

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Seção Judiciária de São Paulo

25ª Vara

Proc.nº 5002508-70.2022.4.03.6100

Classe

Autor: BNDES

Réu: Alessandro Arcangeli

Local do bem: Avenida Horácio Lafer, 702, Itaim-Bibi, São Paulo/SP

Depositário:

Data Da Penhora:

MARCO T..B.S. CORDEIRO, Executante de Mandados, em cumprimento do respeitável mandado, expedido nos autos da ação acima citada, dirigi-me ao local de localização do bem, onde procedi à sua avaliação, na forma a seguir descrita:

- O imóvel localizado no 9º e 10º pavimentos do bloco Begônia do Condomínio Miraflores, sítio na Avenida Horácio Lafer, 702, Subdistrito do Jardim Paulista, nesta Capital, melhor descrito na **Matrícula de nº 107.492 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital**, que **AVALIO EM R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)**, considerando-se o valor médio de imóveis com iguais características na região .

São Paulo, 26 de setembro de 2022.

Marco Túlio Cordeiro
Executante de Mandados-RF 1.802.



São Paulo, 18 de setembro de 2023.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

REFERÊNCIA

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (261) Nº 5002508-70.2022.4.03.6100 / 25ª Vara Cível Federal de São Paulo
DEPRECANTE: 28ª VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
DEPRECADO: JUÍZO DA VARA FEDERAL CÍVEL DO FÓRUM MINISTRO PEDRO LESSA - SP

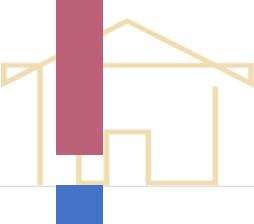
PARTE AUTORA: BNDES

PARTE RE: ALESSANDRO ARCANGELI

ADVOGADO do (a) PARTE AUTORA: GUSTAVO DIAS DE ARAUJO - RJ133849

ADVOGADO do (a) PARTE RE: DARCY TEIXEIRA JUNIOR - SP113143

ADVOGADO do (a) PARTE RE: MARIA CRISTINA FERREIRA QUEIROZ - RJ083570



ISABELA GIANNOTTI

ENGENHEIRA CIVIL | PERITA JUDICIAL



ÍNDICE

1 APRESENTAÇÃO	3
2 FINALIDADE	3
3 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
4 DOCUMENTAÇÃO	3
5 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	3
6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	6
7 MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	6
8 RESULTADO	9
9 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	9
10 PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS	11
11 QUESITOS	13
12 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	15
13 CONCLUSÃO.....	33
14 TERMO DE ENCERRAMENTO	34
ANEXO A.....	35
ANEXO B.....	36





1 APRESENTAÇÃO

SOLICITANTE

O presente LAUDO foi solicitado por ordem do MM. Juiz Federal, o qual encaminhou a decisão ID280928439 proferida no Processo 5002508-70.2022.4.03.6100, que me nomeou como perita do feito.

RESPONSÁVEL

Avaliadora	Atuação
------------	---------

Isabela Viana Giannotti de Salvi	Engenheira Civil (CREA-SP 5063024021)
----------------------------------	---------------------------------------

2. FINALIDADE

O presente laudo tem como finalidade apuração do valor de venda, avaliação do imóvel, localizado no 9º e 10º pavimentos do Bloco Begônias do Condomínio Miraflores, situado na Av. Horácio Lafer, 702, Jardim Paulista, com direito a 4 (quatro) vagas de garagem, objeto da matrícula 107.492 do RGI do 4º Ofício de São Paulo/SP, pertencentes ao executado ALESSANDRO ARCANGELI, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do **valor de mercado** do imóvel penhorado em processo judicial de número 5002508-70.2022.4.03.6100, do imóvel caracterizado no Item 6.

Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

4. DOCUMENTAÇÃO

Nos autos supra, está disponível a engenheira avaliadora o seguinte documento:

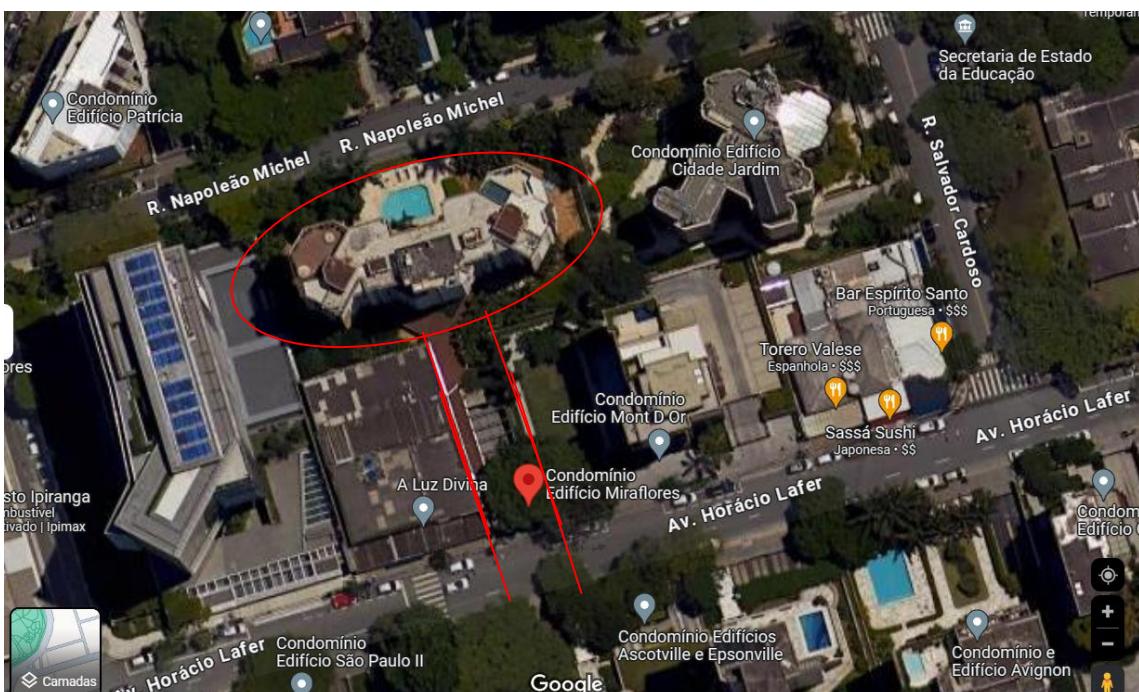
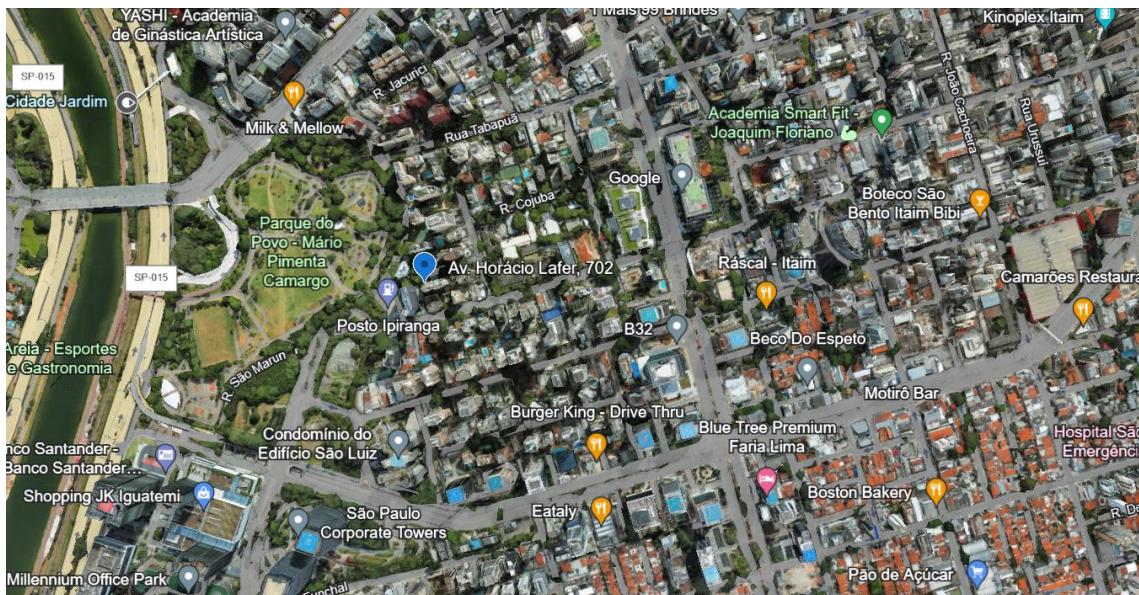
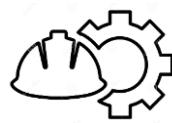
- Registro Geral do Imóvel, Matrícula 107.492, datado de 19 de março de 1987, no 4º cartório de registro de imóveis de São Paulo.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliado, no dia 18/10/2013, pela perita aqui designada, junto com representantes do réu e parte autora, vide lista de Presença no Anexo A, possui as características abaixo:

- Localizado à Av. Horácio Lafer, 702, Jardim Paulista, 9º e 10º pavimentos do Bloco Begônias do Condomínio Miraflores, São Paulo – SP.
- Alto padrão de acabamento
- Região de médio-alta densidade demográfica
- Fácil acesso pelas avenidas Nações Unidas e Brigadeiro Faria Lima
- A via pública possui infraestrutura urbana completa, com água, esgoto, energia elétrica, telefonia, asfalto e coleta de lixo.





O Imóvel é um Apartamento de Cobertura nº 09, compreendido de 2 andares (9º e 10º), sendo:

- Área Privativa: 393,55 m²
- Área Comum: 257,20 m²
- Área de Garagem: 171,76 m²
- Área Total: 822,51 m²

Compreendendo no terreno e nas partes de uso comum, a fração ideal de 8,7976%.





9º andar:

- 1 banheiro social
- 1 suíte master (1 quarto, 1 banheiro, 1 closet)
- 1 suíte (1 quarto, 1 banheiro, 1 closet/quarto)
- Área de serviço
- 2 quartos de serviço
- 1 banheiro de serviço
- 1 lavanderia
- 1 escada de serviço interligação da área de serviço 9º andar com a cozinha do 10º andar
- 1 escada social interligação do hall íntimo 9º andar com a sala do 10º andar

10º andar:

- 1 sala
- 1 sala de jantar
- 1 terraço aberto (área externa)
- Cozinha
- Dispensa
- 1 lavabo
- 1 escritório
- 1 jardim de inverno

Subsolo:

- 4 vagas de garagem coberta
- 1 deposito no subsolo com aprox. 8m²

Área Comum:

- Bicicletário
- Quadra de squash
- Salão de festa
- Piscina descoberta
- Banheiros
- Hall de entrada com porteiro 24 horas, com biometria e câmeras de segurança.
- 3 elevadores, sendo um de serviço com ligação entre as torres begônia e camélia, 1 social privativo a torre begônia e 1 social privativo a torre camélia.



