

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

Processo: 1003838-39.2021.8.26.0602  
Requerente: Condomínio Paineiras  
Requerido: Bruna Cristina Almeida Erreira

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 Abdias Ribeiro dos Santos, 167 (Condomínio Paineiras - Bloco 2A – Apartamento 301) – Bairro Jardim dos Carandás, Sorocaba/SP, registrado sob Matrícula 192.313 no 1º RI de Sorocaba/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: avaliar o valor de mercado de compra e venda do referido imóvel.

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

### 1.1- Referências Normativas Desta Perícia:

- ABNT NBR 14.653-1:2001 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais)
- ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos)
- ABNT NBR 13.752:2006 (Perícias de Engenharia na Construção Civil)
- Leis Federais nº6766/79 e 9785/99 (Parcelamento do Solo Urbano)

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

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

## 2- Vistoria no Imóvel:

Foi realizada vistoria no objeto pericial, em 21/10/2024, às 16:30.

Na ocasião, este engenheiro foi recebido pela morador do imóvel, Sr. Carlos Caique de Araújo, que franqueou acesso ao interior do apartamento e acompanhou a diligência.

Foro de Sorocaba Certidão - Processo 1003838-39.2021.8.26.0602	Emitido em: 02/10/2024 02:28 Página: 1
<b>CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO</b>	
<p>Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0784/2024, 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 Felipe Montagner de Diego (OAB 399984/SP) Paulo Roberto Joaquim dos Reis (OAB 23134/SP) Jose Roberto Rodrigues (OAB 344503/SP)</p>	
<p>Teor do ato: "Ciência às partes do agendamento retro, bem como informe os dados solicitados pelo expert, no prazo de 05 (cinco) dias."</p>	

em 02/10/2024 às 02:28 .  
1003838-39.2021.8.26.0602 e código XntxBnF1.

Legenda: Publicação da diligência (autos fl.314).

## 2.1- Características Gerais do Condomínio:

O Condomínio Paineiras possui em suas áreas comuns portaria.

As vagas de garagem dos apartamentos estão localizadas nos pavimentos térreo, sendo indeterminadas e descobertas.

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 Paineiras – Acesso principal e portaria**



**Condomínio Paineiras – Acesso aos edifícios e estacionamento.**



**Condomínio Paineiras – Acesso aos edifícios e estacionamento.**




**Condomínio Paineiras – Acesso aos edifícios e estacionamento.**



**Condomínio Paineiras – Acesso ao bloco 2A.**

## 2.2- Características Gerais do Apartamento:

O apartamento, objeto desta Perícia, possui área privativa igual a 47,40m<sup>2</sup>, que compreendem sala de estar/jantar, cozinha, lavanderia, banheiro e 2 dormitórios. Constata-se, na Matrícula, o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada.

<b>1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP</b>	
MATRÍCULA 192.313	FICHA 1
CNS nº 11.146-8	
<b>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</b>	
<p>Em 21 de março de 2017.</p> <p><b>IMÓVEL:</b> A unidade residencial autônoma designada por apartamento nº 301, localizada no 3º pavimento do Bloco 2A, integrante do condomínio residencial denominado "CONDOMÍNIO PAINEIRAS", tendo entrada pelo nº 167 da Rua 5, 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 6,136 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 53,536 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,010417 ou 1,0417% 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.9/166.763, de 21/03/2017 - (Instituição e Especificação Condominial). (Protocolo nº 452.047 de 14/03/2017).</p> <p>O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV A Substituta do Oficial, _____ (Marina Zapella Peres Gomes).</p>	

Legenda: Matrícula do Objeto Pericial

Segue adiante o relatório fotográfico do Apartamento Nº 301 (Objeto Pericial).



**Objeto Pericial – Sala de Estar/Jantar.**



**Objeto Pericial – Sala de Estar/Jantar.**



**Objeto Pericial – Sala de Estar/Jantar.**



**Objeto Pericial – Cozinha/Lavanderia.**



**Objeto Pericial – Cozinha/Lavanderia.**



**Objeto Pericial – Dormitório 01.**



**Objeto Pericial – Dormitório 01.**



**Objeto Pericial – Dormitório 02.**



**Objeto Pericial – Dormitório 02.**



**Objeto Pericial – Lavabo/Banheiro.**



**Objeto Pericial – Porta de Entrada.**

### 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 40m<sup>2</sup> a 60m<sup>2</sup>;

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 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: 99,54%** – A equação descreve com 99,54% de certeza o comportamento do mercado com essa modelagem matemática.

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

**Teste de T-Student:**  $F_{\text{calc}} = 1.075,55 >> F_{\text{crit}} \cong 2,1$

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

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

$\beta_0$  = 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, acabamentos internos e avaliação geral do condomínio).

$\beta_3$  = 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, acabamentos internos e avaliação geral do condomínio).

