

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

Processo: 0034578-77.2023.8.26.0100

Requerente: Celia Viotti Fagundes

Requerido: Luisa Helena Ennser

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, 31 de outubro de 2024.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

1- Considerações Preliminares

O presente laudo tem por objetivo a avaliação de comercialização do imóvel situado na Rua Iracema, 210 (Condomínio Residencial Flat Juquehy-y-Assu – Casa 10 Tipo 4), Maresias/SP, Matrícula Nº 40.763 do RI de São Sebastião/SP.

Os valores aferidos e as pesquisas realizadas nesta Perícia têm como referência o mês de outubro do ano 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 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 04 de outubro de 2024, às 11:00 horas. Na ocasião, este engenheiro foi recepcionado pelo zelador do condomínio, Sr. Natanael Ribeiro Silva.

O zelador informou que os proprietários do imóvel periciado não estavam presentes e que o local encontrava-se fechado.

Apesar dessa limitação, foi possível realizar a inspeção da parte externa e, parcialmente, da parte interna do imóvel. A edificação possui amplos planos de vidro, o que permitiu a visualização das condições internas.

Adicionalmente, a inspeção contou com a obtenção de relatório fotográfico aéreo complementar, através de drone.

Conforme disposto na Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis (ABNT NBR 14.653-2:2011), no item “7.3.5.2 – Impossibilidade de Vistoria”, utilizamos a alternativa prevista para realizar a inspeção de forma externa, respeitando as premissas da norma.

Dessa forma, a vistoria foi conduzida externamente, em conformidade com os critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-2:2011.

2.1- Características Gerais da Edificação:

Trata-se de uma edificação de três pavimentos, com 274,48m² de área de privativa. O imóvel está instalado em um terreno dividido através de fração ideal (6,76324%). O objeto pericial está situado em condomínio fechado.

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

Classe: Residencial

Tipo: Casa

Padrão Construtivo: Padrão Fino

Estado de Conservação: Referência “C” – Depreciação 2,52%

Idade Aparente da Edificação: 15 Anos

CNM nº 119958.2.0040763-25

REGISTRO DE IMÓVEIS

SÃO SEBASTIÃO - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº DOIS - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
40.763FICHA
01DATA
11/março/2009

AUTENTICAÇÃO

IMÓVEL: CASA N.º DEZ (10) - tipo 4, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLAT JU QUEHY-Y-ASSU, localizado na Rua Iracema, n.º 210, no Bairro de Juquey, distrito de Maresias, neste município, com a área privativa de 274,48m² (sendo 159,16m² no pavimento térreo e 115,32m² no pavimento superior), a área comum de 6,72m², encerrando, portanto, a área total construída de 281,20m², correspondendo-lhe a fração ideal de 6,76324% no terreno (que tem 22.553,80m²) onde se assenta o referido condomínio e nas demais coisas de uso comum.

Possui dois pavimentos, sendo que o pavimento térreo é composto de: varanda (com acesso por meio de escada externa), área coberta (acessada por intermédio de escada externa) com churrasqueira, sala de estar com lareira, sala de jantar, suíte completa (designada como suíte 4), depósito, área de serviço, lavabo, cozinha e hall de escadarias que dá acesso ao pavimento superior, que é composto de três suítes completas (designadas como suítes 01, 02 e 03), varanda, hall de circulação e mezanino.

Tem direito a uma vaga no estacionamento coletivo descoberto - situado entre as casas números 13 (matrícula n.º 40.766) e 14 (matrícula n.º 40.767), de um lado, e a área verde notificada na averbação n.º 01, desta matrícula, dos outros lados -, para um veículo de passeio, de pequeno ou médio porte.

Sua construção ocupa 159,16m² (cento e cinquenta e nove metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados) do terreno do condomínio.

Confronta: na frente, com a área de terreno comum do condomínio, que a separa da via de circulação interna; no lado direito de quem da frente a olha, com a faixa de terreno comum do condomínio, que a separa da aludida via de circulação; no lado esquerdo, com a área de terreno comum do condomínio, que a separa da mesma via de circulação; e, no fundo, com a área de terreno comum do condomínio, que a separa da casa n.º 09 (matrícula n.º 40.762) e da área verde notificada na averbação n.º 01, desta matrícula.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 3133.111.4104.0001.0000 (para todo condomínio).

PROPRIETÁRIA: LUISA HELENA ENNSER, brasileira, solteira, maior, empresária, RG n.º 20.479.529-SSP-SP, CPF (MF) n.º 114.354.208-88, domiciliada na Rua Irauna, n.º 1.094, em São Paulo, Capital.

ORIGEM: Registro n.º 14 (da atribuição), lavrado hoje, na matrícula n.º 40.385, aberta no dia 23 de junho de 2008. As instituição e especificação do condomínio foram registradas hoje, sob o n.º 04, na referida matrícula n.º 40.385. Já a convenção foi registrada hoje, sob n.º 831, no livro n.º 3-Registro Auxiliar.

