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

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIÍZA DE DIREITO DA 14° VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo: 1047996-75.2017.8.26.0100
Requerente: Maria de Fátima Oliveira de Carvalho Miguel
Requerido: Carlos Augusto de Oliveira Carvalho e Outros

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, 09 de setembro de 2021.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

PEA – Engenharia Legal e Diagnóstica
Rua Dr. Fadlo Haidar, 106 (42)
Vila Nova Conceição - São Paulo/SP

www.peritojudicialengenharia.com.br
ingo@peritojudicialengenharia.com.br
11- 95780.3311

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.

1- Considerações Preliminares

O presente laudo tem por objetivo a avaliação de comercialização e locação do imóvel com fachada principal na Avenida Paes de Barros, 446 e fachada de fundos na Rua Guia Lopes, 77, Bairro da Mooca, na cidade de São Paulo/SP – Matrícula 183.984 do 7º R.I. de São Paulo/SP.

Os valores aferidos e as pesquisas realizadas nesta Perícia têm como referência o mês de setembro do ano de 2021.

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: Estimar o valor de mercado de compra/venda e locação do referido imóvel.

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

1.1- Referências Normativas Desta Perícia:

- ABNT NBR 14.653-1:2001 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais)
- ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos)
- ABNT NBR 13.752:2006 (Perícias de Engenharia na Construção Civil)
- Leis Federais n6766/79 e 9785/99 (Parcelamento do Solo Urbano)

1.2- Referências Bibliográficas Desta Perícia de Avaliação:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.

2- Vistoria no Imóvel:

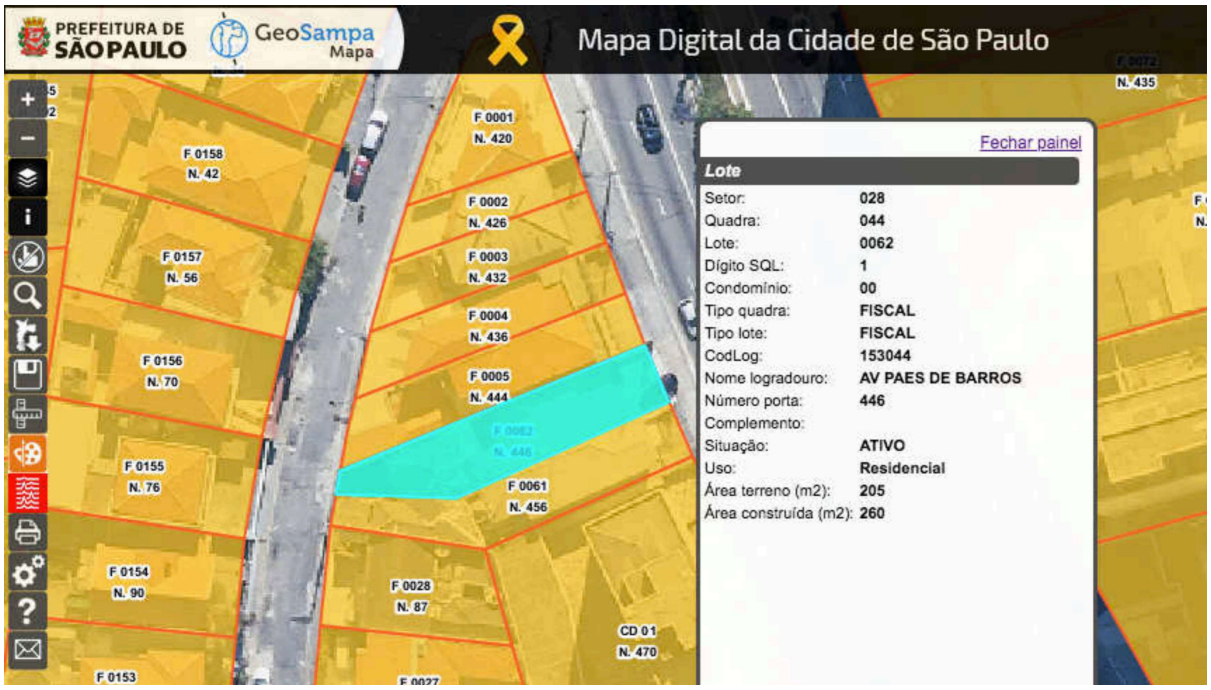
Foi realizada vistoria no imóvel, em 05/08/2021, às 14:00. O locatário do imóvel forneceu acesso ao interior do mesmo e acompanhou aos trabalhos periciais.

Pela parte autora, a vistoria foi acompanhada por seu assistente técnico (Sr. José Carlos Lourenço - RG: 8.155.888-0).

A parte requerida não compareceu a vistoria.

2.1- Características Gerais do Imóvel:

Constatamos através do Mapa Digital da Cidade de São Paulo, carnês de IPTU e Matrícula, que o objeto desta perícia se trata de um imóvel único, com fachada em duas ruas.



Também, in loco, verificou-se que o interior do imóvel foi subdividido com divisórias removíveis e paredes de gesso acartonado, numa disposição não convencional, a fim de separar uma diminuta moradia nos fundos da parte da frente, que é um salão de estética. Trata-se de uma compartimentação precária no interior do imóvel que não foi aprovada pela Municipalidade, bem como não faz parte da Matrícula do imóvel.

Também, em consulta com o locatário do imóvel, verificou-se que o contrato de locação vigente é referente ao imóvel inteiro, ou seja, não se constatou que o objeto pericial contende dois imóveis em nenhum aspecto.

Não se pode considerar tal imóvel como divisível e/ou considerar que estamos tratando de dois imóveis. No caso em tela, afirmamos que o objeto pericial se trata de um único imóvel, sem possível cômoda divisão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.

Desta forma, temos que o objeto pericial possui terreno com área igual a 205,00m², onde há uma casa assobradada que computa área total construída igual a 260,00m².

Classificação do imóvel segundo ABNT NBR 14.653-2:2011:

Quanto ao Uso: Comercial
Quanto ao Tipo do Imóvel: Casa
Quanto ao Agrupamento de Imóveis: Não Agrupado

Segundo "Descrição e caracterização das edificações – IBAPE/2017", temos que a edificação construída se classifica em:

Classe: Classe 1 – Residencial
Tipo: Grupo 1.2 – Casa
Padrão: Padrão 1.2.5- Padrão Médio
Estado de Conservação: Referência "C" – Regular (Depreciação: 2,52%)
Idade Aparente das Construções: 20 anos

Caracterização do "Estado de Conservação":

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 desagaste 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.

Caracterização de "Casa Padrão Médio":

ibape sp

Valores de Edificações

1.2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.

Segue adiante o relatório fotográfico do Imóvel.



Rua Paes de Barros, 446 (Bairro Mooca) – Fachada Principal do Objeto Pericial

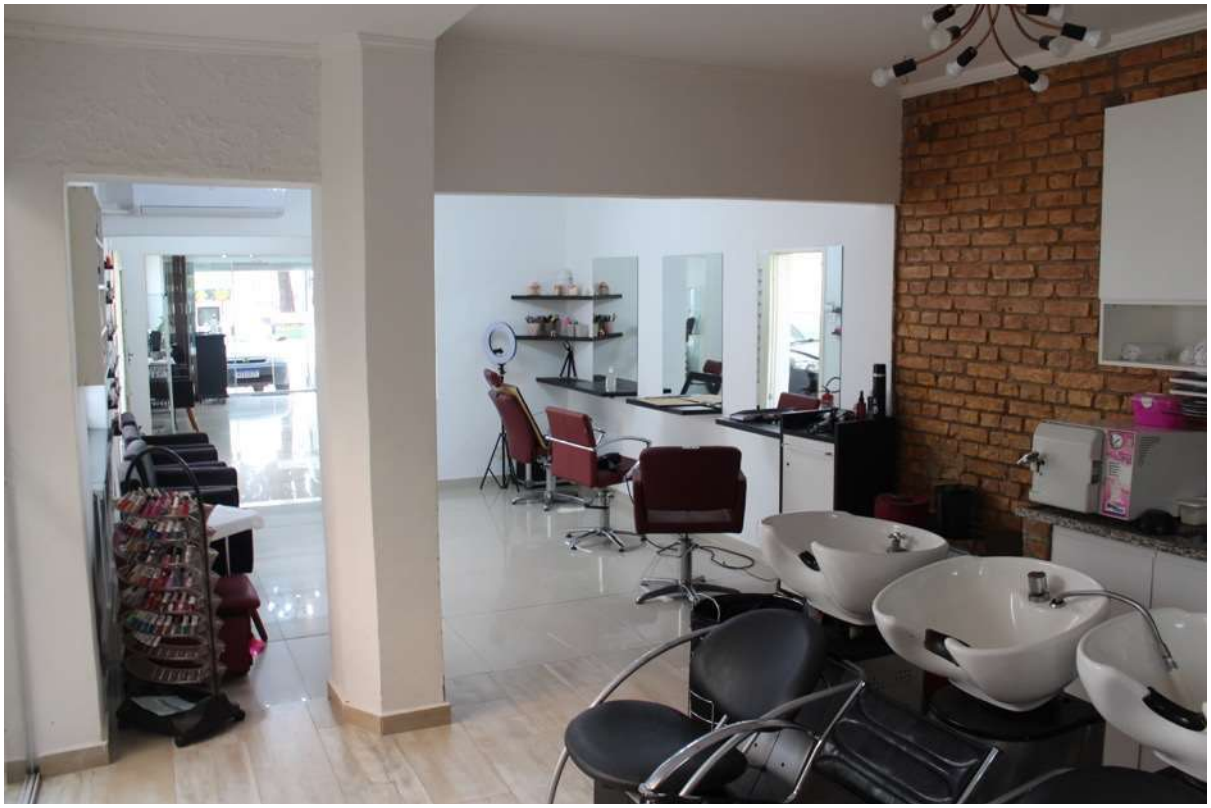


Rua Guia Lopes, 77 (Bairro Mooca) – Fachada Secundária do Objeto Pericial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.



