

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO  
DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO DE SOROCABA DA  
COMARCA DE SOROCABA DO ESTADO DE SÃO  
PAULO**

Processo: 0008028-28.2022.8.26.0602

Requerente: Condomínio Cedro

Requerido: Jorgiane da Silva Costa

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, 05 de novembro de 2024.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

## 1- Considerações Preliminares

O presente laudo tem como objetivo avaliar o valor de mercado para compra e venda do imóvel localizado na Rua Iolanda dos Reis, nº 440, Condomínio Cedro – Bloco 6A, Apartamento 102, situado no Bairro Caguassú, Sorocaba/SP. O referido imóvel está registrado sob a Matrícula nº 194.359 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

Os valores e as pesquisas realizadas nesta perícia referem-se ao mês de novembro de 2024.

**Modalidade do Laudo:** Este Laudo de Avaliação Imobiliária é apresentado na Modalidade B – Completo, conforme especificado no item 10.2-B da norma ABNT NBR 14.653-1:2001.

**Finalidade da Perícia de Avaliação:** A finalidade desta avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel em questão para fins de compra e venda.

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

### 1.1- Referências Normativas Desta Perícia:

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

### 1.2- Referências Bibliográficas Desta Perícia de Avaliação:

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

## 2- Vistoria no Imóvel:

Foi realizada diligência no objeto pericial em 21 de outubro de 2024, às 15h.

Na ocasião, este engenheiro foi recebido pela equipe de portaria, que permitiu o acesso ao interior do condomínio. Contudo, o requerido não compareceu à diligência, e o imóvel se encontrava fechado, o que impossibilitou a vistoria no interior do apartamento.

De acordo com a ABNT NBR 14.653-2:2011, item 7.3.5.2 – "Impossibilidade de Vistoria", adotou-se a hipótese de vistoria externa, conforme permitido pela norma mencionada.

Dessa forma, a inspeção do imóvel foi realizada de forma externa, em conformidade com as disposições da ABNT NBR 14.653-2:2011.

Foro de Sorocaba Certidão - Processo 0008028-28.2022.8.26.0602	Emitido em: C	
<b>CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO</b>		
<p>Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0785/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 02/10/2024. Considera-se a data de publicação em 03/10/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.</p>		
<p>Advogado          Erivelto Diniz Corvino (OAB 229802/SP)          Gisele Salvador Mendes (OAB 90955/SP)          Giza Helena Coelho (OAB 166349/SP)</p>		
<p>Teor do ato: "Vistos. As partes ficam intimadas da data designada da perícia - 21 de outubro de 2024, às 15h00, bem como da petição do profissional nomeado (fls. 164). Informem as partes o endereço de e-mail e número de telefone, conforme requerido pelo perito. Atente-se de que eventual ausência não justificada poderá acarretar na preclusão da prova a seu desfavor, fato que será observado no julgamento da demanda. Intime-se."</p>		
<p>Sorocaba, 2 de outubro de 2024.</p>		

Operado nos autos em 02/10/2024 às 02:34.  
 Informe o processo 0008028-28.2022.8.26.0602 e código 6d7WYlqj.

Considerações: Certidão de publicação do agendamento (autos fl. 167).

## 2.1- Características Gerais do Objeto Pericial:

Trata-se de um apartamento com 47,40m<sup>2</sup> de área de privativa, constando na Matrícula o direito de uso a uma vaga para automóvel no estacionamento coletivo do condomínio.

O objeto pericial está situado frente à rua de elevado fluxo de veículos.

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: Apartamento

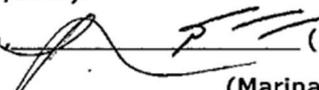
Padrão Construtivo: Padrão Econômico

Estado de Conservação: Referência "N.A."

Idade Aparente da Edificação: 10 Anos



Legenda: Fachada do Objeto Pericial.

MATRÍCULA <b>194.359</b>	FICHA <b>1</b>	<b>1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP</b> CNS nº 11.146-8
<b>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</b>		
<p>Em 23 de março de 2017.</p> <p><b>IMÓVEL:</b> A unidade residencial autônoma designada por apartamento nº 102, localizada no pavimento térreo do Bloco 6A, integrante do condomínio residencial denominado "CONDOMÍNIO CEDRO", tendo entrada pelo nº 440 da Rua 1, situada no loteamento denominado Jardim Carandá, Bairro Caguassú, com uma área privativa construída de 47,40 metros quadrados, uma área de uso comum construída de 5,479 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 52,879 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00625 ou 0,625% no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do condomínio.</p> <p><b>CADASTRO:</b> 37.51.03.0001.00.000 - (em maior porção).</p> <p><b>PROPRIETÁRIO:</b> BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, Lote s/n, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Corporate - MG, prefixo 3308-1, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/4934-49, na qualidade de executor do Programa Nacional de Habitação Urbana e representante do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob o nº 03.190.167/0001-50, nos termos da Lei nº 10.188, de 12/02/2001.</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> R.8/166.759, de 23/03/2017 - (Instituição e Especificação Condominial). (Protocolo nº 452.060 de 14/03/2017).</p> <p>O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV                  A Substituta do Oficial,  (Marina Zapella Peres Gomes).                  Av. 1, em 23 de março de 2017.                  (TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.2 da matrícula nº 166.759 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 19/07/2013, o imóvel objeto desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade do BANCO DO BRASIL S/A, e não se comunicam com o patrimônio deste, compondo o patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. Desta forma, tais bens e direitos sujeitam-se às seguintes restrições: I - não integram o ativo do BB; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do BB; III - não compõem a lista de bens e direitos do BB para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação do BB; V - não são passíveis de execução por quaisquer credores do BB, por mais privilegiados que possam ser; e VI - não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre esses bens e direitos, bem como sobre os demais imóveis que compõem o patrimônio do</p> <p style="text-align: center;"><b>(CONTINUA NO VERSO)</b></p>		

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**

## GRUPO 1.3 – APARTAMENTO

### 1.3.1 PADRÃO ECONÔMICO

Edificações com dois ou mais pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com o projeto arquitetônico, seja de fachada ou de funcionalidade. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento, podendo, o térreo, apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões comerciais, oficinas ou lojas. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada, normalmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e pelo emprego de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, caco de cerâmica, taco, forração ou até cimentado.
- **Paredes:** pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável (pintura ou azulejos comuns) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias com número mínimo de pontos de água, banheiros dotados das peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias e com poucos pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro, venezianas de PVC ou de alumínio do tipo econômico.



Legenda: Definição de “Padrão Construtivo” – IBAPE.



Legenda: Acesso ao Edifício.



Legenda: Acesso ao Edifício.



Legenda: Porta do objeto pericial.



Legenda: Áreas comuns do Condomínio Cedro.



Legenda: Áreas comuns do Condomínio Cedro.



Legenda: Áreas comuns do Condomínio Cedro.



Legenda: Áreas comuns do Condomínio Cedro.



Legenda: Áreas comuns do Condomínio Cedro.



Legenda: Áreas comuns do Condomínio Cedro.

### **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:**

De acordo com a NBR 14.653-1:2011, item 8.2.1, a determinação do valor de mercado de um bem requer o tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, constituintes da amostra, para se alcançar uma estimativa precisa.

Para essa análise, adotamos a metodologia científica de Regressão Linear, utilizando o software Microsoft Excel para o tratamento dos dados coletados na pesquisa de mercado. A aplicação desta técnica permite calcular o valor de mercado do imóvel em questão de forma fundamentada e técnica.

A Regressão Linear é amplamente reconhecida e aplicada na estatística como a metodologia ideal para estudar o comportamento de uma variável dependente, considerando outras variáveis que influenciam diretamente a variação observada nos preços. A utilização deste modelo é normatizada pela ABNT NBR 14.653-2:2011 e encontra-se descrita detalhadamente em seu Anexo A, com procedimentos específicos aplicados nesta perícia.

Conforme descrito no Anexo A.1.1 da NBR 14.653-2:2011: “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.”

#### **3.2- Pesquisa Imobiliária e Modelagem Matemática/Estatística:**

Nesta perícia, com o objetivo de selecionar amostras que se assemelhem ao máximo ao perfil do imóvel avaliado, delimitamos a abrangência das amostras retiradas do mercado imobiliário, observando as seguintes características em comum:

- Imóveis à venda na mesma região, sujeitos a condições econômico-mercado-lógicas semelhantes ao bem em análise.
- Área privativa entre 40,00 a 60,00m<sup>2</sup>.

Na pesquisa imobiliária realizada, identificamos e quantificamos três variáveis principais, descritas a seguir, que exercem maior influência no valor de venda de imóveis com características semelhantes ao do imóvel avaliado, respeitando as premissas comuns aplicadas a todas as amostras.

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

Os dados de localização dos imóveis que compuseram as amostras da pesquisa imobiliária estão apresentados no **Anexo 1** desta perícia. Nesse anexo, constam informações como o nome das imobiliárias consultadas, o número de referência dos anúncios e o endereço dos imóveis avaliados.

No **Anexo 2**, estão detalhadas as variáveis consideradas para os imóveis pesquisados, bem como os resultados obtidos na pesquisa.

Foram identificados 18 imóveis disponíveis para venda que atendem aos critérios previamente estabelecidos. Esses imóveis compõem as amostras utilizadas para descrever o comportamento do mercado imobiliário da região, considerando o intervalo de dados e as características previamente fixadas.

### 3.3- Análise Estatística da Pesquisa Elaborada

Calculando-se a Regressão Linear Múltipla (conforme apresentado no **Anexo 3**) entre as variáveis listadas no Anexo 2, é possível observar que:

1. Todas as variáveis apresentam um alto índice de confiança em relação à variável “Valor do Imóvel”, com IC > 95% (P-valor < 5%). Dessa forma, todas as variáveis serão consideradas na modelagem matemática e estatística.

Abaixo, destacamos os principais resultados da análise de Regressão Linear Múltipla das variáveis presentes no Anexo 2:

- $R^2$  (Coeficiente de Determinação): A modelagem matemática proposta descreve o comportamento do mercado imobiliário da região com uma precisão de 99,54%.
- Número de Observações: Foram analisadas 18 amostras no cálculo da regressão.
- Teste T de Student:  $F_{calc} = 1.075,55$ , maior que  $F_{crit} \approx 2,1$ .

Com esses resultados, confirmamos a hipótese H1, indicando que existe ao menos uma variável que segue o padrão de regressão linear com significância estatística.

P-valor (< 5%): O índice de confiança das variáveis incluídas na modelagem matemática é superior a 95%, com P-valor < 5%, conforme segue:

P-valor (Área Privativa): 0,00%  
P-valor (Imóvel Favorecido): 0,00%  
P-valor (Imóvel Prejudicado): 0,00%

Por fim, o **Anexo 4** apresenta o resultado do processamento matemático da equação que descreve o comportamento do mercado imobiliário da região, levando em conta a envoltória de dados e as premissas qualitativas e quantitativas previamente estabelecidas.

### 3.4- Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado

Com base na pesquisa de mercado no Anexo 2, foi elaborada uma planilha no MS Excel com os dados formatados para processamento via Regressão Linear Múltipla. Os detalhes e resultados estão apresentados nos Anexos 3 e 4.

De forma resumida, condensamos os dados da aferição do modelo matemático:

$Y$  = 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\$3.216,73/m<sup>2</sup>).

$X_1$  = Área Privativa do Imóvel Avaliado (47,40m<sup>2</sup>).

$\beta_2$  = Coeficiente de regressão relativo à variável “Imóvel Favorecido” (R\$66.869,84).

$X_2$  = Imóvel Favorecido (Não = 0 → Objeto Pericial é classificado como um “Imóvel Prejudicado”, visto estado de conservação estimado, características do condomínio, número de vagas de garagem e padrão construtivo).

$\beta_3$  = Coeficiente de regressão relativo à variável “Imóvel Prejudicado” (R\$-61.304,48).

$X_3$  = Imóvel Prejudicado (Sim = 1 → Objeto Pericial é classificado como um “Imóvel Prejudicado”, visto estado de conservação estimado, características do condomínio, número de vagas de garagem e padrão construtivo).

$\epsilon_i$  = Resíduo ou erro aleatório probabilístico, representando diversas causas que geram desvios em relação ao valor esperado da variável dependente caso a relação fosse completamente determinística.

Todas as variáveis acima foram processadas na equação que descreve o comportamento do valor do imóvel avaliado, conforme segue:

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

$$Y = R\$0,00 + X_1 \cdot R\$3.216,73 + X_2 \cdot R\$66.869,84 + X_3 \cdot R\$-61.304,48 + \epsilon_i$$

$$Y = R\$0,00 + R\$152.473,00 + R\$0,00 + R\$-61.304,48 + \epsilon_i$$

$$Y = \mathbf{R\$91.168,52 + \epsilon_i}$$

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

$$Y = R\$91.168,52 \quad E = R\$11.083,20 \quad Y-2E < I.C. < Y+2E$$

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

$$R\$69.002,12 < I.C. < R\$113.334,92$$

**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

De acordo com a Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear da ABNT NBR 14.653-2:2011, temos o seguinte enquadramento quanto ao grau de precisão:

- Grau III: Exige 16 pontos, com os itens 2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II – Não atendido
- Grau II: Exige 10 pontos, com os itens 2, 4, 5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I – Atendido
- Grau I: Exige 6 pontos, com todos os itens no Grau I – Atendido

Total de Pontos Obtidos: 16

Portanto, de acordo com a ABNT NBR 14.653-2:2011, esta perícia se enquadra no **Grau II de Fundamentação**.

## Enquadramento nos Graus de Precisão:

Conforme a Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores da ABNT NBR 14.653-2:2011, os graus de precisão são definidos da seguinte forma:

- Grau III:  $\leq 30\%$
- Grau II:  $\leq 40\%$
- Grau I:  $\leq 50\%$

Com o intervalo de confiança calculado de R\$69.002,12 < I.C. < R\$113.334,92, obtivemos uma precisão de I.C. = 24,31%.

Portanto, de acordo com a ABNT NBR 14.653-2:2011, esta perícia atinge o **Grau III de Precisão**, que representa o maior nível de precisão previsto pela norma.

### 3.6 - Ajuste da Modelagem Matemática:

Considerando que toda a metodologia aplicada nesta perícia para aferição do valor de venda do imóvel foi baseada em anúncios da região, é essencial aplicar um ajuste de 10% (desconto de 10% na efetiva transação) sobre o valor obtido na regressão linear múltipla, a fim de refletir o real Valor de Mercado de Venda do Imóvel.

Dessa forma:

Valor de Efetivo Negócio = 0,90 x R\$91.168,52

**Valor de Efetivo Negócio = R\$82.051,67**

### 4 - Conclusão da Perícia:

O valor de mercado para compra e venda do imóvel, no estado em que se encontra, é de **R\$82.051,67**.

### 5 - Encerramento:

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

São Paulo, 05 de novembro de 2024.

Atenciosamente,

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino