

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

Processo: 1127008-65.2022.8.26.0100
Requerente: Condomínio Edifício Tristano
Requerido: Carlos Eduardo Nocelo Stelin

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, 14 de novembro de 2023.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

1- Considerações Preliminares

O presente laudo tem por objetivo a avaliação de comercialização do imóvel situado na Rua Pires da Mota, 44 (Edifício Tristano – Apartamento 51) – Bairro Liberdade, São Paulo/SP, registrado sob Matrícula 60.215 no 1º RI de São Paulo/SP.

Os valores aferidos e as pesquisas realizadas nesta Perícia têm como referência o mês de novembro 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: Aferir 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 vistoria no objeto pericial, em 07/11/2023, às 10:00. O requerido franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou aos trabalhos periciais. O requerente não compareceu a diligência.

2.1- Características Gerais do Condomínio:

O Condomínio Edifício Tristano possui em suas áreas comuns tão somente portaria 24 horas.

As vagas de garagem dos apartamentos são localizadas nos pavimentos subsolo.

A rua do imóvel em questão possui os seguintes melhoramentos públicos: pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, passeios, rede de água, rede de esgoto, rede de luz, iluminação pública e coleta de lixo.

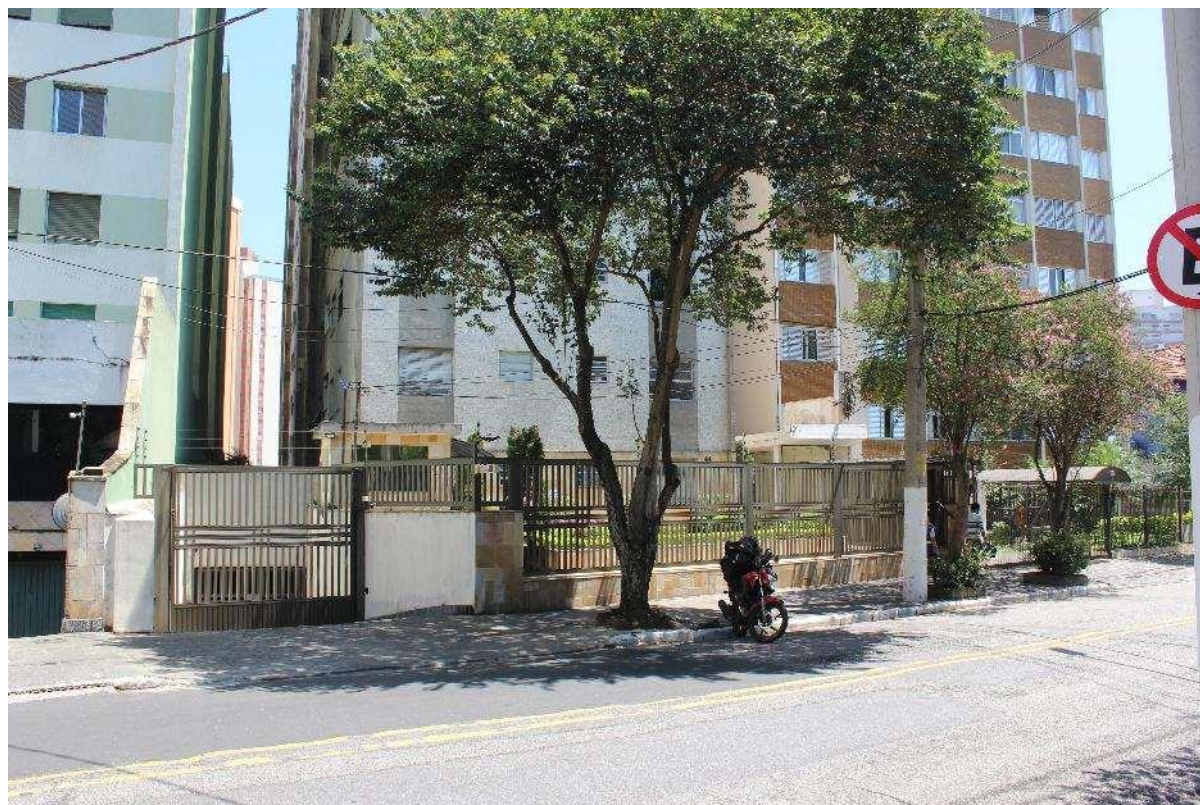
Classificação do imóvel segundo ABNT NBR 14.653-2:2011:

Quanto ao Uso: Residencial

Quanto ao Tipo do Imóvel: Apartamento

Quanto ao Agrupamento de Imóveis: Prédio de Apartamentos

Segue adiante o relatório fotográfico do Condomínio.



Condomínio Edifício Tristano – Fachada



Condomínio Edifício Tristano – Fachada



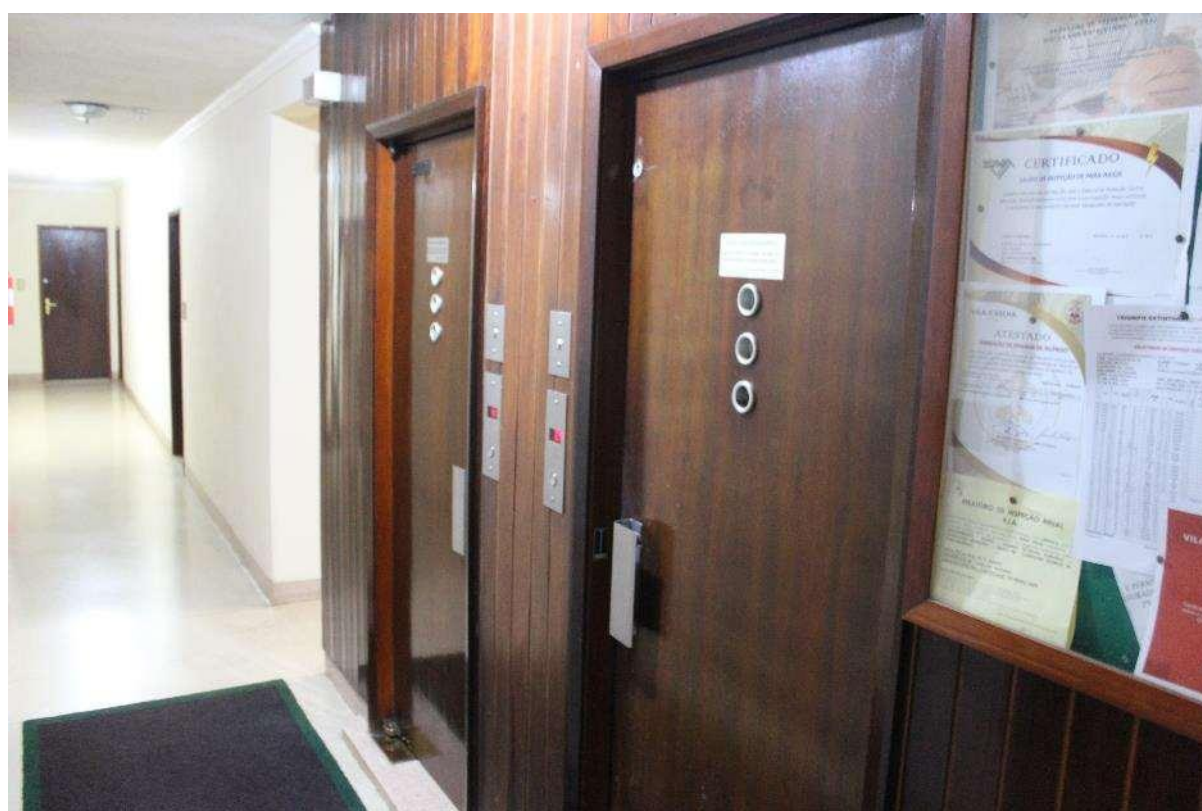
Condomínio Edifício Tristano – Guarita



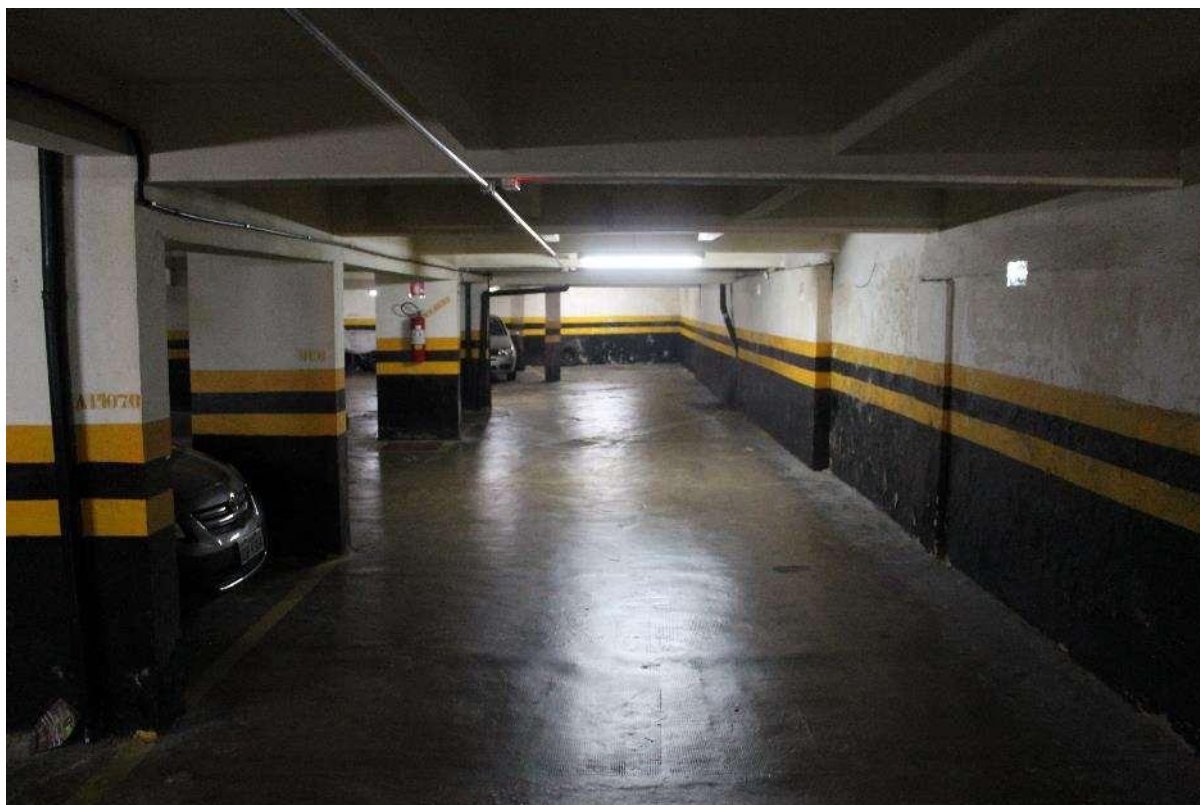
Condomínio Edifício Tristano – Circulação Pavimento Térreo



Condomínio Edifício Tristano – Hall de Elevadores



Condomínio Edifício Tristano – Elevadores



Condomínio Edifício Tristano – Garagem



Condomínio Edifício Tristano – Garagem

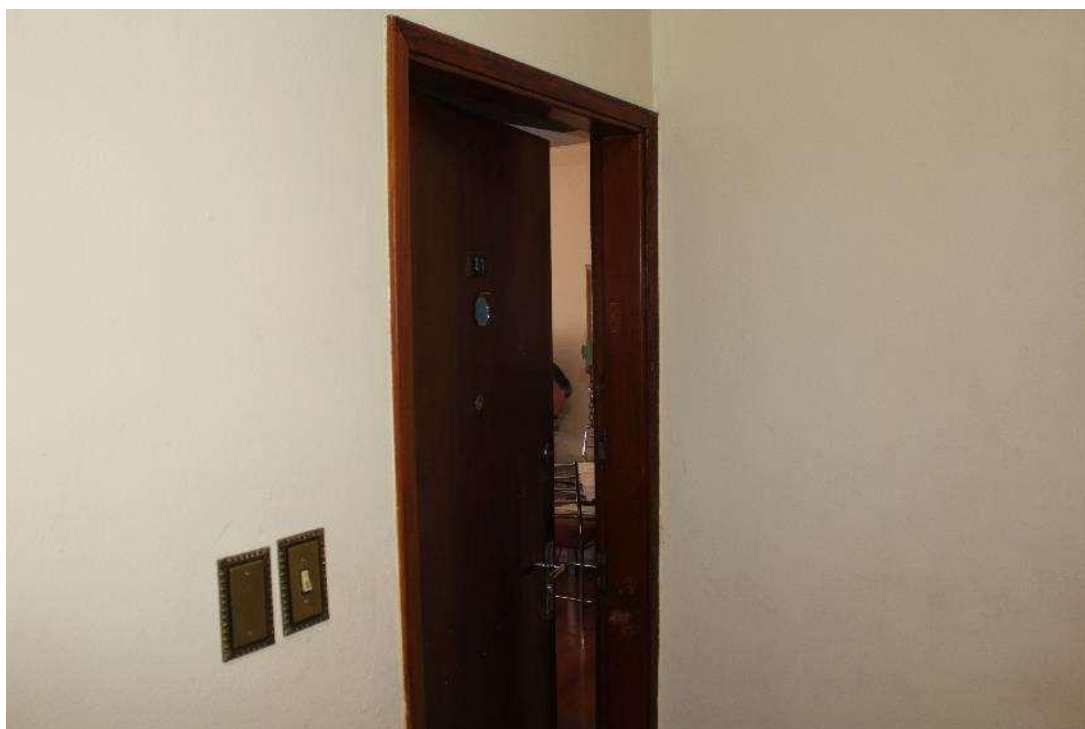
2.2- Características Gerais do Apartamento:

O apartamento, objeto desta Perícia, possui área privativa igual a 64,75m², que compreendem sala de estar/jantar, cozinha, lavanderia, banheiro e 2 dormitórios.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matricula	ficha	São Paulo, 16 de fevereiro de 1.989	
60.215	01		
A UNIDADE AUTÔNOMA Nº 51 no 5º andar ou 11º pavimento do ED. TRISTANO, na rua Pires da Mota, nº 44, no 2º subdistrito - LIBERDADE, contribuinte 033.034.0475-5, com a área útil de - - 64,75m ² , área comum de 13,69m ² , área construída de 78,44m ² , - correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 0,490% no solo e demais áreas de uso e destinação comuns do prédio.- PROPRIETÁRIO:- HIROSHI OSAKA, industrial, casado com KIYOKO OSAKA, res. e dom. n/Cap., na rua Pires da Mota, nº 44, aptº 51.- TÍTULO/AQUISITIVO:- TRANSCRIÇÃO Nº 67.257.- O OFICIAL SUBSTITUTO.- <i>[Assinatura]</i>			

Legenda: Matrícula do Objeto Pericial

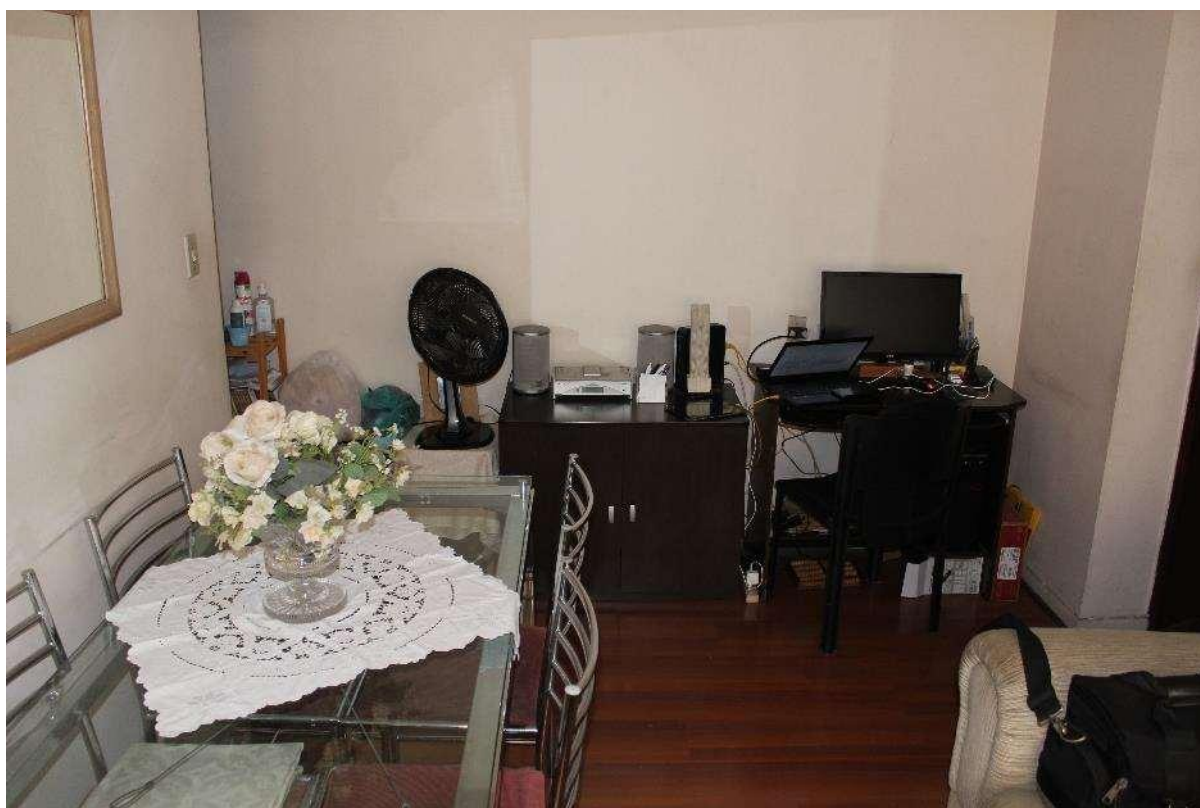
Segue adiante o relatório fotográfico do Apartamento Nº 51 (Objeto Pericial).



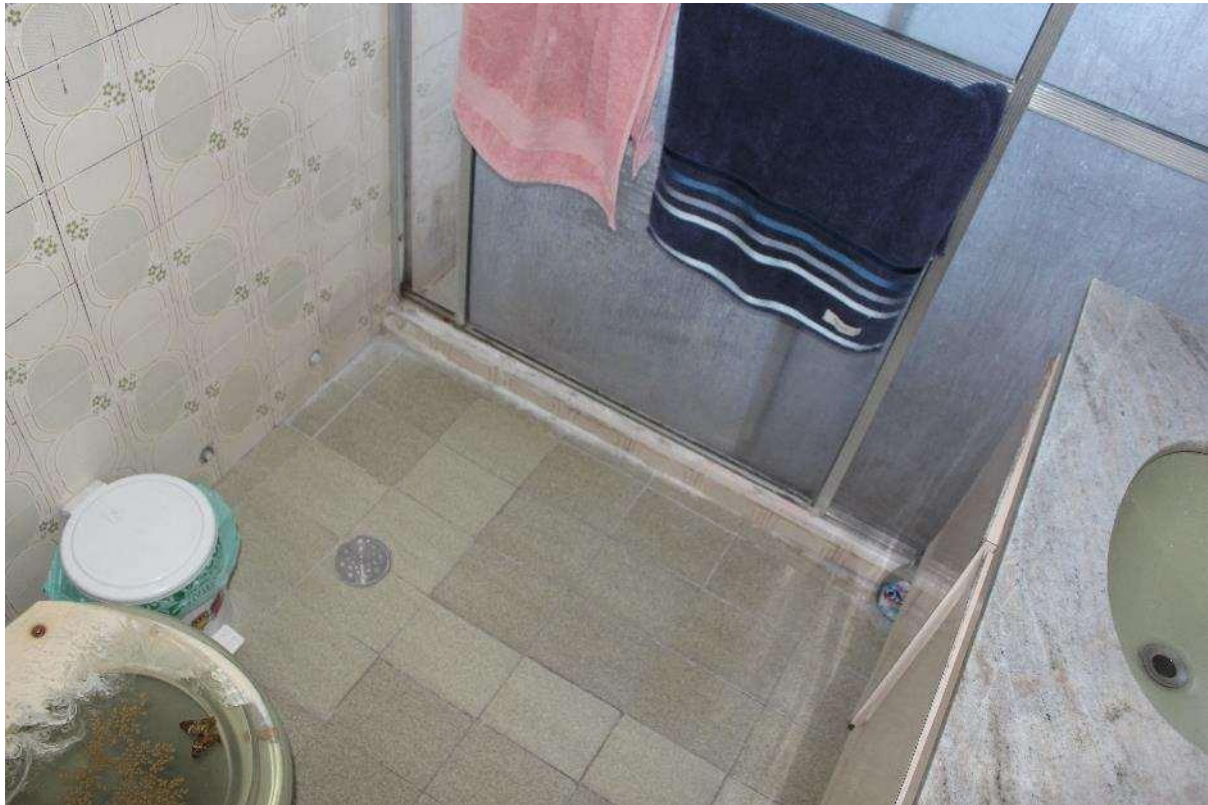
Objeto Pericial – Porta de Entrada.



Objeto Pericial – Sala de Estar/Jantar.



Objeto Pericial – Sala de Estar/Jantar.



Objeto Pericial – Lavabo/Banheiro.



Objeto Pericial – Cozinha



Objeto Pericial – Cozinha



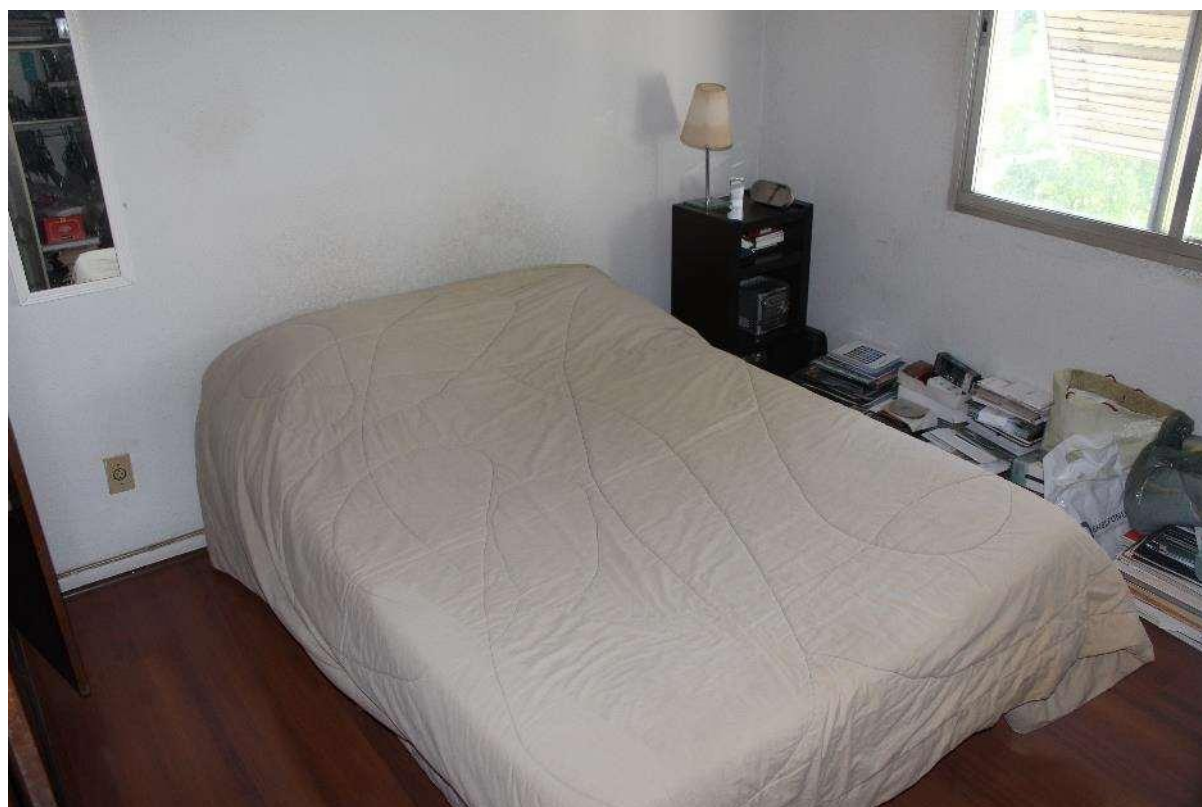
Objeto Pericial – Lavanderia



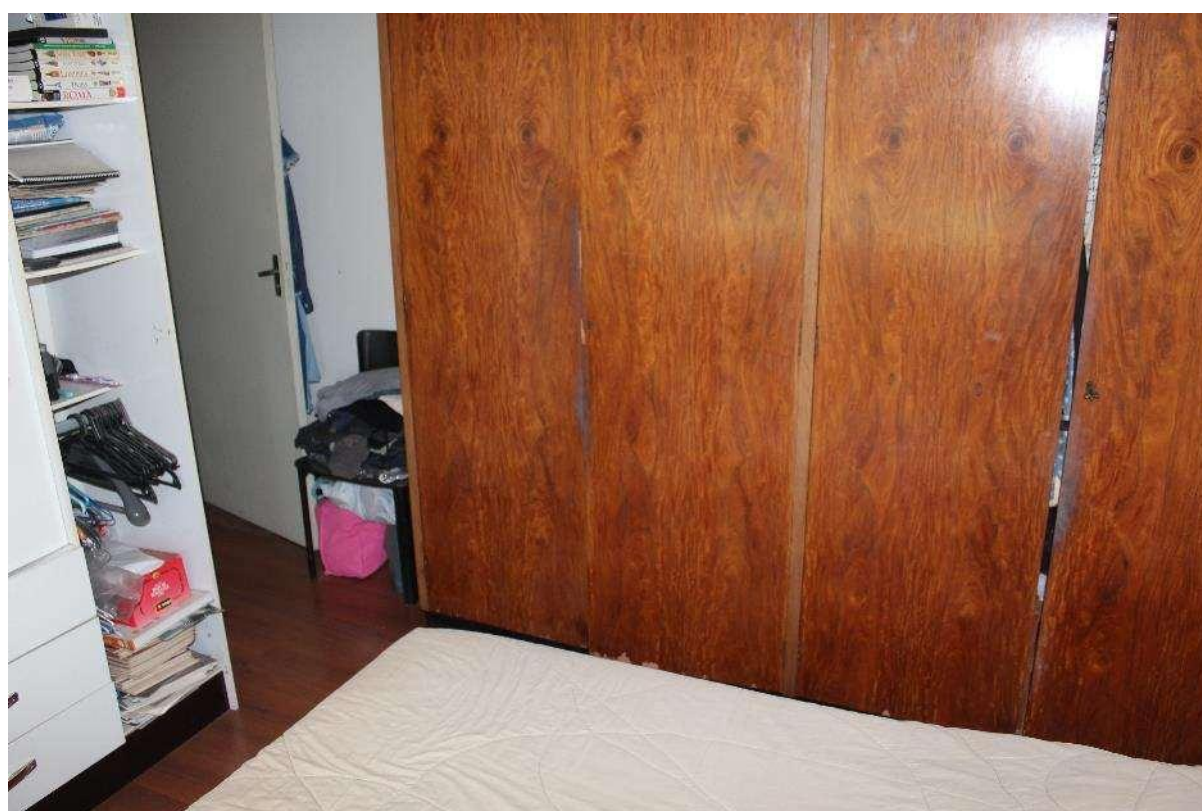
Objeto Pericial – Dormitório 01.



Objeto Pericial – Dormitório 01.



Objeto Pericial – Dormitório 02.



Objeto Pericial – Dormitório 02.

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 e Modelagem Matemática/Estatística:

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

- Imóveis à venda na mesma região do imóvel sob avaliação, onde se assumem pertencentes a condições econômico-mercado-lógicas semelhantes;
- Área construída entre 50m² a 80m²;

Na pesquisa imobiliária elaborada, listamos e quantificamos 3 variáveis, abaixo elencadas, que são as principais influenciadoras no nexos causal do valor de venda de imóveis usados com as características do imóvel em questão, 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: 99,68% – A equação descreve com 99,68% de certeza o comportamento do mercado com essa modelagem matemática.

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

Teste de T-Student:

$$F_{\text{calc}} = 1.579,34 \gg F_{\text{crit}} \cong 2,1$$

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

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

$$P_{\text{Value}} (\text{Imóvel Favorecido}) = 0,03\%$$

$$P_{\text{Value}} (\text{Imóvel Prejudicado}) = 0,21\%$$

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

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

β_1 = Coeficiente de regressão relativo à variável “Área Privativa” (R\$6.667,28/m²).

X₁ = Área Privativa do Imóvel Avaliado (64,75m²).

β_2 = Coeficiente de regressão relativo à variável “Imóvel Favorecido” (R\$68.920,29).

X₂ = Imóvel Favorecido (Não = 0 → Objeto Pericial é classificado como um “Imóvel Médio”, visto estado de conservação, acabamentos internos e avaliação geral do condomínio).

β_3 = Coeficiente de regressão relativo à variável “Imóvel Prejudicado” (R\$-68.626,35).

X₃ = Imóvel Prejudicado (Não = 0 → Objeto Pericial é classificado como um “Imóvel Médio”, visto estado de conservação, acabamentos internos e avaliação geral do condomínio).

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:

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

$$Y = R\$0,00 + X_1 \cdot R\$6.667,28 + X_2 \cdot R\$68.920,29 + X_3 \cdot R\$-68.626,35 + \epsilon_i$$

$$Y = R\$0,00 + R\$431.706,32 + R\$0,00 + R\$0,00 + \epsilon_i$$

$$Y = R\$431.706,32 + \epsilon_i$$

Intervalo de Confiança (I.C.), temos:

$$Y = R\$431.706,32 \quad E = R\$27.719,97 \quad Y-2E < I.C. < Y+2E$$

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

$$R\$376.266,38 < I.C. < R\$487.146,25$$

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 3
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 – Sim

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

Pontos Obtidos: 16

Dessa forma, segundo ABNT NBR 14.653-2:2011, essa perícia se enquadra no **Grau II 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%

$$R\$376.266,38 < \text{I.C.} < R\$487.146,25$$
$$\text{I.C.} = 12,84\%$$

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.

3.6 - 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.

Assim:

Valor de Efetivo Negócio = 0,90 x R\$431.706,32

Valor de Efetivo Negócio = R\$388.535,69

4 - Conclusão da Perícia:

O valor de mercado para compra e venda do imóvel, no estado em que se encontra, é de **R\$388.535,69**.

5 – Quesitos do Requerido:

Quesito 01 - O imóvel encontra-se em bom estado?

Resposta: O imóvel se encontra em bom estado, tendo em vista sua idade construtiva.

Quesito 02 - Existem benfeitorias, como armários embutidos, cozinha planejada?

Resposta: Positivo. Existem benfeitorias como armários embutidos e cozinha planejada, em que pese sua obsolescência.

Quesito 03 - Em decorrência do estado do imóvel, qual fator de depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação deve ser aplicado?

Resposta: No caso em tela, o objeto pericial foi considerado como um “imóvel médio” da região. A metodologia de avaliação não se valeu de fatores para o cálculo do imóvel.

Quesito 04 - Qual a data de construção do prédio?

Resposta: Vide matrícula, infere-se que o edifício possua aproximadamente 35 anos.

Quesito 05 - Em qual classe e grupo deve ser classificada a construção de acordo com a Tabela da SINDUSCON.

Resposta: O apartamento não foi avaliado segundo parâmetros do Sinduscon.

Quesito 06 - Quantos apartamentos existem à venda no mesmo prédio?

Resposta: Constata-se que a “Amostra 06” é um imóvel paradigma situada no mesmo condomínio.

Quesito 07 - Qual o valor das unidades à venda no mesmo prédio?

Resposta: O valor de anúncio da “amostra 6” é igual a R\$339.000,00.

Quesito 08 - Levando em consideração as respostas aos quesitos supra, quais os valores justos do imóvel avaliado?

Resposta: O valor de efetivo negócio do objeto pericial é igual a R\$388.535,69.

6 - Encerramento:

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

São Paulo, 14 de novembro 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	S893876717	Rua Pires da Mota, S/N - Acimação, São Paulo
2	Dream Casa	AP3863419-FS	Rua Tenente Otávio Gomes, 343 - Acimação, São Paulo
3	EmCasa	26476	Rua Pires da Mota, S/N - Acimação, São Paulo
4	Quinto Andar	S893334202	Rua Pires da Mota, S/N - Acimação, São Paulo
5	Quinto Andar	S892989471	Rua Pires da Mota, S/N - Acimação, São Paulo
6	Lins Mais Predial	AP0084	Rua Pires da Mota, 44 - Acimação, São Paulo
7	Doorz Assessoria Imobiliária	20366	Rua Pires da Mota, S/N - Acimação, São Paulo
8	B&G imóveis	AP60460	Rua Pires da Mota, 30 - Acimação, São Paulo
9	B&G imóveis	AP60455	Rua Pires da Mota, 10 - Acimação, São Paulo
10	Doorz Assessoria Imobiliária	20301	Rua Pires da Mota, S/N - Acimação, São Paulo
11	B&G imóveis	AP58432	Rua dos Parecis, 29 - Cambuci, São Paulo
12	EmCasa	52626	Rua Jener, S/N - Acimação, São Paulo
13	Dream Casa	AP3864338-FS	Rua Jener, 53 - Acimação, São Paulo
14	Dream Casa	AP3659381-FS	Rua dos Parecis, 29 - Cambuci, São Paulo
15	B&G imóveis	AP60471	Rua Bueno de Andrade, 456 - Acimação, São Paulo
16	Quinto Andar	S893559098	Rua Tenente Otávio Gomes, S/N - Acimação, São Paulo
17	FacNet Imobiliária	8614	Rua Tenente Otávio Gomes, S/N - Acimação, São Paulo
18	Dream Casa	AP3787668-FS	Rua Tenente Otávio Gomes, 358 - Acimação, 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\$445.000,00	80,00	0	1
2	R\$519.000,00	60,00	1	0
3	R\$540.000,00	79,00	0	0
4	R\$410.000,00	70,00	0	1
5	R\$414.000,00	54,00	1	0
6	R\$339.000,00	54,00	0	0
7	R\$518.000,00	78,00	0	0
8	R\$439.000,00	78,00	0	1
9	R\$539.000,00	72,00	1	0
10	R\$394.000,00	55,00	1	0
11	R\$406.000,00	59,00	0	0
12	R\$506.000,00	69,00	1	0
13	R\$594.000,00	70,00	1	0
14	R\$406.000,00	59,00	0	0
15	R\$309.000,00	50,00	0	0
16	R\$305.000,00	53,00	0	1
17	R\$470.000,00	60,00	1	0
18	R\$429.000,00	57,00	1	0

ANEXO 03 - Regressão Múltipla Linear das Variáveis Pesquisadas

SUMMARY OUTPUT

Regression Statistics

Multiple R	99,84%
R Square	99,68%
Adjusted R Square	92,98%
Standard Error	R\$27.719,97
Observations	18

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regression	3	3,64E+12	1,21E+12	1.579,34	6,05E-18
Residual	15	1,15E+10	7,68E+08		
Total	18	3,65E+12			

	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 Privativa	R\$6.667,28	R\$173,54	38,42	0,00%	R\$6.297,39	R\$7.037,17
Imóvel Favorecido	R\$68.920,29	R\$14.569,92	4,73	0,03%	R\$37.865,25	R\$99.975,33
Imóvel Prejudicado	-R\$68.626,35	R\$18.458,69	-3,72	0,21%	-R\$107.970,11	-R\$29.282,59

ANEXO 04 - Resultado da Avaliação

DADOS DO IMÓVEL AVALIADO	Intercept	Área Privativa	Imóvel Favorecido	Imóvel Prejudicado
Fatores da Regressão Linear	R\$0,00	R\$6.667,28	R\$68.920,29	-R\$68.626,35
Dados do Imóvel Segundo Metodologia Adotada	0,00	64,75	0	0
Valores Parciais da Avaliação	R\$0,00	R\$431.706,32	R\$0,00	R\$0,00
Avaliação do Imóvel		R\$431.706,32		
Valor de Efetiva Transação		R\$388.535,69		

Intervalo de Confiança	R\$376.266,38	< I.C. <	R\$487.146,25
Varição do Intervalo de Confiança	12,84%		

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

Processo: 1127008-65.2022.8.26.0100
Requerente: Condomínio Edifício Tristano
Requerido: Carlos Eduardo Nocelo Stelin

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

São Paulo, 31 de janeiro de 2024.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

1 – Esclarecimentos Solicitados pelo Requerido

Esclarecimento 01 – O requerido afirma que os imóveis utilizados como amostra são incomparáveis ao apartamento sob avaliação, pois possuem metragem e localização diferentes do objeto pericial.

Resposta: O estudo estatístico que originou o valor afirmado em laudo contou com 18 amostras situadas nas ruas adjacentes do apartamento, sendo que, destas 18 amostras, 9 estão situadas na mesma rua do imóvel. No que tange a área das amostras, foram colhidos do mercado apartamentos com 50m² a 80m², ou seja, +-25% da área do objeto pericial, o que é muito mais rigoroso do que o estabelecido nas normas de avaliação. Desta forma, tendo em vista as Normas de avaliação vigentes no Brasil, o estudo estatístico elaborado está perfeitamente enquadrado nas boas práticas da avaliação de imóveis.

Esclarecimento 02 – O requerido junta anúncios de imóveis, e solicita que os mesmos sejam utilizados como as amostras da avaliação.

Resposta: Este engenheiro colheu no mercado imobiliário anúncios de imóveis similares ao objeto pericial, realizando um trabalho estritamente técnico e independente. Tendo o colocado em vista, não há qualquer motivo técnico para deixar de considerar tais amostras. Também, tais amostras trazidas pelo patrono da parte não podem ser consideradas, pela questão da independência da perícia.

Quesito Complementar 01 – Por que não foi considerado qualquer valorização em decorrência das benfeitorias detalhadas pelo Sr. Perito nas fls. 198, no quesito 2 (armários embutidos, cozinha planejada)?

Resposta: Pois os móveis e estado geral do apartamento é obsoleto, o que o distancia dos melhores imóveis da região. No caso em tela, o objeto pericial é um imóvel padrão da região.

Quesito Complementar 02 – Considerando os documentos, que são ofertas de imóveis na mesma rua do imóvel avaliando, o Sr. Perito pode utilizá-los para refazer o r. laudo?

Resposta: Vide “Esclarecimento 02”, este perito não pode utilizar tais amostras.

Quesito Complementar 03 – Em caso negativo, por que não há possibilidade de incluí-los, uma vez que são mais similares a vários dos comparativos utilizados?

Resposta: Vide “Esclarecimento 02”, este perito não pode utilizar tais amostras.

Quesito Complementar 04 – Dada a diferença de endereço e existência de imóveis mais similares, o Sr. Perito pode retirar os comparativos que se localizam em outras ruas (comparativo 2 e 11 até 18)?

Resposta: Negativo. Uma rua possui algumas centenas de metros, e o objeto pericial foi avaliado considerando amostras situadas a menos de 200m de raio, ou seja, mais próximo da micro região do apartamento.

Quesito Complementar 05 – Em caso negativo, por que não pode fazê-lo?

Resposta: Vide “Quesito Complementar 04”.

Quesito Complementar 06 – Considerando que entre o comparativo 6 (54m2 e valor de R\$339.000,00), o único no mesmo prédio do imóvel avaliando, e o imóvel avaliando (64,75m2 e valor de R\$388.535,69), há uma diferença de área de 20% e uma diferença de valor de apenas 14%, o valor determinado pelo r. laudo, não se mostra muito inferior?

Resposta: O estudo estatístico acusou um intervalo de confiança, dentre as 18 amostras, de 12,84% (autos fl. 203), ou seja, no mais alto grau de precisão previsto em Norma (abaixo de 30%). Também, o valor do objeto pericial é igual ao valor de efetivo negócio e o valor do “Comparativo 6” é o valor de anúncio, o que não se pode confundir.

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, 31 de janeiro de 2024.

Atenciosamente,

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino