Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3° VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo: 1011438-02.2019.8.26.0564
Requerente: New Progress Factoring de Fomento Mercantil LTDA
Requerido: Elvercio Gomes Valadares e Outro
Perito: Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

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 Bernardo do Campo, 08 de julho de 2019

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

Rua Doutor Fadlo Haidar, 106 (42)
Itaim Bibi - São Paulo/SP
11-3280.1424 | 11- 95780.3311
ingo@peritojudicialengenharia.com.br
www.peritojudicialengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e foi protocolado em 24/07/2019 às 01:22:19, sob o número 10011438-02.2019.8.26.0564.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011438-02.2019.8.26.0564 e código 8206385.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)

1- Considerações Preliminares

O presente laudo tem por objetivo a avaliação de comercialização do imóvel situado na rua Cyrillo Pelosini, SN (Lote 108, Quadra "A"), Loteamento Royal Park, na cidade de São Bernardo do Campo/SP – CEP: 09844-210 - Matrícula 29.736 do 2º C.R.I. de São Bernardo do Campo/SP.

Os valores aferidos e as pesquisas realizadas nesta Perícia têm como referência o mês de agosto do ano de 2019.

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 n6766/79 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 Micrisoft Excel / Conrad Carlberg. 1. Ed. – Indianapolis, Indiana/USA: Pearson Education, 2018.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e por ANA CRISTINA DE OLIVEIRA SANTOS em 24/01/2020 às 01:21:19, sob o número de controle da cópia 1001308-02.2019.8.26.0564.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001308-02.2019.8.26.0564 e código 8206385.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)

2- Vistoria no Imóvel:

Foi realizada vistoria no imóvel, em 23/07/2019, às 9:00. Tanto o Autor como o Requerido compareceram à vistoria. Como o imóvel se trata de um terreno com mata nativa sem ascensões, o não comparecimento das partes não prejudicou os trabalhos Periciais.

2.1- Características Gerais do Terreno:

O terreno possui área igual a 5.252m^2, topografia em aclive e não possui ascensões. É um terreno com mata e sem culturas.

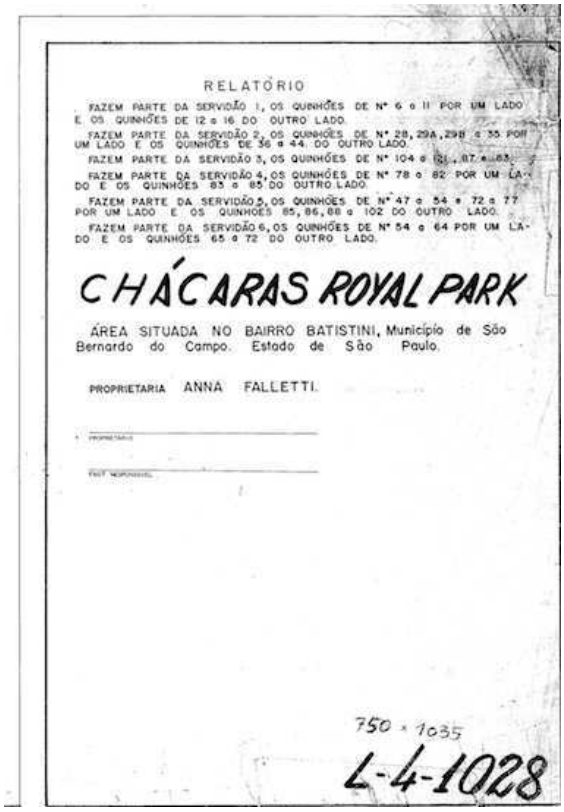
Matrícula do Imóvel: 29.736 do 2º C.R.I. de São Bernardo do Campo/SP
Inscrição Cadastral na Prefeitura: 523-307-8
Testada: 92m
Lateral Direita: 143m
Lateral Esquerda: 62m
Fundos: 52m

Mapa oficial do loteamento, fornecido pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

Rua Doutor Fadlo Haidar, 106 (42)
Itaim Bibi - São Paulo/SP
11-3280.1424 | 11- 95780.3311
ingo@peritojudicialengenharia.com.br
www.peritojudicialengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e foi protocolado em 24/01/2020 às 01:29:19, sob o número 10013081720208260564.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001308-09.2020.8.26.0564 e código 8206388.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)



RELATÓRIO

FAZEM PARTE DA SERVIDÃO 1, OS QUINHÕES DE Nº 6 a 11 POR UM LADO E OS QUINHÕES DE 12 a 16 DO OUTRO LADO.

FAZEM PARTE DA SERVIDÃO 2, OS QUINHÕES DE Nº 28, 29A, 29B e 35 POR UM LADO E OS QUINHÕES DE 36 a 44 DO OUTRO LADO.

FAZEM PARTE DA SERVIDÃO 3, OS QUINHÕES DE Nº 104 a 121, 87 e 63.

FAZEM PARTE DA SERVIDÃO 4, OS QUINHÕES DE Nº 78 a 82 POR UM LADO E OS QUINHÕES 83 a 85 DO OUTRO LADO.

FAZEM PARTE DA SERVIDÃO 5, OS QUINHÕES DE Nº 47 a 54 e 72 a 77 POR UM LADO E OS QUINHÕES 85, 86, 88 a 102 DO OUTRO LADO.

FAZEM PARTE DA SERVIDÃO 6, OS QUINHÕES DE Nº 54 a 64 POR UM LADO E OS QUINHÕES 65 a 72 DO OUTRO LADO.

CHÁCARAS ROYAL PARK

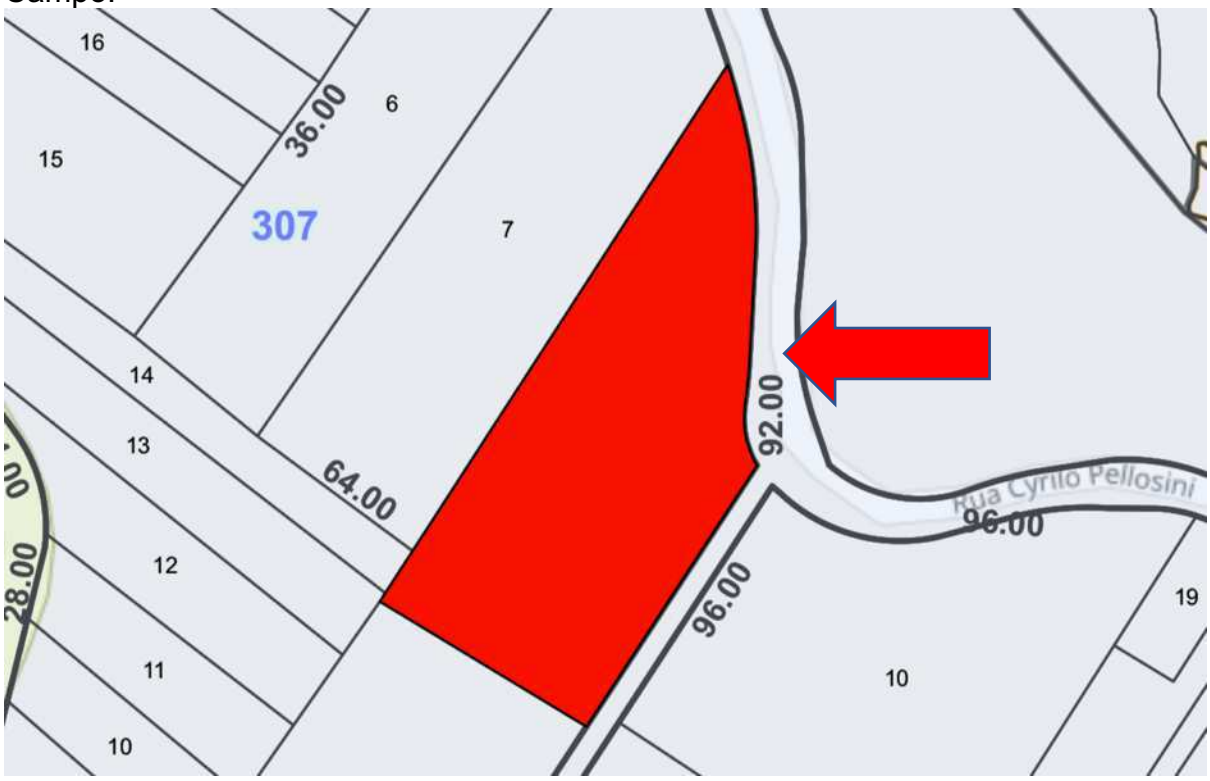
ÁREA SITUADA NO BAIRRO BATISTINI, Município de São Bernardo do Campo. Estado de São Paulo.

PROPRIETARIA ANNA FALLETTI.

750 × 1035

L-4-1028

Mapa oficial do loteamento, fornecido pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.



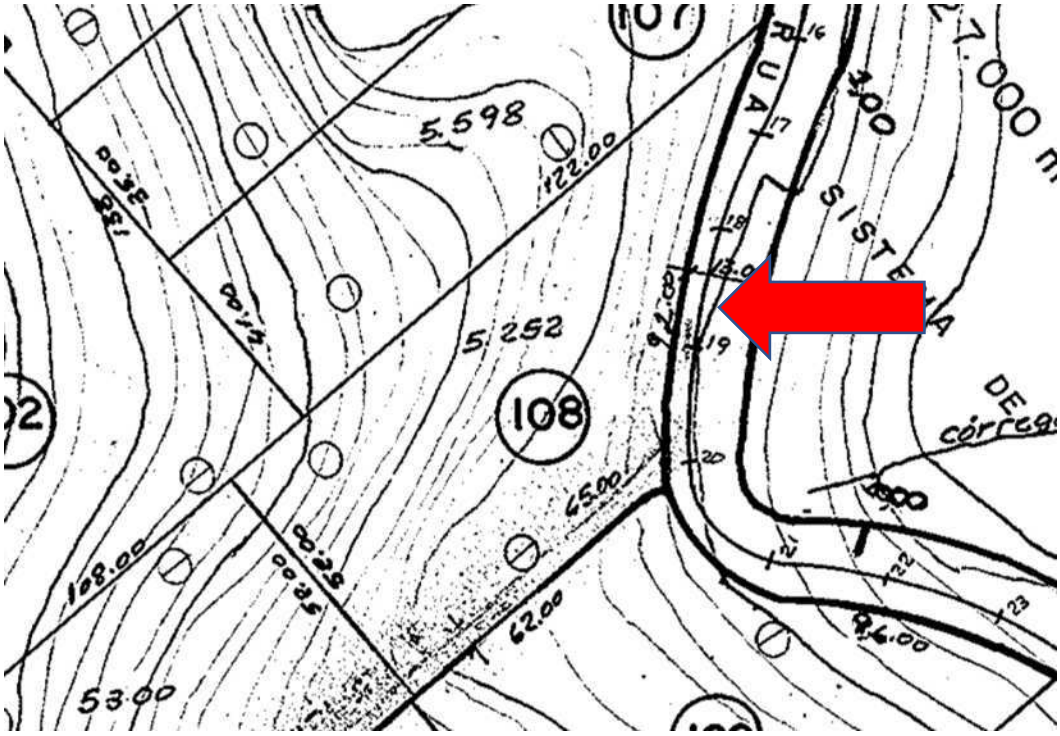
Mapa oficial do loteamento, fornecido pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

Rua Doutor Fadlo Haidar, 106 (42)
Itaim Bibi - São Paulo/SP
11-3280.1424 | 11- 95780.3311

ingo@peritojudicialengenharia.com.br
www.peritojudicialengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e foi juntado por: 24/01/2022 às 10:21:19, sob o número 10013708-09.2020.8.26.0564 e código 8206385.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001370 8-09.2020.8.26.0564 e código 8206385.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)



Mapa oficial do loteamento, fornecido pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

Legenda: Levantamento aéreo do terreno, comprovando a não existência de ascensões.

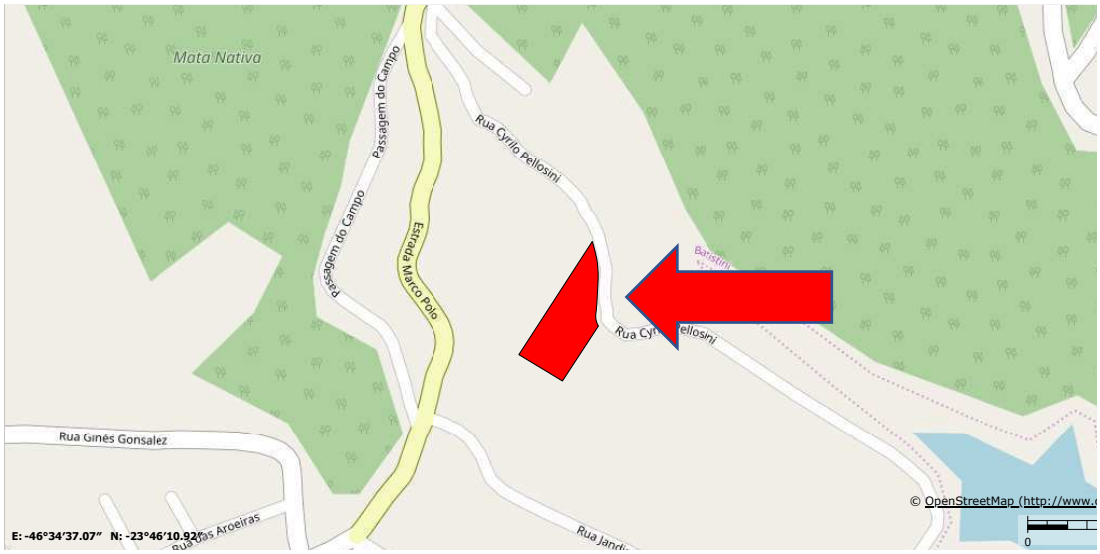
Rua Doutor Fadlo Haidar, 106 (42)
Itaim Bibi - São Paulo/SP
11-3280.1424 | 11- 95780.3311
ingo@peritojudicialengenharia.com.br
www.peritojudicialengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e foi protocolado em 24/01/2020 às 01:29:19, sob o número 10013081720208260564.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001308-09.2020.8.26.0564 e código 8206385.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)

8/19/2019 Planejamento

Planejamento

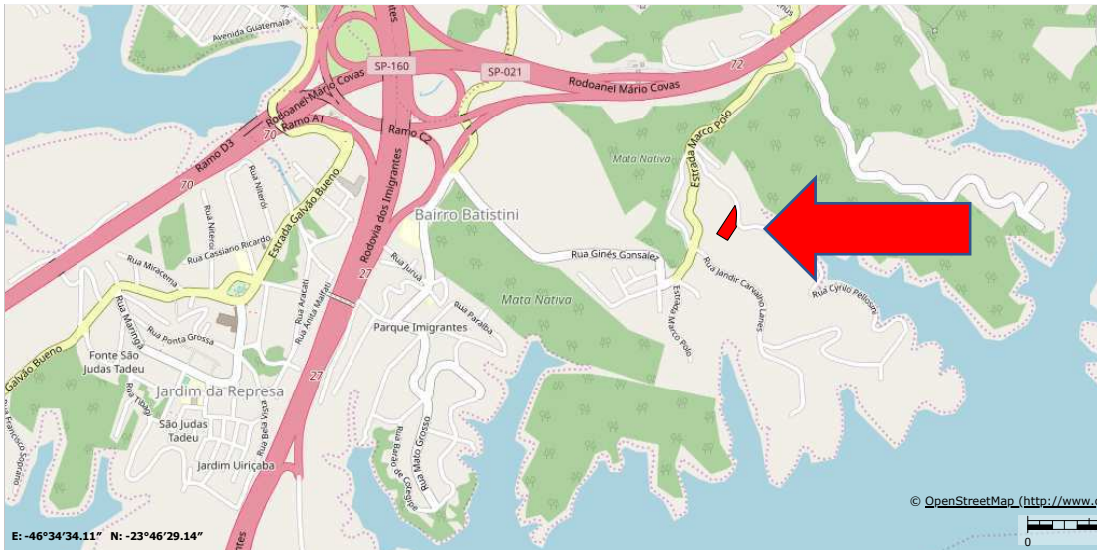


https://geo.saobernardo.sp.gov.br/sbcgeo/?gpw=607d9570-fb7e-4ef0-b6f3-9b65abadbb4a 1/1

Legenda: Mapa fornecido pela secretaria de planejamento de SBC

8/19/2019 Planejamento

Planejamento



https://geo.saobernardo.sp.gov.br/sbcgeo/?gpw=607d9570-fb7e-4ef0-b6f3-9b65abadbb4a 1/1

Legenda: Mapa fornecido pela secretaria de planejamento de SBC

Rua Doutor Fadlo Haidar, 106 (42)
Itaim Bibi - São Paulo/SP
11-3280.1424 | 11- 95780.3311
ingo@peritojudicialengenharia.com.br
www.peritojudicialengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e foi juntado por ordem do(a) Juíz(a) de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, processo nº 1001308-09.2020.8.26.0564 e código 82FC385.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001308-09.2020.8.26.0564 e código 82FC385.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)

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:

- Terrenos sem ascensões relevantes;
- Terrenos à venda na mesma região do imóvel sob avaliação, onde se assumem pertencentes a condições econômico-mercadológicas semelhantes;
- Área entre 1.000m^2 a 10.000m^2;

Na pesquisa imobiliária elaborada, listamos e quantificamos 4 variáveis, abaixo elencadas, que normalmente são as principais influenciadoras no nexo causal do

Rua Doutor Fadlo Haidar, 106 (42)
Itaim Bibi - São Paulo/SP
11-3280.1424 | 11- 95780.3311
ingo@peritojudicialengenharia.com.br
www.peritojudicialengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e foi protocolado em 24/01/2020 às 10:21:19, sob o número 10013081720208260564.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001308-17.2020.8.26.0564 e código 8206385.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)

valor de venda de terrenos, tendo as premissas anteriormente descritas como comuns a todas as amostras.

1. Área de Terreno;
2. Fator Forma (Testada/Área);
3. Terreno *Premium*;
4. Terreno Prejudicado.

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 imóveis, endereço dos imóveis e o telefone das imobiliárias consultadas.

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

Foram levantados 9 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.

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

1. As variáveis "Fator Forma" e "Terreno Premium" possuem baixo índice de confiança com a variável "Valor do Imóvel", ou seja, IC <95% (P_{Value}> 5%). Devido a isso, serão desconsideradas na modelagem matemática que segue.

Dessa forma, encontramos, no **"Anexo 4",** as variáveis consideradas nos cálculos da modelagem matemática que induzirá ao valor de mercado do referido imóvel.

No **"Anexo 5"**, temos o resultado da análise de "Correlação" das variáveis contidas no "Anexo 4".

No **"Anexo 6"**, temos o resultado da análise de "Regressão Linear Múltipla" das variáveis contidas no "Anexo 4", que comentamos abaixo:

R Quadrado Ajustado: 80% – A equação descreve com 80% de certeza o comportamento do mercado com essa modelagem matemática, desprezando o efeito em conjunto da porção da falta de correlação das variáveis, sendo que os 20% restantes são oriundos de resíduos.

Observações: 9 – Foram analisadas 9 amostras na regressão linear.

Teste S^2 = $1{,}23.10^{+12}/1{,}30.10^{+12}$= 95% – Foi calculado que a equação de regressão é responsável por 95% do resultado amostral.

Rua Doutor Fadlo Haidar, 106 (42)
Itaim Bibi - São Paulo/SP
11-3280.1424 | 11- 95780.3311
ingo@peritojudicialengenharia.com.br
www.peritojudicialengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e foi protocolado em 24/01/2020 às 01:22:19, sob o número 10013081720204038705564.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001308-02.2020.8.26.0564 e código 8206385.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)

Teste de T-Student:

F_{calc}=67,28 >> F_{Crit}≅ 2,1

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

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

P_{Value} (Área do Terreno) = 0,00%
P_{Value} (Terreno Prejudicado)= 1,13%

Finalmente, no **"Anexo 7"**, 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.

Intervalo de Confiança (I.C.), temos:

Y = R$ 640.661,85 E= R$ 95.766,71 Y-E < I.C. < Y+E

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

R$544.895,15 < **I.C.** < R$736.428,56

Verificação da Micronumerosidade:

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

n ≥ 3 (k + 1) ➔ Para Grau de Fundamentação I

para n ≤ 30, n_i ≥ 3
para 30 < n ≤ 100, n_i ≥ 10% n
para n > 100, n_i ≥ 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 ≥ 3 (k + 1) ➔ n ≥ 3 (2 + 1) ➔ n ≥ 9 (Grau I de Fundamentação)

Assim, como temos n = 9, a verificação de micronumerosidade foi atendida.

Rua Doutor Fadlo Haidar, 106 (42)
Itaim Bibi - São Paulo/SP
11-3280.1424 | 11- 95780.3311
ingo@peritojudicialengenharia.com.br
www.peritojudicialengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e foi protocolado em 24/01/2020 às 01:29:19, sob o número 10013081720204038105564.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001308-02.2020.8.26.0564 e código 8205385.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)

Temos:

K = 2 Número de variáveis independentes
n = 9 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.

3.3- 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 5 a 7".

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 do Terreno" (R$121,98/m^2).

X_1 = Área Privativa do Imóvel Avaliado (5.252,00m^2).

β_2 = Coeficiente de regressão relativo à variável "Terreno Prejudicado" (R$-263.370,66).

X_2 = Terreno Prejudicado (Não = 0).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e por ANA CRISTINA GONCALVES DA SILVA em 24/01/2020 às 01:21:19, sob o número WEB01016720200124013564.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001308-02.2020.8.26.0564 e código 8206385.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)

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:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 . X_1 + \beta_2 . X_2 + \varepsilon_i$$

$$Y = R\$0,00 + X_1 . R\$121,98 + X_2 . R\$-263.370,66 + \varepsilon_i$$

$$Y = R\$0,00 + R\$640.661,85 + R\$0,00 + \varepsilon_i$$

$$Y = R\$640.661,85 + \varepsilon_i$$

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 1
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

Rua Doutor Fadlo Haidar, 106 (42)
Itaim Bibi - São Paulo/SP
11-3280.1424 | 11- 95780.3311
ingo@peritojudicialengenharia.com.br
www.peritojudicialengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e por ANA CRISTINA GOMES DA SILVA ARANTES em 24/01/2020 às 10:21:19, sob o número WEB01015720200124101219000000564.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001308-02.2020.8.26.0564 e código 8206388.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)

Pontos Obtidos: 15

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$544.895,15 < **I.C.** < R$736.428,56

I.C. = 29,90%

Desta forma, segundo a ABNT NBR 14.653-2:2011, **atingimos o Grau III de precisão nessa perícia, que é o Grau Máximo 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$640.661,85

Valor de Mercado = R$576.595,67

4 - Conclusão da Perícia:

A avaliação do valor de mercado para compra e venda do imóvel, no estado em que se encontra, é de **R$576.595,67 (quinhentos e setenta e seis mil quinhentos e noventa e cinco Reais e sessenta e sete centavos)**.

Rua Doutor Fadlo Haidar, 106 (42)
Itaim Bibi - São Paulo/SP
11-3280.1424 | 11- 95780.3311
ingo@peritojudicialengenharia.com.br
www.peritojudicialengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e foi juntado no processo 1001308-02.2020.8.26.0564 e código 8206385.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001308-02.2020.8.26.0564 e código 8206385.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino
(CREA/SP: 5062642040)

5- Encerramento:

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

O presente Laudo de Avaliação Imobiliária compõe-se de 22 (vinte e duas) páginas, que englobam o Laudo (13 páginas), 7 Anexos (7 páginas), MLE (1 página) e Petição de Levantamento de Honorários (1 página).

São Bernardo do Campo, 08 de julho de 2019

Atenciosamente,

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

Rua Doutor Fadlo Haidar, 106 (42)
Itaim Bibi - São Paulo/SP
11-3280.1424 | 11- 95780.3311

ingo@peritojudicialengenharia.com.br
www.peritojudicialengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e foi protocolado em 24/07/2019 às 10:21:19, sob o número 10013081720194038105564.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001308-02.2019.8.26.0564 e código 8206385.

ANEXO 01

Dados dos Imóveis Pesquisados

Amostra	Imobiliária	Telefone da Imobiliária	Número de Referência do Imóvel	Endereço do Imóvel
1	Cesar Filho Imóveis	11- 94553.0817	1444407178620	R CYRILLO PELOSINI 109, Batistini, São Bernardo do Campo
2	Tofaneli Imóveis	11- 95859.2839	474	Estrada do Ribeirão do Soldado, Parque Botujuru, São Bernardo do Campo
3	Revaps	11- 4178.1108	TE0024	Rua Cyrillo Pelosini 0, Royal Park, São Bernardo do Campo
4	Corazza Imóveis	11- 4122.0700	17802	Est José Moura , Batistini, São Bernardo do Campo
5	Guaira Negócios Imobiliários	11- 4126.7300	NA	Jardim da Represa - Batistini
6	Disk Imóveis	11- 4339.6912	NA	Estrada José Moura - Batistini
7	Especialista Imóveis	11- 4335.5083	NA	Rua Maria Encarnação Nucci - Royal Park
8	Especialista Imóveis	11- 4335.5083	NA	Rua Pablo Neruda -Batistini
9	Especialista Imóveis	11- 4335.5083	NA	Rua Pablo Neruda -Batistini

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NGOCIANVRCFEOCGHLUISARTOSSEERRACOLDELIs Oríbrúlinlaudel.ítesfocaitda Estrada 6eaSBaraifeiu.jpr.qpoonodeada dmre24/10/2021 às 01:21:9s.cobo número 10013988-02.2029.8.26.0564 e código 32E6388.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abriri ConferenciaDocumento.do, informe o processo 10013988-02.2029.8.26.0564 e código 32E6388.

ANEXO 02 - VARIÁVEIS PESQUISADAS NOS IMÓVEIS

Variáveis Quantitativas				Variáveis Qualitativas Dicotômicas (Sim=1/Não=0)	
Amostra	Valor	Área do Terreno	Fator Forma (Testada/Área)	Terreno Premium	Terreno Prejudicado
1	R$760.000,00	6560	0,015	0	0
2	R$230.000,00	1526	0,016	1	0
3	R$300.000,00	4692	0,015	0	1
4	R$380.000,00	3816	0,009	0	0
5	R$270.000,00	1298	0,035	1	0
6	R$179.000,00	3816	0,005	0	1
7	R$400.000,00	5175	0,010	0	1
8	R$280.000,00	1289	0,015	1	0
9	R$300.000,00	1185	0,020	1	0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NGOCIANDRADE OLIVEIRA CHAVES:SARO TSATERRACOLDEIRA Orientação Tributária do Distrito Federal, localizado à Esplanada dos Ministérios, Bloco P, Anexo 1, Ala A, Sala 1, Brasília/DF, em 24/10/2024 às 16:21:29 e código de verificação: 32F9.E388.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001398-02.2024.8.26.0564 e código 32F9.E388.

ANEXO 03 - Regressão Múltipla Linear das Variáveis Pesquisadas

SUMMARY OUTPUT

Regression Statistics	
Multiple R	1,00
R Square	0,99
Adjusted R Square	0,79
Standard Error	R$47.702,90
Observations	9

ANOVA

	df	*SS*	*MS*	*F*	*Significance F*
Regression	4	1,29E+12	3,22E+11	141,38	1,47E-04
Residual	5	1,14E+10	2,28E+09		
Total	9	1,30E+12			