ISABELA GIANNOTTI

ENGENHEIRA CIVIL | PERITA JUDICIAL

CREA - SP : 5063024021

(11) 9 4052-6780

eng.isabelagiannotti@gmail.com



6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para a tipologia "Apartamento", microrregião avaliatória "São Paulo", nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de Comportamento Normal, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez de Comportamento Normal.

O imóvel se situa em bairro onde existe uma forte vocação para edificações com apartamentos de cobertura de alto padrão aonde este tipo de empreendimento vem sendo construído há vários anos. Com o aquecimento do mercado de construção civil nos últimos anos, ocorreu uma oferta ainda maior deste tipo de unidade. Desta forma, não se encontrou dificuldades na obtenção de amostras para a avaliação, tanto no próprio bairro, como também em bairros próximos e com as mesmas características (bairros Itaim Bibi, Vila Nova Conceição, Jardim Paulista).

Com relação à liquidez, pode-se observar que algumas unidades foram comercializadas nos últimos 12 meses, tanto novas unidades como imóveis mais velhos.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a avaliação do imóvel, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com modelos de Regressão Linear.

7.1 Variáveis Aplicadas

Mostraram-se significativas e estão presentes, no modelo estatístico, as seguintes variáveis:

Nome	Descrição
Preço Unitário	Y
Area#	Preço de Venda / Area#

7.2 Parâmetros dos Regressores

As variáveis aplicadas no modelo estatístico apresentam as seguintes características:

	unidade	tipo	coeficiente	t	significância	crescimento
Y	y	Variável dependente	-	-	-	-
X1	x	Discreta - variável própria	-15,968118	-2,07	4,78197%	-3,94397%

7.3 Função de Ajuste

$$Y = 27716,080071782402 -15,968117971909578 * X1$$



ISABELA GIANNOTTI
ENGENHEIRA CIVIL | PERITA JUDICIAL

CREA - SP : 5063024021

(11) 9 4052-6780

eng.isabelagiannotti@gmail.com



7.4 Tabela ANOVA

A tabela ANOVA é uma forma usual de se representar a Análise de Variância de uma amostra populacional. Para o caso do modelo estatístico, aqui descrito, tem-se a seguinte tabela:

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	1	1,479657273e+008	1,479657273e+008	4,28367	4,78%
Não Explicada	28	9,671698612e+008	3,454178076e+007		
Total	29	1,115135589e+009			

7.5 Avaliandos

Os parâmetros obtidos, para os avaliandos, são os seguintes:

Avenida Horácio Lafer, 702 - 09 e 10

Atributo de Cálculo do Avaliando: Area# (X1)=394.

Endereço completo: Avenida Horácio Lafer, 702 - 09 e 10. CEP: 04538-082. Bairro: Itaim Bibi. São Paulo/São Paulo.

Coordenadas (Sirgas2000 / WGS84)	Latitude - y	Longitude - x	Fuso
UTM	7390329 m	327960 m	23K
Geodésica Decimal	-23,5884°	-46,685972°	-
Geodésica Sexagesimal	23° 35' 18,24" S	46° 41' 09,50" O	-

	Inferido	Nível de Confiança	Estimador Pontual	Precisão
Venda	Valor	80%	Mediana	grau III

Valor Unitário	
Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)	R\$ 21.424,64 / m ² (0%)
Intervalo de Confiança (Unitário)	R\$ 19.989,06 / m ² (-6,7%) à R\$ 22.860,22 / m ² (6,7%)
Campo de Arbítrio (Unitário)	R\$ 18.210,95 / m ² (-15%) à R\$ 24.638,34 / m ² (15%)





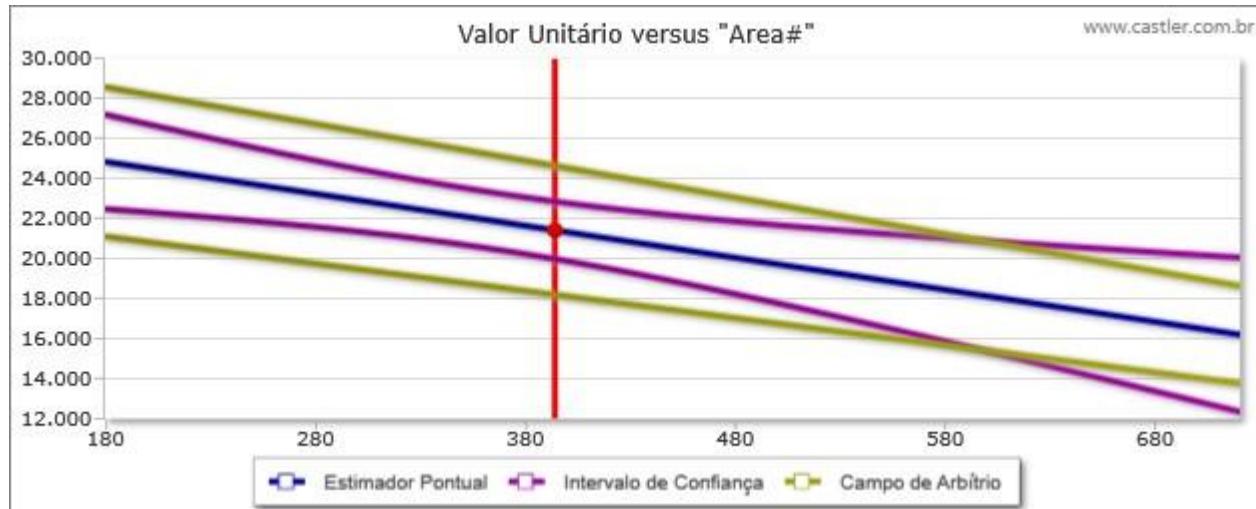
Valor Unitário

Amplitude (Unitário)	R\$ 2.871,16 / m ² (13,4%)
Valor Definido (Unitário)	R\$ 21.424,64 / m ² (0%)
Avaliação Intervalar (Unitário)	R\$ 19.989,06 / m ² (-6,7%) à R\$ 22.860,22 / m ² (6,7%)

Valor Total

Estimador pontual - Valor Mediano (Total)	R\$ 8.441.308,79 (0%)
Intervalo de Confiança (Total)	R\$ 7.875.689,53 (-6,7%) à R\$ 9.006.928,04 (6,7%)
Campo de Arbítrio (Total)	R\$ 7.175.112,47 (-15%) à R\$ 9.707.505,10 (15%)
Amplitude (Total)	R\$ 1.131.238,50 (13,4%)
Valor Definido (Total)	R\$ 8.441.308,79 (0%) → (R\$ 8.400.000,00)
Avaliação Intervalar (Total)	R\$ 7.875.689,53 (-6,7%) à R\$ 9.006.928,04 (6,7%)

Gráficos de Pontos Extremos

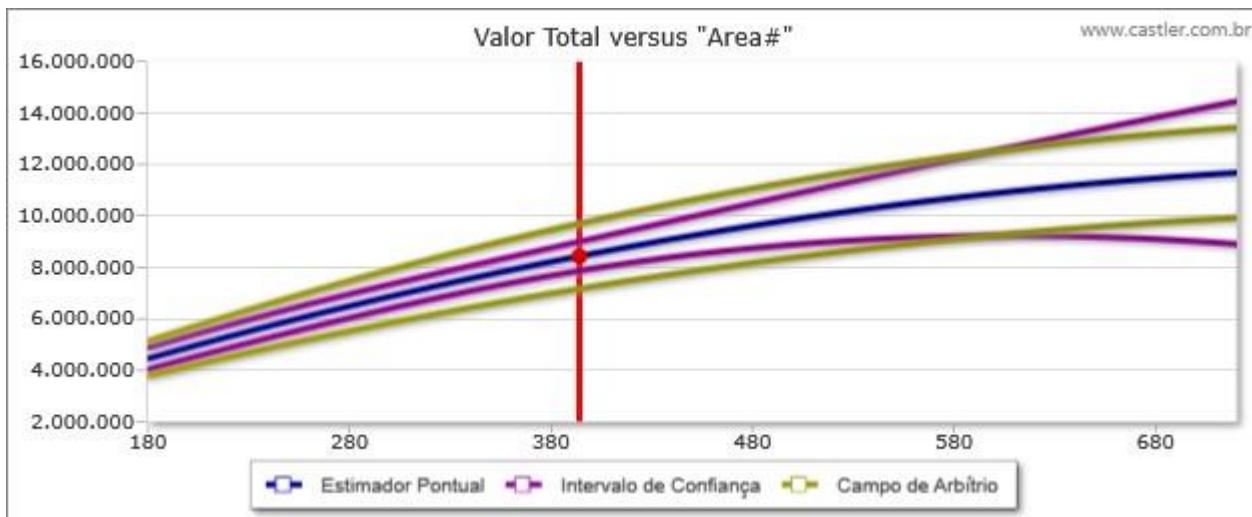


CREA - SP : 5063024021

ISABELA GIANNOTTI
ENGENHEIRA CIVIL | PERITA JUDICIAL

(11) 9 4052-6780

eng.isabelagiannotti@gmail.com



8. RESULTADO

Valor atribuído ao Apartamento:

Imóvel Avaliado

Avenida Horácio Lafer, 702 - 09 e 10

Valor de Venda

R\$ 8.441.308,79 → (R\$ 8.400.000,00)

9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O enquadramento de Fundamentação se trata da especificação da avaliação, sendo função direta do nível de aprofundamento do estudo, englobando verificações quanto à qualidade estatística, objetividade e empenho do avaliador, tipo da metodologia empregada, níveis de confiabilidade do modelo matemático, qualidade dos dados amostrais utilizados, entre outros.

9.1 Parâmetros Obtidos

Grau: II.

Soma da pontuação para enquadramento global: 13 (treze).

9.2 Tabela - Enquadramento Geral

Pontos mínimos	Grau III (16)	Grau II (10)	Grau I (6)	Enquadramento
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo, no Grau I	Grau II

9.3 Tabela - Pontuação

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
		ISABELA GIANNOTTI ENGENHEIRA CIVIL PERITA JUDICIAL CREA - SP : 5063024021		eng.isabelagiannotti@gmail.com



CREA - SP : 5063024021

(11) 9 4052-6780

eng.isabelagiannotti@gmail.com

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
1 - Caracterização do(s) imóvel (eis) avaliando(s)	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	2 (dois)
2 - Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	$6(K + 1)$, onde K é o número de variáveis independentes.	$4(K + 1)$, onde K é o número de variáveis independentes.	$3(K + 1)$, onde K é o número de variáveis independentes.	3 (três)
3 - Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor da avaliação.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3 (três)
4 - Extrapolação	Não admitida	(Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do (s) imóvel (eis) avaliando (s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o (s) valor (res) estimado (s) não ultrapasse (m) 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	(Admitida, desde que: a) as medidas das características do (s) imóvel (eis) avaliando (s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o (s) valor (es) estimado (s) não ultrapasse (m) 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.	3 (três)
5 - Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste	10%	20%	30%	3 (três)





Descrição

Grau III

Grau II

Grau I

Ponto(s)

bicaudal)

6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor

1%

2%

5%

1 (um)

10. PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

DADOS	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	PREÇO TOTAL (R\$ / m ²)	Área	Dormitórios	Suite	Vagas de garagem	Idade aparente	Padrão construtivo	Estado de conservação	Elevador	Lazer	Valor Unitário
1	Avenida Horácio Lafer, 702 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-394m2-venda-R\$8150000-id-2637132021/	8.150.000,00	394,00	3,00	2	6	30	Alto	B	Sim	Sim	20.685,28
2	Avenida Horácio Lafer - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-393m2-venda-R\$13000000-id-2657937309/	13.000.000,00	393,00	3,00	3	4	30	Alto	B	Sim	Sim	33.078,88
3	Rua Domingos Leme - Vila Nova Conceição - São Paulo - SP	COBERTURA	Vila Nova Conceição	https://www.lopes.com.br/imovel/RE04825/venda-cobertura-3-quartos-sao-paulo-vila-nova-conceicao	8.600.000,00	357,00	3,00	3	4	25	Alto	B	Sim	Sim	24.089,64
4	Rua Jacurici, 129 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-5-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-480m2-venda-R\$8450000-id-2612702685/	8.450.000,00	480,00	5,00	5	2	20	Alto	B	Sim	Sim	17.604,17
5	Avenida Horácio Lafer - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-itaim-bibi-698m2-R\$8723404/id-14646353/	8.723.404,00	698,00	4,00	2	4	30	Alto	B	Sim	Sim	12.497,71
6	Avenida Horácio Lafer, 671 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-itaim-bibi-850m2-R\$9800000-id-14272994/	9.800.000,00	697,00	4,00	2	4	25	Alto	B	Sim	Sim	14.060,26
7	Avenida Horácio Lafer - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-itaim-bibi-700m2-R\$10600000/id-16355731/	10.600.000,00	416,00	3,00	3	4	30	Alto	B	Sim	Sim	25.480,77
8	Rua Caçapava - Jardim Paulista, São Paulo-SP	COBERTURA	Jardim Paulista	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-389m2-venda-R\$6299999-id-2658392386/	6.299.999,00	389,00	4,00	2	5	25	Alto	B	Sim	Sim	16.195,37
9	Alameda Campinas 1446, Jardim Paulista, São Paulo - SP	COBERTURA	Jardim Paulista	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-R\$8900000-id-2658307760/	8.900.000,00	300,00	3,00	3	5	18	Alto	A	Sim	Sim	29.666,67
10	Rua Caçapava - Jardim Paulista, São Paulo-SP	COBERTURA	Jardim Paulista	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-390m2-venda-R\$6385000-id-2658056718/	6.385.000,00	390,00	3,00	2	5	25	Alto	A	Sim	Sim	16.371,79
11	Rua João Cachoeira, 272, Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-itaim-bibi-300m2-R\$11000000/id-11023420/	11.000.000,00	300,00	4,00	2	2	18	Alto	A	Sim	Sim	36.666,67

ISABELA GIANNOTTI

ENGENHEIRA CIVIL | PERITA JUDICIAL

CREA - SP : 5063024021

(11) 9 4052-6780

eng.isabelagiannotti@gmail.com





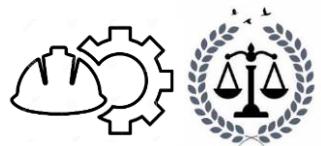
12	Rua Jesuino Arruda, Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chavesnاما.com.br/imovel/cobertura-a-venda-4-quartos-com-paragem-sp-sao-paulo-itaim-bibi-367m2-R\$95000000/1d-14991060/	9.500.000,00	367,00	4,00	4	4	25	Alto	B	Sim	Sim	25.885,56
13	Rua Jesuino Arruda, Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chavesnاما.com.br/imovel/cobertura-a-venda-4-quartos-com-paragem-sp-sao-paulo-itaim-bibi-R\$9200000/1d-14573196/	9.200.000,00	367,00	4,00	4	4	25	Alto	B	Sim	Sim	25.068,12
14	Rua Jeronimo da Veiga, Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chavesnاما.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-paragem-sp-sao-paulo-itaim-bibi-431m2-R\$8900000/1d-16087035/	8.900.000,00	431,00	3,00	3	4	20	Alto	B	Sim	Sim	20.649,65
15	Rua Itacema, Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chavesnاما.com.br/imovel/cobertura-a-venda-4-quartos-com-paragem-sp-sao-paulo-itaim-bibi-R\$8200000/1d-16899732/	8.200.000,00	381,00	4,00	3	4	25	Alto	B	Sim	Sim	21.522,31
16	Rua Dr. Renato Paes de Barros, Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-381m2-venda-R\$9000000/1d-2658278609/	9.000.000,00	381,00	4,00	3	4	20	Alto	B	Sim	Sim	23.622,05
17	Rua Virgilio Várzea, 147 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-230m2-venda-R\$4300000/1d-2615848774/	4.300.000,00	230,00	3,00	2	2	20	Alto	B	Sim	Sim	18.695,65
18	Rua Benedito Lapin - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-245m2-venda-R\$7850000/1d-2657954978/	7.850.000,00	245,00	3,00	3	5	20	Alto	B	Sim	Sim	32.040,82
19	Rua Jacurici, 129 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-5-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-480m2-venda-R\$8450000/1d-2620634463/	8.450.000,00	480,00	5,00	5	2	20	Alto	B	Sim	Sim	17.604,17
20	Avenida Horácio Lafer - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-5-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-720m2-venda-R\$12000000/1d-2561614048/	12.000.000,00	720,00	5,00	4	5	20	Alto	B	Sim	Sim	16.666,67
21	Rua Itacema - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-285m2-venda-R\$5590000/1d-2633147079/	5.590.000,00	285,00	3,00	3	3	20	Alto	B	Sim	Sim	19.614,04
22	Rua Viradouro, 597 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-R\$3000000/1d-2646262169/	3.000.000,00	180,00	2,00	2	3	20	Alto	B	Sim	Sim	16.666,67
23	Rua Jesuíno Arruda, 622 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-311m2-venda-R\$55410000/1d-2658040961/	5.410.000,00	311,00	4,00	4	4	20	Alto	B	Sim	Sim	17.395,50
24	Rua Jesuíno Arruda, 50 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-390m2-venda-R\$9500000/1d-2518967939/	9.500.000,00	390,00	4,00	4	4	20	Alto	B	Sim	Sim	24.358,97
25	Rua Jesuíno Arruda, 100 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-316m2-venda-R\$4498400/1d-2659115147/	4.498.440,00	316,00	4,00	3	2	20	Alto	B	Sim	Sim	14.235,57
26	Rua Virgílio Várzea, 500 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-216m2-venda-R\$3990000/1d-2649693888/	3.990.000,00	216,00	3,00	3	2	20	Alto	B	Sim	Sim	18.472,22
27	Rua Viradouro, 97 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-R\$2999990/1d-2658725312/	2.999.990,00	180,00	2,00	2	3	25	Alto	B	Sim	Sim	16.666,61
28	Rua Benedito Lapin, 197 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-245m2-venda-R\$7844970/1d-2655173360/	7.844.970,00	245,00	3,00	3	5	20	Alto	B	Sim	Sim	32.020,29
29	Rua Urimonduba, 155 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-247m2-venda-R\$5570000/1d-260494135/	5.700.000,00	247,00	3,00	3	3	20	Alto	B	Sim	Sim	23.076,92

ISABELA GIANNOTTI
 ENGENHEIRA CIVIL | PERITA JUDICIAL
 CREA - SP : 5063024021

(11) 9 4052-6780

eng.isabelagiannotti@gmail.com





30	Avenida Horácio Lafer, 90 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-210m2-venda-R55299980-id-2655255090/	5.299.980,00	210,00	4,00	2	4	20	Alto	B	Sim	Sim	25.238,00
----	--	-----------	------------	---	--------------	--------	------	---	---	----	------	---	-----	-----	-----------

São comuns a todos os itens da amostra:

- Porteiro 24 horas
- Alto padrão de acabamento
- Elevadores
- Área de Lazer
- Apartamento tipo Cobertura
- Pelo menos duas suítes
- Bairro

11. QUESITOS

QUESITOS:

1. Queira a Sra. Perita descrever a localização do imóvel objeto da presente demanda.
2. Queira a Sra. Perita descrever o imóvel avaliando, as benfeitorias privativas, bem como das áreas comuns e fração de terreno. Qual a idade real e idade aparente do imóvel em questão?
3. Queira o Sr. Perito descrever as acomodações que o apartamento contém (indicando o número de salas, quartos, suítes, banheiros e todas as demais dependências), assim como as metragens das áreas úteis, comuns e o total pertencentes à unidade avaliada.
4. Queira a Sra. Perita ilustrar em planta a localização do imóvel avaliando, bem como os elementos comparativos levantados para cálculo de valor.
5. Qual a metodologia adotada para a apuração do valor locativo do imóvel objeto?
6. Poderia a Sra. Perita informar se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é o mais indicado para a avaliação em questão?
7. A Sra. Perita acredita que o "Tratamento por Fatores" seja a melhor ferramenta para tratar os elementos comparativos visando calcular o valor de venda do imóvel em estudo? Em caso positivo, quais os fatores preponderantes para o mercado em que se situa? Favor justificar a resposta.
8. A Sra. Perita acredita que a "Inferência Estatística" seja a melhor ferramenta para tratar os elementos comparativos visando calcular o valor de venda do imóvel em estudo? Em caso positivo, quais as variáveis preponderantes para o mercado em que se situa? Favor justificar a resposta.
9. Quantos elementos comparativos foram efetivamente utilizados na avaliação? Favor apresentar os contatos dos imóveis levantados para composição de valor de locação do avaliado.
10. Para o cálculo do valor de venda do imóvel avaliando a I. perita levantou somente imóveis disponíveis na região? Caso a Sra. perita tenha utilizado elementos comparativos de outra região, qual a variável utilizada para homogeneizar a amostra?