Rua Paes de Barros, 446 (Bairro Mooca) – Salão Principal

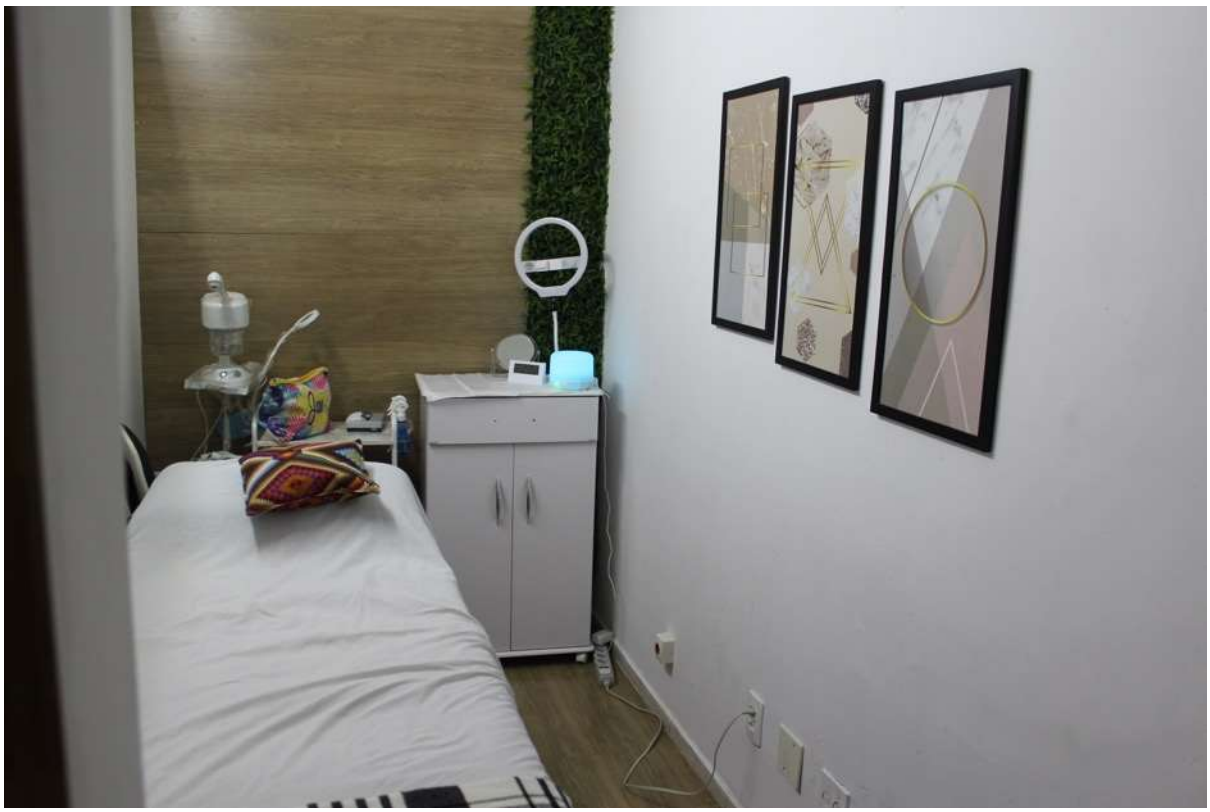


Rua Paes de Barros, 446 (Bairro Mooca) – Salão Principal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.

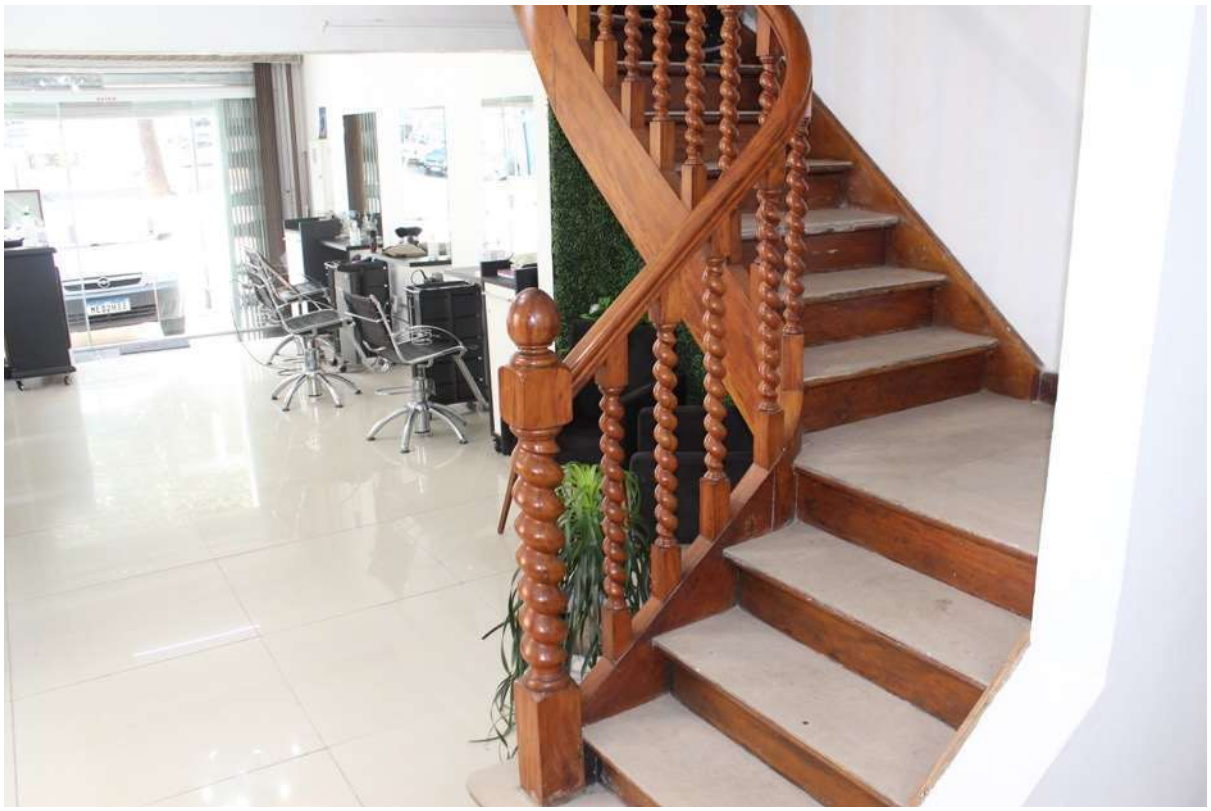


Rua Paes de Barros, 446 (Bairro Mooca) – Salão Principal



Rua Paes de Barros, 446 (Bairro Mooca) – Sala Privativa no Pavimento Terreo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.



Rua Paes de Barros, 446 (Bairro Mooca) – Acesso ao Pavimento Superior



Rua Paes de Barros, 446 (Bairro Mooca) – Dormitório Adaptado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.

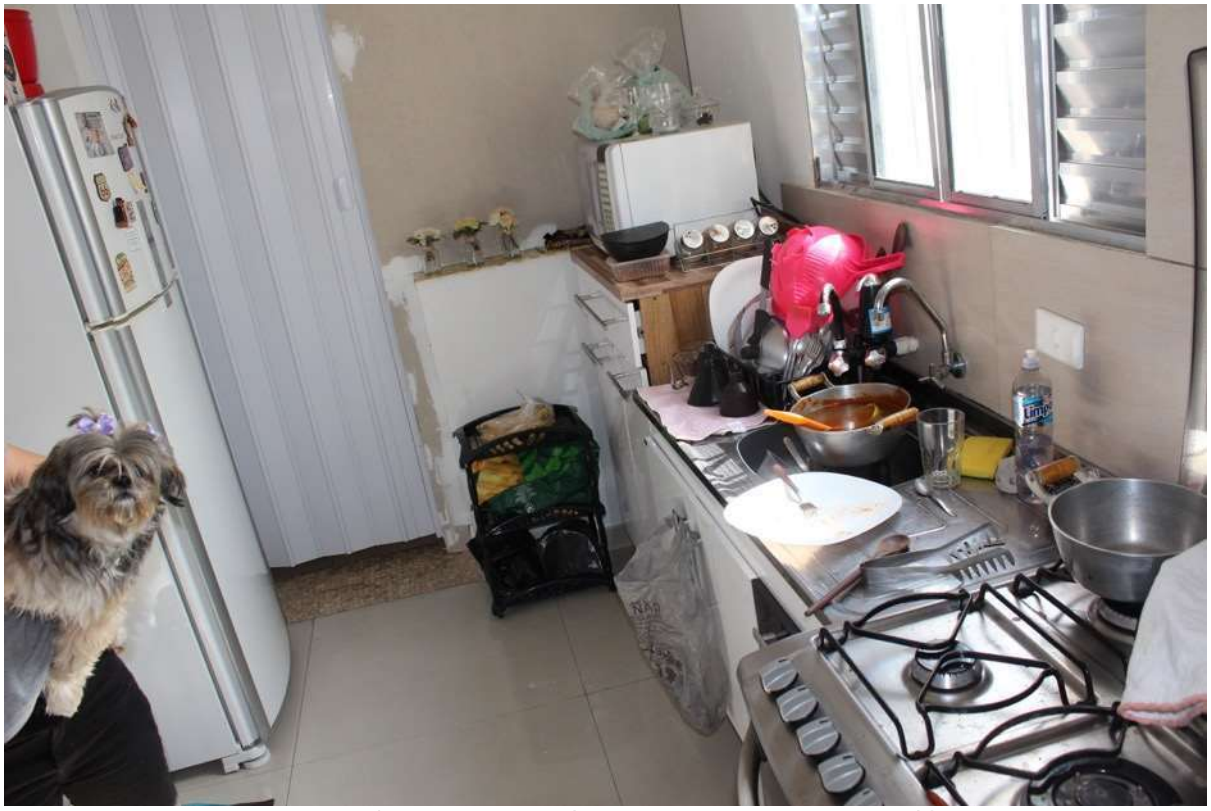


Rua Paes de Barros, 446 (Bairro Mooca) – Banheiro

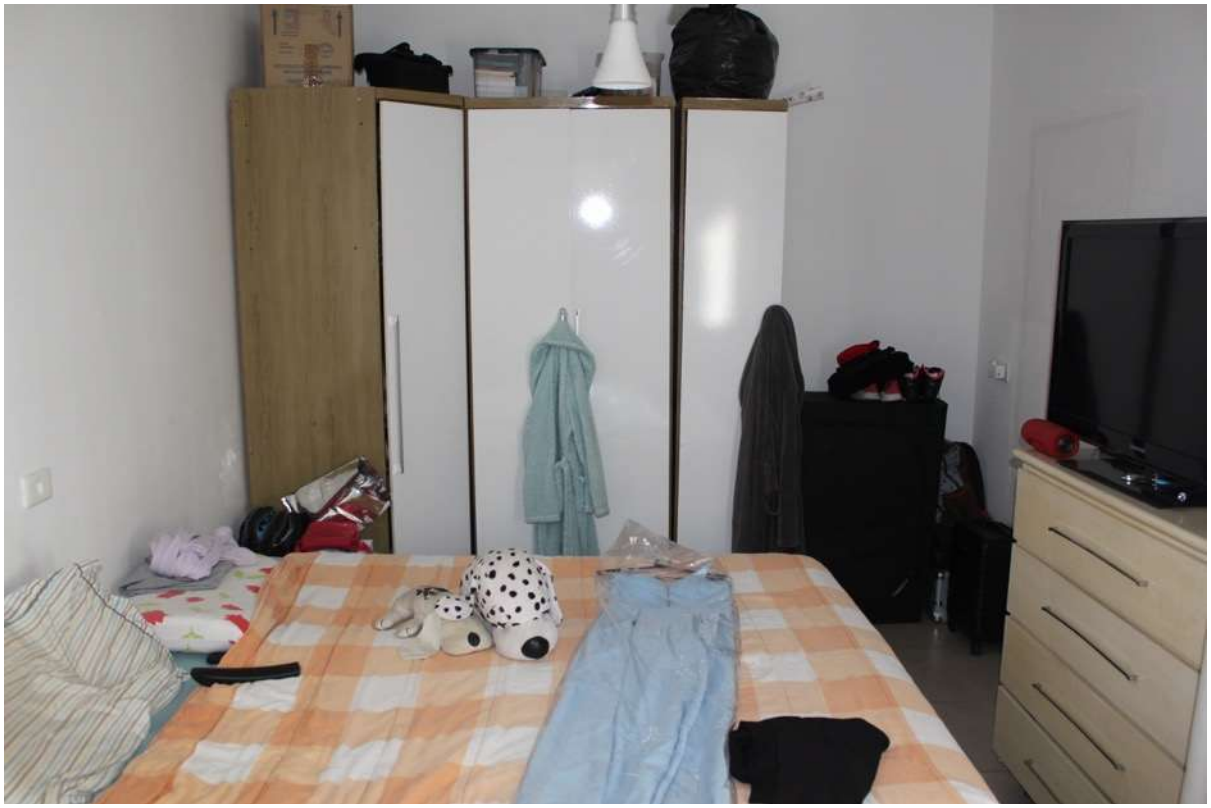


Rua Paes de Barros, 446 (Bairro Mooca) – Dormitório Adaptado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.



Rua Paes de Barros, 446 (Bairro Mooca) – Dormitório Adaptado/Cozinha



Rua Paes de Barros, 446 (Bairro Mooca) – Dormitório Adaptado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.



Rua Guia Lopes, 77 (Bairro Mooca) – Garagem dos Fundos



Rua Guia Lopes, 77 (Bairro Mooca) – Dormitório Adaptado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.



Rua Guia Lopes, 77 (Bairro Mooca) – Dormitório Adaptado



Rua Guia Lopes, 77 (Bairro Mooca) – Banheiro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.

3 - Avaliação Imobiliária Segundo ABNR NBR 14.653 (Partes 1 e 2):

Procedimentos Metodológicos para Identificação do Valor de Mercado segundo ABNR NBR 14.653-2:2011:

"Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14.653-1:2001" - ABNR NBR 14.653-2:2011

3.1- Método comparativo direto de dados de mercado:

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." - NBR 14.653-1:2011/Item 8.2.1

Utilizaremos a metodologia científica da regressão linear com auxílio do Software Microsoft Excel para tratar os dados das amostras obtidas na pesquisa de mercado realizada, e, assim, calcular o efetivo valor de mercado do imóvel em questão.

Salientamos que a utilização de modelos de Regressão Linear é a metodologia mais utilizada na estatística quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Este modelo é normatizado pela ABNT NBR 14.653-2:2011, cujos procedimentos se encontram em seu "Anexo A" e são aplicados nessa Perícia.

"A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão." - Item Anexo A.1.1 - ABNT NBR 14.653-2:2011

3.2- Pesquisa Imobiliária:

Nessa perícia, com a finalidade de se buscar amostras com o perfil mais próximo possível ao do bem avaliado, delimitamos a abrangência de amostras retiradas do mercado imobiliário com as seguintes características em comum:

- Casas como vocação comercial à venda na mesma região do imóvel sob avaliação, onde se assumem pertencentes a condições econômico-mercadológicas semelhantes;
- Imóveis situados em vias de grane fluxo de veículos;
- Área construída entre 150m^2 a 350m^2;

Na pesquisa imobiliária elaborada, listamos e quantificamos 3 variáveis, abaixo elencadas, que normalmente são as principais influenciadoras no nexo causal do valor de venda de imóveis usados, tendo as premissas anteriormente descritas como comuns a todas as amostras.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.

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

Encontramos, no **"Anexo 1"** dessa Perícia, os dados dos imóveis que constituíram as amostras da pesquisa imobiliária, incluindo o nome das imobiliárias consultadas, número de referência dos anúncios, endereço e valor dos imóveis.

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_{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: 97,20% – A equação descreve com 97,20% de certeza o comportamento do mercado com essa modelagem matemática.

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

Teste de T-Student:

F_{calc}= 173,28 >> F_{Crit}≅ 2,1

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

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

P_{Value} (Área Privativa) = 0,00%
P_{Value} (Imóvel Favorecido) = 0,00%
P_{Value} (Imóvel Prejudicado) = 1,91%

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.

3.4- Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado

Com base na pesquisa de mercado contida no **"Anexo 2"** dessa perícia, foi montada uma planilha no software MS Excel formatando os dados obtidos, de forma a ser possível o seu processamento através do método da Regressão Linear Múltipla pelo Software MS Excel, sendo que as planilhas e seu processamento estatístico final estão disponíveis nos "Anexos 3 e 4".

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

Y = Valor do Imóvel Avaliado

β_0 = Coeficiente de regressão relativo ao intercepto (R$0,00).

β_1 = Coeficiente de regressão relativo à variável "Área Privativa" (R$5.784,17/m^2).

X_1 = Área Privativa do Imóvel Avaliado (260,00m^2).

β_2 = Coeficiente de regressão relativo à variável "Imóvel Favorecido" (R$1.608.901,71).

X_2 = Imóvel Favorecido (Sim = 1 ➔ Imóvel com características próximas aos melhores imóveis da pesquisa, pela questão ligada à localização).

β_3 = Coeficiente de regressão relativo à variável "Imóvel Prejudicado" (R$-773.287,08).

X_3 = Imóvel Prejudicado (Não = 0 ➔ Imóvel com características próximas aos melhores imóveis da pesquisa, pela questão ligada à localização).

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

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

$$Y = \beta_0 + \beta_1 . X_1 + \beta_2 . X_2 + \beta_3 . X_3 + \varepsilon_i$$

$$Y = R\$0,00 + X_1 . R\$5.784,17 + X_2 . R\$1.608.901,71 + X_3 . R\$-773.287,08 + \varepsilon_i$$

$$Y = R\$0,00 + R\$1.503.884,25 + R\$1.608.901,71 + R\$-0,00 + \varepsilon_i$$

$$\mathbf{Y = R\$3.112.785,96 + \varepsilon_i}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.

Intervalo de Confiança (I.C.):

$\bar{Y}$ = R$3.112.785,96 E= R$436.036,25 $\bar{Y}$-E < I.C. < $\bar{Y}$+E

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

R$2.676.749,71 < I.C. < R$3.548.822,21

Verificação da Micronumerosidade:

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

$n \geq 4 (k + 1)$ ➔ 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

$n \geq 4 (k + 1)$ ➔ $n \geq 4 (3 + 1)$ ➔ $n \geq 16$ (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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.

Enquadramento nos Graus de Fundamentação:

Segundo "Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear" ABNT NBR 14.653-2:2011, temos o grau de fundamentação dado por:

Item	Grau
1 – Caracterização do Imóvel	Grau 3
2 – Quantidade Mínima de Dados	Grau 2
3 – Identificação dos Dados de Mercado	Grau 2
4 – Extrapolação	Grau 3
5 – Nível de Significância (hipótese nula)	Grau 3
6 – Nível de Significância (Teste F)	Grau 3

Segundo "Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear" ABNT NBR 14.653-2:2011, temos o grau de precisão dado por:

Grau III - 16 Pontos com Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau III, com demais no mínimo no Grau II – Não

Grau II - 10 Pontos com Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau II, com demais no mínimo no Grau I – Sim

Grau I - 6 Pontos com todos Itens no Grau I – Sim

Pontos Obtidos: 16

Dessa forma, segundo ABNT NBR 14.653-2:2011, essa perícia se enquadra no **Grau II** de Fundamentação.

Enquadramento nos Graus de Precisão:

Segundo "Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores" ABNT NBR 14.653-2:2011, temos o grau de precisão dado por:

Grau III <= 30%
Grau II <= 40%
Grau I <= 50%

R$2.676.749,71 < I.C. < R$3.548.822,21

I.C.= 28,02%

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.

Ajuste da Modelagem Matemática:

O valor da efetiva transação é dado por uma minoração/desconto de 10% no valor de anúncio dos mesmos, segundo IBAPE/SP.

Como toda a metodologia aplicada para aferição do valor de venda do imóvel objeto dessa perícia foi elaborada a partir de anúncios da região, é de fundamental importância se fazer o ajuste de 10% (10% desconto na efetiva transação) no valor obtido na regressão linear múltipla, para oferecermos o real Valor de Mercado de Venda do Imóvel.

Valor de Mercado = 0,90 x R$3.112.785,96

Valor de Mercado = R$2.801.507,36

4 – Aferição do Valor Locativo:

Da pesquisa realizada para aferição do valor de venda do imóvel objeto da perícia, foi constatado que diversos imóveis do universo de amostras pesquisadas estavam disponíveis para locação.

De tais imóveis, conforme se verifica da tabela abaixo, foi constatado que o valor médio da remuneração de capitais é igual a 0,35% a.m.

ANÁLISE DA TAXA DE REMUNERAÇÃO

Amostra	Valor Venda	Valor Locação	Taxa de Remuneração
1	R$3.400.000,00	R$11.000,00	0,32%
5	R$2.500.000,00	R$9.000,00	0,36%
6	R$3.400.000,00	R$11.000,00	0,32%
7	R$2.500.000,00	R$3.950,00	0,16%
8	R$1.500.000,00	R$7.500,00	0,50%
9	R$2.500.000,00	R$11.000,00	0,44%
TAXA MÉDIA			0,35%

Desta forma, como o valor de mercado do imóvel objeto desta perícia é igual a R$2.801.507,36, temos que o seu respectivo valor locativo é igual a R$9.828,90/mensais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.

5 – Quesitos do Autor:

Quesito 01 - Com base em sua matrícula no183.984 do 7o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, juntada aos autos (fls 29/31), o imóvel avaliando é UM IMÓVEL COM FRENTE PARA DUAS RUAS ou são DOIS OU MAIS IMÓVEIS?

Resposta: Trata-se um único imóvel com acesso por duas vias diferentes.

Quesito 02 - Considerando o ítem 7.7.2 (Diagnóstico do Mercado) da NBR 14.653-1 que trata das normas gerais de avaliação de bens, os valores apurados para VENDA e para LOCAÇÃO, foi aplicado algum fator de desvalorização momentânea em razão da pandemia atual? Em caso positivo informar qual o fator aplicado e qual o valor correto de avaliação do imóvel para VENDA e LOCAÇÃO em situação de normalidade do mercado (antes ou após pandemia do COVID-19).

Resposta: O “Fator Covid” está refletido diretamente no valor dos anúncios que a pericia se baseou, não sendo aplicado nenhum ajuste neste quesito. Esta avaliação foi realizada sob os preceitos do “método comparativo direto de dados de mercado”, que é a metodologia recomendada pela referida Norma.

Quesito 03 - A respeito da avaliação para VENDA do imóvel, qual o valor considerado para o TERRENO e para a EDIFICAÇÃO, separadamente?

Resposta: Prejudicado. Quesito foge ao objeto pericial, que se refere à Matrícula e IPTU em questão, que engloba terreno com edificação de forma conjunta.

Quesito 04 - Pode-se afirmar que os Laudos Periciais juntados às fls 125/201, atualizando-se seus valores aos dias presentes, são capazes de refletir a realidade do mercado naquela região fora da época de pandemia? Explique.

Resposta: Prejudicado. Quesito especulativo e desconexo ao objeto pericial.

Quesito 05 - Quanto ao aspecto físico do imóvel, há interligação entre a parte do imóvel com frente para a Av. Paes de Barros com a parte com frente para a Rua Guia Lopes?

Resposta: Há interligação, visto que se trata de um imóvel único. Atualmente, há de se registrar, o imóvel foi compartimentado com paredes de dry-wall e mobília de forma diferente da aprovada pela Municipalidade, separando precariamente os fundos da frente do imóvel.

Quesito 06 - Qual o valor de locação atribuído para a parte comercial (Av. Paes de Barros) e para a parte residencial (Rua Guia Lopes)?

Resposta: Trata-se de um único imóvel, ou seja, o valor de locação engloba o bem inteiro, que possui duas fachadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.

Quesito 07 - Quanto à similaridade, nos termos da norma do IBAPE/SP:2011, item 9.2.1.2 (Coleta de dados) e da NBR 14.653-2, pode o imóvel avaliando, situado na Av. Paes de Barros (corredor comercial) ser comparado com imóvel em rua sem saída sem aplicação de qualquer fator de tratamento para homogeneização das informações?

Resposta: Os imóveis que compuseram o universo de amostras desta perícia são localizados em vias de alto fluxo de veículos.

Quesito Complementar 01 - Queira o Senhor Perito informar qual a metodologia utilizada na avaliação, tanto para venda, quanto para locação, segundo a NBR 14653-2 da ABNT, justificando a sua adoção;

Resposta: Vide Norma, utilizamos o "método comparativo direto de dados de mercado" (Venda) e "Método da remuneração de capitais" (Locação).

Quesito Complementar 02 - Queira o Senhor Perito, caso tenha optado pelo Método da Renda, para estabelecer o valor locativo do imóvel avaliando, informar qual a taxa utilizada para apuração do valor locativo e quais os critérios adotados para a apuração da referida taxa, considerando-se que o item 11.4.2.3 da NBR 14653-2/2011 estabelece que a taxa de remuneração deve ser objeto de pesquisa específica para cada caso, pois varia para cada tipo de imóvel e localização, dependendo também da conjuntura econômica ao longo do tempo;

Resposta: No caso em tela, vide pesquisa realizada, foi considerada a taxa de retorno igual a 0,35% a.m.

Quesito Complementar 03 - Queira o Senhor Perito, caso faça uso de contratos de locação vigentes na composição dos elementos amostrais para determinação do valor locativo, apresentar cópia dos respectivos contratos iniciais e de seus aditamentos, se houverem, para comprovação dos valores considerados;

Resposta: Não foram fornecidos tais contratos.

Quesito Complementar 04 - Queira o Senhor Perito, com base em documentos tais como; matrícula do imóvel, certidão de dados cadastrais junto a municipalidade, quadra fiscal entre outros oficiais e válidos, caracterizar o imóvel objeto da lide;

Resposta: A descrição completa do imóvel, considerando tais documentações, se encontra no corpo do laudo.

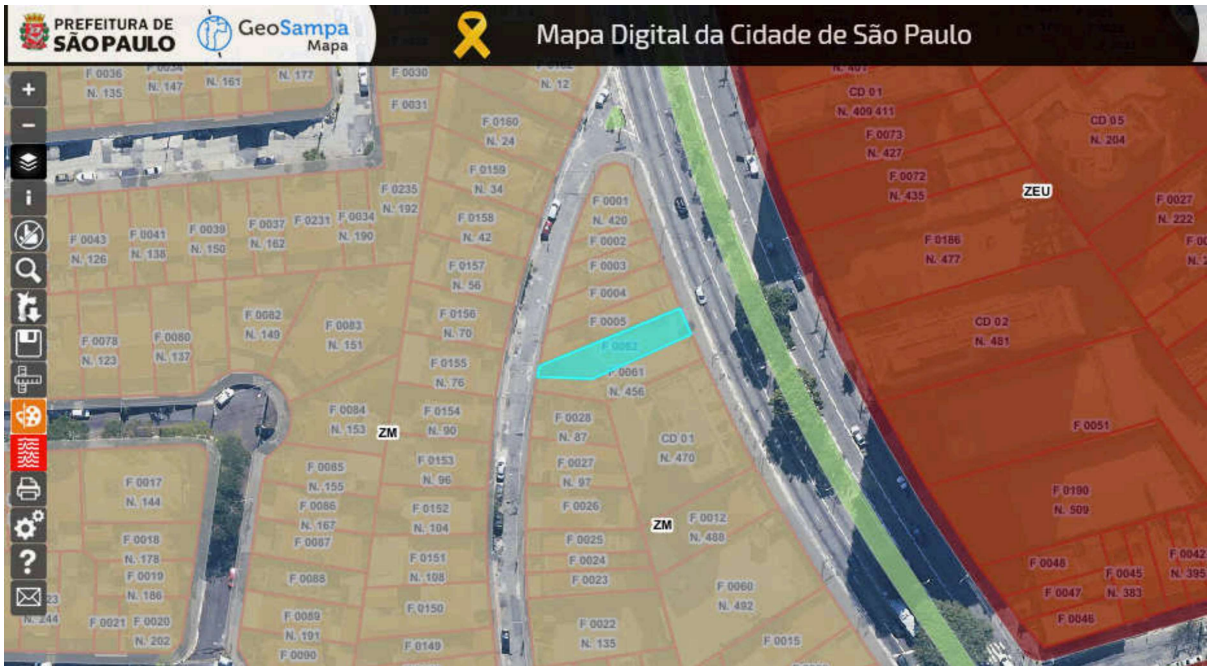
Quesito Complementar 05 - Queira o Senhor Perito, consideradas as características do avaliando, informar se ele comporta uma cômoda divisão;

Resposta: Conforme informado no laudo, o imóvel objeto da ação não comporta cômoda divisão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.

Quesito Complementar 06 - Queira o Senhor Perito informar o Zoneamento em que está inserido o imóvel avaliando e com base na legislação vigente quais os usos permitidos;

Resposta: O imóvel está inscrito na ZM.



Quesito Complementar 07 - Queira o Senhor Perito descrever o entorno do imóvel avaliando, sua localização e infraestrutura do logradouro, bem como o padrão e tipo de edificações situadas nas circunvizinhanças;

Resposta: Tais descrições solicitadas compõem o corpo do laudo.

Quesito Complementar 08 - Queira o Senhor Perito demonstrar detalhadamente os cálculos efetuados para obtenção dos valores arbitrados para venda e locação;

Resposta: Tal documentação acompanha a perícia, em seus anexos.

Quesito Complementar 09 - Queira o Senhor Perito informar se identificou algum fator valorizante ou desvalorizante que possa influenciar no valor, tanto para venda, quanto para locação, dos imóveis na região;

Resposta: Negativo. Trata-se de um imóvel semelhante aos demais analisados na pesquisa de amostras, apenas, é de se considerar o objeto pericial como “favorecido” devido à sua localização, que foi considerado em laudo na respectiva variável dicotômica.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.

Quesito Complementar 10 - Queira o Senhor Perito informar qual o critério adotado para a utilização de Fatores ou Variáveis de Localização e Transposição, esclarecendo se tais fatores serão arbitrados ou serão adotados os valores constantes da Planta Genérica de Valores em vigor para o Município de São Paulo;

Resposta: A pericia não utilizou o conceito de Fatores/Variáveis/Transposição. Utilizou-se tão somente os dados brutos, sem transformação.

Quesito Complementar 11 - Queira o Senhor Perito informar se inspecionou pessoalmente, cada um dos elementos amostrais, podendo aferir o seu padrão construtivo e estado de conservação;

Resposta: Negativo. Tal solicitação extrapola os requisitos exigidos em Norma, desta forma, não foi realizada tal inspeção nas amostras.

Quesito Complementar 12 - Queira o Senhor Perito, com base nas observações do imóvel objeto da presente lide, da região geoeconômica e do mercado imobiliário atual, estabelecer o seu grau de liquidez;

Resposta: Prejudicado. Tal quesito foge ao objeto pericial.

Quesito Complementar 13 - Queira o Senhor Perito esclarecer se foram incluídos no Laudo, informações, cópias de plantas, documentos, dados amostrais e demais elementos de prova que tenham sido utilizados na formação do valor de mercado dos imóveis avaliandos;

Resposta: No “Anexo 01”, que acompanha esta perícia, poderá ser verificado o nome das imobiliárias que anunciaram as amostras, com o respectivo código de referencia dos anúncios e endereços.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.

5 – Quesitos do Requerido:

Quesito 01 - Queira o expert descrever de forma detalhada os imóveis objeto da presente perícia;

Resposta: O imóvel está detalhadamente descrito no corpo do laudo.

Quesito 02 - Com base na documentação acostada aos autos, bem como da análise do imóvel objeto da demanda, é possível afirmar que houve o " desdobro/desmembramento" do referido bem?;

Resposta: Negativo, o imóvel não foi desdobrado documentalmente como de fato.

Quesito 03 - Da análise dos imóveis objeto da presente perícia, poderia o expert descrever a atual condição do local, bem como eventuais sinais de manutenções recentes?;

Resposta: O imóvel está detalhadamente descrito no corpo do laudo.

Quesito 04 - Queira o expert relatar as benfeitorias realizadas recentemente no imóvel, conforme se depreende tanto da documentação acostada aos autos, quanto do estudo ora realizado;

Resposta: Prejudicado. O estudo de benfeitorias foge ao escopo da perícia, que é estimar o valor de venda e locação do objeto pericial.

Quesito 05 - Ainda quanto as benfeitorias comprovadamente realizadas no imóvel, além das que se constatam pelo estudo ora realizado, queira o expert descrever a natureza e os valores de tais benfeitorias;

Resposta: Prejudicado. O estudo de benfeitorias foge ao escopo da perícia, que é estimar o valor de venda e locação do objeto pericial.

Quesito 06 - Com base na análise do imóvel, da região em que este está situado, bem como mediante análise do mercado imobiliário, poderia o expert ficar o valor de locação do imóvel;

Resposta: O valor locativo do objeto pericial é igual a R$9.828,90/mensais.

Quesito 07 - No mesmo sentido, queira o expert ficar o valor de venda para o aludido imóvel;

Resposta: O valor de mercado do imóvel objeto desta perícia é igual a R$2.801.507,36.

Quesito 08 - Por fim, queira o expert afirmar qual dos dois imóveis é efetivamente utilizado para moradia pelos Corréus Paulo e Mayara.

Resposta: Trata-se de um imóvel único.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.

6 - Conclusão da Perícia:

A avaliação do valor de mercado para compra e venda do imóvel é de **R$2.801.507,36 (dois milhões oitocentos e um mil quinhentos e sete Reais e trinta e seis centavos)**

A avaliação do valor de mercado para locação do imóvel é de **R$9.828,90/mensais.**

O objeto pericial é constituído por somente 1 casa, tanto se for analisado o aspecto documental como de fato.

7 - Encerramento:

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

São Paulo, 09 de setembro de 2021.

Atenciosamente,

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código ONjhITMN.

ANEXO 01

Dados dos Imóveis Pesquisados

Amostra	Imobiliária	Número de Referência do Imóvel	Endereço do Imóvel (Amostra)
1	TORRES & PICOLOMINI	CA00091	AVENIDA PAES DE BARROS, S/N - Parque da Mooca, São Paulo
2	Pedro de Lima Negócios Imobiliários	TP15174	AVENIDA PAES DE BARROS, S/N - Parque da Mooca, São Paulo
3	Castilho Imóveis	MO19029	AVENIDA PAES DE BARROS, S/N - Parque da Mooca, São Paulo
4	TORRES & PICOLOMINI	CA00066	AVENIDA PAES DE BARROS, S/N - Parque da Mooca, São Paulo
5	B&G Imóveis	CJ0132	AVENIDA PAES DE BARROS, 612 - Parque da Mooca, São Paulo
6	Perrone Imóveis	3688	AVENIDA PAES DE BARROS, 514 - Parque da Mooca, São Paulo
7	Rossi Imóveis	SL0010	AVENIDA PAES DE BARROS, 3.500 - Parque da Mooca, São Paulo
8	Pacta Sunt Negócios Imobiliários	PR0002	Rua Ituverava, 57 - Vila Prudente, São Paulo
9	Castilho Imóveis	MO23236	AVENIDA PAES DE BARROS, S/N - Parque da Mooca, São Paulo
10	Special Imóveis	AF21827	Rua do Oratório, S/N - Alto da Mooca, São Paulo
11	Special Imóveis	TA5218	Rua do Oratório, S/N - Alto da Mooca, São Paulo
12	Special Imóveis	AF7426	Avenida Alcântara Machado, S/N - Mooca, São Paulo
13	Lopes One	373780-j	Rua da Mooca, S/N - Alto da Mooca, São Paulo
14	Special Imóveis	AF13639	Rua dos Trilhos, S/N - Mooca, São Paulo
15	TORRES & PICOLOMINI	TP6185	Rua do Orfanato, S/N - Mooca, São Paulo
16	Perfil Consultoria Imobiliária	PC836	Rua Padre Raposo, S/N - Alto da Mooca, São Paulo
17	B&G Imóveis	LO0123	Rua do Oratório, 2031 - Alto da Mooca, São Paulo
18	Special Imóveis	AF23247	Rua Tobais Barreto, S/N - Alto da Mooca, São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código YKkuKmgY.

ANEXO 02 - VARIÁVEIS PESQUISADAS NOS IMÓVEIS

Variáveis Quantitativas				Variáveis Qualitativas Dicotômicas (Sim=1/Não=0)	
Amostra	Valor Venda	Valor Locação	Área Privativa	Imóvel Favorecido	Imóvel Prejudicado
1	R$3.400.000,00	R$11.000,00	295,00	1	0
2	R$3.752.000,00	Só Venda	251,00	1	0
3	R$3.950.000,00	Só Venda	300,00	1	0
4	R$3.150.000,00	Só Venda	312,00	1	0
5	R$2.500.000,00	R$9.000,00	200,00	1	0
6	R$3.400.000,00	R$11.000,00	295,00	1	0
7	R$2.500.000,00	R$3.950,00	333,00	0	0
8	R$1.500.000,00	R$7.500,00	334,00	0	0
9	R$2.500.000,00	R$11.000,00	200,00	1	0
10	R$1.400.000,00	Só Venda	330,00	0	0
11	R$600.000,00	Só Venda	210,00	0	1
12	R$1.241.000,00	Só Venda	350,00	0	1
13	R$1.990.000,00	Só Venda	182,00	1	0
14	R$1.200.000,00	Só Venda	246,00	0	0
15	R$950.000,00	Só Venda	200,00	0	0
16	R$2.300.000,00	Só Venda	290,00	0	0
17	R$640.000,00	Só Venda	270,00	0	1
18	R$1.450.000,00	Só Venda	280,00	0	0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código eMTcDh2m.

ANEXO 03 - Regressão Múltipla Linear das Variáveis Pesquisadas

SUMMARY OUTPUT

Regression Statistics	
Multiple R	98,59%
R Square	97,20%
Adjusted R Square	90,15%
Standard Error	R$436.036,25
Observations	18

ANOVA

	df	*SS*	*MS*	*F*	*Significance F*
Regression	3	9,88E+13	3,29E+13	173,28	2,65E-11
Residual	15	2,85E+12	1,90E+11		
Total	18	1,02E+14			

	Coefficients	*Standard Error*	*t Stat*	*P-value*	*Lower 95%*	*Upper 95%*
Intercept	R$0,00	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A
Área Privativa	R$5.784,17	R$551,95	10,48	0,00%	R$4.607,72	R$6.960,62
Imóvel Favorecido	R$1.608.901,71	R$208.515,16	7,72	0,00%	R$1.164.462,17	R$2.053.341,25
Imóvel Prejudicado	-R$773.287,08	R$294.439,86	-2,63	1,91%	-R$1.400.870,78	-R$145.703,38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código 4jXXVeBC.

ANEXO 04 - Resultado da Avaliação

DADOS DO IMÓVEL AVALIADO	Intercept	Área Privativa	Imóvel Favorecido	Imóvel Prejudicado
Fatores da Regressão Linear	R$0,00	R$5.784,17	R$1.608.901,71	-R$773.287,08
Dados do Imóvel Segundo Metodologia Adotada	0,00	260	1	0
Valores Parciais da Avaliação	R$0,00	R$1.503.884,25	R$1.608.901,71	R$0,00
Avaliação do Imóvel		R$3.112.785,96		
Valor de Efetiva Transação		R$2.801.507,36		

Intervalo de Confiança	R$2.676.749,71	< I.C. <	R$3.548.822,21
Variação do Intervalo de Confiança	28,02%		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 22:14 , sob o número WJMJ21414916213
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código tfMz2lBp.

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 14° VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo: 1047996-75.2017.8.26.0100
Requerente: Maria de Fátima Oliveira de Carvalho Miguel
Requerido: Carlos Augusto de Oliveira Carvalho e Outros

Eu, Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado na presente ação, venho, mui respeitosamente, apresentar a **COMPLEMENTAÇÃO DE LAUDO**.

São Paulo, 23 de março de 2022.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

PEA – Engenharia Legal e Diagnóstica
Rua Doutor Fadlo Haidar, 106 (42)
Vila Nova Conceição - São Paulo/SP – CEP: 04545-050
www.peritojudicialengenharia.com.br
ingo@peritojudicialengenharia.com.br
11- 95780.3311

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/03/2022 às 18:48 , sob o número WJMJ22404493620
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código eUsmekXR.

1 – Esclarecer se foram realizadas benfeitorias no imóvel e qual sua natureza e valor.

Constatamos, à fl. 248, a afirmação do requerido quanto a execução de reformas e benfeitorias no objeto pericial.

É realizada a juntada de comprovantes fotográficos às fls. 264/288, que indicam o estado de conservação do objeto pericial antes e depois da referida reforma.

É realizada a juntada de comprovantes e orçamentos dos serviços realizados pelo requerido, às fls. 289/379.

Este perito entende, visto caráter dos insumos adquiridos, em contraste com os valores informados e relatório fotográfico juntado, que efetivamente houve a realização de benfeitorias de caráter necessário e útil no objeto pericial, não havendo a realização de obras voluptuosas.

Tendo em vista que tal obra ocorreu entre os anos 2016 e 2017, não é possível afirmar de forma precisa quais foram exatamente os serviços realizados no objeto pericial, visto lapso temporal e descaracterização do objeto pericial. Entretanto, para fins desta perícia, serão consideradas e analisadas as provas juntadas aos autos.

Findando sintetizar a análise de todos os comprovantes assumidos por este engenheiro como verídicos e efetivamente empregados no objeto pericial, expomos a planilha intitulada “Aferição de Materiais e Serviços” (juntada ao final desta complementação de laudo).

Da referida planilha, assumimos como verídico o dispêndio do valor igual a R$43.717,62 com a referida obra.

Há de se constatar que o requerido faz a juntada de diversas Notas Fiscais/Recibos absolutamente ilegíveis, onde não é possível identificar os valores gastos e o tipo de material adquirido, que foram glosados. Em outras situações, constatamos Notas Fiscais/Recibos repetidos, bem como itens que não se correlacionam com a obra de reforma, como por exemplo o recibo da Livraria Nobel relativa à compra do “Código Penal/Cível” (autos fl. 356).

Desta forma, caso as partes discordem da listagem de dispêndios considerada por este perito, favor realizar a juntada dos referidos Recibos/Notas Fiscais legíveis, com a justificativa da necessidade da consideração do referido material/serviço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/03/2022 às 18:48 , sob o número WJMJ22404493620
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código eUsmekXR.

2 – Resposta à Crítica do "Item II.B" (Autos fl. 1316)

Esclarecimento 01 – O requerido afirma que o objeto pericial não é um único imóvel.

Resposta: Vide vistoria realizada e relatório fotográfico juntado, o objeto pericial é um único imóvel, sem divisão cômoda. No caso em tela, constatamos que o requerido ambientou o objeto pericial para ser sua moradia e local de trabalho, o que não imputa ao bem a sua divisão de fato em dois imóveis. O fato do requerido ter erguido uma parede de gesso acartonado não transforma o bem em duas casas, apenas, compartimenta o imóvel de forma irregular.

Esclarecimento 02 – O requerido apresenta parte do laudo, onde é descrito que o objeto pericial é uma "Residência – Casa – Padrão Médio". Afirma que o objeto pericial é dividido em "Comercial" e "Residencial".

Resposta: A vocação do objeto pericial, à época de sua construção, que é o explicitado no trecho do laudo em questão, é claramente residencial. Compulsando a Norma de avaliações do IBAPE/SP, verificamos que a concepção original do objeto pericial se assemelha a um imóvel residencial, não comercial.



Legenda: Exemplo de imóvel comercial (IBAPE/SP)



Legenda: Exemplo de imóvel residencial (IBAPE/SP)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/03/2022 às 18:48 , sob o número WJMJ22404493620
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código eUsmekXR.

Quesitos Relacionados à Benfeitorias:

3 – Quesitos do Autor:

O autor deixou de apresentar quesitos ligados às benfeitorias.

4 – Quesitos do Requerido:

Quesito 04 - Queira o expert relatar as benfeitorias realizadas recentemente no imóvel, conforme se depreende tanto da documentação acostada aos autos, quanto do estudo ora realizado;

Resposta: Constata-se que o objeto pericial passou por reformas nos anos 2016/2017, segundo documentação juntada aos autos. Quando da vistoria, não se constatou obras recentes no objeto pericial.

Quesito 05 - Ainda quanto as benfeitorias comprovadamente realizadas no imóvel, além das que se constatam pelo estudo ora realizado, queira o expert descrever a natureza e os valores de tais benfeitorias;

Resposta: Conforme listado na planilha que acompanha este complemento de laudo, constatamos que o requerido investiu o montante igual a R$43.717,62 com a reforma do bem. As obras de reforma tiveram caráter necessário e útil, não havendo a realização de obras voluptuosas.

5 - Conclusão da Perícia:

A avaliação do valor de mercado para compra e venda do imóvel é de **R$2.801.507,36 (dois milhões oitocentos e um mil quinhentos e sete Reais e trinta e seis centavos)**

A avaliação do valor de mercado para locação do imóvel é de **R$9.828,90/mensais.**

O objeto pericial é constituído por somente 1 casa, tanto se for analisado o aspecto documental como de fato.

Constata-se que o requerido investiu o montante igual a R$43.717,62 com a reforma do bem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/03/2022 às 18:48 , sob o número WJMJ22404493620
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código eUsmekXR.

6 - Encerramento:

Fico à inteira disposição para o que for necessário.

São Paulo, 23 de março de 2022.

Atenciosamente,

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/03/2022 às 18:48 , sob o número WJMJ22404493620
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código eUsmekXR.

Aferição de Materiais e Serviços				
	Página dos Autos	Nome do Prestador de Serviços/Fornecedor	Tipo de Seriço/Material	Valor
1	289	Ronaldo Nogueira	Mão de Obra - Pintura/Hidráulica/Elétrica/Alvenaria/Gesso/Telhado/Calhas	R$18.100,00
2	293	Scalise	Material - Pintura	R$66,70
3	294	Scalise	Material - Alvenaria	R$44,34
4	295	Scalise	Material - Alvenaria	R$112,32
5	296	Scalise	Material - Alvenaria	R$83,95
6	297	Scalise	Material - Alvenaria	R$131,94
7	298	Scalise	Material - Pintura	R$16,38
8	299	Scalise	Material - Pintura	R$120,45
9	300	Scalise	Material - Pintura	R$13,55
10	301	Scalise	Material - Eletrica	R$57,77
11	302	Scalise	Material - Diversos	R$86,26
12	303	Scalise	Material - Diversos	R$170,16
13	304	Scalise	Material - Diversos	R$109,24
14	305	Scalise	Material - Alvenaria	R$29,40
15	306	Scalise	Material - Alvenaria	R$131,70
16	307	Scalise	Material - Alvenaria	R$65,85
17	308	Scalise	Material - Alvenaria	R$7,29
18	309	Scalise	Material - Alvenaria	R$126,06
19	310	Scalise	Material - Alvenaria	R$22,05
20	311	Leroy Merlin	Material - Gesso	R$306,90
21	312	Scalise	Material - Alvenaria	R$52,03
22	313	Scalise	Material - Pintura	R$135,80
23	314	Scalise	Material - Alvenaria	R$34,77
24	315	Scalise	Material - Alvenaria	R$14,70
25	316	Scalise	Material - Alvenaria	R$20,94
26	317	Scalise	Material - Diversos	R$72,09
27	319	Scalise	Material - Pintura	R$1.343,12
28	320/323	Scalise	Material - Diversos	R$1.332,49
29	324	C&C	Material - Pintura	R$29,99
30	324	C&C	Material - Pintura	R$118,79
31	325	Scalise	Material - Diversos	R$46,39
32	326	Scalise	Material - Eletrica	R$4,20
33	327	Scalise	Material - Hidráulica	R$33,70
34	328	Scalise	Material - Diversos	R$120,43
35	329	Scalise	Material - Diversos	R$31,70
36	330	Scalise	Material - Eletrica	R$80,88
37	333	Casa das Tintas	Material - Pintura	R$61,47
38	334	Casa das Tintas	Material - Pintura	R$40,89
39	335	Santos e Lopes	Material - Alvenaria	R$1.781,65
40	337	Scalise	Material - Alvenaria	R$35,52
41	338	Scalise	Material - Telhado	R$27,80
42	339	Telhanorte	Material - Alvenaria	R$140,00
43	340	Casa das Tintas	Material - Pintura	R$204,80
44	341	Constrular	Matrial - Portas/Janelas	R$700,00
45	342	N.A.	Material - Telhado	R$388,30
46	344	C&C	Material - Diversos	R$549,10
47	344	C&C	Material - Diversos	R$54,77
48	345	Dicico	Material - Diversos	R$83,39
49	345	Casa das Tintas	Material - Pintura	R$93,40
50	346	Gonçalez Caçambas	Caçamba de Entulho	R$580,00
51	346	Uchoa	Chaveiro	R$96,00
52	346	Constrular	Material - Alvenaria	R$720,00
53	347	Leroy Merlin	Material - Eletrica	R$524,97
54	347	Leroy Merlin	Material - Diversos	R$379,40
55	348	Leroy Merlin	Material - Diversos	R$974,49
56	349	Saint Gobain	Material - Eletrica	R$3.962,68
57	349	Leroy Merlin	Material - Diversos	R$242,40
58	350	C&C	Material - Eletrica	R$272,04
59	350	C&C	Material - Eletrica	R$112,84
60	351	Nogueira Materiais	Material - Eletrica	R$60,50
61	351	Comercial Orfanato	Material - Hidráulica	R$40,45
62	351	Leroy Merlin	Material - Diversos	R$350,70
63	352	ESMAD Esquadrias	Matrial - Portas/Janelas	R$140,00
64	352	N.A.	Material - Pintura	R$666,69
65	353	C&C	Material - Diversos	R$64,70
66	355	C&C	Material - Eletrica	R$35,72
67	355	Saint Gobain	Material - Diversos	R$454,64
68	355	C&C	Material - Eletrica	R$15,96
69	358/360	Saint Gobain	Material - Diversos	R$1.637,32
70	361	Casa das Tintas	Material - Pintura	R$218,40
71	364/365	Leroy Merlin	Material - Diversos	R$854,61
72	366	Morro Verde	Material - Gesso	R$203,91
73	366	Saint Gobain	Material - Alvenaria	R$173,49
74	368	C&C	Material - Diversos	R$181,16
75	369	C&C	Material - Pintura	R$77,58
76	370	Casa das Tintas	Material - Pintura	R$9,80
77	371	Santos e Lopes	Material - Diversos	R$53,58
78	371	Leroy Merlin	Material - Diversos	R$162,50
79	372	Leroy Merlin	Matrial - Portas/Janelas	R$1.448,13
80	372	Leroy Merlin	Material - Alvenaria	R$274,30
81	373	C&C	Material - Diversos	R$210,48
82	373	Leroy Merlin	Material - Alvenaria	R$432,23
83	374	Leroy Merlin	Material - Diversos	R$534,53
84	375	Armarinhos Fernando	Material - Pintura	R$48,50
85	376	Comercial Orfanato	Material - Eletrica	R$67,50
TOTAL				R$43.717,62

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INGO JURGEN GIULIANO SCORCIAPINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/03/2022 às 18:48 , sob o número WJMJ22404493620
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047996-75.2017.8.26.0100 e código pW9KEMB4.

ANUÊNCIA PARA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL

Nós, **MARIA DE FÁTIMA OLIVEIRA DE CARVALHO MIGUEL**, brasileira, prendas do lar, portadora da Carteira de Identidade RG nº 19.388.322 SSP/SP, e CPF nº 076.739.118-76, endereço eletrônico fatima.ocm@hotmail.com, casada sob o regime da separação total de bens com JAIR MIGUEL, brasileiro, aposentado, portador do RG nº 17.774.507 SSP/SP, e CPF nº 089.440.938-73, ambos residentes e domiciliados à Rua Altino Vaz de Mello, nº1008, Vila Martins, CEP: 16.303-164, na cidade de Penápolis, Estado de São Paulo; **PAULO VINÍCIUS OLIVEIRA DE CARVALHO**, brasileiro, servidor público (bancário), portador do RG nº33.640.133 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº220.462.118-80, endereço eletrônico pvccarvalho@hotmail.com, casado sob o regime da separação total de bens na vigência da Lei 6.515/77 com MAYARA GOMES KOIYAMA DE CARVALHO**,** brasileira, profissional liberal, portadora do RG nº34.035.385-5 SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº331.011.898-37, com endereço profissional à Praça Cônego Alcindino, nº29, 1º andar, Centro, CEP: 83.203-330, na cidade de Paranaguá, Estado do Paraná; e **CARLOS AUGUSTO DE OLIVEIRA CARVALHO,** brasileiro, solteiro, portador da Carteira de Identidade RG nº45.818.578-4 SSP/SP e CPF nº358.490.278-90, endereço eletrônico aoc.carlos@hotmail.com, residente e domiciliado à Rua Altino Vaz de Mello, nº1008, Vila Martins, CEP: 16.303-164, na cidade de Penápolis, Estado de São Paulo; na qualidade de únicos proprietários do imóvel objeto da matrícula nº183.984 do 7º Oficial do Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo/SP, sito à Av. Paes de Barros nº446 e Av. Guia Lopes nº77, Mooca, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, vimos, pela presente, declarar a quem possa interessar, especialmente ao respeitável Juízo da 14ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP, nos autos de Cumprimento de Sentença nº0061973-44.2023.8.26.0100, que **estamos de pleno e comum acordo para que a alienação judicial do imóvel acima descrito seja efetuada partindo-se a oferta do valor de avaliação de R$2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais), objetivando-se o melhor lance, contudo, podendo ser alienado pelo lance mínimo de até 75% (setenta e cinco por cento) do valor de avaliação, ou seja, por R$2.175.000,00 (dois milhões, cento e setenta e cinco mil reais) na ausência de lances maiores, sendo a forma de pagamento "À VISTA"**. Declaramos ainda que o **valor de avaliação atual, no importe de R$2.900.000,00**, encontra respaldo no laudo técnico pericial realizado perante este Juízo, nos autos principais nº1047996-75.2017.8.26.0100, na

data de 09/09/2021 às fls 1.281/1.309 que atribuiu à época o valor de R$2.801.507,36, bem como nós declarantes/anuentes, verificamos junto à empresas imobiliárias especializadas na região que o valor por nós apresentado neste momento está coerente com o imóvel a ser alienado, por suas características físicas, metragens e localização. Por ser a expressão da verdade, firmamos a presente declaração, para que surta seus jurídicos e legais efeitos. Penápolis, 16 de Abril de 2024.

MARIA DE FÁTIMA OLIVEIRA DE CARVALHO MIGUEL

PAULO VINÍCIUS OLIVEIRA DE CARVALHO,

CARLOS AUGUSTO DE OLIVEIRA CARVALHO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
14ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1220, Centro - CEP 01501-900,
Fone: (11) 3538-9247, São Paulo-SP - E-mail: upj11a15cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**0061973-44.2023.8.26.0100**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente:	**Maria de Fatima Oliveira de Carvalho Miguel**
Executado:	**Carlos Augusto de Oliveira Carvalho e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Baiardo de Brito Pereira Junior**

Vistos.

Anote-se a tramitação prioritária do feito.

Fls. 57/62: Homologo a avaliação do imóvel no valor indicado.

No mais, para a realização do leilão eletrônico, indique o exequente o leiloeiro de sua preferência, devidamente habilitado no portal de auxiliares de justiça, no prazo de 15 (quinze) dias.

Intime-se.

São Paulo, 07 de junho de 2024.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

ANUÊNCIA PARA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL

Nós, **MARIA DE FÁTIMA OLIVEIRA DE CARVALHO MIGUEL**, brasileira, prendas do lar, portadora da Carteira de Identidade RG nº 19.388.322 SSP/SP, e CPF nº 076.739.118-76, endereço eletrônico fatima.ocm@hotmail.com, casada sob o regime da separação total de bens com JAIR MIGUEL, brasileiro, aposentado, portador do RG nº 17.774.507 SSP/SP, e CPF nº 089.440.938-73, ambos residentes e domiciliados à Rua Altino Vaz de Mello, nº1008, Vila Martins, CEP: 16.303-164, na cidade de Penápolis, Estado de São Paulo; **PAULO VINÍCIUS OLIVEIRA DE CARVALHO**, brasileiro, servidor público (bancário), portador do RG nº33.640.133 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº220.462.118-80, endereço eletrônico pvccarvalho@hotmail.com, casado sob o regime da separação total de bens na vigência da Lei 6.515/77 com MAYARA GOMES KOIYAMA DE CARVALHO**,** brasileira, profissional liberal, portadora do RG nº34.035.385-5 SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº331.011.898-37, com endereço profissional à Praça Cônego Alcindino, nº29, 1º andar, Centro, CEP: 83.203-330, na cidade de Paranaguá, Estado do Paraná; e **CARLOS AUGUSTO DE OLIVEIRA CARVALHO,** brasileiro, solteiro, portador da Carteira de Identidade RG nº45.818.578-4 SSP/SP e CPF nº358.490.278-90, endereço eletrônico aoc.carlos@hotmail.com, residente e domiciliado à Rua Altino Vaz de Mello, nº1008, Vila Martins, CEP: 16.303-164, na cidade de Penápolis, Estado de São Paulo; na qualidade de únicos proprietários do imóvel objeto da matrícula nº183.984 do 7º Oficial do Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo/SP, sito à Av. Paes de Barros nº446 e Av. Guia Lopes nº77, Mooca, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, vimos, pela presente, declarar a quem possa interessar, especialmente ao respeitável Juízo da 14ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP, nos autos de Cumprimento de Sentença nº0061973-44.2023.8.26.0100, e considerando que a segunda tentativa de alienação judicial também restou infrutífera, que **efetuamos uma reavaliação do imóvel junto a imobiliárias da região e estamos de pleno e comum acordo para que a alienação judicial do imóvel acima descrito seja efetuada partindo-se a oferta do valor de avaliação de R$2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais), objetivando-se o melhor lance, contudo, podendo ser alienado pelo lance mínimo de até 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação em segunda praça, ou**

seja, por R$1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais) na ausência de lances maiores, sendo a forma de pagamento exclusivamente "À VISTA".

Por ser a expressão da verdade, firmamos a presente declaração, para que surta seus jurídicos e legais efeitos. Penápolis, 26 de Novembro de 2025.

MARIA DE FÁTIMA OLIVEIRA DE CARVALHO MIGUEL

PAULO VINÍCIUS OLIVEIRA DE CARVALHO,

CARLOS AUGUSTO DE OLIVEIRA CARVALHO

Página de assinaturas

Maria Miguel
076.739.118-76
Signatário

Carlos Carvalho
358.490.278-90
Signatário

Paulo Carvalho
220.462.118-80
Signatário

HISTÓRICO

26 nov 2025 19:00:59 — **Danilo Eduardo da Cruz** criou este documento. (Email: danilo.darek@gmail.com, CPF: 284.835.228-02)

28 nov 2025 19:25:49 — **Maria de Fátima de Oliveira Carvalho Miguel** *(Email: fatima.ocm@hotmail.com, CPF: 076.739.118-76)* visualizou este documento por meio do IP 189.40.75.94 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil

28 nov 2025 19:33:01 — **Maria de Fátima de Oliveira Carvalho Miguel** *(Email: fatima.ocm@hotmail.com, CPF: 076.739.118-76)* assinou, com validação biométrica, este documento por meio do IP 189.40.75.94 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil

29 nov 2025 15:37:33 — **Danilo Eduardo da Cruz** *(Email: danilo.darek@gmail.com, CPF: 284.835.228-02)* aprovou manualmente a verificação biométrica de **Maria de Fátima de Oliveira Carvalho Miguel** *(Email: fatima.ocm@hotmail.com, CPF: 076.739.118-76)*

08 dez 2025 21:44:31 — **Paulo Vinicius Oliveira De Carvalho** *(Email: pvccarvalho@hotmail.com, CPF: 220.462.118-80)* visualizou este documento por meio do IP 177.140.104.140 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil

08 dez 2025 21:44:31 — **Paulo Vinicius Oliveira De Carvalho** *(Email: pvccarvalho@hotmail.com, CPF: 220.462.118-80)* assinou, com validação biométrica, este documento por meio do IP 177.140.104.140 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil

09 dez 2025 17:21:04 — **Danilo Eduardo da Cruz** *(Email: danilo.darek@gmail.com, CPF: 284.835.228-02)* aprovou manualmente a verificação biométrica de **Paulo Vinicius Oliveira De Carvalho** *(Email: pvccarvalho@hotmail.com, CPF:*

220.462.118-80)

28 nov 2025 19:11:58 — **Carlos Augusto de Oliveira Carvalho** *(Email: aoc.carlos@hotmail.com, CPF: 358.490.278-90)* visualizou este documento por meio do IP 45.225.143.28 localizado em Penápolis - São Paulo - Brazil

28 nov 2025 19:16:06 — **Carlos Augusto de Oliveira Carvalho** *(Email: aoc.carlos@hotmail.com, CPF: 358.490.278-90)* assinou, com validação biométrica, este documento por meio do IP 45.225.143.28 localizado em Penápolis - São Paulo - Brazil

29 nov 2025 15:37:50 — **Danilo Eduardo da Cruz** *(Email: danilo.darek@gmail.com, CPF: 284.835.228-02)* aprovou manualmente a verificação biométrica de **Carlos Augusto de Oliveira Carvalho** *(Email: aoc.carlos@hotmail.com, CPF: 358.490.278-90)*