$\epsilon_i$  = Resíduo ou erro aleatório probabilístico, que é a expressão de inúmeras causas que produzem um desvio do que a variável dependente deveria ser se a relação fosse determinística.

Processamos todas as variáveis acima elencadas na equação que descreve o comportamento do valor do imóvel avaliado. Segue:

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

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

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

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

**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 3
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: 17

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%

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

$$\text{I.C.} = 24,31\%$$

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:

$$\text{Valor de Efetivo Negócio} = 0,90 \times R\$91.168,52$$

$$\text{Valor de Efetivo Negócio} = \mathbf{R\$82.051,67}$$

#### 4 – Quesitos Autor:

**Quesito 01** - Onde o imóvel periciado está localizado?

Resposta: Vide laudo, o imóvel está descrito segundo parâmetros da ABNT NBR 14.653-2 (Norma de avaliação de Imóveis da ABNT).

**Quesito 02** - Qual o método de avaliação para a determinação do locatício do imóvel periciado?

Resposta: O objeto desta perícia, segundo Decisão de fls.293, é a avaliação de compra e venda do imóvel.

**Quesito 03** - Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores de venda, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

Resposta: Vide anexos do laudo.

**Quesito 04** - Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando?

Resposta: Vide anexos do laudo.

**Quesito 05** - Quais são as benfeitorias existentes no imóvel avaliando e nos imóveis comparativos?

Resposta: Vide laudo, o imóvel está descrito segundo parâmetros da ABNT NBR 14.653-2 (Norma de avaliação de Imóveis da ABNT).

**Quesito 06** - Quais são as benfeitorias existentes no condomínio em que fica localizado o imóvel avaliando e nos imóveis comparativos?

Resposta: Vide laudo, o imóvel está descrito segundo parâmetros da ABNT NBR 14.653-2 (Norma de avaliação de Imóveis da ABNT).

**Quesito 07** - Teve acesso ao imóvel?

Resposta: Positivo. Vide laudo.

**Quesito 08** - Quantos anos tem o imóvel?

Resposta: Aproximadamente 15 anos.

**Quesito 09** - Quantos banheiros tem o imóvel?

Resposta: Vide laudo.

**Quesito 10** - Quantos quartos tem o imóvel?

Resposta: Vide laudo.

**Quesito 11** - Qual o estado de conservação do imóvel avaliando? Há problemas estruturais? Há algo que precisa de reparo/reforma?

Resposta: Vide laudo.

**Quesito 12** - Quais são os comércios existente nas proximidades, e distância da portaria do condomínio?

Resposta: Prejudicado. Tal quesito se afasta em muito do objeto pericial, que é uma avaliação imobiliária de compra e venda.

**Quesito 13** - Quais são os meios de transporte (linhas de ônibus) existente nas proximidades e a frequência, e a distância do ponto mais próximo a partir da portaria do condomínio?

Resposta: Prejudicado. Tal quesito se afasta em muito do objeto pericial, que é uma avaliação imobiliária de compra e venda.

**Quesito 14** - Quais são os postos de saúde e hospitais existentes nas proximidades, e a distância da portaria do condomínio?

Resposta: Prejudicado. Tal quesito se afasta em muito do objeto pericial, que é uma avaliação imobiliária de compra e venda.

**Quesito 15** - Quais são as escolas e creches existentes nas proximidades, e a distância da portaria do condomínio?

Resposta: Prejudicado. Tal quesito se afasta em muito do objeto pericial, que é uma avaliação imobiliária de compra e venda.

**Quesito 16** - Qual andar fica localizado o imóvel? Há elevador?

Resposta: 3º Pavimento.

**Quesito 17** - Condomínio possui portaria 24 horas?

Resposta: Constata-se portaria, entretanto, tendo em vista que tal resposta compreende a análise de contratos de prestação de serviço estranhos aos autos, não é possível responder com assertividade a tal quesito.

**Quesito 18** - Quais as áreas comuns do condomínio? Por gentileza, descrever o estado de conservação.

Resposta: Vide laudo.

**Quesito 19** - Qual o valor do metro quadrado de aluguel e venda do imóvel da perícia designada?

Resposta: Vide laudo.

**Quesito 20** - Qual o valor sugerido para locação e venda do imóvel periciado?

Resposta: Vide laudo.

**Quesito 21** - O que há ao redor do condomínio? Quais são os vizinhos diretos (encostados)? O que circunda o condomínio?

Resposta: Prejudicado. Tal quesito se afasta em muito do objeto pericial, que é uma avaliação imobiliária de compra e venda.

**Quesito 22** - Qual a qualidade do bairro, incluso segurança?

Resposta: Prejudicado. Tal quesito se afasta em muito do objeto pericial, que é uma avaliação imobiliária de compra e venda.

## 5 - 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**.

## 6 - 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