

ISABELA GIANNOTTI

ENGENHEIRA CIVIL | PERITA JUDICIAL
CREA - SP : 5063024021



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

REFERÊNCIA

PROCESSO Nº: 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 JUNIOR - 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	Dormitórios	Sala	Vagas de garagem	Idade aparente	Ruído 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/immovel/apartamento-3-quartos-itaim-bibi-rosa-sul-sao-paulo-com-garagem-300m2-venha-436150000-42-2637133021/	8.150.000,00	394,00	3,00	2	6	30		B	Sim	Sim	20.685,28
2	Avenida Horácio Lafer - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/immovel/cobertura-3-quartos-itaim-bibi-rosa-sul-sao-paulo-com-garagem-300m2-venha-854330000-42-26479137397/	13.000.000,00	393,00	3,00	3	4	30		B	Sim	Sim	33.078,88
3	Rua Domingos Leme - Vila Nova Conceição - São Paulo - SP	COBERTURA	Vila Nova Conceição	https://www.luxos.com.br/immovel/18426824-venha-cobertura-3-quartos-sao-paulo-vila-nova-conceicao	8.600.000,00	357,00	3,00	3	4	25		B	Sim	Sim	24.089,64
4	Rua Jacurici, 129 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/immovel/cobertura-3-quartos-itaim-bibi-rosa-sul-sao-paulo-com-garagem-488m2-venha-436493000-42-2612702845/	8.450.000,00	480,00	5,00	5	2	20		B	Sim	Sim	17.604,17
5	Avenida Horácio Lafer - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chavesnarian.com.br/immovel/cobertura-4-venha-4-quartos-com-garagem-1p-sao-paulo-itaim-bibi-900m2-898724545-42-149446351/	8.723.404,00	698,00	4,00	2	4	30		B	Sim	Sim	12.497,71
6	Avenida Horácio Lafer, 671 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chavesnarian.com.br/immovel/cobertura-4-venha-4-quartos-com-garagem-1p-sao-paulo-itaim-bibi-900m2-898724545-42-149446351/	9.800.000,00	697,00	4,00	2	4	25		B	Sim	Sim	14.060,26
7	Avenida Horácio Lafer - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chavesnarian.com.br/immovel/cobertura-4-venha-3-quartos-com-garagem-1p-sao-paulo-itaim-bibi-700m2-8511000000-42-16355731/	10.600.000,00	416,00	3,00	3	4	30		B	Sim	Sim	25.480,77
8	Rua Capçava - Jardim Paulista, São Paulo-SP	COBERTURA	Jardim Paulista	https://www.vivareal.com.br/immovel/cobertura-4-quartos-jardim-paulista-rosa-sul-sao-paulo-com-garagem-380m2-venha-956299999-42-2058392386/	6.299.999,00	389,00	4,00	2	5	25		B	Sim	Sim	16.195,37
9	Alameda Campinas 1446, Jardim Paulista, São Paulo - SP	COBERTURA	Jardim Paulista	https://www.vivareal.com.br/immovel/cobertura-3-quartos-jardim-paulista-rosa-sul-sao-paulo-com-garagem-300m2-venha-896300000-42-2048307760/	8.900.000,00	300,00	3,00	3	5	18		A	Sim	Sim	29.666,67
10	Rua Capçava - Jardim Paulista, São Paulo-SP	COBERTURA	Jardim Paulista	https://www.vivareal.com.br/immovel/cobertura-3-quartos-jardim-paulista-rosa-sul-sao-paulo-com-garagem-300m2-venha-956385000-42-2058392718/	6.385.000,00	390,00	3,00	2	5	25		A	Sim	Sim	16.371,79
11	Rua João Cachoeira, 272, Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chavesnarian.com.br/immovel/cobertura-4-venha-4-quartos-com-garagem-1p-sao-paulo-itaim-bibi-900m2-898724545-42-149446351/	11.000.000,00	300,00	4,00	2	2	18		A	Sim	Sim	36.666,67
12	Rua Jesuíno Amada, Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chavesnarian.com.br/immovel/cobertura-4-venha-4-quartos-com-garagem-1p-sao-paulo-itaim-bibi-900m2-898724545-42-149446351/	9.500.000,00	367,00	4,00	4	4	25		B	Sim	Sim	25.885,56
13	Rua Jesuíno Amada, Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chavesnarian.com.br/immovel/cobertura-4-venha-4-quartos-com-garagem-1p-sao-paulo-itaim-bibi-900m2-898724545-42-149446351/	9.200.000,00	367,00	4,00	4	4	25		B	Sim	Sim	25.068,32
14	Rua Jerônimo da Velha, Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chavesnarian.com.br/immovel/cobertura-4-venha-3-quartos-com-garagem-1p-sao-paulo-itaim-bibi-433m2-898724545-42-149446351/	8.900.000,00	431,00	3,00	3	4	20		B	Sim	Sim	20.649,65
15	Rua Itacema, Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.chavesnarian.com.br/immovel/cobertura-4-venha-3-quartos-com-garagem-1p-sao-paulo-itaim-bibi-433m2-898724545-42-149446351/	8.200.000,00	381,00	4,00	3	4	25		B	Sim	Sim	21.522,31
16	Rua Dr. Renato Paves de Barros, Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/immovel/cobertura-4-quartos-itaim-bibi-rosa-sul-sao-paulo-com-garagem-380m2-venha-956385000-42-2058392718/	9.000.000,00	381,00	4,00	3	4	20		B	Sim	Sim	23.622,05
17	Rua Virgílio Várzea, 147 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/immovel/cobertura-3-quartos-itaim-bibi-rosa-sul-sao-paulo-com-garagem-300m2-venha-854330000-42-26479137397/	4.200.000,00	230,00	3,00	2	2	20		B	Sim	Sim	18.695,65
18	Rua Benedito Lapa - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/immovel/cobertura-3-quartos-itaim-bibi-rosa-sul-sao-paulo-com-garagem-300m2-venha-854330000-42-26479137397/	7.850.000,00	245,00	3,00	3	5	20		B	Sim	Sim	32.040,82
19	Rua Jacurici, 129 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/immovel/cobertura-3-quartos-itaim-bibi-rosa-sul-sao-paulo-com-garagem-488m2-venha-854330000-42-26479137397/	8.450.000,00	480,00	5,00	5	2	20		B	Sim	Sim	17.604,17
20	Avenida Horácio Lafer - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/immovel/cobertura-4-quartos-itaim-bibi-rosa-sul-sao-paulo-com-garagem-488m2-venha-854330000-42-26479137397/	12.000.000,00	720,00	5,00	4	5	30		B	Sim	Sim	16.666,67
21	Rua Itacema - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/immovel/cobertura-3-quartos-itaim-bibi-rosa-sul-sao-paulo-com-garagem-488m2-venha-854330000-42-26479137397/	5.580.000,00	285,00	3,00	3	3	20		B	Sim	Sim	19.614,06
22	Rua Viradouro, 597 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/immovel/cobertura-3-quartos-itaim-bibi-rosa-sul-sao-paulo-com-garagem-488m2-venha-854330000-42-26479137397/	3.000.000,00	180,00	2,00	2	3	20		B	Sim	Sim	16.666,67
23	Rua Jesuíno Amada, 622 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/immovel/cobertura-4-quartos-itaim-bibi-rosa-sul-sao-paulo-com-garagem-300m2-venha-854330000-42-26479137397/	5.430.000,00	311,00	4,00	4	4	20		B	Sim	Sim	17.395,50
24	Rua Jesuíno Amada, 50 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/immovel/cobertura-4-quartos-itaim-bibi-rosa-sul-sao-paulo-com-garagem-300m2-venha-854330000-42-26479137397/	6.500.000,00	390,00	4,00	4	4	20		B	Sim	Sim	24.358,97
25	Rua Jesuíno Amada, 500 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/immovel/cobertura-4-quartos-itaim-bibi-rosa-sul-sao-paulo-com-garagem-300m2-venha-854330000-42-26479137397/	4.436.440,00	336,00	4,00	3	2	20		B	Sim	Sim	14.225,57
26	Rua Virgílio Várzea, 500 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/immovel/cobertura-3-quartos-itaim-bibi-rosa-sul-sao-paulo-com-garagem-488m2-venha-854330000-42-26479137397/	3.990.000,00	236,00	3,00	3	2	20		B	Sim	Sim	18.472,22
27	Rua Viradouro, 97 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/immovel/cobertura-3-quartos-itaim-bibi-rosa-sul-sao-paulo-com-garagem-488m2-venha-854330000-42-26479137397/	2.999.999,00	180,00	2,00	2	3	25		B	Sim	Sim	16.666,61
28	Rua Benedito Lapa, 197 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/immovel/cobertura-3-quartos-itaim-bibi-rosa-sul-sao-paulo-com-garagem-380m2-venha-956385000-42-2058392718/	7.844.970,00	245,00	3,00	3	5	20		B	Sim	Sim	32.020,29
29	Rua Urinonduba, 155 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	COBERTURA	Itaim Bibi	https://www.vivareal.com.br/immovel/cobertura-3-quartos-itaim-bibi-rosa-sul-sao-paulo-com-garagem-300m2-venha-854330000-42-26479137397/	5.700.000,00	247,00	3,00	3	3	20		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 avaliando**: - 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%) a 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:



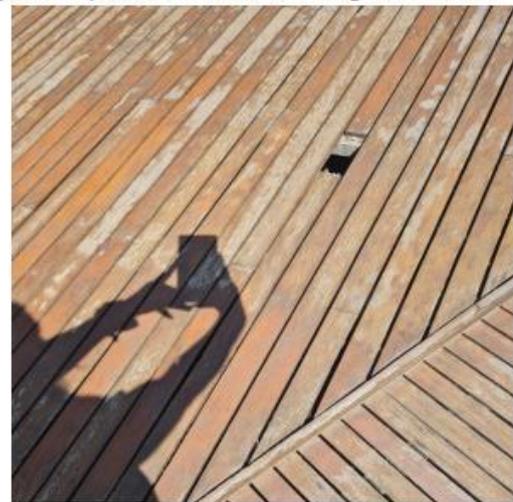
9º andar – quarto 2: divisa íntima: possível infiltração do ofurô do pavimento superior (10º andar)

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.



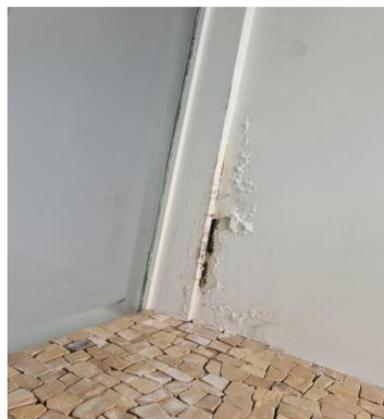
10º andar – área externa: deck de madeira com avarias



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