Respostas aos Quesitos:

1 – Conforme Item 3 do presente Laudo “..., avaliação do imóvel, localizado no 9º e 10º pavimentos do Bloco Begônias do Condomínio Miraflores, situado na Av. Horácio Lafer, 702, Jardim Paulista, com direito a 4

ISABELA GIANNOTTI
ENGENHEIRA CIVIL | PERITA JUDICIAL
CREA - SP : 5063024021 (11) 9 4052-6780 eng.isabelagiannotti@gmail.com



(quatro) vagas de garagem, objeto da matrícula 107.492 do RGI do 4º Ofício de São Paulo/SP, pertencentes ao executado ALESSANDRO ARCANGELI, ...”.

2 – No Item 6 do presente Laudo consta a descrição do imóvel avaliado e fração de terreno. No item 13 do presente Laudo consta as benfeitorias privativas e áreas comuns. A construção do imóvel se deu como concluído em 1991, conforme matrícula 107.492 datada de 11/outubro/1991, imóvel com 32 anos construído (idade real do imóvel), e com aparência mantida de 32 anos.

3- Conforme Item 6 do presente Laudo

4 - Conforme Itens 6 e 8 do presente Laudo

5 – Conforme item 8 do presente Laudo “Para a avaliação do imóvel, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com modelos de Regressão Linear”.

6 - Existem diversos métodos de avaliação de imóveis, cada um com suas próprias vantagens e desvantagens. A escolha do método mais adequado depende do Perito Avaliador, do tipo de imóvel, sua finalidade, localização, entre outros fatores. Alguns dos métodos mais comuns incluem o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o Método Evolutivo, o Método Inolutivo e o Método da Capitalização da Renda. Neste caso, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, que é o método no qual a estimativa do valor do imóvel é obtida sobre valores pagos e/ou em disponibilidade no mercado imobiliário, é uma comparação direta do imóvel em relação a imóveis semelhantes, sendo feita a devida homogeneização de diversos fatores para se obter o valor do imóvel, esse atualmente é o mais utilizado. Nesse sentido, é necessário que a pesquisa tenha consistência na semelhança de variáveis que serão trabalhadas na forma de Fatores ou por Inferência Estatística.

As variáveis aqui utilizadas foram: Metragem construída de área útil, vagas de garagem, padrão de acabamento, localização, dentre outras variáveis conforme Planilha do Item 11 deste Laudo.

7 – Segundo a ABNT NBR 14.653: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, o método de tratamento por fatores é um dos vários métodos existentes para realizar avaliação de imóveis. Ele é um dos dois métodos de tratamento de dados utilizados pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Dessa forma, o tratamento por fatores é utilizado em situações em que a quantidade de dados de mercado similares é insuficiente para realizar uma inferência estatística e, portanto, os dados disponíveis necessitam ser homogeneizados para a aplicação do método comparativo direto. O que não é o caso. A minha Perícia utiliza Metodologia Científica para a geração do PTAM, por meio de inferência estatística e regressão linear múltipla, aliada a avançados conceitos de Geoprocessamento e em processos geridos inteiramente dentro dos preceitos mais avançados da NBR-14653.

8 – Sim, aliás é a técnica utilizada neste Laudo. A técnica de inferência estatística é mais precisa e mais utilizada no meio profissional para avaliar diversos tipos de imóveis, como casas, terrenos, apartamentos, lojas e salas comerciais. Ela permite obter laudos de avaliação adequados, não tendenciosos, eficientes e consistentes na determinação do valor de mercado dos imóveis, aceitos pelos principais contratantes dos

ISABELA GIANNOTTI

ENGENHEIRA CIVIL | PERITA JUDICIAL

CREA - SP : 5063024021

(11) 9 4052-6780

eng.isabelagiannotti@gmail.com



serviços, como bancos, justiça federal, justiça estadual, empresas públicas e privadas. A metodologia é utilizada segundo as diretrizes da NBR-14653. As variáveis preponderantes são: Metragem construída de área útil, vagas de garagem, padrão de acabamento, localização, dentre outras variáveis conforme Planilha do Item 11 deste Laudo.

9 – Conforme item 11 do presente Laudo

10 – Conforme item 11 do presente Laudo, somente imóveis disponíveis na mesma região.

12. RELATORIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Vista da Fachada do Condomínio



Vista da Fachada do Condomínio



Vista da rua



Entrada com portaria 24 horas





Portaria com biometria



Biometria, monitoramento por câmeras.



Hall social (área comum térreo)



Acabamentos em madeira, estrutura de concreto convencional.



Brinquedoteca (área comum térreo)



Academia (área comum térreo)





Piscina descoberta (área comum térreo)



Salão de festas (área comum térreo)



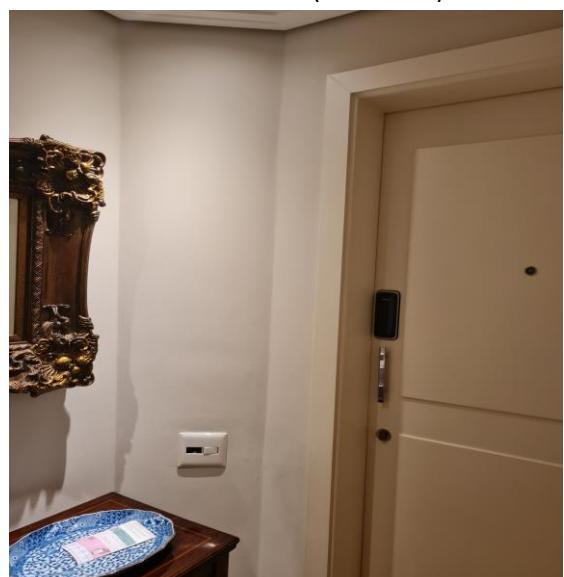
Elevador social (individual)



Elevador social (individual)



Elevador social (individual) – câmera de segurança



Hall privativo social - 9º andar



CREA - SP : 5063024021

ISABELA GIANNOTTI
ENGENHEIRA CIVIL | PERITA JUDICIAL
(11) 9 4052-6780

eng.isabelagiannotti@gmail.com



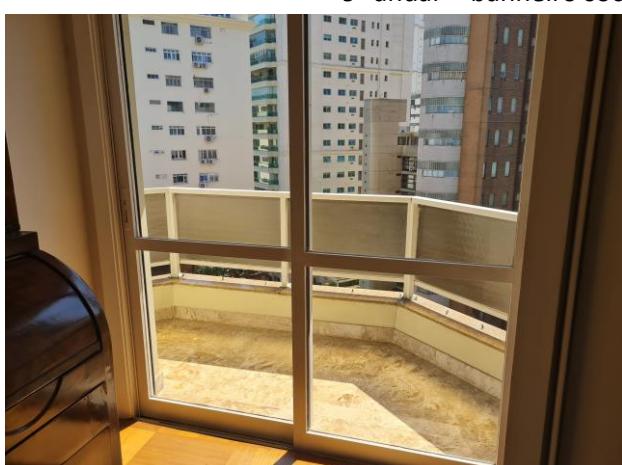
Hall privativo social - 9º andar



9º andar – entrada social do apartamento pd 2,60m

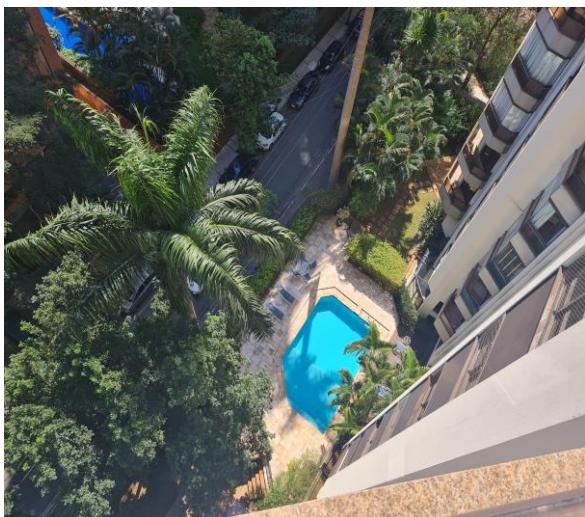


9º andar – banheiro social com acabamentos em mármore



9º andar – sacada hall social





9° andar – sacada hall social: vista para piscina



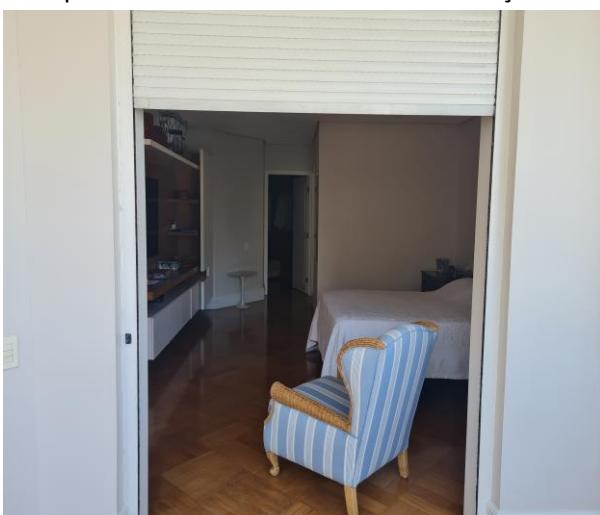
9° andar – sacada hall social: vista



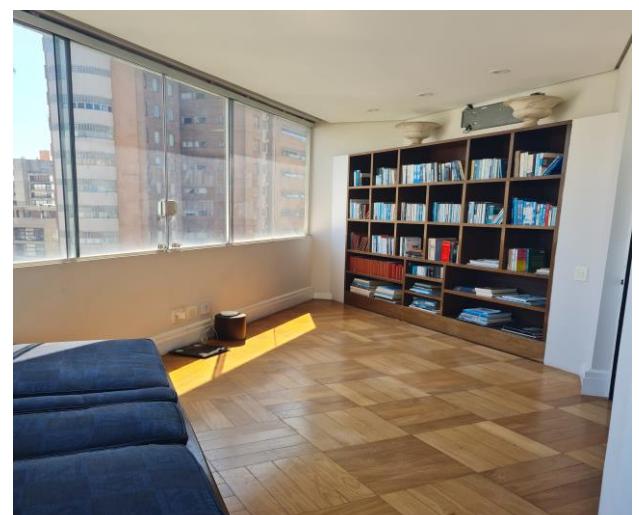
9° andar – sacada hall social: acabamentos de teto e parede em baixo estado de conservação



9° andar – suíte master



9° andar – suíte master



9° andar – suíte master



9° andar – suíte master: closet



9° andar – suíte master: closet aprox.11m2



9° andar – suíte master: banheiro – acabamentos piso e parede em mármore, banheira, chuveiro, vaso sanitário, bidê, iluminação natural.



Acabamentos em mármore com pequenas avarias

ISABELA GIANNOTTI
ENGENHEIRA CIVIL | PERITA JUDICIAL

CREA - SP : 5063024021

(11) 9 4052-6780

eng.isabelagiannotti@gmail.com





9° andar – corredor



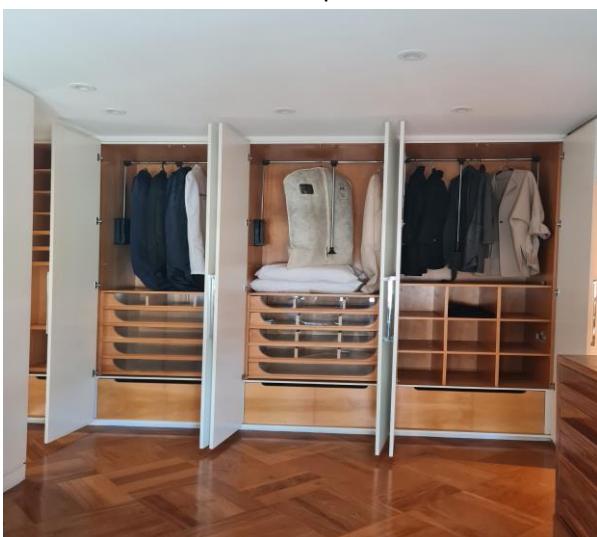
9° andar – corredor roupeiro



9° andar – quarto 2



9° andar – quarto 2: ar condicionado tipo split inverter



9° andar – quarto 2: vista do armário (divisa íntima)



ISABELA GIANNOTTI

ENGENHEIRA CIVIL | PERITA JUDICIAL

CREA - SP : 5063024021

(11) 9 4052-6780

eng.isabelagiannotti@gmail.com





9º andar – quarto 2 : divisa intima



9º andar – quarto 2: divisa intima: possível infiltração do ofurô do pavimento superior (10º andar)



9º andar – quarto 2, banheiro suíte: chuveiro, vaso sanitário, bidê, acabamentos piso e parede em mármore, iluminação natural.



9º andar – quarto 2, banheiro suíte: pequenas avarias no mármore e espelho.



ISABELA GIANNOTTI

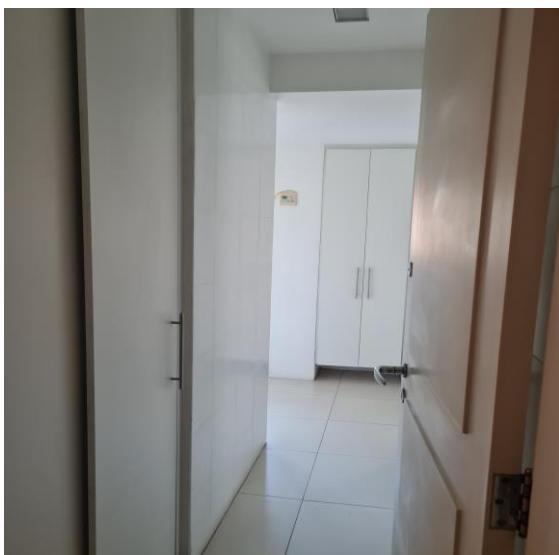
ENGENHEIRA CIVIL | PERITA JUDICIAL

(11) 9 4052-6780

eng.isabelagiannotti@gmail.com



CREA - SP : 5063024021



9º andar – área de serviço



9º andar – área de serviço: acabamentos piso e parede cerâmica, tensões elétricas mistas (110 v e 220 v).



9º andar – área de serviço: quarto de serviço 1





9º andar – área de serviço: quarto de serviço 2



9º andar – área de serviço: Quadro de telefonia



9º andar – área de serviço: lavanderia



9º andar – área de serviço: banheiro de serviço



CREA - SP : 5063024021

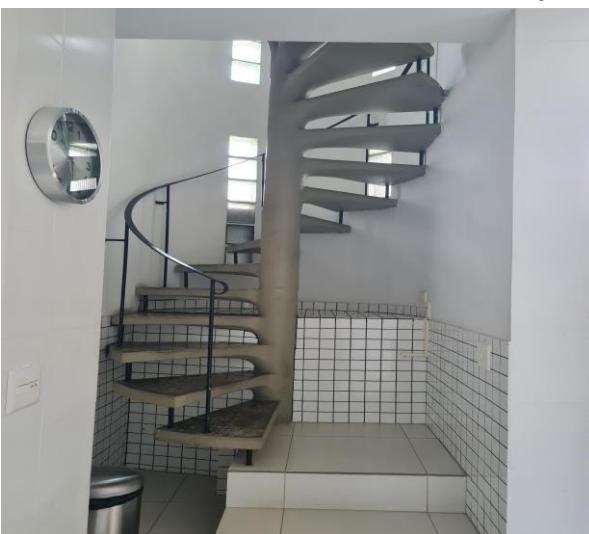
ISABELA GIANNOTTI
ENGENHEIRA CIVIL | PERITA JUDICIAL

(11) 9 4052-6780

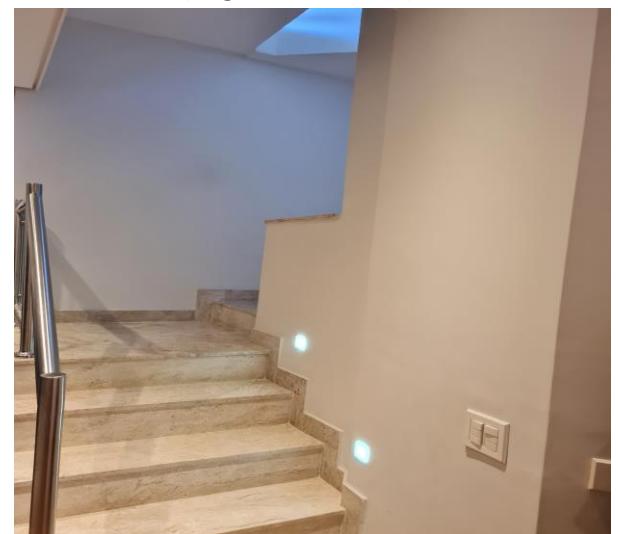
eng.isabelagiannotti@gmail.com



9º andar – entrada de serviço com acesso aos dois blocos (begônia e camélia)



9º andar – escada de serviço privativa, interligação 9º e 10º andares.



9º andar – escada social privativa, interligação 9º e 10º andares.



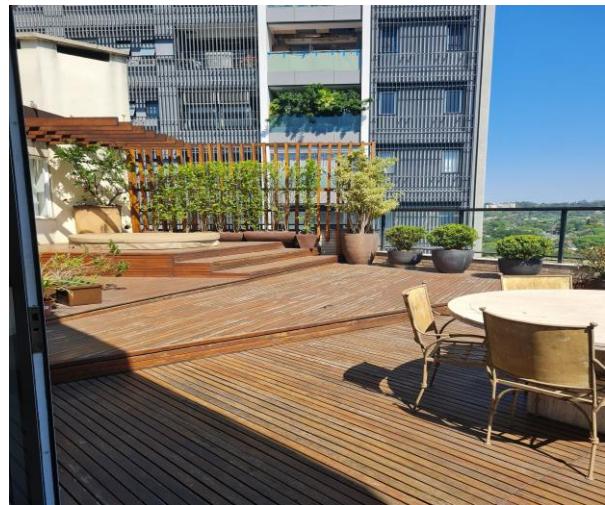
10º andar – vista geral sala



10º andar – piso em mármore



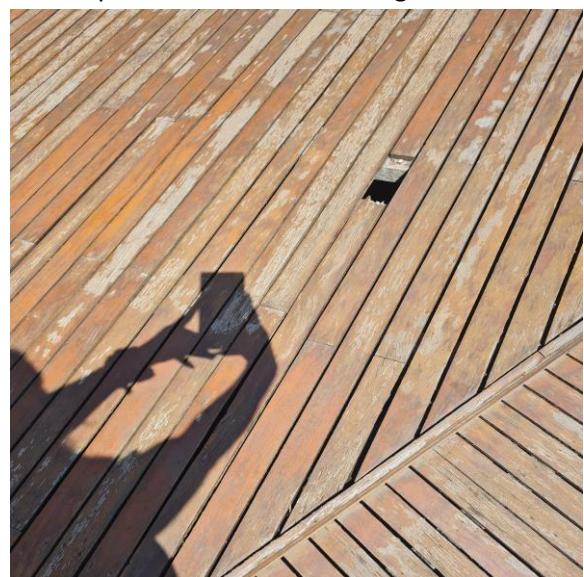
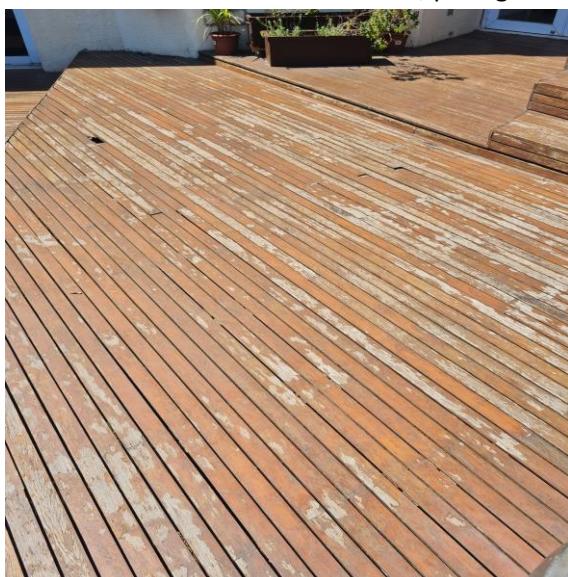
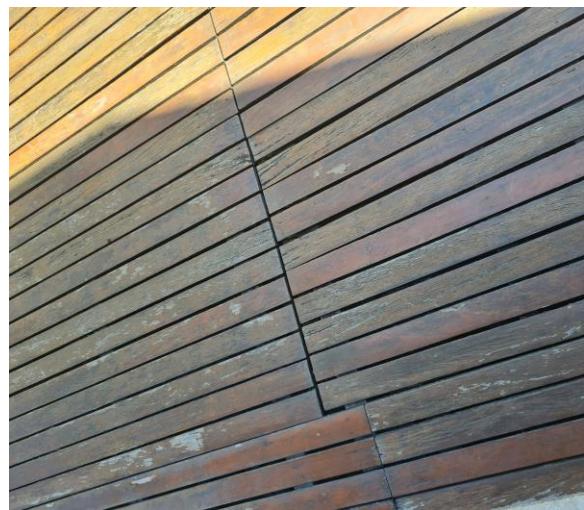
10° andar – vista para área externa cobertura



10° andar – área externa



10° andar – área externa: ofurô, paisagismo natural, pergolado e piso de madeira com desgaste natural.



10° andar – área externa: deck de madeira com avarias



10° andar – área externa



10° andar – vista geral da sala e sala de jantar



10° andar – sala com lareira



10° andar – sala de jantar



10° andar – cozinha





10º andar – dispensa



10º andar – hall de serviço, elevador de acesso às duas torres camélia e begônia.



10º andar – cozinha



10º andar – quadro elétrico atualizado e dentro da norma





10° andar – quadro elétrico atualizado e dentro da norma



10° andar – lavabo



10° andar – piso em mármore



10° andar – escritório



10° andar – jardim de inverno



10° andar – jardim de inverno



10° andar – jardim de inverno: infiltração proveniente da laje superior



10° andar – elevador privativo social



10° andar – ar condicionado



Elevador de Serviço



ISABELA GIANNOTTI

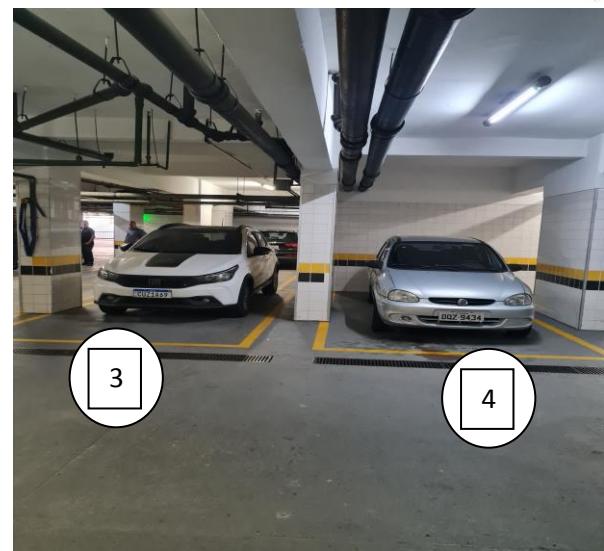
ENGENHEIRA CIVIL | PERITA JUDICIAL

(11) 9 4052-6780

eng.isabelagiannotti@gmail.com



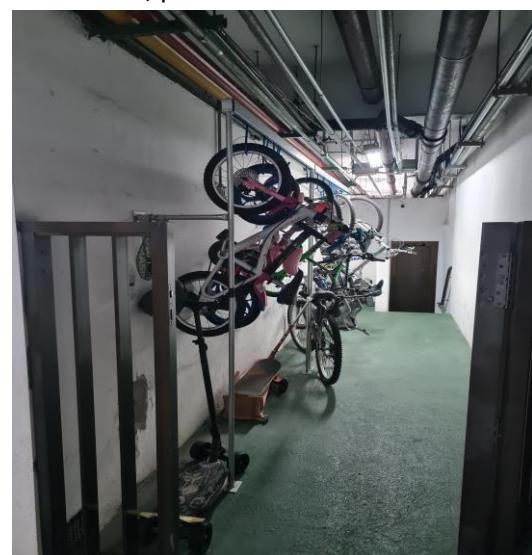
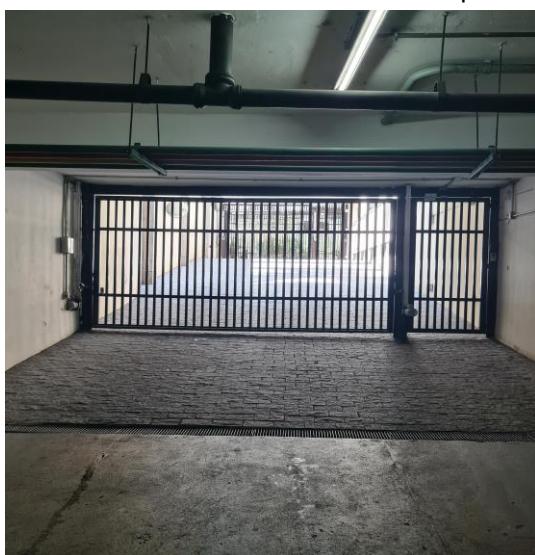
CREA - SP : 5063024021



Subsolo: 04 (quatro) vagas de garagem



Subsolo: Depósito com aproximadamente 8m2, pd=3m



Garagem com porta dupla tipo gaiola

Garagem – Bicletário





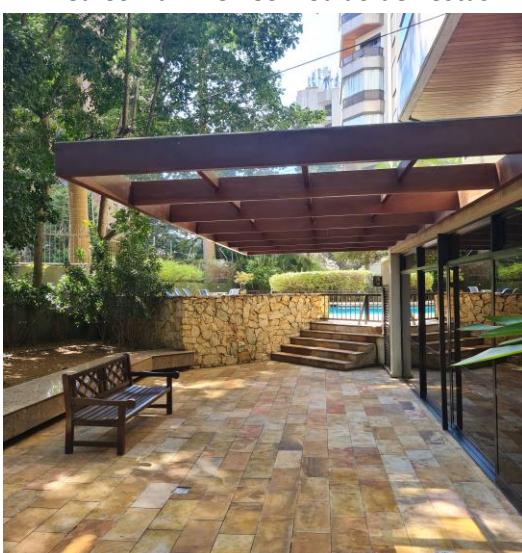
Garagem: Quadra de Squash



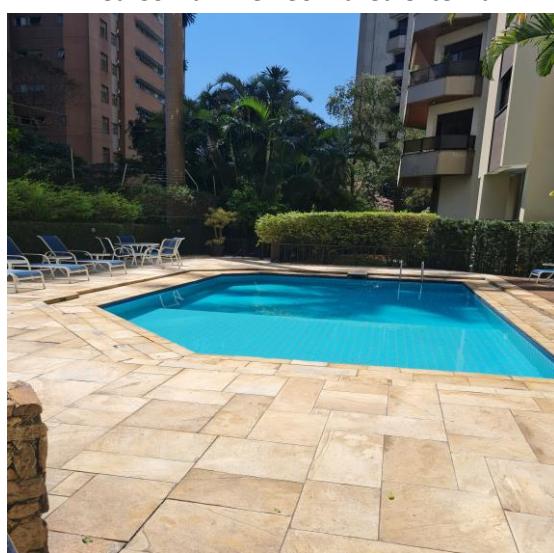
Área Comum Térreo – Salão de Festas



Área Comum Térreo – área externa



Área Comum Térreo



Área Comum Térreo – Piscina descoberta

ISABELA GIANNOTTI

ENGENHEIRA CIVIL | PERITA JUDICIAL

CREA - SP : 5063024021

(11) 9 4052-6780

eng.isabelagiannotti@gmail.com





Área Comum Térreo - Banheiros



Área Comum Térreo

13. CONCLUSÃO

A avaliação levou em consideração a influência das tendências e das flutuações do mercado imobiliário da microrregião avaliatória "São Paulo" (Microrregião (IBGE) pertencente à mesorregião: Metropolitana de São Paulo). O IBGE considera os municípios, componentes desta microrregião, como tendo certas similaridades socioeconômicas. São eles: Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul e São Paulo.

Dessa forma e considerando-se todo o estudo estatístico e teórico aqui desenvolvido, conclui-se pelo seguinte Valor de Mercado: R\$ 8.400.000,00 (OITO MILHÕES E QUATROCENTOS MIL REAIS).



CREA - SP : 5063024021

ISABELA GIANNOTTI
ENGENHEIRA CIVIL | PERITA JUDICIAL
(11) 9 4052-6780

eng.isabelagiannotti@gmail.com



14. TERMO DE ENCERRAMENTO:

A responsável técnica pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 39 (trinta e nove) páginas numeradas.

ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

São Paulo, 12 de outubro de 2023.

ISABELA GIANNOTTI

Engenheiro Civil – CREA n. 5063024021

Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias



CREA - SP : 5063024021

ISABELA GIANNOTTI
ENGENHEIRA CIVIL | PERITA JUDICIAL

(11) 9 4052-6780

eng.isabelagiannotti@gmail.com



ANEXO A – LISTA DE PRESENÇA A VISTORIA



EXM DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA FEDERAL CÍVEL DO FÓRUM MINISTRO PEDRO LESSA - SP

REFERENCIA

PROCESSO N°: 5002508-70.2022.4.03.6100

DEPENDEANTE: 28ª VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

DEPRECANTE: 28ª VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
DEBRECADO: 3º JUÍZO DA VARA FEDERAL CÍVEL DO FÓRUM MINISTRO PEDRO LESSA - SP

PARTE AUTORA: BNDES

**PARTE AUTORA: BRIDES
PARTE RE: ALESSANDRO ARCANGELI**

ADVOGADO de(a) PARTE AUTORA: GUSTAVO DIAS DE ARAUJO - RJ133849

ADVOGADO 003) PARTE ADVERSARIAIS

ADVOGADO(a) PARTE RE: MARIA CRISTINA FERREIRA QUEIROZ - RJ083570

Isabela Viana Giannotti de Salvi, Perita Judicial-Engenheira Civil devidamente nomeada nos autos Supra, declaro para os devidos fins que o(s)as Srs(a). abaixo, compareceram à esta vistoria, nesta data.

São Paulo, 18 de setembro de 2023.