	Coefficients	*Standard Error*	*t Stat*	*P-value*	*Lower 95%*	*Upper 95%*
Intercept	R$0,00	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A
Área do Terreno	R$110,52	R$8,84	12,50028617	0,01%	R$87,79	R$133,25
Fator Forma (Testada/Área)	R$725.467,37	R$2.734.192,08	0,265331532	80,13%	-R$6.302.997,12	R$7.753.931,87
Terreno Premium	R$107.889,94	R$56.879,21	1,896825795	11,63%	-R$38.322,71	R$254.102,60
Terreno Prejudicado	-R$218.280,83	R$39.602,03	-5,511859413	0,27%	-R$320.081,10	-R$116.480,57

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NGOC ANH FEOCHI LISARO TI SETRA CLDEL Ele Ori ó Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/10/2021 às 01:21:19 sob o número WSB01162025838705 64.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001014308-02-2021 8 26.0564 e código 733E0388.

ANEXO 04 - VARIÁVEIS CONSIDERADAS NOS IMÓVEIS

Variáveis Quantitativas			Variáveis Qualitativas Dicotômicas (Sim=1/Não=0)
Amostra	Valor	Área do Terreno	Terreno Prejudicado
1	R$760.000,00	6560	0
2	R$230.000,00	1526	0
3	R$300.000,00	4692	1
4	R$380.000,00	3816	0
5	R$270.000,00	1298	0
6	R$179.000,00	3816	1
7	R$400.000,00	5175	1
8	R$280.000,00	1289	0
9	R$300.000,00	1185	0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NGOC ANH FERNOCHI LUISA RTO SATERRA OLDEIRA Orlando Tinelli de Justiça Estadual de São Paulo, protocolado em 24/10/2021 às 01:21:35 sob o número WSB01162025838X0564.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001014308-02.2020.8.26.0564 e código 732E0438B.

ANEXO 05 - Correlação das Variáveis Consideradas

	Valor	*Área do Terreno*	*Terreno Prejudicado*
Valor	1,00		
Área do Terreno	0,70	1,00	
Terreno Prejudicado	-0,23	0,49	1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NGOCIANDRADE OLIVEIRA e Otávio Tinelli Dias Oliveira Estrada e Silva:01221905806 em 14/10/2020 13:55:01 GMT-03:00
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001398-02.2020.8.26.0564 e código 732563398.

ANEXO 06 - Regressão Múltipla Linear das Variáveis Consideradas

SUMMARY OUTPUT

Regression Statistics	
Multiple R	0,97
R Square	0,95
Adjusted R Square	0,80
Standard Error	R$95.766,71
Observations	9

ANOVA

	df	*SS*	*MS*	*F*	*Significance F*
Regression	2	1,23E+12	6,17E+11	67,28	7,78E-05
Residual	7	6,42E+10	9,17E+09		
Total	9	1,30E+12			

	Coefficients	*Standard Error*	*t Stat*	*P-value*	*Lower 95%*	*Upper 95%*
Intercept	R$0,00	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A
Área do Terreno	R$121,98	R$11,82	R$10,32	0,00%	R$94,03	R$149,94
Terreno Prejudicado	-R$263.370,66	R$77.229,34	-R$3,41	1,13%	-R$445.989,04	-R$80.752,29

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NGOCIANDRE FERNOCHI LUISARDO SATERRA DE ALBUQUERQUE e Otávio Tinelli de Justo Costa Filho Estado de São Paulo, por ponto de data e hora 14/10/2021 às 15:01:21 sob o número 10013838-02.2021.8.26.0564 e código 32F9E38.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10013838-02.2021.8.26.0564 e código 32F9E38.

ANEXO 07 - Resultado da Avaliação

DADOS DO IMÓVEL AVALIADO	Área do Terreno	Terreno Prejudicado
Dados do Imóvel Segundo Metodologia Adotada	5.252,00	0,00
Fatores da Regressão Linear	R$121,98	-R$263.370,66
Valores Parciais da Avaliação	R$640.661,85	R$0,00
Avaliação do Imóvel	R$640.661,85	
Valor de Efetiva Transação	R$576.595,67	

Intervalo de Confiança	R$544.895,15	< I.C. <	R$736.428,56
Variação do Intervalo de Confiança	29,90%		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NGOCIANDRE FERNOCHI LUISSANTOS SATERRA OLIVEIRA
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001398-02.2029.8.26.0564 e código 32E0398.