

# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA  
CÍVEL DA CIDADE E COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP

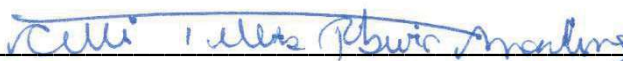
Processo nº.: 1008179-38.2015.8.26.0564

**Celli Telles Ribeiro Martins**, engenheira civil, registrada no CREA/SP sob o nº 5061497892 com especialização em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP, perita nomeada na Ação – Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, movia pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FENÍCIA**, em face de **MARIA DO VALE NOGUEIRA CARNEIRO**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Nestes Termos  
Pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 26 de abril de 2019.



Eng.ª Celli Telles Ribeiro Martins  
CREA/SP n.º 5061497892  
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP  
Membro IBAPE/SP sob. Nº 1741

# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
 e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

## 1 Sumário

1. INTRODUÇÃO .....	3
2. LOCALIZAÇÃO .....	4
3. DESCRIÇÃO DO BEM .....	6
3.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO .....	7
4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....	8
5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO .....	16
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	17
6.1. METODOLOGIA .....	17
6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS .....	18
7. ANÁLISE DO VALOR DO IMÓVEL .....	20
8. CONCLUSÃO .....	23
9. CONSIDERAÇÕES .....	24
10. ENCERRAMENTO .....	26

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART

ANEXO 1 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

ANEXO 2 – IPTU

ANEXO 3 – CERTIDÕES

ANEXO 4 – PESQUISA

ANEXO 5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

## 1. INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel residencial multifamiliar constituído de um apartamento, localizado na Rua Amapá, 137, apartamento 68, 6º pavimento, estacionamento para dois automóveis de passeio BOX 58/59 – “EDIFÍCIO FENÍCIA” – Bairro Rudge Ramos – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09740-670.

O trabalho foi realizado foi feito observando a Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbano – NBR 14.653 e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011 e utilizado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”, válidos a partir de dezembro de 2017.

Para a realização da presente Perícia avaliatória foi utilizada pela signatária os seguintes documentos: Matrícula nº 68.975 e n.º 68.976 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP no ANEXO 1, Certidão de Dados Cadastrais – IPTU, certidão emitida pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento da Receita no ANEXO 2; Certidão Positiva de Débitos de Tributos Imobiliários, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento do Tesouro; Certidão de Valor Venal do Exercício 2019, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento da Receita; Certidão de Valor Mínimo Apurado do Exercício de 2019, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças e Certidão de Relação de Débitos, emitido pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento do Tesouro, e podem ser verificados no ANEXO 3.

Cabe considerar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

A vistoria foi realizada na data de 16 de abril de 2019.



# Celli Telles Ribeiro Martins

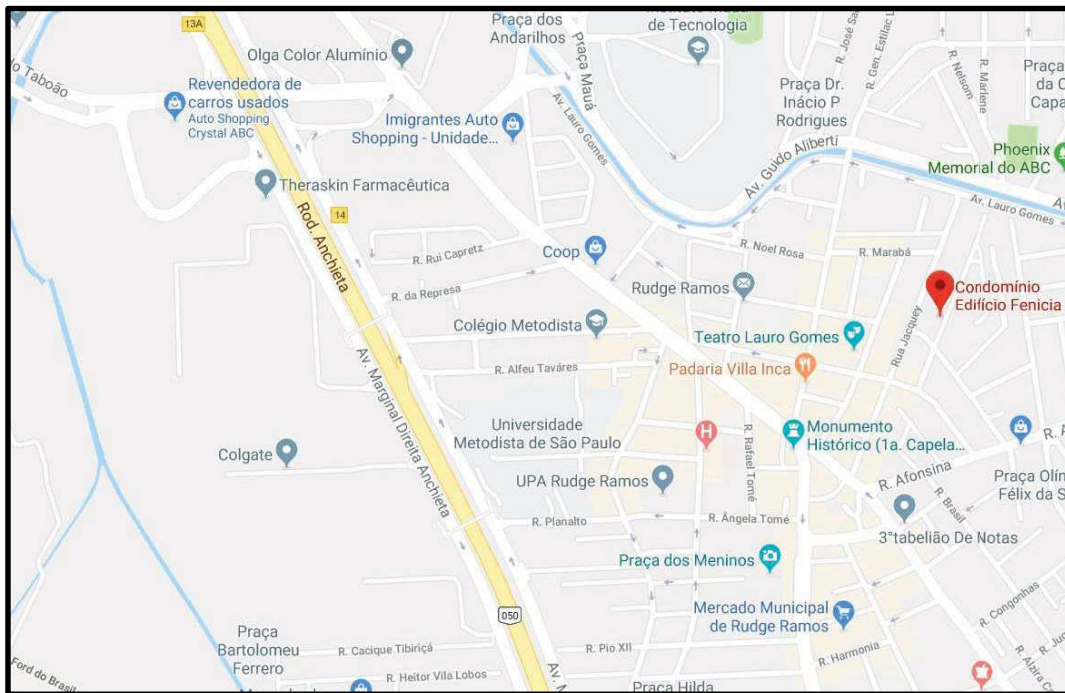
Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
 e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

## 2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se localizado na Rua Amapá, 137, apartamento 68, 6º pavimento, estacionamento para dois automóveis de passeio BOX 58/59 – “EDIFÍCIO FENÍCIA” – Bairro Rudge Ramos – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09740-670.

A característica predominante é residencial, possui proximidade com a Capital e a Rodovia Anchieta, estando o imóvel localizado a aproximadamente 3,0 Km do Rodovia Anchieta e 7,4 Km da Rodovia dos Imigrantes.

A região dispõe de todos os melhoramentos públicos e urbanos necessários, tais como: luz elétrica, telefone, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de gás, asfalto, guias, calçadas, coleta de lixo, transporte público, comércio, escolas, proximidade as principais rodovias, etc.

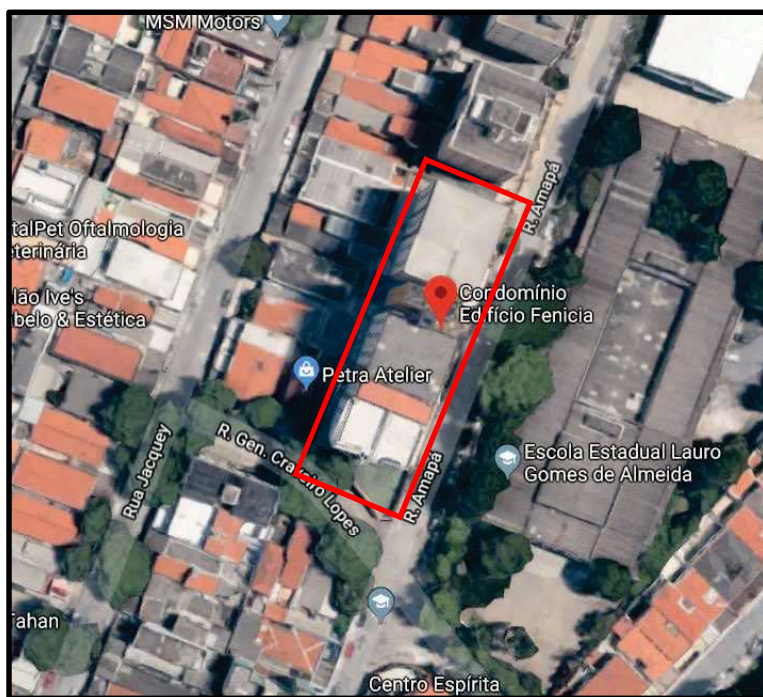


Mapa 1 – Localização do Imóvel – (fonte Google Maps)

# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118



Mapa 2 – Situação do Imóvel (fonte Google Earth)

# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

## 3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um edifício residencial constituído por 1 (uma) torre, pertencentes ao “EDIFÍCIO FENÍCIA” com 8 (oito) unidades por andar, possuindo 10 (dez) andares, totalizando 74 (setenta e quatro) unidades.

O Condomínio dispõe de: salão de festa com churrasqueira e forno a lenha, miniquadra, e vagas de garagem.

As Edificações foram executados em alvenaria convencional, com fachadas externas em textura e esquadrias de alumínio e possui 27 (vinte e sete) anos de construção.

O imóvel possui matrícula de nº 68.975 – ficha 1 – Livro n.º 1 – Registro Geral no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo – São Paulo (apartamento) e nº 68.976 – Livro n.º 1 – Registro Geral no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo – São Paulo (BOX 58/59) e sua Inscrição municipal sob n.º 012.090.054.040 na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

De acordo com a matrícula do imóvel o mesmo possui 116,90 m<sup>2</sup> de área privativa, 24,71 m<sup>2</sup> de área comum, totalizando 141,61 m<sup>2</sup> de área total, correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns do condomínio a uma fração ideal de 26,7937 m<sup>2</sup> e matrícula referente ao BOX o mesmo possui 25,00 m<sup>2</sup> de área privativa, 9,60 m<sup>2</sup> de área comum, totalizando 34,60 m<sup>2</sup> de área construída e uma fração ideal de 3,18 m<sup>2</sup> e podem ser verificados no ANEXO 1 deste laudo.

O Imóvel é constituído das seguintes áreas:

- Sala dois ambientes;
- Lavabo;
- Cozinha;
- Área de serviço;
- 3 Dormitórios;
- 1 Suíte;
- 1 Banheiro;
- 2 vagas de garagem.



# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

## 3.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Referindo-se ao Imóvel avaliando o mesmo foi vistoriado em 16 de abril de 2019, conforme apresentado no item a seguir e pode-se concluir que o imóvel possui idade aproximada de 27 (vinte e sete) anos, fato este percebido na vistoria.

A área comum está boas condições assim como apartamento que se encontra no estado de quando foi entregue pela construtora, sendo as condições apresentadas no relatório fotográfico a seguir, Item 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

## 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

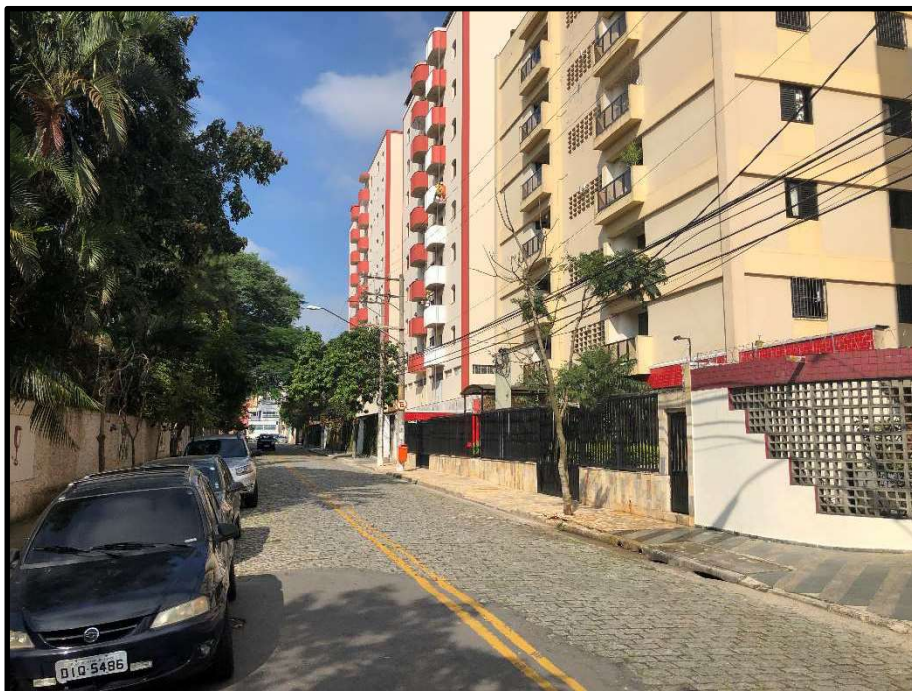


Foto 1 – Rua Amapá – Vista geral do acesso



Foto 2 – Rua Amapá, 137, – Entrada do “EDIFÍCIO FENÍCIA”



# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

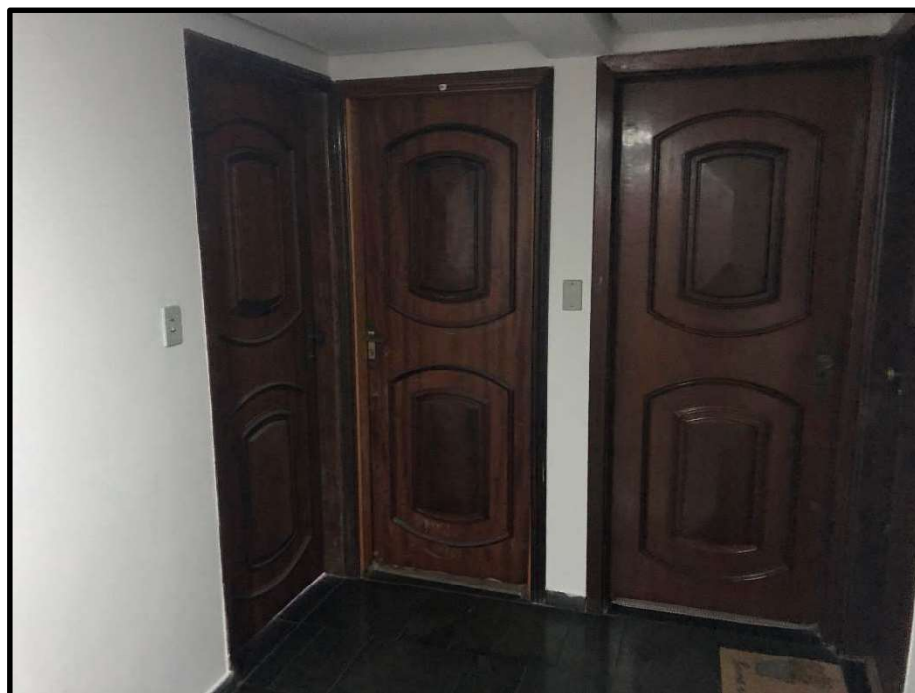


Foto 3 – “EDIFÍCIO FENÍCIA” – Entrada do Apartamento 68 – Avaliando



Foto 4 – “EDIFÍCIO FENÍCIA” – Apartamento 68 – Sala

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the assessor, Celli Telles Ribeiro Martins.

# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118



Foto 5 – “EDIFÍCIO FENÍCIA” – Apartamento 68 – Cozinha



Foto 6 – “EDIFÍCIO FENÍCIA” – Apartamento 68 – Área de serviço

# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
 e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118



Foto 7 – “EDIFÍCIO FENÍCIA” – Apartamento 68 – Lavabo



Foto 8 – “EDIFÍCIO FENÍCIA” – Apartamento 68 – Dormitório 1

# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
 e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118



Foto 9 – “EDIFÍCIO FENÍCIA” – Apartamento 68 – Banheiro 1



Foto 10 – “EDIFÍCIO FENÍCIA” – Apartamento 68 – Dormitório 2 (Suíte)



# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
 e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118



Foto 11 – “EDIFÍCIO FENÍCIA” – Apartamento 68 – Banheiro 2 (Suíte)

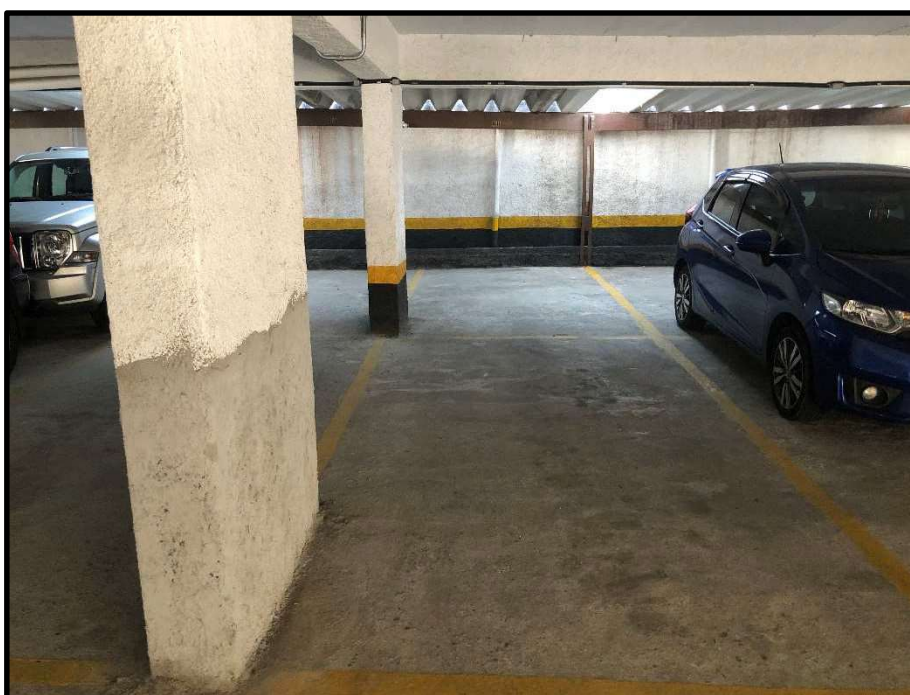


Foto 12 – “EDIFÍCIO FENÍCIA” – BOX 58/59



# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118



Foto 13 – “EDIFÍCIO FENÍCIA” – Miniquadra



Foto 14 – “EDIFÍCIO FENÍCIA” – Churrasqueira e Forno à Lenha

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

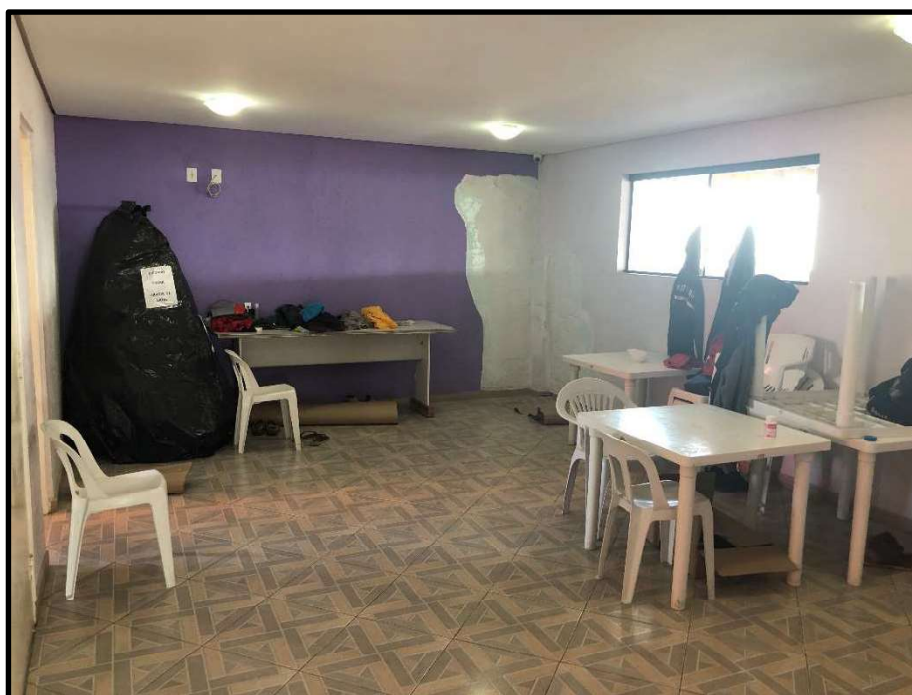


Foto 15 – “EDIFÍCIO FENÍCIA” – Salão de Festas



Foto 16 – “EDIFÍCIO FENÍCIA” – Salão de Festas – Cozinha

# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

## 5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

A situação econômica do país é delicada, apesar de o PIB – Produto Interno Bruto, ter crescido 0,8% no 3º trimestre de 2018 em comparação ao mesmo período, dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a moeda brasileira acumula a valorização de 4,3% ante o Dolar.

Em seu informe anual, a Organização Internacional do Trabalho – OIT aponta para uma taxa de desemprego no Brasil de 12,8% em 2017 e 12,5% ao final de 2018. Para 2019, o índice pode cair para 12,2% e, em 2020, essa taxa seria de 11,7%.

De acordo com a OIT, a queda na taxa de desemprego está ligada à recuperação da economia. Em 2018, a expansão foi de apenas 0,7%. Mas a perspectiva da entidade é de que o crescimento seja de 2,4% em 2019.

Segundo as previsões da OIT, em números absolutos, o total de brasileiros desempregados chegará a 13,1 milhões em 2019 e, em 2020, o número seria de 12,7 milhões. Números da Pnad Contínua apontam, no entanto, que o número de brasileiros desempregados era menor no final de 2018 - um total de 12,195 milhões.

Apesar das quedas, o departamento de pesquisa da OIT estima que um retorno a taxas de 7% de desemprego no Brasil não ocorrerá no curto prazo. O índice havia sido registrado antes de 2014.

Para que esse número tenha uma melhora mais rápida, um forte aumento de demanda teria de ser registrado na economia nacional. A OIT tampouco acredita que, de imediato, a reforma trabalhista possa dar um impulso e seus resultados teriam de ser aguardados para os próximos anos.

Com os dados expostos acima verificamos que existe um movimento de melhora na economia está fazendo surgir algumas tendências do mercado imobiliário para 2019, como: Facilidade De Crédito Para Financiamento; Ampliação Do Programa Minha Casa, Minha Vida; Aumento Da Confiança Do Consumidor; Queda Da Inflação e Utilização De Plataformas Digitais.

Assim sendo verificamos que para o imóvel avaliando a localização é boa, apesar do mercado ainda se apresenta recessivo e hoje encontramos muitos imóveis disponíveis aos arredores, conforme pesquisa (ANEXO 4).



# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

## 6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 6.1. METODOLOGIA

Para Avaliação do Valor de um imóvel segundo norma técnica ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbano, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto o quanto possível, semelhantes às do avaliando.
- **Método Involutivo**, onde a pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.
- **Método da Renda**, para as avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) são levantadas todas as receitas e despesas do empreendimento, monta-se um fluxo de caixa e estabelece a taxa mínima de atratividade, desta forma estima-se o Valor do Imóvel
- **Método Evolutivo**, onde a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno considerado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator comercialização.

Para Avaliação do Imóvel em questão foi utilizado o **Método Comparativo Direto de dados de Mercado**, onde apurou-se o valor do apartamento por metro quadrado

Para apuração do preço foi utilizada uma pesquisa realizada no mês de abril de 2019 que engloba imóveis similares à venda na região onde se localiza o imóvel vistoriado, foram coletados 118 elementos e utilizados 118 elementos conforme ANEXO 4.

# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

## 6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS

O valor do metro quadrado do lote foi obtido através do software SisDEA, que é um sistema para modelagem de dados com suporte às avaliações comparativas de mercado imobiliário e foi especialmente desenvolvido para o profissional de Engenharia de Avaliações, indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP. As variáveis apresentadas foram as seguintes:

**a) Fator Área Privativa:**

Variável quantitativa expressa em m<sup>2</sup>, que significa do apartamento (metros quadrados construídos). **Variável Utilizada.**

**b) Fator Idade Aparente:**

Variável quantitativa idade de construção da edificação (valor unitário). **Variável Utilizada.**

**c) Fator Dormitórios:**

Variável quantitativa expressa que número de dormitórios. **Variável não utilizada** pois não teve influência na avaliação do imóvel.

**d) Fator Suítes:**

Variável quantitativa expressa que número de suítes (valor unitário). **Variável Utilizada.**

**e) Fator Vaga de Garagem:**

Variável quantitativa expressa que número de vagas de garagem (valor unitário). **Variável Utilizada.**

**f) Fator Elevador:**

Variável dicotômica indica a presença ou ausência de elevadores no prédio, com base nos códigos (0 = não possui elevador e 1 = possui elevador), variável não utilizada pois não teve influência na avaliação do imóvel.

**g) Fator Estado de Conservação:**

Variável qualitativa (códigos alocados), com base nos códigos (1 = Regular, 2 = Bom e 3 = Novo), esta variável não foi utilizada em virtude de não representar significância e causando desequilíbrio na análise dos dados.



# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

**h) Fator Valor Unitário:**

Variável dependente quantitativa, expressa o valor por m<sup>2</sup> (R\$/m<sup>2</sup>).

**Variável Utilizada.**

**i) Fator Valor Total:**

Variável dependente quantitativa, expressa o valor por m<sup>2</sup> (R\$/m<sup>2</sup>), variável não utilizada pois não teve influência na avaliação do imóvel.



# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

## 7. ANALISE DO VALOR DO IMÓVEL

Para o Cálculo do Valor do Imóvel foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado” para o imóvel avaliando.

Este método consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros imóveis similares, pelo preço imóvel, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se às diversas condições próprias.

Para se obter maior rigor na avaliação do imóvel utilizou-se o método de estatística inferencial, na avaliação do valor de mercado de imóveis, que consiste em calcular as relações estatísticas no âmbito das informações colhidas em amostras, possibilitando prever o valor de um parâmetro desconhecido, com explicação na teoria das probabilidades.

As dimensões e áreas dos elementos comparativos foram obtidas dos informantes e ou vendedores.

Foram coletados 118 elementos de pesquisa de imóveis localizados na mesma região do imóvel paradigma, sendo utilizados 118 elementos.

Utilizou-se os métodos recomendados pela NBR–14.653-2 da ABNT para alcançar o **Grau de Fundamentação III e de Precisão III**.

A Memória de Cálculo é apresentada no ANEXO 5.

# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

## Grau de Fundamentação:

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	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	1
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16

## Grau de Precisão:

Para o enquadramento no Grau de Precisão, a **tabela 3** exige que a **amplitude do intervalo de confiança de 80%** em torno do valor central da estimativa, atenda as seguintes exigências:

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

Imóvel	INTERVALO	VALOR TOTAL	AMPLITUDE	SOMATÓRIO	GRAU DE PRECISÃO
Avenida Nova Cantareira	<b>MÁXIMO</b>	5.175,98	(4,01%)	8,02% < 30%	III
	<b>MÉDIO</b>	4.976,23			
	<b>MÍNIMO</b>	4.776,49	(4,01%)		

Com base na inferência estatística, obteve-se a equação de regressão:

Valor Unitário = + 9677,730587 – 79043,34108 / Área Privativa – 255,8820862 \* Suítes – 1651,629601 / Vagas de Garagem – 893,1381856 \* ln (idade aparente)

# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

## 8. CONCLUSÃO

Feita a vistoria e analisarmos os documentos apresentados, pode-se concluir que o valor de mercado do Imóvel avaliado em números redondos é de:

**R\$ 558.000,00**

(Quinhentos e cinquenta e oito mil Reais)

**Para o mês de abril de 2019**





# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

## 9. CONSIDERAÇÕES

Os dados referentes à propriedade do imóvel em apreço, suas áreas dimensões foram obtidas de documentação e informação fornecida na Matrícula do Imóvel (Anexo 1). No entanto, o signatário deste laudo não efetuou investigação e não assume responsabilidade quanto às matérias de cunho documental ou legal referentes ao imóvel considerado neste trabalho.

A avaliação do imóvel o considera livre de ônus e encargos que porventura existam sobre o mesmo.

Pode-se verifica na Certidão Positiva de Débitos de Tributos Imobiliários – 2019, IPTU 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019, certidão emitida pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças conforme ANEXO 3.

O laudo de avaliação o Imóvel consiste apenas no valor do mesmo, sendo excluídos os valores referente a tarifas de água, luz, IPTU, entre outros.

Não faz parte do escopo deste trabalho, nem é de responsabilidade do seu signatário, efetuar investigações quanto à correção dos documentos, invasões, sobreposição de divisas ou eventuais ônus que possam vir agravar o imóvel, nem tampouco a descoberta de deficiências de qualquer tipo no imóvel, incluindo aspectos físicos, financeiros e/ou legais.

Consideramos que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis e de boa fé, porém não garantimos a sua precisão.

O signatário deste laudo não assume responsabilidade por fatores físicos ou econômicos ocorridos após a data da vistoria do imóvel avaliando que possam vir a afeta o valor apresentado.

Tomou-se como pressuposto que todos os regulamentos e Leis Federais, Estaduais ou Municipais, bem como os regulamentos e restrições provenientes de Lei de Zoneamento Urbano, Posturas Municipais e Leis de Uso e Ocupação do Solo aplicáveis sobre o imóvel (exceto aqueles explicitamente declarados neste trabalho) foram cumpridos.

O Imóvel foi avaliado assumindo-se todas as licenças, certificados de ocupação, permissões e outras exigências Municipais, Estaduais, Federais Administrativas, legislativas ou aquelas provenientes de entidades privadas ou organizações como passíveis de serem obtidas ou renovadas.

# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

Esta Avaliação foi efetuada de acordo com as prescrições da norma ABNT NBR 14.653-2 – Avaliações de Bens e recomendações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações de Perícias de Engenharia.

O signatário deste trabalho possui as qualificações técnicas adequadas para sua execução.

Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no item 1. INTRODUÇÃO e o uso para outra finalidade, para data base diferente da especificada ou extração parcial sem o texto completo, e respectivos anexos, não apresenta confiabilidade.

O signatário deste trabalho não tem, ou planeja ter no futuro, interesse de qualquer espécie no imóvel objeto desta avaliação.

Os honorários referentes ao presente trabalho não guardam relação de qualquer espécie ou natureza com os valores resultantes da avaliação.

Coloco-me à disposição do destinatário do presente laudo para discutir nosso estudo de valores.

A aceitação deste Laudo de Avaliação do Imóvel implica concordância com os termos, teor e fora desta declaração de independência, contingências e limitações.



# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

## 10. ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente Laudo, que possui 26 folhas a contar essa e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, conforme Lei Federal 6.496 – Art. 1º, Art 2º e Art 3º e 5 ANEXOS, em formato digital, sendo todas as folhas rubricadas e esta devidamente assinada.

São Bernardo do Campo, 26 de abril de 2019.



Eng.ª Celli Telles Ribeiro Martins

CREA/SP n.º 5061497892

Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Membro IBAPE/SP sob. Nº 1741

# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA CIDADE E COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP

**Processo nº.: 1008179-38.2015.8.26.0564**

**CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS**, Engenheira Civil e Avaliadora honrada com a nomeação de Perito Judicial nos autos da **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS**, acima numerada, movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FENÍCIA** em face de MARIA DO VALE NOGUEIRA CARNEIRO, vem à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao despacho fls 376, esclarecer os valores do imóvel avaliado.

Prezados senhores, venho por meio deste esclarecer que o trabalho de Avaliação do imóvel localizado na Rua Amapá, 137, apartamento 68, 6º pavimento, estacionamento para dois automóveis de passeio BOX 58/59 – “EDIFÍCIO FENÍCIA” – Bairro Rudge Ramos – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09740-670; foi elaborado conforme ABNT NBR 14.653-2 –Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbano.

O Imóvel possui 116,90 m<sup>2</sup> de área privativa, e é constituído das seguintes áreas:

- Sala dois ambientes;
- Lavabo;
- Cozinha;
- Área de serviço;
- 3 Dormitórios;
- 1 Suíte;

# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

---

- 1 Banheiro;
- 2 vagas de garagem. (matrícula para os BOX).

Foram coletados 118 elementos de pesquisa de imóveis localizados na mesma região do imóvel paradigma, sendo utilizados **118 elementos**, não exclusivamente dois ou três imóveis da região conforme apresentado fls 369 – 373.

No entanto na avaliação não foi considerado o fator oferta, conde se é possível dar um desconto de 10% no valor do imóvel.

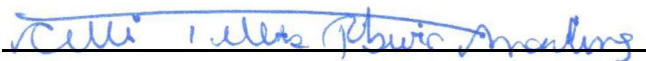
Sendo assim reviso valor do imóvel para:

**R\$ 500.000,00**

(Quinhentos mil Reais)

**Para o mês de abril de 2019**

Nestes Termos,  
Pede deferimento.  
São Bernardo do Campo, 24 de junho de 2019



**Celli Telles Ribeiro Martins**

Engenheira Civil e Avaliadora  
CREA/SP n.º 5061497892  
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP  
Membro IBAPE/SP sob. N.º 1741