Atenciosamente,

Isabela Giannotti
Perita Judicial – Engenheira Civil
CREA-SP: 5063024021

ISABELA GIANNOTTI

ENGENHEIRA CIVIL | PERITA JUDICIAL

CREA - SP : 5063024021

(11) 9 4052-6780

eng.isabelagiannotti@gmail.com





ANEXO B – ART (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA)

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230231629118

1. Responsável Técnico

ISABELA VIANA GIANNOTTI DE SALVI

Título Profissional: Engenheira Civil, Tecnóloga em Saneamento Ambiental

Empresa Contratada:

RNP: 2607960347

Registro: 5063024021-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: Tribunal Regional Federal da 3 Região SP - Processo 5002508-70.2022.4.03.6100

CPF/CNPJ: 59.949.362/0001-76

Endereço: Avenida HORÁCIO LAFER

Nº: 702

Complemento: APTO 09 E 10 BEGÔNIA

Bairro: ITAIM BIBI

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 04538-080

Contrato: 5002508-70.2022.4.03.6100

Celebrado em: 29/06/2023

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 8.390,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Avenida HORÁCIO LAFER

Nº: 702

Complemento: APTO 09 E 10 BEGÔNIA

Bairro: ITAIM BIBI

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 04538-080

Data de Início: 29/06/2023

Previsão de Término: 17/10/2023

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Código: 5002508-70.2022.4.03

Proprietário: Alessandro Arcangeli

CPF/CNPJ: 057.099.458-62

4. Atividade Técnica

		Quantidade	Unidade
Elaboração	1	Perícia de imóveis	2,00000

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Esta ART refere-se ao LAUDO TÉCNICO PERICIAL que foi solicitado por ordem do MM. Juiz Federal, o qual encaminhou a decisão ID280928439 proferida no Processo 5002508-70.2022.4.03.6100, que me nomeou como perita do feito. O presente laudo tem como finalidade apuração do valor de venda, avaliação do imóvel, localizado no 9º e 10º pavimentos do Bloco Begônias do Condomínio Miraflores, situado na Av. Horácio Lafer, 702, Jardim Paulista, com direito a 4 (quatro) vagas de garagem, objeto da matrícula 107.492 do RG do 4º Ofício de São Paulo/SP, pertencentes ao executado ALESSANDRO ARCANGELI, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

6. Declarações

Cláusula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

Profissional

Contratante

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

CREA - SP : 5063024021

ISABELA GIANNOTTI

ENGENHEIRA CIVIL | PERITA JUDICIAL

(11) 9 4052-6780

eng.isabelagiannotti@gmail.com



Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ENGENHEIROS CIVIS - ABENC -
DEPARTAMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo 12 de Outubro de 2023
Local Isabela Giannotti data

ISABELA VIANA GIANNOTTI DE SALVI - CPF: 320.858.398-27

Tribunal Regional Federal da 3 Região SP - Processo 5002508-
70.2022.4.03.6100 - CPF/CNPJ: 59.949.362/0001-76

Valor ART R\$ 96,62 Registrada em: 12/10/2023 Valor Pago R\$ 96,62
Impresso em: 12/10/2023 22:59:50

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



ISABELA GIANNOTTI
ENGENHEIRA CIVIL | PERITA JUDICIAL
CREA - SP : 5063024021 (11) 9 4052-6780 eng.isabelagiannotti@gmail.com





pagamento QR Code Pix realizado

12/10/2023, 12:10:08, via app Itaú

valor

R\$ 96,62

de

Isabela Viana Giannotti Salvi
Itaú Unibanco S.A - 8139/14871-5

para

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
do Estado de São Paulo
Banco do Brasil S.A. -
6fd40207-16d7-4991-82e4-237a508b6226

ID da transação

E60701190202310121509DY5JSIZ2DC5



CREA - SP : 5063024021

ISABELA GIANNOTTI
ENGENHEIRA CIVIL | PERITA JUDICIAL

(11) 9 4052-6780

eng.isabelagiannotti@gmail.com

ISABELA GIANNOTTI

ENGENHEIRA CÍVEL | PERITA JUDICIAL
CREA - SP: 5063024021



EXM DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA FEDERAL CÍVEL DO FÓRUM MINISTRO PEDRO LESSA - SP

REFERÊNCIA

PROCESSO N°: 5002508-70.2022.4.03.6100

DEPRECANTE: 28ª VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

DEPRECADO: JUÍZO DA VARA FEDERAL CÍVEL DO FÓRUM MINISTRO PEDRO LESSA - SP

PARTE AUTORA: BNDES

PARTE RE: ALESSANDRO ARCANGELI

ADVOGADO do(a) PARTE AUTORA: GUSTAVO DIAS DE ARAUJO - RJ133849

ADVOGADO do(a) PARTE RE: Darcy Teixeira Júnior - SP113143

ADVOGADO do(a) PARTE RE: MARIA CRISTINA FERREIRA QUEIROZ - RJ083570

Isabela Viana Giannotti de Salvi, Perita Judicial-Engenheira Civil devidamente nomeada nos autos Supra, vem perante a Vossa Exa. apresentar a **Petição em Resposta ao “Parecer Técnico Divergente” apresentado pelo Engenheiro Carlos Roberto Galvão assistente técnico indicado pelo requerido nos autos:**

1. DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme Item 9 do LAUDO TÉCNICO PERICIAL apresentado (ID 303909035), o Grau de Fundamentação do LAUDO TÉCNICO PERICIAL foi qualificado em Grau II, O enquadramento de Fundamentação se trata da especificação da avaliação, sendo função direta do nível de aprofundamento do estudo, englobando verificações quanto à qualidade estatística, objetividade e empenho do avaliador, tipo da metodologia empregada, níveis de confiabilidade do modelo matemático, qualidade dos dados amostrais utilizados, entre outros. Abaixo explico com maiores detalhes os fundamentos atingidos nesta perícia:

1 - Caracterização do(s) imóvel (eis) avaliando(s): Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo – Atingido Grau II

2 - Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: $6(K + 1)$, onde K é o número de variáveis independentes, utilizadas 4, dando o resultado de 30 amostras a serem estudadas: Atingido grau III, sendo:

Primeiro modelo testado (vermelho):

Variáveis independentes: $6(4+1) = 30$
1 - Área do Imóvel
2 - Preço Unitário
3 - bairro/localização
4 - complemento todos tipo Cobertura

Segundo Modelo Testado (verde):

Variáveis independentes: $6(4+1) = 30$
1 - Área do Imóvel
2 - Quantidade de dormitórios
3 - Preço Unitário
4 - Padrão construtivo

Terceiro Modelo Testado (azul):

Variáveis independentes: $6(4+1) = 30$
1 - Área do Imóvel
2 - Quantidade de dormitórios
3 - Preço Unitário
4 - Complemento todos tipo Cobertura



Conforme Item 10 do LAUDO TÉCNICO PERICIAL “10. PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS”, foram utilizadas 4 Variáveis independentes, e 30 amostras testadas e definidas por mim como Perita:

10. PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

DADOS	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	PREÇO TOTAL [R\$/m²]	Área [m²]	Dimensões	Saltos	Vigas de Brigagem	Idade aparente	Ruído estrutural	Estado de conservação	Elevador	Lazer	Valor Unitário
1	Avenida Honório Lafer, 702 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/obertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-vende-R\$61500000-id-2637712021/	8.150.000,00	394,00	3,00	2	6	30	Alto	B	Sim	Sim	20.685,28
2	Avenida Honório Lafer - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/obertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-vende-R\$1.900.000,00-id-2057937300/	13.000.000,00	393,00	3,00	3	4	30	Alto	B	Sim	Sim	33.078,88
3	Rua Domingos Leme - Vila Nova Conceição - São Paulo - SP	COBERTURA	Vila Nova Conceição	https://www.lissas.com.br/imovel/obertura-3-quartos-sao-paulo-vila-nova-conceicao/	8.600.000,00	357,00	3,00	3	4	25	Alto	B	Sim	Sim	24.089,64
4	Rua Jacurici, 129 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/obertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-480m2-vende-R\$690.000.000-id-2612702602/	8.450.000,00	480,00	5,00	5	2	20	Alto	B	Sim	Sim	17.604,17
5	Avenida Honório Lafer - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chaveenarras.com.br/imovel/obertura-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-itaim-bibi-200m2-vende-R\$672.145.000-id-1427229941/	8.723.404,00	698,00	4,00	2	4	30	Alto	B	Sim	Sim	12.497,71
6	Avenida Honório Lafer, 671 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chaveenarras.com.br/imovel/obertura-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-itaim-bibi-200m2-vende-R\$509.800.000-id-1427229941/	9.800.000,00	697,00	4,00	2	4	25	Alto	B	Sim	Sim	14.060,26
7	Avenida Honório Lafer - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chaveenarras.com.br/imovel/obertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-itaim-bibi-200m2-vende-R\$61.000.000.000-id-16355731/	10.600.000,00	416,00	3,00	3	4	30	Alto	B	Sim	Sim	25.480,77
8	Rua Capivara - Jardim Paulista, São Paulo-SP	COBERTURA	Jardim Paulista	https://www.vivareal.com.br/imovel/obertura-4-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-380m2-vende-R\$6.299.999,00-id-20581932386/	6.299.999,00	389,00	4,00	2	5	25	Alto	B	Sim	Sim	16.395,37
9	Alameda Campinas 1446, Jardim Paulista, São Paulo - SP	COBERTURA	Jardim Paulista	https://www.vivareal.com.br/imovel/obertura-3-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-300m2-vende-R\$6.100.000.000-id-20581937760/	8.900.000,00	300,00	3,00	3	5	18	Alto	B	Sim	Sim	29.666,67
10	Rua Capivara - Jardim Paulista, São Paulo-SP	COBERTURA	Jardim Paulista	https://www.vivareal.com.br/imovel/obertura-3-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-380m2-vende-R\$6.385.000.000-id-2058056718/	6.385.000,00	390,00	3,00	2	5	25	Alto	A	Sim	Sim	16.371,78
11	Rua João Cachoeira, 272, Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chaveenarras.com.br/imovel/obertura-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-itaim-bibi-320m2-vende-R\$1.000.000.000-id-1120734201/	11.000.000,00	300,00	4,00	2	2	18	Alto	A	Sim	Sim	36.666,67
12	Rua Jesuíno Arns, Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chaveenarras.com.br/imovel/obertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-240m2-vende-R\$6.500.000.000-id-1458823002/	9.500.000,00	347,00	4,00	4	4	25	Alto	B	Sim	Sim	25.885,56
13	Rua Jesuíno Arns, Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chaveenarras.com.br/imovel/obertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-240m2-vende-R\$6.500.000.000-id-1457310012/	9.200.000,00	367,00	4,00	4	4	25	Alto	B	Sim	Sim	25.066,12
14	Rua Jerônimo da Veiga, Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chaveenarras.com.br/imovel/obertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-240m2-vende-R\$6.500.000.000-id-1458823002/	8.900.000,00	431,00	3,00	3	4	20	Alto	B	Sim	Sim	23.649,65
15	Rua Iacema, Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chaveenarras.com.br/imovel/obertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-240m2-vende-R\$6.500.000.000-id-1458823002/	8.200.000,00	381,00	4,00	3	4	25	Alto	B	Sim	Sim	21.532,31
16	Rua Dr. Renato Pies de Barros, Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/obertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-240m2-vende-R\$6.000.000.000-id-2058056718/	9.000.000,00	381,00	4,00	3	4	20	Alto	B	Sim	Sim	23.622,05
17	Rua Virgílio Várzea, 147 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chaveenarras.com.br/imovel/obertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-240m2-vende-R\$6.500.000.000-id-2058056718/	4.300.000,00	230,00	3,00	2	2	20	Alto	B	Sim	Sim	18.695,65
18	Rua Benedito Lapin - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/obertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-240m2-vende-R\$6.500.000.000-id-2058056718/	7.850.000,00	245,00	3,00	3	5	20	Alto	B	Sim	Sim	22.040,82
19	Rua Iacema, 129 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/obertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-240m2-vende-R\$6.500.000.000-id-2058056718/	8.450.000,00	480,00	5,00	5	2	20	Alto	B	Sim	Sim	17.606,17
20	Avenida Honório Lafer - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/obertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-240m2-vende-R\$6.100.000.000-id-2541614008/	12.000.000,00	720,00	5,00	4	5	20	Alto	B	Sim	Sim	36.666,67
21	Rua Iacema - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/obertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-240m2-vende-R\$6.500.000.000-id-2058056718/	5.580.000,00	285,00	3,00	3	3	20	Alto	B	Sim	Sim	19.614,04
22	Rua Viradouro, 597 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chaveenarras.com.br/imovel/obertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-240m2-vende-R\$6.500.000.000-id-2058056718/	3.000.000,00	180,00	2,00	2	3	20	Alto	B	Sim	Sim	16.666,67
23	Rua Jesuíno Arns, 622 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chaveenarras.com.br/imovel/obertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-240m2-vende-R\$6.500.000.000-id-2058056718/	5.410.000,00	311,00	4,00	4	4	20	Alto	B	Sim	Sim	17.395,50
24	Rua Jesuíno Arns, 50 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chaveenarras.com.br/imovel/obertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-240m2-vende-R\$6.500.000.000-id-2058056718/	9.500.000,00	390,00	4,00	4	4	20	Alto	B	Sim	Sim	24.358,97
25	Rua Jesuíno Arns, 100 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chaveenarras.com.br/imovel/obertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-240m2-vende-R\$6.500.000.000-id-2058056718/	4.498.440,00	336,00	4,00	3	2	20	Alto	B	Sim	Sim	14.235,57
26	Rua Virgílio Várzea, 500 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chaveenarras.com.br/imovel/obertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-240m2-vende-R\$6.500.000.000-id-2058056718/	3.990.000,00	236,00	3,00	3	2	20	Alto	B	Sim	Sim	18.472,22
27	Rua Viradouro, 97 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chaveenarras.com.br/imovel/obertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-240m2-vende-R\$6.500.000.000-id-2058056718/	2.999.990,00	180,00	2,00	2	3	25	Alto	B	Sim	Sim	16.666,61
28	Rua Benedito Lapin, 197 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/obertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-240m2-vende-R\$6.500.000.000-id-2058056718/	7.844.970,00	245,00	3,00	3	5	20	Alto	B	Sim	Sim	22.020,29
29	Rua Unimonduba, 155 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/imovel/obertura-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-240m2-vende-R\$6.500.000.000-id-2058056718/	5.700.000,00	247,00	3,00	3	3	20	Alto	B	Sim	Sim	23.076,92



2. RESPOSTAS AOS QUESTIONAMENTOS

Com isso, em resposta ao item 2.3 do “Parecer Técnico Divergente” apresentado pelo Engenheiro Carlos Roberto Galvão, assistente técnico indicado pelo requerido nos autos, Item 2.3, página 5: O assistente técnico questiona:

- “Entendemos que **outras variáveis poderiam influenciar na composição de valor do avaliado**: - Padrão Construtivo; - Depreciação; - Vagas de garagem e, - Localização; entendemos que na região, a localização e a vista do imóvel influenciam no valor de venda do imóvel”

Resposta: Conforme mencionado e comprovado acima, e também indicado no LAUDO TÉCNICO PERICIAL, item 10 “PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS”, comprovo acima detalhadamente que foram testadas 6 variáveis independentes (área do imóvel, preço unitário, quantidade de dormitórios, bairro/localização, padrão construtivo e área de complemento tipo cobertura) e por fim após análise de cada resultado obtivo **foram escolhidas as 4 melhores variáveis INDEPENDENTES (área do imóvel, preço unitário, bairro/localização e complemento tipo cobertura) finais para o resultado da perícia.**

Após aplicação das variáveis independentes no cálculo de uma Perícia, obtemos as variáveis DEPENDENTES a todos os testes realizados, que neste caso foram: Área Construída e Preço Unitário.

A Norma NBR-14653 não faz menção explícita à escolha das variáveis independentes, a parte 2 da norma menciona que as variáveis podem ser independentes, que são aquelas que dão conteúdo lógico à variação de preços de mercado coletados na amostra, ou dependentes, que são aquelas cujo comportamento se pretende explicar pelas variáveis independentes. Ou seja, o LAUDO TÉCNICO PERICIAL por mim realizado Atingiu o Grau de Fundamentação II inteiramente dentro dos preceitos mais avançados da NBR-14653 (A NBR 14653 é uma Norma Brasileira que visa padronizar e manter a qualidade das avaliações de bens de imóveis no Brasil). Mantendo a escolha das variáveis independentes e dependentes mais assertivas para o Auto em questão.

- Ainda em resposta ao item 2.3 do “Parecer Técnico Divergente” no que se questiona ao “fato do imóvel apresentar vista permanente para o Parque do Povo – Mário Pimenta Camargo influencia no valor do bem e não foi analisada”.

Resposta: Conforme mencionado e comprovado acima, vista do imóvel é uma variável independente, para atingir o GRAU III no item 2 Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: $6(K + 1)$, utilizei 4 variáveis (k) independentes o que resultou em 30 amostras, as quais foram atingidas.

A vista do imóvel pode ser um fator na valorização do bem, mas não é o único, por isso ela é INDEPENDENTE. Nos cálculos apresentados ela não traz alterações no cálculo final, como demonstrado acima obtendo 6 variáveis independentes no estudo.

- Quanto ao questionamento “entendemos que deve-se adotar o limite superior do modelo proposto:” e “entendemos que no presente caso deve ser arbitrado o valor máximo encontrado R\$ 8.997.000,00”

ÁREA PRIVATIVA	VALOR TOTAL		
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
393,55	7.866.694,56	8.431.667,07	8.996.639,58
	(-6,7%)	-	(+6,7%)

Resposta: Conforme item 7.5 do LAUDO TÉCNICO PERICIAL:

- ❖ o valor de Venda apresentado atingiu GRAU III de Precisão, que é o nível máximo de grau de fundamentação exigido na NBR 14653:

Inferido	Nível de Confiança	Estimador Pontual	Precisão
Venda	Valor	80%	Mediana grau III

- ❖ O Assistente informa que o valor máximo é de R\$ R\$ 8.997.000,00, porém conforme LAUDO TÉCNICO PERICIAL emitido os valores aplicáveis possíveis para o resultado final são:

Mínimo: R\$ 7.875.689,53

Médio: R\$ 8.441.308,79

Máximo: R\$ 9.006.928,04

Sendo, o valor definido final em R\$ 8.400.000,00 dentro do intervalo aplicado por norma e não maior devido os seguintes fatos:

Valor Total	
Estimador pontual - Valor Mediano (Total)	R\$ 8.441.308,79 (0%)
Intervalo de Confiança (Total)	R\$ 7.875.689,53 (-6,7%) à R\$ 9.006.928,04 (6,7%)
Campo de Arbitrio (Total)	R\$ 7.175.112,47 (-15%) à R\$ 9.707.505,10 (15%)
Amplitude (Total)	R\$ 1.131.238,50 (13,4%)
Valor Definido (Total)	R\$ 8.441.308,79 (0%) → (R\$ 8.400.000,00)
Avaliação Intervalar (Total)	R\$ 7.875.689,53 (-6,7%) à R\$ 9.006.928,04 (6,7%)

A avaliação de um imóvel é um processo importante e complexo que requer a consideração de vários fatores, todos os quais foram apresentados e devidamente explicados neste documento e atendidos conforme a NBR-14653, porém para que o **Perito considere o valor final** (mínimo, médio ou máximo) a ser aplicado, alguns dos principais critérios a serem avaliados incluem o estado de conservação do imóvel.

Conforme Item 12, do LAUDO TÉCNICO PERICIAL, “12. RELATORIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO”, o imóvel avaliado possui avarias importantes, os quais em uma venda acarretaram reformas imponentes a serem executadas e que depreciam o valor do imóvel, com isso em como Perita defini a aplicação do valor Mediano R\$ 8.400.000,00.

Página 20:



Acabamentos em mármore com pequenas avarias

Página 22:



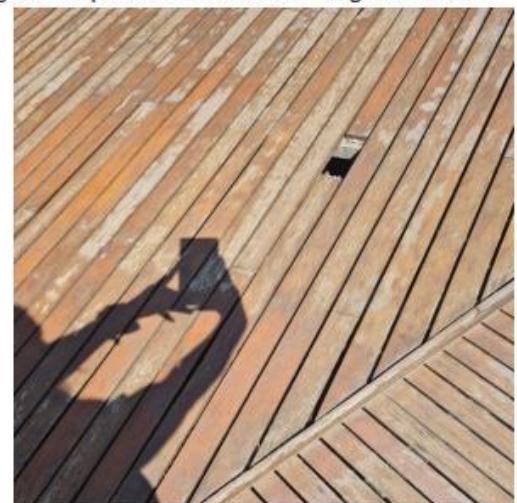
9º andar – quarto 2: divisa intima: possível infiltração do ofurô do pavimento superior (10º andar)

9º andar – quarto 2, banheiro suíte: pequenas avarias no mármore e espelho.

Página 26:



10º andar – área externa: ofurô, paisagismo natural, pergolado e piso de madeira com desgaste natural.

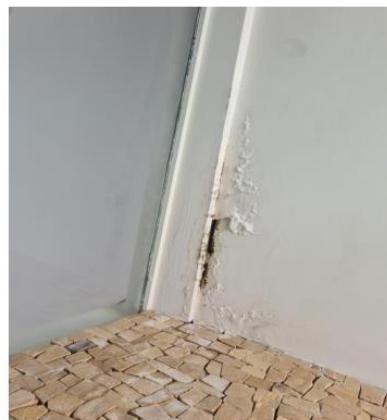


10º andar – área externa: deck de madeira com avarias

Página 30:



10º andar – jardim de inverno



10º andar – jardim de inverno: infiltração proveniente da laje superior

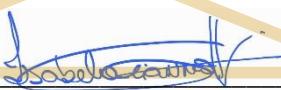
3. CONCLUSÃO

Diante do exposto acima, não é plausível o questionamento apresentado pelo “Parecer Técnico Divergente”, mantendo a minha Perícia apresentada no LAUDO TÉCNICO PERICIAL conforme ART 28027230231629118, emitida e aprovada pelo CREA- SP, no Valor de Mercado: R\$ 8.400.000,00 (OITO MILHÕES E QUATROCENTOS MIL REAIS).

Solicito ainda a liberação por Vossa Exa. Do pagamento dos Honorários em favor da perita.

Considerando-se todo o disposto nos itens supra, nestes termos, peço deferimento.

São Paulo, 03 de dezembro de 2023.

Atenciosamente,

Isabela Giannotti
Perita Judicial – Engenheira Civil
CREA-SP: 5063024021