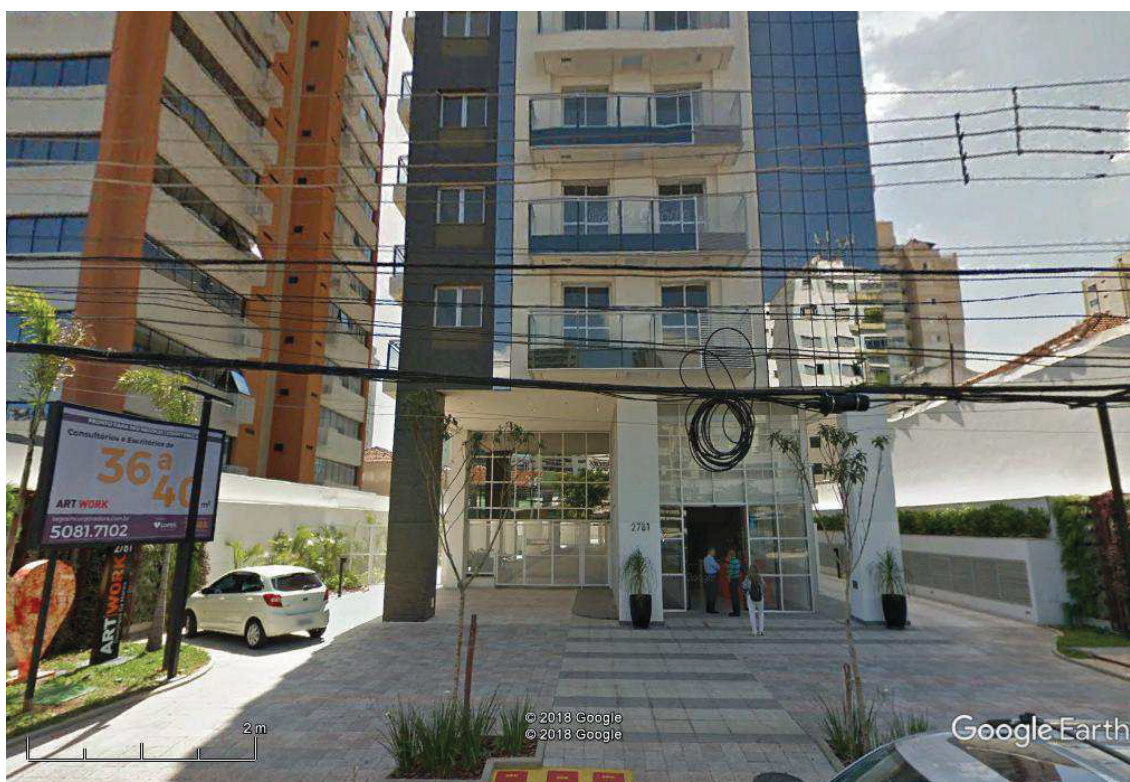
[peritoadelinogon@gmail.com](mailto:peritoadelinogon@gmail.com)



- 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 (M<sup>2</sup>)**
- **1 VAGA**



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

### 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 (M<sup>2</sup>)

1 VAGA



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

**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

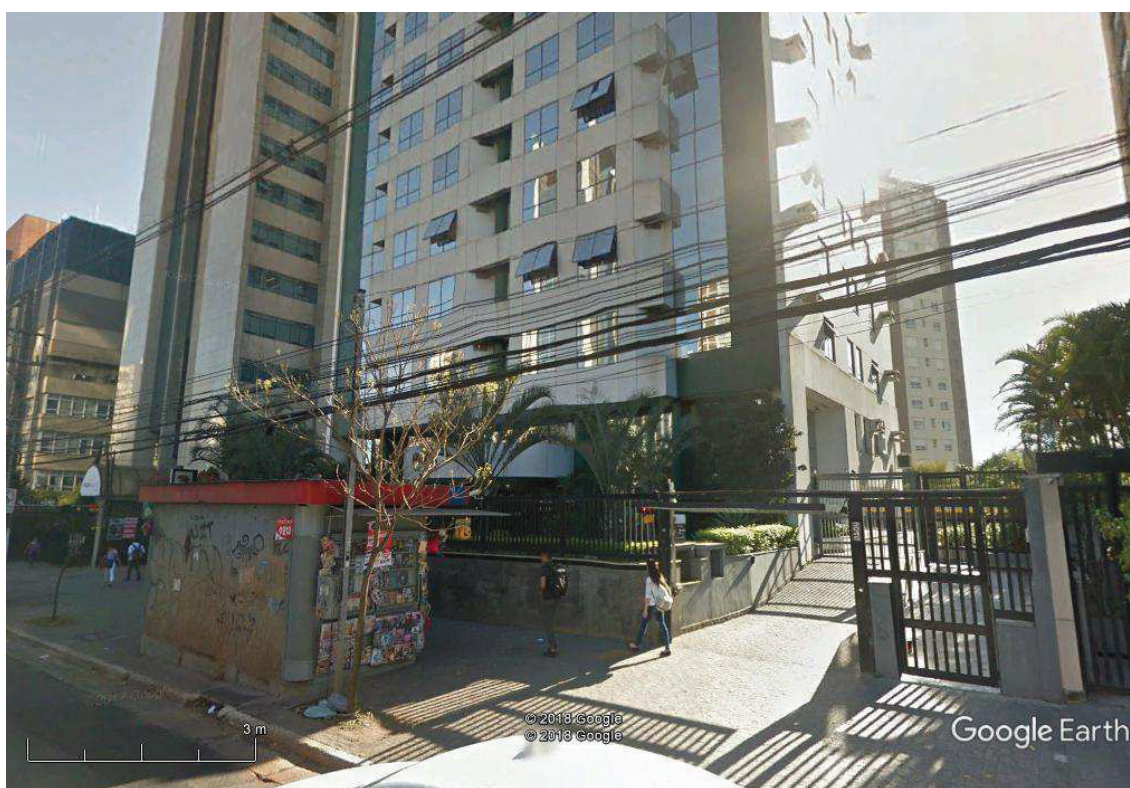


7) Rua Vergueiro 3845  
Vila Mariana, São Paulo – SP  
Contato 99407-1486

**VALOR DE VENDA R\$ 350.000,00**

**35,00 ÁREA ÚTIL (M<sup>2</sup>)**

**1 VAGA**



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

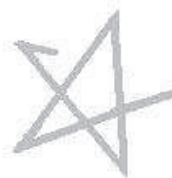
### Avaliações e Perícias

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
<b>imóvel avaliando</b>	R\$ 1526,00	<b>1,53</b>	<b>11,60</b>	<b>xxxxxxx</b>
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 m<sup>2</sup>) 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: 51m<sup>2</sup>

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:51m<sup>2</sup>

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:60m<sup>2</sup>

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:53m<sup>2</sup>

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:37m<sup>2</sup>

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:48m<sup>2</sup>  
 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:35m<sup>2</sup>  
 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 <sup>2</sup>	F1	F2	F3	F4	R\$/m <sup>2</sup> 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\$/m<sup>2</sup>:

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

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

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:

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

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.

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

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

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