Ao Oficial: R\$5,93. Ao Estado: R\$1,68. Ao Iesp: R\$1,25. Ao RCivil: R\$0,31. Ao Tribunal de Justiça: R\$0,31. Protocolo n.º 74.407. Recibo n.º 46.331. Microfilme n.º 69.001.

O OFICIAL:

(Bel. JOSÉ LÚCIO LÚLIO)

Av. 1/40.763

TRANSPORTE DE PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE

===== continua no verso =====

Legenda: Matrícula do Objeto Pericial.

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

1.2.7 PADRÃO FINO

Edificações em terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. Compostas normalmente de salas para três ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, sala de inverno, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, quatro ou mais dormitórios (geralmente suítes), dependências para empregados e garagem para no mínimo três veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira. Estrutura completa de concreto armado. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projeto específico e com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas pintadas a látex acrílico sobre massa corrida, textura ou com aplicação de pedras especiais ou materiais equivalentes, com detalhes definindo um estilo arquitetônico.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, geralmente produzidos sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** mármore ou de granito, assoalhos, carpete de alta densidade.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida, azulejos, fórmica, epóxi, tecidos, papel decorado, porcelanato ou equivalente.
- **Forros:** pintura acrílica sobre massa corrida aplicada na própria laje ou gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** obedecendo a projeto específico, banheiros dotados de peças sanitárias e metais nobres, hidromassagem, aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** projetadas especialmente e utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, para pontos de usos diversos, inclusive tomadas para equipamentos domésticos, telefone, eventualmente ar condicionado e equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira ou de alumínio com detalhes de projeto específico e utilizando ferragens especiais.



Legenda: Definição de “Padrão Construtivo” – IBAPE.

2.2- Relatório Fotográfico do Imóvel:



Considerações: Fotografia da praia frente ao objeto pericial.



Considerações: Imagem aérea do objeto pericial.



Considerações: Imagem aérea do objeto pericial.



Considerações: Imagem aérea do objeto pericial.



Considerações: Fachada do objeto pericial.



Considerações: Fachada do objeto pericial.



Considerações: Fachada do objeto pericial.



Considerações: Fachada do objeto pericial.



Considerações: Interior do objeto pericial.



Considerações: Interior do objeto pericial.



Considerações: Fachada 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 e Modelagem Matemática/Estatística:

Nessa perícia, com a finalidade de se buscar amostras com o perfil mais próximo possível ao 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 (Juquehy), onde se assumem pertencentes a condições econômico-mercado-lógicas semelhantes;
- Imóveis situados em condomínios fechados;
- Área construída entre 200m² a 400m²;

Na pesquisa imobiliária elaborada, listamos e quantificamos 3 variáveis, abaixo elencadas, que são as principais influenciadoras nonexo 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 Construída;
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 as amostras que descrevem 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: 99,51% – A equação descreve com 99,51% de certeza o comportamento do mercado com essa modelagem matemática.

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

Teste de T-Student: $F_{\text{calc}} = 1.011,97 >> F_{\text{crit}} \cong 2,1$

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_{Value} (Área Privativa) = 0,00%

P_{Value} (Imóvel Favorecido) = 0,07%

P_{Value} (Imóvel Prejudicado) = 0,00%

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 Construída” (R\$12.942,76/m²).

X_1 = Área Construída do Imóvel Avaliado (274,48m²).

β_2 = Coeficiente de regressão relativo à variável “Imóvel Favorecido” (R\$743.364,29).

X_2 = Imóvel Favorecido (Não = 0 → Objeto Pericial pode ser considerando como um “Imóvel Prejudicado” da Região, visto localização afastada da praia, não possuir terreno privativo, idade da edificação e ausência de piscina).

β_3 = Coeficiente de regressão relativo à variável “Imóvel Prejudicado” (R\$-834.143,67).

X_3 = Imóvel Prejudicado (Sim = 1 → Objeto Pericial pode ser considerando como um “Imóvel Prejudicado” da Região, visto localização afastada da praia, não possuir terreno privativo, idade da edificação e ausência de piscina).

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:

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

$$Y = R\$0,00 + X_1 \cdot R\$12.942,76 + X_2 \cdot R\$743.364,29 + X_3 \cdot R\$-834.143,67 + \epsilon_i$$

$$Y = R\$0,00 + R\$3.552.528,41 + R\$0,00 + R\$-834.143,67 + \epsilon_i$$

$$Y = \mathbf{R\$2.718.384,74 + \epsilon_i}$$

Intervalo de Confiança (I.C.), temos:

$$Y = R\$2.718.384,74 \quad E = R\$281.075,87 \quad Y-2E < I.C. < Y+2E$$

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

$$R\$2.156.233,00 < I.C. < R\$3.280.536,48$$

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, $k=3$

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

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%

$R\$2.156.233,00 < I.C. < R\$3.280.536,48$

I.C. = 20,68%

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 = $0,90 \times R\$2.718.384,74$

Valor de Efetivo Negócio = R\$2.446.546,27

4 - Conclusão da Perícia:

O valor de mercado para compra e venda do imóvel, no estado em que se encontra, é de **R\$2.446.546,27**.

5 - Encerramento:

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

São Paulo, 31 de outubro de 2024.

Atenciosamente,

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino