

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE  
DIREITO DA 3º VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA  
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo: 0033683-92.2018.8.26.0100  
Requerente: Condomínio Edifício Helianto  
Requerido: Carlos Miguel Faundez

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, 07 de junho de 2023.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

## 1- Considerações Preliminares

O presente laudo tem por objetivo a avaliação de comercialização do imóvel situado na Alameda Barão de Piracicaba, 810 (Edifício Helianto – Apartamento 03) – Bairro Santa Cecília, São Paulo/SP, registrado sob Transcrição 32.217 no 2º RI de São Paulo/SP.

Os valores aferidos e as pesquisas realizadas nesta Perícia têm como referência o mês de junho do ano de 2023.

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: avaliar o valor de mercado de compra e 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 nº6766/79 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:

Foi realizada diligência ao objeto pericial, em 17/05/2023, às 11:00.

Acontece que, em que pese os esforços em estabelecer contato com o morador do apartamento em questão e vizinhos, ninguém atendeu a porta, restando, assim, prejudicada a vistoria no interior do imóvel.

Como a hipótese de vistoria externa é prevista na ABNT NBR 14.653-2:2011, no seu item “7.3.5.2 – Impossibilidade de Vistoria”, nos valemos dessa disposição para execução dos trabalhos.

Assim, a vistoria no imóvel ocorreu de forma externa, segundo premissas da Norma ABNT NBR 14.653-2:2011.



Legenda: Fachada Externa do Edifício Helianto.



Legenda: Fachada Externa do Edifício Helianto.



Legenda: Fachada Externa do Edifício Helianto.

## 2.2- Características Gerais do Objeto Pericial:

O apartamento "Objeto" desta perícia possui área privativa igual a 95,76m<sup>2</sup>, não possuindo vaga de garagem registrada em sua Matrícula.

<p style="text-align: right;"><i>Certifica,</i></p> <p>atendendo a pedido verbal de pessoa interessada, que, revendo os livros da Serventia a seu cargo, deles consta que, conforme transcrição n° <b>32.217</b>, feita em 27 de março de 1.953, SILVIO DE LARA CAMPOS, casado, adquiriu por compra feita de BERNARDO FREMDER e sua mulher ANNA FREMDER, nos termos da escritura datada de 03 de março de 1.953 (livro 525, fls. 2-verso), lavrada no 10° Tabelião da Capital, pelo preço de Cr\$3.500.000,00, "UM PRÉDIO DE APARTAMENTOS de três pavimentos, tendo cada um quatro (04) apartamentos, num total de doze (12) apartamentos, além do apartamento do zelador, que está localizado no terceiro pavimento, situado na Alameda Barão de Piracicaba n° 810, no 11° Subdistrito - Santa Cecília, e o seu respectivo terreno que mede 16,00m de frente, por 26,50m da frente aos fundos, confinando de um lado com Samuel Arcanjo dos Santos e de outro lado e pelos fundos com Inah de Oliveira Ribeiro e outros". Registro anterior: transcrição n° 29.561 desta Serventia. Constando de <b>AVERBAÇÃO</b> feita à margem da transcrição n° 32.217, o seguinte: Pela escritura de 04 de setembro de 1.961 (livro 869, fls. 125), das notas do 7° Tabelião desta Capital, SILVIO DE LARA CAMPOS e sua mulher MARIA LUIZA RUDGE DE LARA CAMPOS, com a anuência da COMPANHIA BANDEIRANTES DE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS, compromissária compradora, conforme inscrição n° 14.577, autorizaram a necessária averbação para o fim de ficar constando que o prédio de apartamentos situado na Alameda Barão de Piracicaba n° 810, recebeu a denominação de "Edifício Heliante", e que está destinado a constituir um condomínio, sob o regime do Decreto n° 5.481 de 25/06/1.928 e das leis modificadoras subsequentes, dividindo-se, para tal fim, em duas partes distintas a saber: UMA referente às COISAS DE USO COMUM, nas quais se compreendem o terreno e o apartamento do zelador; OUTRA concernente às UNIDADES AUTÔNOMAS, ou seja, os doze apartamentos</p>
<p>de que se constitui o prédio, dentre os quais se encontra o imóvel objeto da presente certidão, ou seja, o apartamento n° 03, localizado no 1° pavimento ou andar térreo, com a área construída ou de condomínio de 95,76m<sup>2</sup>, assim entendida a área privativa de 80,18m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 7,82m<sup>2</sup> e a correspondente quota-parte ideal no terreno do edifício de 8,305%, competindo a este apartamento uma pequena área de uso exclusivo com 7,76m<sup>2</sup>, a qual constitui a base de um dos poços de iluminação do edifício. <b>São Paulo, 05 de dezembro de 1.961.</b> CERTIFICA, mais, que, conforme inscrição n° <b>14.577</b>, feita em 04 de agosto de 1.961, SILVIO DE LARA CAMPOS e sua mulher MARIA LUIZA RUDGE DE LARA CAMPOS, comprometeram-se a vender, de forma irrevogável, o imóvel descrito na transcrição n° 32.217, a Companhia Bandeirantes de</p>

Legenda: Transcrição do Objeto Pericial.

### **3 - Avaliação Imobiliária Segundo ABNR NBR 14.653 (Partes 1 e 2):**

Procedimentos Metodológicos para Identificação do Valor de Mercado segundo ABNR 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” - ABNR 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:

- Apartamentos à venda na mesma região do imóvel sob avaliação, onde se assumem pertencentes a condições econômico-mercado-lógicas semelhantes;
- Área privativa das amostras entre 80m<sup>2</sup> a 120m<sup>2</sup>;

Na pesquisa imobiliária elaborada, listamos e quantificamos 3 variáveis, abaixo elencadas, que normalmente são as principais influenciadoras nonexo causal do valor de venda de imóveis usados, tendo as premissas anteriormente descritas como comuns a todas as amostras.

1. Área Privativa;
2. Imóvel Favorecido (Sim/Não);
3. Imóvel Prejudicado (Sim/Não);

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

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 Imóvel”, 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: 99,70%** – A equação descreve com 99,70% de certeza o comportamento do mercado com essa modelagem matemática.

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

#### Teste de T-Student:

$$F_{\text{calc}} = 1.660,23 \gg F_{\text{crit}} \cong 2,1$$

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,  $P_{\text{Value}} < 5\%$ .

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

$$P_{\text{Value}} (\text{Imóvel Favorecido}) = 0,01\%$$

$$P_{\text{Value}} (\text{Imóvel Prejudicado}) = 0,01\%$$

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 Imóvel Avaliado

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, condensamos os dados da aferição do modelo matemático da referida avaliação abaixo:

$Y$  = Valor do Imóvel Avaliado

$\beta_0$  = Coeficiente de regressão relativo ao intercepto (R\$0,00).

$\beta_1$  = Coeficiente de regressão relativo à variável “Área Privativa” (R\$4.487,40/m<sup>2</sup>).

$X_1$  = Área Privativa do Imóvel Avaliado (95,76m<sup>2</sup>).

$\beta_2$  = Coeficiente de regressão relativo à variável “Imóvel Favorecido” (R\$92.048,56).

$X_2$  = Imóvel Favorecido (Não = 0 → Objeto Pericial classificado como um “Imóvel Prejudicado”, visto o edifício do objeto pericial ser antigo e com padrão de acabamento inferior).

$\beta_3$  = Coeficiente de regressão relativo à variável “Imóvel Prejudicado” (R\$-98.367,26).

$X_3$  = Imóvel Prejudicado (Sim = 1 → Objeto Pericial classificado como um “Imóvel Prejudicado”, visto o edifício do objeto pericial ser antigo e com padrão de acabamento inferior).

$\epsilon_i$  = 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:

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

$$Y = R\$0,00 + X_1 \cdot R\$4.487,40 + X_2 \cdot R\$92.048,56 + X_3 \cdot R\$-98.367,26 + \epsilon_i$$

$$Y = R\$0,00 + R\$429.713,73 + R\$0,00 + R\$-98.367,26 + \epsilon_i$$

$$Y = \mathbf{R\$331.346,47 + \epsilon_i}$$



**Intervalo de Confiança (I.C.), temos:**

$$Y = R\$331.346,47 \quad E = R\$27.568,57 \quad Y-E < I.C. < Y+E$$

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

$$R\$303.777,90 < I.C. < R\$358.915,04$$

**Verificação da Micronumerosidade:**

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

$n \geq 4(k + 1) \rightarrow$  Para Grau de Fundamentação II

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 3 variáveis independentes,  $k=3$

$n \geq 4(k + 1) \rightarrow n \geq 4(3 + 1) \rightarrow n \geq 16$  (Grau II de Fundamentação)

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

Temos:

$K = 3$  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.

## 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 1
2 – Quantidade Mínima de Dados	Grau 2
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 – Não

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

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

Pontos Obtidos: 14

Dessa forma, segundo ABNT NBR 14.653-2:2011, essa perícia se enquadra no **Grau I de Fundamentação**.

### 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\$303.777,90 < I.C. < R\$358.915,04

**I.C. = 16,64%**

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

### 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.

Valor de Mercado = 0,90 x R\$331.346,47

**Valor de Mercado = R\$298.211,82**

### 4 - Conclusão da Perícia:

A avaliação do valor de mercado para compra e venda do imóvel é de **R\$298.211,82**.

### 5 - Encerramento:

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

São Paulo, 07 de junho de 2023.

Atenciosamente,

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

**ANEXO 01****Dados dos Imóveis Pesquisados**

Amostra	Imobiliária	Número de Referência do Anúncio	Endereço do Imóvel (Amostra)
1	Quinto Andar	S893972018	Alameda Barão de Piracicaba, S/N - Campos Elíseos, São Paulo
2	Imobiliária Imóveis no Centro SP	1062	Alameda Barão de Piracicaba, 863 - Campos Elíseos, São Paulo
3	Quinto Andar	S893178381	Avenida Rio Branco, S/N - Bom Retiro, São Paulo
4	Quinto Andar	S893235336	Avenida Rio Branco, S/N - Bom Retiro, São Paulo
5	Quinto Andar	S893972499	Alameda Ribeiro da Silva, S/N - Campos Elíseos, São Paulo
6	Quinto Andar	S893321789	Alameda Ribeiro da Silva, S/N - Campos Elíseos, São Paulo
7	Zimmermann Imóveis	156215	Alameda NOTHMANN, S/N - Santa Cecília, São Paulo
8	FacNet Imobiliária	8715	ALAMEDA DINO BUENO, S/N - Campos Elíseos, São Paulo
9	Quinto Andar	S893927300	Alameda Barão de Piracicaba, S/N - Campos Elíseos, São Paulo
10	Escodelar	AP14629	Avenida Rio Branco, 1661 - Campos Elíseos, São Paulo
11	Quinto Andar	S893280394	Avenida Rio Branco, S/N - Bom Retiro, São Paulo
12	Quinto Andar	S893441395	Alameda Eduardo Prado, S/N - Bom Retiro, São Paulo
13	FacNet Imobiliária	9977	ALAMEDA DINO BUENO, S/N - Campos Elíseos, São Paulo
14	Quinto Andar	S893118756	Alameda Barão de Piracicaba, S/N - Campos Elíseos, São Paulo
15	Quinto Andar	S893230209	Avenida Rio Branco, S/N - Bom Retiro, São Paulo
16	Quinto Andar	S893369000	Avenida Rio Branco, S/N - Bom Retiro, São Paulo
17	Quinto Andar	S893102104	Avenida Rio Branco, S/N - Bom Retiro, São Paulo
18	FacNet Imobiliária	6778	Avenida Rio Branco, S/N - Bom Retiro, São Paulo

## ANEXO 02 - VARIÁVEIS PESQUISADAS NOS IMÓVEIS

### Variáveis Quantitativas

### Variáveis Qualitativas Dicotômicas (Sim=1/Não=0)

Amostra	Valor	Área Privativa	Imóvel Favorecido	Imóvel Prejudicado
1	R\$458.000,00	100,00	0	0
2	R\$600.000,00	100,00	1	0
3	R\$395.000,00	84,00	0	0
4	R\$360.000,00	84,00	0	0
5	R\$382.000,00	116,00	0	1
6	R\$370.000,00	80,00	0	0
7	R\$475.000,00	83,00	1	0
8	R\$390.000,00	110,00	0	1
9	R\$350.000,00	100,00	0	1
10	R\$599.000,00	110,00	1	0
11	R\$550.000,00	110,00	1	0
12	R\$550.000,00	100,00	1	0
13	R\$430.000,00	116,00	0	1
14	R\$330.000,00	87,00	0	1
15	R\$440.000,00	82,00	1	0
16	R\$455.000,00	90,00	1	0
17	R\$590.000,00	110,00	1	0
18	R\$390.000,00	90,00	0	0

## ANEXO 02 - VARIÁVEIS PESQUISADAS NOS IMÓVEIS

### Variáveis Quantitativas

### Variáveis Qualitativas Dicotômicas (Sim=1/Não=0)

Amostra	Valor	Área Privativa	Imóvel Favorecido	Imóvel Prejudicado
1	R\$458.000,00	100,00	0	0
2	R\$600.000,00	100,00	1	0
3	R\$395.000,00	84,00	0	0
4	R\$360.000,00	84,00	0	0
5	R\$382.000,00	116,00	0	1
6	R\$370.000,00	80,00	0	0
7	R\$475.000,00	83,00	1	0
8	R\$390.000,00	110,00	0	1
9	R\$350.000,00	100,00	0	1
10	R\$599.000,00	110,00	1	0
11	R\$550.000,00	110,00	1	0
12	R\$550.000,00	100,00	1	0
13	R\$430.000,00	116,00	0	1
14	R\$330.000,00	87,00	0	1
15	R\$440.000,00	82,00	1	0
16	R\$455.000,00	90,00	1	0
17	R\$590.000,00	110,00	1	0
18	R\$390.000,00	90,00	0	0

## ANEXO 04 - Resultado da Avaliação

DADOS DO IMÓVEL AVALIADO	Intercept	Área Privativa	Imóvel Favorecido	Imóvel Prejudicado
Fatores da Regressão Linear	R\$0,00	R\$4.487,40	R\$92.048,56	-R\$98.367,26
Dados do Imóvel Segundo Metodologia Adotada	0,00	95,76	0	1
Valores Parciais da Avaliação	R\$0,00	R\$429.713,73	R\$0,00	-R\$98.367,26
Avaliação do Imóvel				
R\$331.346,47				
Valor de Efetiva Transação				
R\$298.211,82				

Intervalo de Confiança

R\$303.777,90

< I.C. <

R\$358.915,04

Variação do Intervalo de Confiança

16,64%

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE  
DIREITO DA 3º VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA  
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo: 0033683-92.2018.8.26.0100  
Requerente: Condomínio Edifício Helianto  
Requerido: Carlos Miguel Faundez

Eu, Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado na presente ação, venho, mui respeitosamente, apresentar os **ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS** requeridos.

São Paulo, 20 de julho de 2023.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino



## 1 – Esclarecimentos Solicitados pelo Autor

**Esclarecimento 01** – O autor afirma que o valor do objeto pericial foi superavaliado. Afirma genericamente que o valor não condiz com a realidade de mercado. Afirma que não foi juntado nenhum anúncio que comprove os valores indicados nas planilhas de fls. 335/338.

Resposta: Vide laudo, em especial à fl. 335, foram obtidos 18 anúncios imobiliários que compuseram o universo de amostras da pesquisa elaborada, chegando no maior grau de precisão descrito na Norma ABNT NBR 14.653, ou seja, a pericia está totalmente lastreada pela Norma Brasileira.

No que tange aos anúncios, constatamos na fl. 335 o nome das imobiliárias consultadas, código do anúncio e endereço da amostra, ou seja, o laudo é absolutamente transparente e facilmente auditável.

## 2 - Conclusões:

Visto manifestações e pedidos de esclarecimento das Partes, não há fato novo ou erro técnico fundamentado que faça com que o conteúdo da perícia deva ser retificado.

## 3 - Encerramento:

Fico à inteira disposição para o que for necessário.

São Paulo, 20 de julho de 2023.

Atenciosamente,

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

# Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

**Valor (somente números):** R\$ 298.211,82

**Data inicial:** 7/2023

**Data de atualização:** 2/2024

**Valor atualizado:** R\$ 302.889,63

O valor **R\$ 298.211,82** de **7/2023** atualizado até **2/2024** é **R\$ 302.889,63**.

\* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

---

## Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

## Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

### **Observação III**

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

### **Observações da AASP**

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)