

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 1º VARA CÍVEL DO FORO DA VILA PRUDENTE DA
COMARCA DE SÃO PAULO**

Processo: 1013465-66.2022.8.26.0009
Requerente: Clara Rodrigues Inacio Nunes Braga Costa
Requerido: Espólio de Inocência Rodrigues Nunes e Outros

Eu, Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino, Perito Judicial nomeado na presente ação, tendo desempenhado as funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, venho, mui respeitosamente, apresentar as conclusões a V. Exa., a partir de observações e constatações consubstanciadas no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**.

São Paulo, 28 de outubro de 2024.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

1- Considerações Preliminares:

O presente laudo tem como objetivo determinar o valor de venda do imóvel localizado na Rua Domingos Afonso, 403, Bairro Vila Santa Clara, São Paulo/SP. O imóvel está registrado sob a Matrícula nº 11.032, no 6º Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Os valores e as pesquisas apresentados nesta perícia têm como base o mês de outubro de 2024.

Esse Laudo de Avaliação Imobiliária é apresentado na Modalidade B – Completo (Item 10.2-B da ABNT NBR 14.653-1:2001).

Finalidade da Perícia de Avaliação: Aferir o valor de mercado para compra/venda do referido imóvel.

“Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.” ABNT NBR 14.653-1:2001

1.1- Referências Normativas Desta Perícia:

- ABNT NBR 14.653-1:2001 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais)
- ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos)
- ABNT NBR 13.752:2006 (Perícias de Engenharia na Construção Civil)
- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99 (Parcelamento do Solo Urbano)

1.2- Referências Bibliográficas Desta Perícia de Avaliação:

- Engenharia de Avaliações Vol. 1 / IBAPE. 2. ed. - São Paulo: Leud, 2014;
- Engenharia de Avaliações Vol. 2 / IBAPE. 2. ed. - São Paulo: Leud, 2014;
- Avaliação de Bens – Princípios Básicos e Aplicações. 2. ed. – São Paulo: Leud, 2013;
- Análise Multivariada de Dados – Hair, Anderson, Tatham e Black – Editora Bookman – 5 ed. 2005.
- Estatística Geral e Aplicada / Gilberto de Andrade Martins e Osmar Domingues. 4. ed. – São Paulo: Atlas, 2011
- Análise Multivariada: para os cursos de administração, ciências contábeis e economia / FIPECAFI; Luiz J. Corrar, Edilson Paulo, José Maria Dias Filho – São Paulo: Atlas, 2007
- Regression Analysis Microsoft Excel / Conrad Carlberg. 1. Ed. – Indianapolis, Indiana/USA: Pearson Education, 2016.
- Statistical Analysis Microsoft Excel / Conrad Carlberg. 1. Ed. – Indianapolis, Indiana/USA: Pearson Education, 2018.

2- Vistoria no Imóvel:

A diligência ao objeto pericial foi realizada em 23/10/2024, às 11:00.

A vistoria foi acompanhada pelo Dr. Carlos Eduardo Nunes Henriques, representante da parte corré.

Os residentes no imóvel permitiram o acesso à propriedade. As demais partes não compareceram à diligência.

2.1 - Características Gerais do Objeto Pericial:

O imóvel possui uma área construída total de 229,00 m², distribuída em três edificações independentes. A área total do terreno é de 241,00 m².

Durante vistoria, foram identificados danos severos à estrutura do imóvel. De acordo com o "Quadro 01" (Estado de Conservação – EC) do IBAPE, o imóvel se enquadra na categoria "Referência H" (necessitando de reparos importantes a edificação sem valor), apresentando uma depreciação intrínseca de 75,20%.

Considerando o padrão construtivo, a idade estimada das edificações e o estado de conservação observado, conclui-se que, do ponto de vista técnico e comercial, as construções existentes no imóvel não apresentam viabilidade de recuperação e devem ser demolidas.

Portanto, trata-se de uma avaliação de terreno, desconsiderando as edificações existentes, que não são passíveis de valoração.



Legenda: Aferição do quadro de áreas (PMSP)

6^o

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

OFICIAL REI. ELVIO PEDRO FOLLONI
Av. Linde de Vasconcelos, 2.376
Vila Mariana - CEP 04112-001 - São Paulo
Tel. (11) 5041-7473

Assinado 379330 23/03/2010 09:07:20 1/2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula

11.032

ficha

01

São Paulo, 07 de março de 19 77

Um prédio e seu terreno, à rua Domingos Afonso n.º. 403, antiga rua Hamond n.º. 19, esquina com a rua Tapacacas, antiga rua Waldir Gonçalves, onde o prédio tem o n.º. 2-A, no 26º subdistrito - Vila Prudente, medindo 15,05m. de frente para a rua Domingos Afonso, por 22,42 m. de um lado e 20,00 m. de outro, tendo nos fundos a largura de 11,25 m. com a área total de 240,80 m2., confrontando de um lado e fundos com propriedade de Olavo Gonçalves e de outro lado com a R. Tapacacas, com a qual faz esquina.

PROPRIETÁRIOS: MANUEL INACIO, também conhecido por MANUEL INACIO NUNES, - casado com MIQUELINA RODRIGUES, também conhecida por MIQUELINA RODRIGUES - NUNES em primeiras núpcias, pelo regime da comunhão de bens, do lar, domiciliada nesta Capital, à rua Ana Nery 947.

REGISTRO ANTERIOR: Tr. 103.136 do 11º Ofício (25.5.61).

CONTRIBUINTE: 053 646 0069 6.

o Oficial *[Assinatura]*

Av. 1 - 11.032 - 07.03.77

De formal de Partilha de 4.1.77 do Cartório do 3º Ofício, assinada pelo - MM. Juiz de Direito Titular da 3ª Vara, Dr. José Irineu Baptista Pereira, e certidão de 1.2.77 da Prefeitura do Município de São Paulo, consta que, o prédio n.º. 19 objeto desta matrícula tem os atuais n.ºs. 403 da rua Domingos Afonso e 2-A da R. Tapacacas. *[Assinatura]*

2.2 - M. 11.032 - 07.03.77

Por formal de partilha de 4 de janeiro de 1.977 passada pelo escrivão do/ 3º Ofício Paulo de Oliveira Chagas e assinado pelo MM. Juiz de Direito Titular da 3ª vara, Dr. José Irineu Baptista Pereira, ambos da Família e das Sucessões desta Capital, o Espólio de MANUEL INACIO, que também era / conhecido por MANUEL INACIO NUNES, transmitiu o imóvel objeto desta, avaliado em Cr.\$44.009,00 a título de MEAÇÃO E PARTILHA na proporção de META DE IDEAL a viúva meira MIQUELINA RODRIGUES, também conhecida por MIQUELINA RODRIGUES NUNES e de 1/6 PARTE IDEAL aos herdeiros: ILIDIA NUNES RODRIGUES, portuguesa, do lar, casada com CARLOS ALBERTO CASTANHA HENRIQUES, - brasileiro naturalizado, químico industrial, domiciliado nesta Capital, - a Av. Lacerda Franco n.º. 1.273, apt.º. 11; CLARA RODRIGUES INACIO NUNES, - brasileira, solteira, maior, estudante, domiciliada nesta Capital, à rua/ Ana Nery 947 e INOCENCIO RODRIGUES NUNES, português, solteiro, maior, en-

VIDE VERSO

Legenda: Matrícula do objeto pericial.

2.2 - Relatório Fotográfico do Imóvel e Classificação.

2.2.1- Classificação Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011:

Quanto ao Uso: Residencial
Quanto ao Tipo do Imóvel: Não Classificado
Quanto ao Agrupamento de Imóveis: Não Classificado

2.2.2- Segundo IBAPE (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017):

Classe: Residencial
Tipo: Casa
Padrão Construtivo: Padrão Simples
Estado de Conservação: Referência “H” – Depreciação: 75,20%
Idade Estimada da Edificação: 50 Anos

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Legenda: Tabela 01 – Estado de Conservação “Ec”- IBAPE

Valores de Edificações

1.2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Legenda: Definição de “Padrão Construtivo” – IBAPE

2.2.3- Relatório Fotográfico:



Considerações: Fachada do objeto pericial.



Considerações: Fachada do objeto pericial.



Considerações: Entrada do objeto pericial.



Considerações: Entrada do objeto pericial.



Considerações: Entrada do objeto pericial.



Considerações: Sala do objeto pericial.



Considerações: Sala do objeto pericial.



Considerações: Acesso a cozinha do objeto pericial.



Considerações: Cozinha do objeto pericial.



Considerações: Dispensa do objeto pericial.



Considerações: Lavanderia do objeto pericial.



Considerações: Constatamos que a residência está sustentada por um pilar metálico, visto a demolição do pilar perimetral e intermediário.



Considerações: Constatamos que a residência está sustentada por um pilar metálico, visto a demolição do pilar perimetral e intermediário. Note os arranques dos 2 pilares expostos.



Considerações: Constatamos fissuras em cima da região onde os dois pilares foram removidos.



Considerações: Constatamos que a residência está sustentada por um pilar metálico, visto a demolição do pilar perimetral e intermediário. Note os arranques dos 2 pilares expostos.



Considerações: Constatamos que a residência está sustentada por um pilar metálico, visto a demolição do pilar perimetral e intermediário. Note os arranques dos 2 pilares expostos.



Considerações: Constatamos que a laje de piso do pavimento superior está severamente degradada.

3 - Avaliação Imobiliária Segundo ABNT NBR 14.653 (Partes 1 e 2) – Valor de Venda do Terreno:

Procedimentos Metodológicos para Identificação do Valor de Mercado segundo ABNT NBR 14.653-2:2011:

“Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14.653-1:2001” - ABNT NBR 14.653-2:2011

3.1- Método comparativo direto de dados de mercado:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” - NBR 14.653-1:2011/Item 8.2.1

Utilizaremos a metodologia científica da regressão linear com auxílio do Software Microsoft Excel para tratar os dados das amostras obtidas na pesquisa de mercado realizada, e, assim, calcular o efetivo valor de mercado do imóvel em questão.

Salientamos que a utilização de modelos de Regressão Linear é a metodologia mais utilizada na estatística quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Este modelo é normatizado pela ABNT NBR 14.653-2:2011, cujos procedimentos se encontram em seu “Anexo A” e são aplicados nessa Perícia.

“A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão.” - Item Anexo A.1.1 - ABNT NBR 14.653-2:2011

3.2- Pesquisa Imobiliária:

Nessa perícia, com a finalidade de se buscar amostras com o perfil mais próximo possível ao do bem avaliado, delimitamos a abrangência de amostras retiradas do mercado imobiliário com as seguintes características em comum:

- Terrenos à venda na mesma região do imóvel sob avaliação, onde se assumem pertencentes a condições econômico-mercadoológicas semelhantes;
- Terrenos sem acessões dignas de valoração;
- Área do terreno entre 150m² a 400m²;

Na pesquisa imobiliária elaborada, listamos e quantificamos 3 variáveis, abaixo elencadas, que normalmente são as principais influenciadoras no nexo causal do valor de venda de imóveis usados, tendo as premissas anteriormente descritas como comuns a todas as amostras.

1. Valor do Metro Quadrado do Terreno;
2. Imóvel Favorecido (Sim/Não);
3. Imóvel Prejudicado (Sim/Não);

Encontramos, no “**Anexo 1**” dessa Perícia, os dados dos imóveis que constituíram as amostras da pesquisa imobiliária, incluindo o nome das imobiliárias consultadas, número de referência dos anúncios, endereço e valor dos imóveis.

Encontramos, no “**Anexo 2**” dessa Perícia, as variáveis consideradas nos imóveis pesquisados e os resultados obtidos na pesquisa.

Foram levantados 18 imóveis à venda, segundo critérios acima detalhados, que compõem a amostra que descreve o comportamento do mercado imobiliário da região, para imóveis dentro da envoltória de dados e características fixadas.

3.3- Análise Estatística da Pesquisa Elaborada

Calculando-se a “Regressão Múltipla Linear” (**Anexo 3**) entre as variáveis encontradas no “Anexo 2”, é possível verificar que:

1. Todas as variáveis possuem alto índice de confiança com a variável “Valor do Metro Quadrado”, ou seja, $IC > 95\%$ ($P_{\text{Value}} < 5\%$). Devido a isso, todas as variáveis serão consideradas na modelagem matemática/estatística.

Comentamos, abaixo, o resultado da análise de “Regressão Linear Múltipla” das variáveis contidas no “Anexo 2”:

R Quadrado: 99,17% – A equação descreve com 99,17% de certeza o comportamento do mercado com essa modelagem matemática.

Observações: 18 – Foram analisadas 18 amostras na regressão linear.

Teste de T-Student: $F_{\text{calc}} = 600,62 \gg F_{\text{Crit}} \cong 2,1$

Dessa forma, temos a Hipótese H_1 , ou seja, existe ao menos uma variável que segue a regressão linear.

$P_{\text{Value}} (< 5\%)$ – Verificamos que a variável da amostra considerada na modelagem matemática possui índice de confiança superior a 95%, ou seja, $P_{\text{Value}} < 5\%$.

$P_{\text{Value}} (\text{Intercept}) = 0,00\%$

$P_{\text{Value}} (\text{Imóvel Favorecido}) = 0,00\%$

$P_{\text{Value}} (\text{Imóvel Prejudicado}) = 2,89\%$

Finalmente, no “**Anexo 4**”, temos o resultado do processamento matemático da equação que descreve o comportamento do mercado imobiliário da região, em relação à envoltória de dados, considerando as premissas qualitativas e quantitativas anteriormente elencadas.

3.4- Cálculo do Valor do Terreno

Com base na pesquisa de mercado contida no “**Anexo 2**” dessa perícia, foi montada uma planilha no software MS Excel formatando os dados obtidos, de forma a ser possível o seu processamento através do método da Regressão Linear Múltipla pelo Software MS Excel, sendo que as planilhas e seu processamento estatístico final estão disponíveis nos “Anexos 3 e 4”.

De forma resumida, para efeito didático, condensamos os dados da aferição do modelo matemático do terreno, abaixo:

Y = Valor do Imóvel Avaliado

β_0 = Coeficiente de regressão relativo ao intercepto (R\$0,00).

β_1 = Coeficiente de regressão relativo à variável “Área do Terreno” (R\$2.599,63/m²).

X_1 = Área do Terreno Avaliado (240,00m²).

β_2 = Coeficiente de regressão relativo à variável “Imóvel Favorecido” (R\$325.747,81).

X_2 = Imóvel Favorecido (Não = 0 → Objeto Pericial pode ser considerando como um “Imóvel Médio” da Região, visto localização).

β_3 = Coeficiente de regressão relativo à variável “Imóvel Prejudicado” (R\$-123.459,30).

X_3 = Imóvel Prejudicado Favorecido (Não = 0 → Objeto Pericial pode ser considerando como um “Imóvel Médio” da Região).

ϵ_i = Resíduo ou erro aleatório probabilístico, que é a expressão de inúmeras causas que produzem um desvio do que a variável dependente deveria ser se a relação fosse determinística.

Processamos todas as variáveis acima elencadas na equação que descreve o comportamento do valor do imóvel avaliado. Segue:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 \cdot X_1 + \beta_2 \cdot X_2 + \beta_3 \cdot X_3 + \epsilon_i$$

$$Y = R\$0,00 + X_1 \cdot R\$2.599,63 + X_2 \cdot R\$325.747,81 + X_3 \cdot R\$-123.459,30 + \epsilon_i$$

$$Y = R\$0,00 + R\$626.510,96 + R\$0,00 + R\$0,00 + \epsilon_i$$

$$Y = R\$626.510,96 + \epsilon_i$$

3.5- Intervalo de Confiança (I.C.)

$$Y = R\$626.510,96$$

$$E = R\$87.999,80$$

$$Y - 2E < I.C. < Y + 2E$$

O intervalo de confiança dessa modelagem matemática, com 95% de certeza, é de:

$$R\$450.511,36 < I.C. < R\$802.510,57$$

3.6- Verificação da Micronumerosidade:

Segundo a NBR ABNT 14.653-2:2011 - Anexo A, temos:

$n \geq 6 (k + 1) \rightarrow$ Para Grau de Fundamentação III

para $n \leq 30$, $n_i \geq 3$

para $30 < n \leq 100$, $n_i \geq 10\% n$

para $n > 100$, $n_i \geq 10$

Dessa forma, fazemos a verificação com nosso modelo de dados:

k = Número de dados viáveis de serem utilizados, evitando a micronumerosidade.

Como temos 2 variáveis independentes, $k=2$

$n \geq 6 (k + 1) \rightarrow n \geq 6 (2 + 1) \rightarrow n \geq 18$ (Grau III de Fundamentação)

Assim, como temos $n = 18$, a verificação de micronumerosidade foi atendida.

Temos:

$K = 2$ Número de variáveis independentes

$n = 18$ Número de amostras

$n_i \geq 3$ Número de dados com mesma característica

Portanto, já que as condições acima foram atendidas em nossa análise, confirma-se que não ocorre a micronumerosidade no estudo elaborado.

“... Uma regra estatística geral é que a razão não deveria ficar abaixo de 5:1, ou seja, cinco observações para cada variável independente. Se a proporção ficar abaixo, haverá o risco de haver OVERFITTING (superajuste) do modelo aos dados amostrais, tornando o resultado demasiadamente específico para a amostra, com perda do seu poder de previsão para outras observações.” – Análise Multivariada de Dados – Hair, Anderson, Tatham e Black – Editora Bookman – 5ª. ed. 2005.

Conclusão: Dessa forma, verificamos e atestamos a conformidade do modelo matemático exposto às premissas da ABNT NBR 14.653-2:2011.

3.7- Enquadramento nos Graus de Fundamentação:

Segundo “Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear” ABNT NBR 14.653-2:2011, temos o grau de fundamentação dado por:

Item	Grau
1 – Caracterização do Imóvel	Grau 3
2 – Quantidade Mínima de Dados	Grau 3
3 – Identificação dos Dados de Mercado	Grau 2
4 – Extrapolação	Grau 3
5 – Nível de Significância (hipótese nula)	Grau 3
6 – Nível de Significância (Teste F)	Grau 3

Segundo “Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear” ABNT NBR 14.653-2:2011, temos o grau de precisão dado por:

Grau III - 16 Pontos com Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau III, com demais no mínimo no Grau II – Sim

Grau II - 10 Pontos com Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau II, com demais no mínimo no Grau I – Sim

Grau I - 6 Pontos com todos Itens no Grau I – Sim

Pontos Obtidos: 17

Dessa forma, segundo ABNT NBR 14.653-2:2011, essa perícia se enquadra no Grau III de Fundamentação, que é o **Maior Nível de Fundamentação** previsto em Norma.

3.8- Enquadramento nos Graus de Precisão:

Segundo “Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores” ABNT NBR 14.653-2:2011, temos o grau de precisão dado por:

Grau III	<= 30%
Grau II	<= 40%
Grau I	<= 50%

$$R\$450.511,36 < \text{I.C.} < R\$802.510,57$$
$$\text{I.C.} = 28,09\%$$

Desta forma, segundo a ABNT NBR 14.653-2:2011, atingimos o **Grau III de Precisão** na avaliação do terreno, que é o **maior** nível de precisão previsto em Norma.

3.9- Ajuste da Modelagem Matemática:

O valor da efetiva transação é dado por uma minoração/desconto de 10% no valor de anúncio dos mesmos, segundo IBAPE/SP.

Como toda a metodologia aplicada para aferição do valor de venda do imóvel objeto dessa perícia foi elaborada a partir de anúncios da região, é de fundamental importância se fazer o ajuste de 10% (10% desconto na efetiva transação) no valor obtido na regressão linear múltipla, para oferecermos o real Valor de Mercado de Venda do Imóvel.

Destarte, temos:

$$\text{Valor de Mercado} = 0,90 \times R\$626.510,96$$

$$\text{Valor de Mercado} = \mathbf{R\$563.859,87}$$

4- Quesitos do Autor:

Quesito 01 - Queira o sr. Perito descrever e indicar a área total dos imóveis.

Resposta: Tal quesito foi analisado e considerado nesta perícia, sendo que sua resposta consta no corpo dos laudos.

Quesito 02 - Queira o sr. Perito informar se para a confecção do laudo de avaliação utilizou dados usados por imobiliárias, corretoras, periódicos, etc..

Resposta: Positivo. Tal premissa é a base do método comparativo direto de dados de mercado, que é a metodologia prioritária da Norma ABNT NBR 14.653.

Quesito 03 - Informe o sr. Perito qual o valor atualizado dos imóveis.

Resposta: Tal quesito é o objeto pericial.

Quesito 04 - Informe o sr. Perito se os imóveis estão localizados em zona urbana ou rural.

Resposta: Ambos em zona urbana.

Quesito 05 - Queira o sr. Perito informar o valor do m2 dos imóveis, considerando sua localização, relevo, etc.

Resposta: Tal quesito é o objeto pericial.

Quesito 06 - Informe o sr. Perito, se há benfeitorias úteis ou voluptuárias nos imóveis. Em caso positivo, em que consistem e qual o seu valor

Resposta: Não foram constatadas benfeitorias dignas de valoração, além das já aferidas em laudo.

Quesito 07 - Queira o sr. Perito prestar esclarecimentos e informações pertinentes do que julgar necessário

Resposta: Vide laudo.

5- Quesitos do Requerido:

Quesito 01 - Informe o Sr. Perito a descrição detalhada do estado físico dos imóveis a serem avaliados, elucidando com fotos e detalhes técnicos de construção todos os cômodos que compõem os bens, em especial, sito à Rua Domingos Afonso, 403, de maior metragem e que nele constam duas kitnetes no andar de baixo, além de garagem fechada;

Resposta: Tais análises foram realizadas, vide laudo.

Quesito 02 - Queira o Sr. *Expert* informar o zoneamento em que estão inseridos os imóveis avaliados, bem como a destinação de seu uso;

Resposta: Tais análises foram realizadas, vide laudo.

Quesito 03 - Informe o Sr. Perito se o imóvel sito à Rua Domingos Afonso, 403, está ocupado e sendo utilizada a sua parte inferior;

Resposta: O referido imóvel, na parte superior, é ocupado por familiar das partes. As kitnetes e garagem não estão ocupadas.

Quesito 04 - Queira o Sr. *Expert* informar a depreciação do valor dos imóveis, em especial sito à Rua Domingos Afonso, 403, diante do seu estado atual de conservação;

Resposta: Tais análises foram realizadas, vide laudo.

Quesito 05 - Queira o Sr. *Expert* apresentar avaliação de mercado dos bens imóveis informando se o estado atual foi fator determinante para o valor apresentado;

Resposta: As avaliações consideram o estado atual dos imóveis.

Quesito 06 - Informe o Sr. Perito as fontes de informações que determinaram a conclusão de sua avaliação além do seu conhecimento técnico, tais como sites de imóveis, demanda de mercado da região onde situam os imóveis, sua localização dentre outros;

Resposta: Tais informações estão detalhadas nos anexos do laudo.

Quesito 07 - O valor de referência dos imóveis determinado pela Prefeitura de São Paulo descrito às fls. 37/38 dos autos que enseja a base de cálculo para cobrança do IPTU estão em conformidade com seu real valor de mercado?

Resposta: Vide avaliações, os valores não estão em conformidade.

6 - Conclusão da Perícia:

O valor de mercado para compra e venda do imóvel, no estado em que se encontra, é de **R\$563.859,87**.

7 - Encerramento:

O signatário coloca-se a inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

São Paulo, 28 de outubro de 2024.

Atenciosamente,

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

ANEXO 01**Dados dos Imóveis Pesquisados**

Amostra	Imobiliária	Número de Referência do Anúncio	Endereço do Imóvel (Amostra)
1	Crédito Real Reluz	74111947	Rua São Pompônio, 80 - Vila Oratório, São Paulo
2	Faith Imóveis	240	Rua Aranaquara, S/N - Vila Ema, São Paulo
3	Special Imóveis	AF30090	Rua Padre Otto Maria, 310 - Vila Formosa, São Paulo
4	New Core Imóveis	404361	Rua Cordova, 100 - Parque Sevilha, São Paulo
5	Rossi Imóveis	TE0286	Rua Marius, 84 - Vila Celeste, São Paulo
6	Rossi Imóveis	TE0294	Rua Marius, 85 - Vila Santa Clara, São Paulo
7	DIDU NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	ORL90556	Rua Miguel Stach, S/N - Vila Ema, São Paulo
8	Tamada Imóveis	TE0322	Rua Sousa Rocha, 17 - Chácara Belenzinho, São Paulo
9	Rossi Imóveis	TE0231	Rua Itanhaém, 389 - Água Rasa, São Paulo
10	Rossi Imóveis	TE0206	Rua Santa Lina, 29 - Água Rasa, São Paulo
11	Faith Imóveis	378	Rua José do Passo Bruques, S/N - Jardim Avelino, São Paulo
12	Special Imóveis	TA12298	Rua Engenheiro Cestari, 573 - Vila Invernada, São Paulo
13	Crédito Real Reluz	74115373	Rua Gaspar Rodrigues, 515 - Chácara Mafalda, São Paulo
14	Special Imóveis	AF30037	Rua Miranda Jordão, 294 - Vila Formosa, São Paulo
15	DIDU NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	ORL76173	Rua José da Rocha Vita, S/N - Chácara Mafalda, São Paulo
16	Special Imóveis	TA12116	Rua Ford, 23 - Água Rasa, São Paulo
17	Gessé Imóveis	3320	Rua Carmelo Adam, S/N - Vila Libanesa, São Paulo
18	Rossi Imóveis	TE0269	Rua do Oratório, 3445 - Mooca, São Paulo

ANEXO 02 - VARIÁVEIS PESQUISADAS NOS IMÓVEIS

Variáveis Quantitativas			Variáveis Qualitativas Dicotômicas (Sim=1/Não=0)	
Amostra	Valor	Área do Terreno	Imóvel Favorecido	Imóvel Prejudicado
1	R\$1.200.000,00	360,00	1	0
2	R\$450.000,00	180,00	0	0
3	R\$732.000,00	193,00	1	0
4	R\$559.000,00	290,00	0	1
5	R\$980.000,00	335,00	0	0
6	R\$700.000,00	264,00	0	0
7	R\$550.000,00	261,00	0	1
8	R\$500.000,00	231,00	0	1
9	R\$1.100.000,00	400,00	0	0
10	R\$900.000,00	200,00	1	0
11	R\$1.200.000,00	270,00	1	0
12	R\$1.000.000,00	200,00	1	0
13	R\$450.000,00	200,00	0	1
14	R\$1.300.000,00	400,00	1	0
15	R\$860.000,00	352,00	0	0
16	R\$940.000,00	380,00	0	0
17	R\$980.000,00	280,00	1	0
18	R\$800.000,00	215,00	1	0

ANEXO 03 - Regressão Múltipla Linear das Variáveis Pesquisadas

SUMMARY OUTPUT

Regression Statistics

Multiple R	99,59%
R Square	99,17%
Adjusted R Square	92,40%
Standard Error	R\$87.999,80
Observations	18

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regression	3	1,40E+13	4,65E+12	600,62	5,07E-15
Residual	15	1,16E+11	7,74E+09		
Total	18	1,41E+13			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores
Intercept	R\$0,00	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
Área do Terreno	R\$2.599,63	R\$105,88	24,55	0,00%	R\$2.373,95	R\$2.825,31
Imóvel Favorecido	R\$325.747,81	R\$41.878,27	7,78	0,00%	R\$236.486,40	R\$415.009,22
Imóvel Prejudicado	-R\$123.459,30	R\$51.104,49	-2,42	2,89%	-R\$232.385,94	-R\$14.532,66

ANEXO 04 - Resultado da Avaliação				
DADOS DO IMÓVEL AVALIADO	Intercept	Área do Terreno	Imóvel Favorecido	Imóvel Prejudicado
Fatores da Regressão Linear	R\$0,00	R\$2.599,63	R\$325.747,81	-R\$123.459,30
Dados do Imóvel Segundo Metodologia Adotada	0,00	241	0	0
Valores Parciais da Avaliação	R\$0,00	R\$626.510,96	R\$0,00	R\$0,00
Avaliação do Imóvel			R\$626.510,96	
Valor de Efetiva Transação			R\$563.859,87	
Intervalo de Confiança		R\$450.511,36	< I.C. <	R\$802.510,57
Variação do Intervalo de Confiança		28,09%		