

993  
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

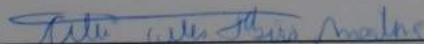
Processo nº.: 0026560-87.2010.8.26.0564

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 – Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Contratos, movia pelo MARISOL INDÚSTRIA DO VESTUÁRIO LTDA, em face de M.C. KOGIMA ROUPA E ARMAR LTDA ME E OUTROS, 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**  
**MATRÍCULA 153.691 – Salão Comercial**

Nestes Termos  
Pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 12 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

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	ANALISE DO VALOR DO IMÓVEL	19
8	CONCLUSÃO	22
9	CONSIDERAÇÕES	23
10	ENCERRAMENTO	25
	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	



## 2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se localizado Rua Helena Jacques, 142 - Bairro Rudge Ramos - Município de São Bernardo do Campo - São Paulo - CEP 09635-060.

A característica predominante é residencial, possui proximidade com a Capital e a Rodovia Anchieta, estando o imóvel localizado a aproximadamente 0,8 km da Rodovia Anchieta e 5,0 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, grãos, calçadas, coleta de lixo, transporte público, comércio, escolas, proximidade as principais rodovias, etc.



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

*[Assinatura]*  
4



Mapa 2 - Situação do Imóvel (fonte Google Earth)

BT

### 3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um edifício de uso misto constituído salão comercial no térreo, 1º andar possuindo 1 (um) apartamento e 2º andar possuindo 2 (dois) apartamentos, pertencentes ao "EDIFÍCIO CARLOS" com o total de 2 (dois) andares, totalizando 3 (três) unidades.

O Condomínio dispõe de: vagas de garagem.

As Edificações foram executados em alvenaria convencional, com fachadas externas em pintura e esquadrias de alumínio e de ferro e possui aproximadamente 20 (vinte) anos de construção.

O imóvel possui matrícula de nº 153.691- ficha 1 - Livro n.º 2 - Registro Geral no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo - São Paulo e sua Inscrição municipal sob n.º 012.023.001.001 na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

De acordo com a matrícula o imóvel possui 264,22 m<sup>2</sup> de área privativa, incluída a área de 22,05 m<sup>2</sup>, correspondente as vagas para estacionamento de nº 5 e 6 na vaga de garagem, 34,26 m<sup>2</sup> de área comum, totalizando 298,48m<sup>2</sup> de área construída, correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns do condomínio a uma fração ideal de 34,11 % e podem ser verificados no ANEXO 1 deste laudo.

O Imóvel é constituído das seguintes áreas:

- 2 Escritórios;
- Copa;
- 2 Banheiros;
- Antecâmara;
- Salão;
- 2 vagas de garagem.

# Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Acidentes e Evidências Crim  
e-mail: celli.telles@peritos.com.br

103

## 3.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Referente ao imóvel quando o mesmo foi adquirido em 24 de março de 2018, conforme apresentado no item a seguir e pode-se concluir que o imóvel possui idade aproximada de 20 (vinte) anos, fato este percebido na seguinte:

A área comum corresponde às escadas que são acessos aos apartamentos e tanto a área comum quanto o imóvel estão em condições regulares, necessitando de reparos de pequeno e médio porte, sendo as condições apresentadas no relatório fotográfico a seguir.

Item 4. RELATÓRIO FOTOGRAFICO

104

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 - Rua Helena Jacquey - Vista geral do acesso



Foto 2 - Rua Helena Jacquey, 158, - Vista Geral do Edifício Carlos



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

1001



Foto 3 – Vista Lateral do Edifício Carlos



Foto 4 – Edifício Carlos – Vagas de Garagem – Vista 1

1003  
/



Foto 7 – “Edifício Carlos” – Sala Comercial – Salão – Vista 2



Foto 8 – “Edifício Carlos” – Sala Comercial – Salão – Vista 3

/

1004



Foto 9 – "Edifício Carlos" – Sala Comercial – Salão – Antecâmara 1



Foto 10 – "Edifício Carlos" – Sala Comercial – Salão – Banheiros

Celli Telles Ribeiro Martins

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

1005



Foto 11 – “Edifício Carlos” – Sala Comercial – Salão – Antecâmara 2



Foto 12 – “Edifício Carlos” – Sala Comercial – Salão – Antecâmara 3

1006



Foto 13 - "Edifício Carlos" - Sala Comercial - Salão - Cozinha



Foto 14 - "Edifício Carlos" - Sala Comercial - Salão - Área descoberta - Vista 1

1007



Foto 15 – “Edifício Carlos” – Sala Comercial – Salão – Área descoberta – Vista 2

1008

### 5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

A situação econômica do país é delicada, apesar de o PIB - Produto Interno Bruto, ter crescido 0,8% no 2º 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 Dólar.

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 2,8% 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 Prud'Continua apontam, no entanto, que o número de brasileiros desempregados era menor no final de 2018 - um total de 12,095 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 melhoras 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).

  
16

1009

## 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 utilizado 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 19 elementos e utilizados 16 elementos conforme ANEXO 4.





## 6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS

O valor do metro quadrado do lote foi obtido através do software SIDA, 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 recomendado pelo IBAP/SP. As variáveis apresentadas foram as seguintes:

- a) **Fator Área Privativa:**  
Variável quantitativa expressa em  $m^2$ , que significa a área do imóvel de uso exclusivo (metros quadrados construídos). **Variável Utilizada.**
- b) **Fator Área Total:**  
Variável quantitativa expressa em  $m^2$ , que significa a área do imóvel de uso exclusivo e uso comum (metros quadrados construídos). **Variável Utilizada.**
- c) **Fator Idade Aparente:**  
Variável quantitativa idade de construção da edificação (valor unitário).  
Variável não utilizada pois não teve influência na avaliação do imóvel.
- d) **Fator Dormitórios:**  
Variável quantitativa expressa que número de vagas de dormitórios.  
**Variável Utilizada.**
- e) **Fator Vaga de Garagem:**  
Variável quantitativa expressa que número de vagas de garagem (valor unitário). **Variável Utilizada.**
- f) **Fator Distância de polo valorizante:**  
Variável quantitativa indicativa de distância ao polo valorizante mais próximo). **Variável Utilizada.**
- g) **Fator Estado de Conservação:**  
Variável qualitativa (códigos alfabéticos), 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.
- h) **Fator Valor Unitário:**  
Variável dependente quantitativa, expressa o valor por  $m^2$  ( $R\$/m^2$ ).  
**Variável Utilizada.**
- i) **Fator Valor Total:**  
Variável dependente quantitativa, expressa o valor por  $m^2$  ( $R\$/m^2$ ), variável não utilizada pois não teve influência na avaliação do imóvel.

## 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  $m^2$ , que significa a área do imóvel de uso exclusivo (metros quadrados construídos). **Variável Utilizada.**
- b) **Fator Área Total:**  
Variável quantitativa expressa em  $m^2$ , que significa a área do imóvel de uso exclusivo e uso comum (metros quadrados construídos). **Variável Utilizada**
- c) **Fator Idade Aparente:**  
Variável quantitativa idade de construção da edificação (valor unitário).  
Variável não utilizada pois não teve influência na avaliação do imóvel.
- d) **Fator Dormitórios:**  
Variável quantitativa expressa que número de vagas de dormitórios.  
**Variável Utilizada.**
- e) **Fator Vaga de Garagem:**  
Variável quantitativa expressa que número de vagas de garagem (valor unitário). **Variável Utilizada.**
- f) **Fator Distância de polo valorizante:**  
Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo). **Variável Utilizada.**
- 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.
- h) **Fator Valor Unitário:**  
Variável dependente quantitativa, expressa o valor por  $m^2$  (R\$/ $m^2$ ).  
**Variável Utilizada.**
- i) **Fator Valor Total:**  
Variável dependente quantitativa, expressa o valor por  $m^2$  (R\$/ $m^2$ ), 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

1011

### 7. ANÁLISE 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 19 elementos de pesquisa de imóveis localizados na mesma região do imóvel paradigma, sendo utilizados 16 elementos.

Utilizou-se os métodos recomendados pela NBR-14.653-2 da ABNT para alcançar o **Grau de Fundamentação II 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

1013

## Grau de Fundamentação:

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

Item	Descrição	Grau			Pontos atribuídos
		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	1
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	3
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%	1
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: [cellitelles@gmail.com](mailto:cellitelles@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.

	16	10	6	34
--	----	----	---	----

### 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	MÁXIMO	3.742,93	(9,50%)	19,00% < 30%	III
	MÉDIO	3.418,27			
	MÍNIMO	3.093,62	(9,50%)		

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

Valor Unitário = + 28633,12083 - 3721,950931 \* ln (Área Privativa) - 1136728 / Área total - 350,8978642 8  
Distância ao polo valorizante - 1159,536821 / Vagas de Garagem

1014

**Celli Telles Ribeiro Martins**

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: 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\$ 1.100.000,00

(Um Milhão cento e cem mil Reais)

Para o mês de abril de 2019

#### 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 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.

10/6

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.



1017

**Celli Telles Ribeiro Martins**

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) - tel. (11) 99976-2118

10. ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente Laudo, que possui 25 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, impressas, sendo todas as folhas rubricadas e esta devidamente assinada.

São Bernardo do Campo, 12 de abril de 2019.

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



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço  
28027230190440780

1. Responsável Técnico  
**LLI TELLES RIBEIRO MARTINS**  
Profissional: Engenharia Civil

RHP: 2601908998  
Registro: 5061497892-SP  
Registro: 2155095-SP

Empresa Contratada: **DESCID ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/S LTDA ME**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Oitavo Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo**  
Endereço: **Rua VINTE E TRÊS DE MAIO**  
Bairro: **ANCHIETA**  
UF: **SP**  
Cidade: **São Bernardo do Campo**  
Número do Contrato: **0026560-87.2010.8.26.0564**  
Valor: **R\$ 10.000,00**  
Data de Início: **28/03/2019**  
Data de Término: **29/04/2019**  
Coordenadas Geográficas:  
Cidade:

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**  
Nº: **107**  
CEP: **09606-000**

Celebrado em: **26/07/2018**  
Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua HELENA JACQUEY**  
Bairro: **Salão Comercial - Apts 1, 2 e 3**  
Cidade: **São Bernardo do Campo**  
Data de Início: **28/03/2019**  
Data de Término: **29/04/2019**  
Coordenadas Geográficas:  
Cidade:

Bairro: **RUDGE RAMOS**  
UF: **SP**  
CEP: **09635-060**

Nº: **158**

Código:  
CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Atividade	Quantidade	Unidade
Avaliação	874,80000	metro quadrado

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

5. Observações

Esta ART é referente ao Processo Judicial nº: 0026560-87.2010.8.26.0564, da 8ª VARA CIVIL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP, para avaliação dos imóveis: matrículas 153.691, 153.692, 153.693 e 153.694 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP e inscrições Municipais 012.023.001.001, 012.023.001.002, 012.023.001.003 e 012.023.001.004 respectivamente. O Laudo Pericial na qual esta ART é parte integrante segue a Norma ABNT NBR 14.853 - Avaliação de Bens.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

2019

7. Entidade de Classe

- IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
ENGENHARIA DE SÃO PAULO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo, 12 de Abril de 2019

Celli Telles Ribeiro Martins

CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS - CPF: 263.245.468-06

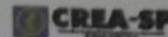
9. Informações

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

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.cortfas.org.br](http://www.cortfas.org.br)

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

[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 0800 17 19 11  
E-mail: [atencao@crea.org.br](mailto:atencao@crea.org.br) Fale conosco do site acima



Itavo Oficina Cível da Comarca de São Bernardo do Campo - CPF/CNPJ:  
51.174.001/0001-53

Valor Pago R\$ 145,15

Valor ART R\$ 145,15

Registrada em: 11/04/2019

Nosso Número: 28027230190440780 Versão do sistema

emissão em: 12/04/2019 09:12:23

## **ANEXO 1**

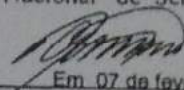
# **MATRÍCULA DO IMÓVEL**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

153.691

1

1021  
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Bernardo do Campo - SP  
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

  
Em 07 de fevereiro de 2017

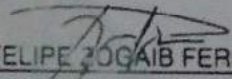
**IMÓVEL:** Salão comercial localizado no andar térreo do Edifício Carlos, com acesso pelo nº 162 da Rua Helena Jacquey, composto do salão propriamente dito, escada de acesso ao pavimento inferior, dois escritórios, copa, dois W.C. com ante-câmaras, circulação e área descoberta, com a área privativa de 264,22m², incluída a área de 22,05m², correspondente às vagas para estacionamento de nºs 5 e 6, na garagem localizada no pavimento inferior, área comum de 34,26m², totalizando a área construída de 298,48m², equivalente a uma fração ideal no terreno e coisas comuns de 34,11%; confrontando pela frente com a Rua Helena Jacquey; pelo lado direito, visto da rua, com propriedade de Simone Genevieve Jacquey, hall e escadaria de acesso aos pavimentos superiores; pelo lado esquerdo com a Rua Londrina, e nos fundos com propriedade de Simone Genevieve Jacquey. O Edifício Carlos acha-se construído em terreno localizado na confluência das Ruas Helena Jacquey e Londrina, na Vila Helena, Bairro da Rudge Ramos, com a área de 295,00m².

**CADASTRO MUNICIPAL:** 012.023.001.000 (área maior).

**PROPRIETÁRIOS:** TADAYOSHI KOGIMA, RG nº 2.054.717-SSP/SP, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, com SEN KOGIMA, RG nº 12.250.493-SSP/SP, ambos brasileiros, comerciantes, inscritos no CPF/MF em comum sob o nº 214.022.728-04, residentes e domiciliados na Avenida São João Batista, nº 31 fundos, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** Registro sob o nº 3, feito em 29 de dezembro de 1987, da matrícula nº 51.467, aberta em 29 de maio de 1986, desta Serventia, na qual a Instituição de Condomínio acha-se registrada sob o nº 6, em 27 de junho de 1991.

O Escrevente Autorizado,

  
FELIPE ZOGAIB FERREIRA PÁSCOA

AV.1, em 07 de fevereiro de 2017.

Prenotação nº 470.520, de 24 de janeiro de 2017.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 23 de janeiro de 2017, nos termos do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo nº 06/2009, pelo Chefe de Seção Judiciário do 8º Ofício Cível desta Comarca, Sr. Márcio Luiz Joaquim, extraída dos autos da Execução Civil, processo nº 0026560-87.2010.8.26.0564, constando como exequente a MARISOL VESTUÁRIO S/A, CNPJ/MF nº 02.045.487/0001-54, e como executados a M.C. KOGIMA ROUPAS E ARMARINHOS LTDA - ME, CNPJ/MF nº 01.948.460/0001-09, T.S. KOGIMA

**Continua no Verso**

1022

matrícula  
**153.691**

folha  
**1**

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

COMERCIAL LTDA - ME, CNPJ/MF nº 67.577.213/0001-51, MARY JANETHE KOGIMA, CPF/MF nº 040.552.398-07, MARY LUCY KOGIMA SHIMODA, CPF/MF nº 161.665.978-51, e SEN KOGIMA, inscrita individualmente no CPF/MF sob o nº 180.269.438-21, anteriormente qualificada, procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 68.947, 153.692, 153.693 e 153.694, todas desta Serventia, com valor da dívida de R\$198.355,63, e figurando a coexecutada Sen Kogima como depositária do bens penhorados.

O Escrevente Autorizado,

  
FELIPE ZOGAIB FERREIRA PÁSCOA

## **ANEXO 2**

## **IPTU**



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DA RECEITA  
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS  
PROTOCOLO: 988VIMTHC037

DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS  
ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 012.023.001.001

CONTRIBUINTE: TADAYOSHI KOGIMA - ESPOLIO

LOCAL DO IMÓVEL: RUA HELENA JACQUEY

NÚMERO: 162

CEP: 09635060

QUADRA: 2

LOTE: 1

ARRUAMENTO: VILA HELENA

COMPLEMENTO: ED. CARLOS

ÁREA DE TERRENO: 295,00 m<sup>2</sup>

ÁREA PROPORCIONAL: 100,62 m<sup>2</sup>

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 298,48 m<sup>2</sup>

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM  
QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL  
OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE  
PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO  
E PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.  
Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 10/04/2019 ÀS 15:31:00

chave de Segurança: 7UE768JTA

utilização desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

<http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br>

observação: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento



Celli Telles Ribeiro Martins  
Ponto de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) - tel. (11) 99976-3118

1025

## **ANEXO 3**

# **CERTIDÕES**



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DO TESOURO

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

Inscrição Imobiliária: 012.023.001.001

Proprietário: TADAYOSHI KOGIMA - ESPOSO

CPF: 214.022.728-04

Endereço do Imóvel: RUA HELENA JACQUEY

Nº 102

ÍTE 1 QUADRA: 2 BLOCO: AP / SL / L2 / C2

BAIRRAMENTO: VILA HELENA

SP: 0635-40 COMPLEMENTO: ED CARLOS

Departamento do Tesouro CERTIFICA: que a situação fiscal do imóvel de inscrição imobiliária mencionada, referente à Tributos e Rendas Municipais, CONSTA(M) PENDÊNCIA(S), à presente data.

Se ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal, cobrar quaisquer dívidas provenientes Tributos e Rendas Municipais, que venham a ser(em) constatada(s) em verificações futuras.

Certidão expedida na forma do Art. 349, da Lei Municipal Nº 1802, de 26 de dezembro de 1999 e Resolução SF nº 549, de 27 de fevereiro de 2015.

Certidão emitida 15:49:23 16/04/2019 <hora e data de Brasília>

Código de Autenticidade da Certidão: F38YF77F7

Válida por 180 (cento e oitenta) dias a partir da data de sua emissão.

Verificação desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade na internet, na página da Secretaria de Finanças <http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br>

Certidão emitida gratuitamente.

Observação: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DO TENDIMENTO

RELAÇÃO DE DÉBITOS  
Tipo de Contrato Por Documento - CPF: 21402272804

Legenda - Situações do Lançamento

- D. Com Divergência
- J. Com Recursos Adidos
- Y. Inativação
- R. Com Recursos
- E. Exatidão
- K. Provento
- F. Com Termo de Compromisso (Parceiros)
- TG. Com Termo de Compromisso (Parceiros) - Convênio
- Z. Suscidió

valores válidos para o dia seguinte  
só com o cancelamento de débitos e lançamentos administrativos em caso de registros em situação errada.

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Debito	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
IPTU	*	101-036-258-1232	2008			407,30	2.000,00
IPTU	KE	101-037-036-2714	2007		046-000000000000-01 Exc.	1.000,00	5.447,00
IPTU	KE	101-036-036-2658	2008		046-000000000000-02 Exc.	2.307,00	10.211,00
IPTU	KE	101-036-036-3809	2008		046-000000000000-02 Exc.	1.000,00	5.000,00
IPTU	KE	101-036-036-3801	2008		046-000000000000-01 Exc.	1.000,00	5.000,00
IPTU	KE	101-036-036-185	2008		046-000000000000-02 Exc.	2.497,00	11.280,00
IPTU	KE	101-036-036-186	2008		046-000000000000-02 Exc.	1.400,00	5.810,00
IPTU	ETC	101-036-036-187	2008	001-11102	046-000000000000-02	305,00	1.000,00
IPTU	KE	101-036-036-185	2008		046-000000000000-02 Exc.	1.300,00	5.500,00
IPTU	TG	101-036-036-0808	2008	001-11802		300,00	1.000,00
IPTU	KE	101-10-036-7347	2010		046-000000000000-01 Exc.	2.001,00	10.000,00
IPTU	KE	101-10-036-7348	2010		046-000000000000-01 Exc.	1.470,00	5.000,00
IPTU	KE	101-10-036-7349	2010		046-000000000000-01 Exc.	221,00	770,00

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 216.811,00

EMITIDO NO DIA: 09/04/2015 ÀS 15:00:02

*[Handwritten signature]*



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO PRETO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DO TESOUREIRO

### RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Por documento - CPF: 21402272804

#### Legenda - Situações do Lançamento

D: Com Divergência  
J: Com Recurso Judicial  
Y: Intimação  
R: Com Recurso  
E: Executado  
K: Protesto  
T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)  
TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado  
Z: Sustado

VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 10/04/2019  
NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
IPTU	KE	101/10-0067350	2010		Ord.00000275/2014-02 Exc.	1.109,50	3.961,03
IPTU	KE	101/10-0071053	2010		Ord.00003331/2014-02 Exc.	226,52	790,45
IPTU	KE	101/11-0068840	2011		Ord.00006170/2014-01 Exc.	2.806,98	8.893,64
IPTU	KE	101/11-0068841	2011		Ord.00006069/2014-02 Exc.	1.397,22	4.426,93
IPTU	KE	101/11-0068842	2011		Ord.00003392/2014-01 Exc.	693,48	2.209,87
IPTU	KE	101/11-0068843	2011		Ord.00006171/2014-01 Exc.	1.268,74	4.019,88
IPTU	KE	101/11-0072665	2011		Ord.00003331/2014-02 Exc.	708,12	2.256,57
IPTU	KE	101/12-0072095	2012		Ord.00006170/2014-01 Exc.	3.213,12	9.095,60
IPTU	KE	101/12-0072096	2012		Ord.00006069/2014-02 Exc.	1.597,68	4.522,68
IPTU	KE	101/12-0072097	2012		Ord.00003392/2014-01 Exc.	732,12	2.072,45
IPTU	KE	101/12-0072098	2012		Ord.00006171/2014-01 Exc.	1.455,48	4.120,15
IPTU	KE	101/12-0075992	2012		Ord.00003331/2014-02 Exc.	684,31	1.927,43
IPTU	KE	101/13-0077946	2013		Ord.00009592/2014-01 Exc.	3.337,20	8.309,36

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 216.011,50

EMITIDO NO DIA: 10/04/2019 ÀS 15:03:42

1028



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DO TESOURO

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Por documento - CPF: 21402272804

Legenda - Situações do Lançamento

D: Com Divergência R: Com Recurso T: Com Termo de Compromisso (Parlamentar)  
J: Com Recurso Judicial E: Executado TC: Com Termo de Compromisso (Parlamentar) Cancelado  
Y: Intimação K: Protesto Z: Susitado

VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 19/04/2019

NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL.

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
IPTU	KE	101/13-0077947	2013		Ord.00005553/2014-01 Exc.	1.857,56	4.127,19
IPTU	KE	101/13-0077948	2013		Ord.01504613/2016-02	785,12	1.965,29
IPTU	KE	101/13-0077949	2013		Ord.00005497/2014-02 Exc.	1.515,00	3.772,24
IPTU	KE	101/14-0081012	2014		Ord.01511518/2016-02	3.488,56	7.589,83
IPTU	KE	101/14-0081013	2014		Ord.01518931/2016-01	1.721,40	3.750,14
IPTU	KE	101/14-0081014	2014		Ord.01504613/2016-02	800,40	1.743,71
IPTU	KE	101/14-0081015	2014		Ord.01518892/2016-01	1.578,60	3.439,38
IPTU	KE	101/15-0085025	2015		Ord.01511518/2016-02	3.585,68	6.872,91
IPTU	E	101/15-0085026	2015		Ord.01518931/2016-01	1.785,68	3.276,80
IPTU	E	101/15-0085027	2015		Ord.01504613/2016-02	810,00	1.503,49
IPTU	E	101/15-0085028	2015		Ord.01518892/2016-01	1.622,40	3.010,89
IPTU	E	101/16-0087852	2016		Ord.01508143/2017-01	3.894,36	6.069,68
IPTU	E	101/16-0087853	2016		Ord.01506839/2017-01	1.909,68	2.971,45

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 216.011,50

EMITIDO NO DIA: 10/04/2019 ÀS 15:03:42

1024



SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DO TESOUREIRO

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Por documento - CPF: 21.4022772604

Legenda - Situações do Lançamento

D: Com Divergência

J: Com Recurso Judicial

Y: Infiltração

R: Com Recurso

E: Executado

K: Protesto

VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 10/04/2019

NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL

T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)  
TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado  
Z: Susitado

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
IPTU	E	101/16-0087854	2016		Ord.01508840/2017-02	882,84	1.373,71
IPTU	E	101/16-0087855	2016		Ord.01517685/2017-01	1.761,12	2.740,30
IPTU	E	101/17-0089833	2017		Ord.01504510/2018-01	4.115,40	5.604,00
IPTU	E	101/17-0089834	2017		Ord.01504087/2018-01	2.015,28	2.744,19
IPTU	E	101/17-0089835	2017			939,12	1.278,84
IPTU	E	101/17-0089836	2017		Ord.01504496/2018-01	1.865,52	2.540,32
IPTU	H	101/18-0094400	2018			4.152,72	5.043,72
IPTU	H	101/18-0094401	2018			2.031,24	2.467,07
IPTU	H	101/18-0094402	2018			954,48	1.159,24
IPTU	H	101/18-0094403	2018			1.887,12	2.291,96
IPTU	H	101/19-0095787	2019			4.267,56	4.350,82
IPTU	H	101/19-0095788	2019			2.029,80	2.069,40
IPTU	H	101/19-0095789	2019			991,80	1.011,16

1030

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 216.011,50

EMITIDO NO DIA: 10/04/2019 ÀS 15:03:42



MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO RIO GRANDE  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DO TESOUREIRO

### RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Por documento - CPF: 21402272804

#### Legenda - Situações do Lançamento

D: Com Divergência  
J: Com Recurso Judicial  
Y: Intimação

R: Com Recurso  
E: Executado  
K: Protesto

T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)  
TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado  
Z: Susitado

VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 10/04/2019  
NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
IPTU		101/19-0095790	2019			1.955,16	1.993,30
CIP	E	101/19-0099865	2019			993,00	1.012,39
CONSVIA	R	105/09-0198247	2009		Ord.00036272/2010-02 Exc.	86,64	337,26
CONSVIA	R	106/15-0085025	2015			32,40	65,58
CONSVIA	R	106/15-0085026	2015			32,40	65,58
CONSVIA	R	106/15-0085027	2015			32,40	65,58
CONSVIA	R	106/15-0085028	2015			32,40	65,58
CONSVIA	R	106/15-0089096	2015			32,40	65,58
CONSVIA	R	106/16-0087852	2016			35,75	60,16
CONSVIA	R	106/16-0087853	2016			35,75	60,16
CONSVIA	R	106/16-0087854	2016			35,75	60,16
CONSVIA	R	106/16-0087855	2016			35,75	60,16
CONSVIA	R	106/16-0091925	2016			35,75	60,16

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 216.011,50

EMITIDO NO DIA: 10/04/2019 ÀS 15:03:42



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDINO DO LIVRAMENTO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DO TESOUREIRO

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Por documento - CPF: 21402272804

Legenda - Situações do Lançamento

D: Com Divergência  
J: Com Recurso Judicial  
Y: Intimação  
R: Com Recurso  
E: Executado  
K: Protesto  
T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)  
TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado  
Z: Sustado

VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 10/04/2019  
NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL.

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
CONSVIA	R	106/17-0089833	2017			38,48	55,50
CONSVIA	R	106/17-0089834	2017			38,48	55,50
CONSVIA	R	106/17-0089835	2017			38,48	55,50
CONSVIA	R	106/17-0089836	2017			38,48	55,50
CONSVIA	R	106/17-0093914	2017			38,48	55,50
CONSVIA	R	106/18-0094400	2018			38,54	50,17
CONSVIA	R	106/18-0094401	2018			38,54	50,17
CONSVIA	R	106/18-0094402	2018			38,54	50,17
CONSVIA	R	106/18-0094403	2018			38,54	50,17
CONSVIA	R	106/18-0098478	2018			38,54	50,17
CONSVIA	R	106/19-0095787	2019			41,26	45,18
CONSVIA	R	106/19-0095788	2019			41,26	45,18
CONSVIA	R	106/19-0095789	2019			41,26	45,18

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 216.011,50

EMITIDO NO DIA: 10/04/2019 ÀS 15:03:42

1032





SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DO TESOURO

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Por documento - CPF: 21402272804

Legenda - Situações do Lançamento

D: Com Divergência

R: Com Recurso

T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)

J: Com Recurso Judicial

E: Executado

TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado

Y: Intimação

K: Protesto

Z: Susitado

VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 10/04/2019

NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
CONSVIA	R	106/19-0095790	2019			41,28	45,18
CONSVIA	R	106/19-0099865	2019			41,28	45,18

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 216.011,50

EMITIDO NO DIA: 10/04/2019 ÀS 15:03:42

1033



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DA RECEITA  
CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2019

DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO  
COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

REGISTRO IMOBILIÁRIO: 012.023.001.001  
TRIBUNTE: TADAYOSHI KOGIMA - ESPOLIO  
ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA HELENA JACQUELY NÚMERO: 162

PROPRIETÁRIO: ED. CARLOS  
LÍQUIDA: 1  
CATEGORIA: 2  
BARRIO: VILA HELENA  
ÁREA DE TERRENO: 295,00 m<sup>2</sup>  
ÁREA PROPORCIONAL: 100,62 m<sup>2</sup>  
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 298,48 m<sup>2</sup>

VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 5.097,31	R\$ 399.515,48	R\$ 404.612,79

[QUATROCENTOS E NOVENTA E QUATRO MIL, SEISCENTOS E DOZE REAIS E SETENTA E NOVE CENTAVOS]

RESERVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO,  
QUE SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A  
DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU  
MARGENS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS,  
PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS  
EFETOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDA NO DIA: 10/04/2019 ÀS 15:57:39

Código de Segurança: DZCZ1MGZ0

*Utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.*

[www.sf.saobernardo.sp.gov.br](http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br)

*Observação: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.*



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS

1035

CERTIDÃO DE VALOR MÍNIMO APURADO DO EXERCÍCIO DE 2019

PARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS  
MENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

ÇÃO IMOBILIÁRIA: 012.023.001.001  
REÇO: RUA HELENA JACQUEY NÚMERO: 162  
D:  
TAMENTO:  
LEMENTO: ED CARLOS  
1  
RA: 2  
AMENTO: VILA HELENA  
DE TERRENO: 295,00 m<sup>2</sup>  
PROPORCIONAL: 100,62 m<sup>2</sup>  
DE CONSTRUÇÃO: 298,48 m<sup>2</sup>  
DO TERRENO : VALOR DA CONSTRUÇÃO : VALOR TOTAL :  
665,42 R\$ 679.176,31 R\$ 840.841,74

ENTOS E QUARENTA MIL, OITOCENTOS E QUARENTA E UM REAIS E SETENTA E QUATRO CENTAVOS]

R MÍNIMO APURADO EM 10/04/2019, ATUALIZADO ATÉ A PRESENTE DATA.

ALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER  
M QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA  
MÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS,  
NDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA  
SLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E  
ORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

io expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1° de Dezembro de 2010.

O NO DIA: 10/04/2019 ÀS 16:03:06

de Segurança: 3OPDCOT9N

*ação desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.*

[f.saobernardo.sp.gov.br](http://f.saobernardo.sp.gov.br)

o: *Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.*

Empresario	Número de inscripción	Empresa	Sigla	Año de inscripción	Año de vigencia	Capital autorizado	Capital suscrito	Capital pagado	Saldo de reservas	Saldo de reservas acumuladas	Saldo de reservas acumuladas	Saldo de reservas acumuladas	Saldo de reservas acumuladas
MAM ADMINISTRACIÓN DE BIENES S/ LTDA	111 4125 2108	Avellaneda Villa Unión	Avellaneda	2014	2014	200	200	200	0	0	0	0	0
CASABO MOBILIARIA E ADMINISTRACIÓN DE BIENES EIRELI	111 4125 2111	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2014	2014	200	200	200	0	0	0	0	0
GLASSA NEGOCIOS MOBILIARIOS	111 4125 2112	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2014	2014	200	200	200	0	0	0	0	0
LELLO SAC	111 4125 2113	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2014	2014	200	200	200	0	0	0	0	0
GRANADA ADMISIT DE MOVILES VEHICULOS E CONSUMOS LTDA - EPP	111 4125 2114	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2014	2014	200	200	200	0	0	0	0	0
DE MAMA	111 4125 2115	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2014	2014	200	200	200	0	0	0	0	0
CASABO MOBILIARIA E ADMINISTRACIÓN DE BIENES EIRELI	111 4125 2116	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2014	2014	200	200	200	0	0	0	0	0
CARLOS HENRIQUE DE OLIVEIRA FRANCO MOVES	111 4125 2117	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2014	2014	200	200	200	0	0	0	0	0
STACIA MOVES LTDA	111 4125 2118	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2014	2014	200	200	200	0	0	0	0	0
GLASSA NEGOCIOS MOBILIARIOS	111 4125 2119	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2014	2014	200	200	200	0	0	0	0	0
CASABO MOBILIARIA E ADMINISTRACIÓN DE BIENES EIRELI	111 4125 2120	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2014	2014	200	200	200	0	0	0	0	0
OTACIA MOVES	111 4125 2121	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2014	2014	200	200	200	0	0	0	0	0
GLASSA NEGOCIOS MOBILIARIOS	111 4125 2122	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2014	2014	200	200	200	0	0	0	0	0
GLASSA NEGOCIOS MOBILIARIOS	111 4125 2123	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2014	2014	200	200	200	0	0	0	0	0
DI CASTRO MOBILES MOBILIARIOS	111 4125 2124	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2014	2014	200	200	200	0	0	0	0	0
GLASSA NEGOCIOS MOBILIARIOS	111 4125 2125	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2014	2014	200	200	200	0	0	0	0	0
OTACIA MOVES LTDA	111 4125 2126	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2014	2014	200	200	200	0	0	0	0	0
OPREN NEGOCIOS MOBILIARIOS	111 4125 2127	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	2014	2014	200	200	200	0	0	0	0	0

Celli Telles Ribeiro Martins  
Curso de Arquitetura e Urbanismo - 2011  
e-mail: [cellitrtelles@gmail.com](mailto:cellitrtelles@gmail.com) - tel: (11) 9076-3548

10/17

## ANEXO 4

## PESQUISA

Celli Telles Ribeiro Martins  
Engenheiro de Avaliações e Engenharia Lda  
e-mail: celli@cellobras.com.br tel: (11) 2976-2118



## **ANEXO 5**

# **CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

### Modelo do SisDEA

<b>Autor:</b>	Celli Telles Ribeiro Martins		
<b>Modelo:</b>	"Edifício Carlos" - Salão Comercial		
<b>Data de criação:</b>	10/04/2019		
<b>Área de concentração:</b>	Avaliação de Bens		
<b>Tipologia em estudo:</b>	Outras tipologias		
<b>Descrição do modelo:</b>	Salão Comercial Sítio a Rua Helena Jacquy, 162		
<b>Dados do modelo:</b>	19		
<b>Dados utilizados:</b>	16		
<b>Variáveis do modelo:</b>	5		
<b>Variáveis utilizadas:</b>	5		
		<b>Regressão</b>	<b>Estimativa</b>
<b>Coef. de correlação</b>	0,901899592		0,901899592
<b>Coef. de determinação</b>	0,813422873		0,813422873
<b>Desvio padrão</b>	475,622587		475,622587
<b>Normalidade:</b>	[ 75, 93, 100]		

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Area privativa	5,68	5,52	5,85	-3,721,95	-2,93	1,37	ln(x)
Area total	0,00	0,00	0,00	-1.136.728,29	-6,27	0,01	1/x
Distancia ao polo valorizante	1,48	0,20	3,40	-350,90	-2,56	2,67	x
Vagas de garagem	0,33	0,09	1,00	-1.159,54	-2,06	6,40	1/x
Valor unitário	3.040,25	1.643,00	4.720,00	28.633,12	3,86	0,26	v
<b>Análise da Variância</b>							
<b>Fonte de Variação</b>		<b>Soma dos</b>	<b>Graus de</b>	<b>Quadrado</b>	<b>F</b>	<b>calculado</b>	
		<b>Quadrados</b>	<b>Liberdade</b>	<b>Médio</b>			
Explicada	10848647,7		4	2712161,9	11,98921293		
Não explicada	2488385,3		11	226216,85			
Total	13337033		15				



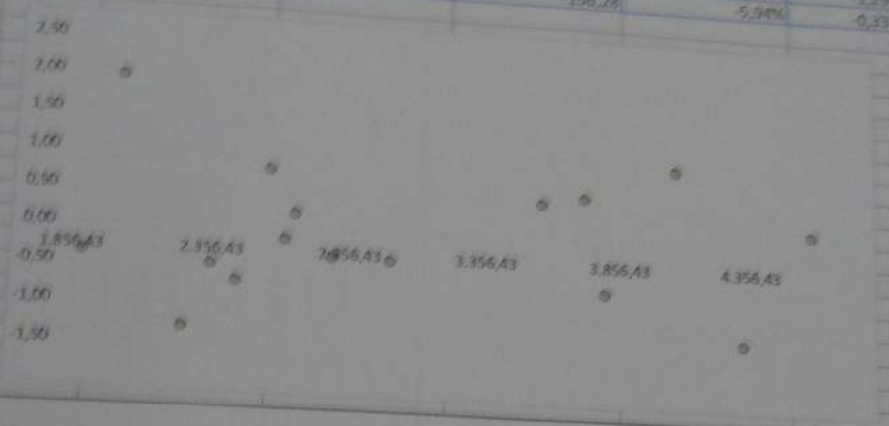
№	№	№	№	№
1	1	1	1	1
2	2	2	2	2
3	3	3	3	3
4	4	4	4	4
5	5	5	5	5
6	6	6	6	6
7	7	7	7	7
8	8	8	8	8
9	9	9	9	9
10	10	10	10	10
11	11	11	11	11
12	12	12	12	12
13	13	13	13	13
14	14	14	14	14
15	15	15	15	15
16	16	16	16	16
17	17	17	17	17
18	18	18	18	18
19	19	19	19	19
20	20	20	20	20
21	21	21	21	21
22	22	22	22	22
23	23	23	23	23
24	24	24	24	24
25	25	25	25	25
26	26	26	26	26
27	27	27	27	27
28	28	28	28	28
29	29	29	29	29
30	30	30	30	30
31	31	31	31	31
32	32	32	32	32
33	33	33	33	33
34	34	34	34	34
35	35	35	35	35
36	36	36	36	36
37	37	37	37	37
38	38	38	38	38
39	39	39	39	39
40	40	40	40	40
41	41	41	41	41
42	42	42	42	42
43	43	43	43	43
44	44	44	44	44
45	45	45	45	45
46	46	46	46	46
47	47	47	47	47
48	48	48	48	48
49	49	49	49	49
50	50	50	50	50

11/11





Year	2013	2014	2015	2016	2017
1	2.176,00	2.851,56			
2	4.729,00	4.588,29			
3	2.935,00	2.556,67	-275,56	10,61%	-6,47
4	2.559,00	2.617,60	131,81	2,77%	0,28
5	2.799,00	2.654,33	876,53	12,97%	0,89
6	3.858,00	3.560,71	-58,46	-1,66%	-0,13
7	1.721,00	1.894,37	104,89	3,80%	0,22
8	2.121,00	2.446,87	247,38	6,69%	0,27
9	2.839,00	2.446,87	-173,32	-7,15%	-0,36
10	2.941,00	2.007,32	-323,87	-16,17%	-0,68
11	3.746,00	2.012,88	163,32	8,11%	0,34
12	4.015,00	4.325,78	935,17	21,60%	1,96
13	4.015,00	3.720,40	-573,78	-15,43%	-1,22
14	3.500,00	3.792,93	294,60	7,94%	0,62
15	4.575,00	4.067,33	-799,93	-17,48%	-1,67
16	1.643,00	2.258,39	507,87	13,10%	1,07
17	2.633,00	2.789,28	615,39	23,46%	1,29
18			-156,28	-5,94%	-0,33



Order	Order Date	Order Amount	Order Status
1	2,126,00	2,852,58	
2	4,720,00	4,588,78	
3	2,886,00	2,558,67	
4	2,553,00	2,817,46	
5	2,753,00	2,854,11	
6	3,808,00	3,962,72	
9	1,721,00	1,894,32	
10	2,121,00	2,444,87	
11	2,889,00	3,022,32	
12	2,943,00	2,212,89	
14	3,796,00	4,325,78	
15	4,275,00	3,720,40	
16	3,500,00	3,798,84	
17	4,375,00	4,267,13	
18	1,843,00	2,258,29	
19	2,633,00	2,789,28	



10/11

1045

Informante	Título que otorga	Endereço	Estado	Área geográfica	Área total	Pontos constituidos	Estado de conservação	Distância ao polo administrativo	Idade aparente	Grupos de espécies	Valor total	Valor médio	Ver. Estado	Ver. Município	Ver. Município
		Rua Helena Jacquery, 167, Rudge Ramos			258,48	2	2	0,2	20	2	295	0	1.418,27	1.093,62	3.142,89

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	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
	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	3
	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 de fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1
	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
	Graus				
	Pontos Mínimos	16	10	6	14
	Requisitos Obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
	Grau de Fundamentação do Laudo				II
Verificar:	micronumerosidade	extrapolação			

1047  
Celli Telles Ribeiro Martins  
Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: 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.: 0026560-87.2010.8.26.0564

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 – Esecução de Título Extrajudicial – Espécies de Contratos, movia pelo MARISOL INDÚSTRIA DO VESTUÁRIO LTDA, em face de M.C. KOGIMA ROUPA E ARMAR LTDA ME E OUTROS, 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**  
**MATRÍCULA 153.692 – Apartamento 1**

Nestes Termos  
Pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 12 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

1048

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 .....	17
6.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	18
6.1.	METODOLOGIA .....	18
6.2.	VARIÁVEIS UTILIZADAS .....	19
7.	ANALISE DO VALOR DO IMÓVEL .....	21
8.	CONCLUSÃO .....	24
9.	CONSIDERAÇÕES .....	25
10.	ENCERRAMENTO .....	27
	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	



## 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 Helena Jacquey, 158, apartamento 1, 1º andar - "Edifício Carlos" - Bairro Rudge Ramos - Município de São Bernardo do Campo - São Paulo - CEP 09635-060.

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 n.º 153.692 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 28 de março 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

1050

### 2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se localizado Rua Helena Jacquey, 158, apartamento 1, 1º andar – “Edifício Carlos” – Bairro Rudge Ramos – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09635-060.

A característica predominante é residencial, possui proximidade com a Capital e a Rodovia Anchieta, estando o imóvel localizado a aproximadamente 0,8 Km do Rodovia Anchieta e 5,0 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)

4



Mapa 2 – Situação do Imóvel (fonte Google Earth)

*Celli*

## Celli Telles Ribeiro Martins

Curso de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: celli.telles@ig.com.br - tel. (11) 99976-4118

152

### 3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um edifício de uso misto constituído salão comercial no térreo, 1º andar possuindo 1 (um) apartamento e 2º andar possuindo 2 (dois) apartamentos, pertencentes ao "EDIFÍCIO CARLOS" com o total de 2 (dois) andares, totalizando 3 (três) unidades.

O Condomínio dispõe de: vagas de garagem.

As Edificações foram executadas em alvenaria convencional, com fachadas externas em pintura e esquadrias de alumínio e de ferro e possui aproximadamente 20 (vinte) anos de construção.

O imóvel possui matrícula de nº 153.692- ficha 1 - Livro n.º 2 - Registro Geral no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo - São Paulo e sua inscrição municipal sob n.º 012.023.001.002 na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

De acordo com a matrícula o imóvel possui 255,64 m<sup>2</sup> de área privativa, incluída a área de 28,18, correspondente as vagas para estacionamento de nº 1 e 2 na vaga de garagem, 33,14 m<sup>2</sup> de área comum, totalizando 288,78m<sup>2</sup> de área construída, correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns do condomínio a uma fração ideal de 33,01 % e podem ser verificados no ANEXO 1 deste laudo.

O imóvel é constituído das seguintes áreas:

- Sala de jantar;
- Sala de estar;
- Terraço;
- Copa-cozinha;
- Área de serviço;
- Dependências para empregada (dorm. e W.C.);
- 3 Dormitórios;
- 1 Suíte
- 1 Banheiro;
- 2 vagas de garagem.

6

## Celli Telles Ribeiro Martins

Curso de Engenharia e Arquitetura Civil  
Linha de Especialização em Engenharia Civil

10/1

### 1.1 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Referindo-se ao imóvel localizado à rua... foi observado em 28 de março de 2010, mediante observação in loco e após a análise de plantas que o imóvel possui estado aproximado de 20 (vinte) anos, fato este registrado na planta.

A área construída compreende as áreas que são usadas nos apartamentos e tanto a área construída quanto o imóvel estão em condições regulares, necessitando de reparos de pintura e reboco, sendo as condições apresentadas no relatório fotográfico a seguir.  
Item 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

10/1

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Rua Helena Jacquey – Vista geral do acesso



Foto 2 – Rua Helena Jacquey, 158, – Vista Geral do Edifício Carlos

## Celli Telles Ribeiro Martins

Curso de Arquitetura e Engenharia Civil  
e-mail: celli.telles@unemat.br - tel: (11) 9076-0118

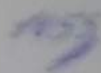


Foto 3 - Vista Lateral do Edifício Carlos



Foto 4 - Edifício Carlos - Vagas de Garagem - Vista 1

Handwritten signature in blue ink in the bottom right corner.

Celli Telles Ribeiro Martins

Projeto de Arquitetura e Engenharia Civil  
contato: [cellitrt@ig.com.br](mailto:cellitrt@ig.com.br) - 41 3243 0000

10/24



Foto 5 - Edifício Carlos - Vagas de garagem - Vista 2



Foto 6 - "Edifício Carlos" - Apartamento 1 - Sala - Vista 1

10/24



1056

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 Carlos – Vagas de Garagem – Vista 2



Foto 6 – “Edifício Carlos” – Apartamento 1 – Sala – Vista 1

1057



Foto 7 - "Edifício Carlos" - Apartamento 1 - Sala - Vista 2



Foto 8 - "Edifício Carlos" - Apartamento 1 - Cozinha / Copa

*[Handwritten signature]*



Foto 9 – “Edifício Carlos” – Apartamento 1 – Área de serviço



Foto 10 – “Edifício Carlos” – Apartamento 1 – Dormitório de empregada

*[Assinatura]*

1059  
/



Foto 11 – “Edifício Carlos” – Apartamento 1 – W.C. de empregada



Foto 12 – “Edifício Carlos” – Apartamento 1 – Dormitório 1

/



Foto 13 – “Edifício Carlos” – Apartamento 1 – Dormitório 2



Foto 14 – “Edifício Carlos” – Apartamento 1 – Banheiro

1061



Foto 15 – “Edifício Carlos” – Apartamento 1 – Dormitório da Suite



Foto 16 – “Edifício Carlos” – Apartamento 1 – Banheiro da Suite

1061

1062



Foto 17 – “Edifício Carlos” – Apartamento 1 – área de circulação interna

1062

Celli Telles Ribeiro Martins

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

1063

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).





1064

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: 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 utilizado 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 93 elementos conforme ANEXO 4.

## 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  $m^2$ , que significa do apartamento (metros quadrados construídos). **Variável Utilizada.**
- b) **Fator Idade Aparente:**  
Variável quantitativa idade de construção da edificação (valor unitário).  
Variável não utilizada pois não teve influência na avaliação do imóvel.
- c) **Fator Dormitórios:**  
Variável quantitativa expressa que número de vagas de dormitórios.  
**Variável Utilizada.**
- d) **Fator Suítes:**  
Variável quantitativa expressa que número de suítes (valor unitário).  
Variável não utilizada pois não teve influência na avaliação do imóvel.
- 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 Utilizada.**
- 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

Curso de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.tellesmartins@ufpb.edu.br](mailto:celli.tellesmartins@ufpb.edu.br) - tel: (51) 3083-0118

### A) Fator Valor Unitário:

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

Variável Utilizada.

### B) Fator Valor Total:

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

1067

#### 7. ANÁLISE 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 93 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.



**Grau de Fundamentação:**

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

Ítem	Descrição	Grau			Pontuação
		1	2	3	
1	Caracterização do modelo estatístico	Caracterização quanto à forma de variáveis envolvidas	Caracterização quanto às variáveis utilizadas no modelo	Definição de variáveis parâmetros	3
2	Caracterização estatística de dados de entrada, observadamente utilizados	$n > 30$ , sendo $k \leq 4$ matriz de variáveis independentes	$n > 30$ , sendo $k \leq 4$ matriz de variáveis independentes	$n > 30$ , sendo $k \leq 4$ matriz de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de entrada	Representação de referências relativas a dados de dados e variáveis analisadas no modelo, com tabelas estatísticas observadas para cada de dados	Representação de referências relativas a dados de dados e variáveis analisadas no modelo	Representação de referências relativas aos dados e variáveis observadas utilizadas no modelo	3
4	Exatidão	Não adotada	Adotada para valores não inferiores a 10% de erro relativo do modelo em relação ao valor observado, com erro máximo de 10% em relação ao valor observado	Adotada para valores de erro relativos de 10% em relação ao valor observado, com erro máximo de 10% em relação ao valor observado	3
5	Nível de significância (coeficiente de correlação de dados) relativo para a equação de regressão linear	10%	10%	10%	3
6	Nível de significância relativo adotado para a equação de regressão linear do modelo através de teste t de Student	1%	1%	1%	3

10/13

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

	II	II	I	III
--	----	----	---	-----

**Grau de Precisão:**

Para o enquadramento no Grau de Precisão, a Tabela 3 exige que a amplitude do intervalo de confiança de 90% 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		
	II	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 90% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Imóvel	INTERVALO	VALOR TOTAL	AMPLITUDE	SOMATÓRIO	GRAU DE PRECISÃO
Avenida Nova Cantareira	MÁXIMO	5.172,93	(9,11%)	29,30% - 30%	III
	MÉDIO	4.909,66			
	MÍNIMO	4.646,75	(9,11%)		

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

$$\text{Valor Unitário} = + 5827,403462 + 304236,3473 / \text{Área Privativa} - 3328,352672 / \text{Dormitórios} - 3106,569663 / \text{Vagas de Garagem} + 490,207074625 * \text{Elevador (0=sem)}$$

*[Handwritten signature]*

## Celli Telles Ribeiro Martins

Curso de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [cellitrt@uol.com.br](mailto:cellitrt@uol.com.br) - tel: 011-8878-8118

### 4. CONCLUSÃO

Feita a visita e analisados os documentos apresentados, pode-se concluir que o valor de mercado do imóvel avaliado em números redondos é de:

R\$ 1.135.000,00

(Um milhão cento e trinta e cinco mil reais)

Para o mês de abril de 2018

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliação e Engenharia Civil  
e-mail: celli.telles@ig.com.br - tel: (11) 99916-3118

1071

9. CONSIDERAÇÕES

Os dados referentes à propriedade do imóvel em apreço, suas áreas e 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 verificar na Certidão Positiva de Débitos de Tributos Imobiliários - 2019, IPTU 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 do 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 afetar 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.

  
25



Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli@avaliat.com](mailto:celli@avaliat.com) - tel: (11) 9979-2118

1072

Esta Avaliação foi efetuada de acordo com as prescrições da norma ABNT NBR 14.633-2 - 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.



9073

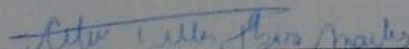
**Celli Telles Ribeiro Martins**

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 27 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, impressas, sendo todas as folhas rubricadas e esta devidamente assinada.

São Bernardo do Campo, 12 de abril de 2019.



---

Eng.º Celli Telles Ribeiro Martins  
CREA/SP n.º 5061497892  
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP  
Membro IBAPE/SP sob. N.º 1741



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
 Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977  
 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço  
 28027230190440780

1. Responsável Técnico

**ELLI TELLES RIBEIRO MARTINS**

Profissão: Engenheira Civil

RNP: 2601908998

Registro: 5061497892-SP

Registro: 2155095-SP

Empresa Contratada: DESCID ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/S LTDA ME

2. Dados do Contrato

Contratante: Oitavo Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo  
 Endereço: Rua VINTE E TRÊS DE MAIO

CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

Nº: 107

Implantação:

Cidade: São Bernardo do Campo

Bairro: ANCHIETA

Inscrição: 0026560-87.2010.8.26.0564

UF: SP

CEP: 09606-000

Valor: R\$ 10.000,00

Celebrado em: 26/07/2018

Vinculada à Art nº:

Objeto Institucional:

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Rua HELENA JACQUEY

Nº: 158

Implantação: Salão Comercial - Aptos 1, 2 e 3

Bairro: RUDGE RAMOS

Cidade: São Bernardo do Campo

UF: SP

CEP: 09635-060

Data de Início: 28/03/2019

Data de Término: 29/04/2019

Coordenadas Geográficas:

Cidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Atividade	Quantidade	Unidade
Avaliação	874,80000	metro quadrado

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

5. Observações

Esta ART é referente ao Processo Judicial nº: 0026560-78.2010.8.26.0564, da 8ª VARA CIVIL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP, para avaliação dos imóveis: matrículas 153.691, 153.692, 153.693 e 153.694 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP e Inscrições Municipais 012.023.001.001, 012.023.001.002, 012.023.001.003 e 012.023.001.004 respectivamente. O Laudo Pericial na qual esta ART é parte integrante segue a Norma ABNT NBR 14.653 - Avaliação de Bens.

6. Declarações

Disponibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

1074

1075

1. Entidade de Classe  
IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

2. Assinaturas  
Declaro serem verdadeiras as informações acima  
Local: Campos de Jard de 2019  
Data: \_\_\_\_\_  
Telles Telles Ribeiro Martins  
TELES TELLES RIBEIRO MARTINS - CPF: 283.245.468-96

3. Informações  
Obrigações  
Obrigações  
Obrigações

3. Informações  
- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no relatório-versão do sistema, certificado pelo Nosso Número.  
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.confas.org.br](http://www.confas.org.br).  
- A guarda de via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.  
[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 5005 17 15 11  
E-mail: [atencao@creasp.org.br](mailto:atencao@creasp.org.br) | [contato@confas.org.br](mailto:contato@confas.org.br)



1079  
/

## ANEXO 1

# MATRÍCULA 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

1077  
/

## **ANEXO 2**

## **IPTU**



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DA RECEITA  
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS  
PROCOLO: 4UI1QGC87C33

1078

DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS  
DADOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 012.023.001.002

CONTRIBUINTE: TADAYOSHI KOGIMA - ESPOLIO

LOCAL DO IMÓVEL: RUA HELENA JACQUEY

NÚMERO: 158

CEP: 09635060

QUADRA: 2

LOTE: 1

AP/SL/LJ/CJ: AP.1

ARRUAMENTO: VILA HELENA

COMPLEMENTO: ED. CARLOS

ÁREA DE TERRENO: 295,00 m<sup>2</sup>

ÁREA PROPORCIONAL: 97,37 m<sup>2</sup>

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 288,78 m<sup>2</sup>

RESALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM  
QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL  
IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE  
QUE NÃO PRODUZEM OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO  
PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMISSÃO NO DIA: 10/04/2019 ÀS 15:35:22

Código de Segurança: EBP57S9G0

Validação desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

<http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br>

Observação: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

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

1079  
①

## **ANEXO 3**

# **CERTIDÕES**





MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DO TESOUREIRO

1080

**CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS**

Inscrição Imobiliária: 012.023.001.002  
Contribuinte: TADAYOSHI KOGIMA - ESPOLIO  
CPF: 214.022.728-04  
Endereço do Imóvel: RUA HELENA JACQUEY Nº: 158  
Lote: TE 1 QUADRA: 2 BLOCO: AP / SL / LJ / CJ: AP.1  
Loteamento: VILA HELENA  
Lote: P: 9635-60 COMPLEMENTO: ED. CARLOS

Departamento do Tesouro CERTIFICA: que a situação fiscal do imóvel de Inscrição Imobiliária mencionada, referente à **Tributos e Rendas Municipais, CONSTA(M) PENDÊNCIA(S)**, na presente data.

Reservado o direito da Fazenda Pública Municipal, cobrar quaisquer dívidas provenientes de Tributos e Rendas Municipais, que venham a ser(em) constatada(s) em verificações futuras.

Certidão expedida na forma do Art. 340, da Lei Municipal Nº 1802, de 26 de dezembro de 1969 e Resolução SF nº 549, de 27 de fevereiro de 2015.

Certidão emitida 15:50:13 10/04/2019 <hora e data de Brasília>

**Código de Autenticidade da Certidão: D2A49L1PW**  
**Valida por 180 (cento e oitenta) dias a partir da data da sua emissão.**

A aceitação desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade na internet, na página da Secretaria de Finanças <http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br>

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

1081



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DO TESOURO

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Por documento - CPF: 21492272854

Legenda - Situações do Lançamento

- D: Com Divergência
- J: Com Recurso Judicial
- Y: Intimação
- R: Com Recurso
- E: Executado
- K: Protesto
- T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)
- TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado
- Z: Sustado

VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 10/04/2019

NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL

Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
	101/06-2581232	2006			481,56	2.506,10
KE	101/07-0062714	2007				
KE	101/08-0063858	2008		Ord.00062023/2008-01 Exc.	1.099,80	5.447,94
KE	101/08-0063859	2008		Ord.00019792/2010-02 Exc.	2.367,86	10.011,92
KE	101/08-0063861	2008		Ord.00019793/2010-02 Exc.	1.202,85	5.085,93
KE	101/09-0065185	2009		Ord.00025879/2010-01 Exc.	1.189,44	5.041,85
KE	101/09-0065186	2009		Ord.00036269/2010-02 Exc.	2.897,88	11.280,17
ETC	101/09-0065187	2009	0311111/2	Ord.00036270/2010-02 Exc.	1.493,88	5.815,02
KE	101/09-0065188	2009		Ord.01508840/2017-02	381,36	1.484,45
TC	101/09-0068859	2009	0311126/2	Ord.00036272/2010-02 Exc.	1.368,24	5.326,00
KE	101/10-0067347	2010			384,96	1.498,48
KE	101/10-0067348	2010		Ord.00001791/2014-01 Exc.	2.951,52	10.640,91
KE	101/10-0067349	2010		Ord.00000279/2014-01 Exc.	1.470,60	5.301,89
				Ord.00003392/2014-01 Exc.	221,56	773,13

TOTALIZADO A PAGAR: R\$ 216.011,50

1082



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DO TESOURO

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Por documento - CPF: 21402272894

Legenda - Situações do Lançamento

D: Com Divergência R: Com Recurso T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)  
J: Com Recurso Judicial E: Executado TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado  
Y: Intimação K: Protesto Z: Sustado

VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 16/04/2019  
NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL

Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
KE	101/10-0067350	2010		Ord.00000275/2014-02 Exc.	1.109,50	3.961,03
KE	101/10-0071053	2010		Ord.00003331/2014-02 Exc.	226,52	790,45
KE	101/11-0068840	2011		Ord.00006170/2014-01 Exc.	2.806,98	8.693,64
KE	101/11-0068841	2011		Ord.00006069/2014-02 Exc.	1.397,22	4.426,93
KE	101/11-0068842	2011		Ord.00003392/2014-01 Exc.	693,46	2.209,67
KE	101/11-0068843	2011		Ord.00006171/2014-01 Exc.	1.268,74	4.019,88
KE	101/11-0072665	2011		Ord.00003331/2014-02 Exc.	708,12	2.256,57
KE	101/12-0072095	2012		Ord.00006170/2014-01 Exc.	3.213,12	9.095,60
KE	101/12-0072096	2012		Ord.00006069/2014-02 Exc.	1.597,68	4.522,68
KE	101/12-0072097	2012		Ord.00003392/2014-01 Exc.	732,12	2.072,45
KE	101/12-0072098	2012		Ord.00006171/2014-01 Exc.	1.455,48	4.120,15
KE	101/12-0075992	2012		Ord.00003331/2014-02 Exc.	684,31	1.927,43
KE	101/13-0077946	2013		Ord.00009592/2014-01 Exc.	3.337,20	8.309,36

TOTALIZADO A PAGAR: R\$ 216.011,50

1083  
/



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DO TESOUREIRO

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Por documento - CPF: 21492272894

Legenda - Situações do Lançamento

D: Com Divergência      R: Com Recurso      T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)  
J: Com Recurso Judicial      E: Executado      TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado  
Y: Intimação      K: Protesto      Z: Sustado

VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 10/04/2019

NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL.

Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
KE	101/13-0077947	2013		Ord.00009583/2014-01 Exc.	1.857,58	4.127,19
KE	101/13-0077948	2013		Ord.01504613/2016-02	785,12	1.905,09
KE	101/13-0077949	2013		Ord.00009497/2014-02 Exc.	1.515,00	3.772,24
KE	101/14-0081012	2014		Ord.01511518/2016-02	3.469,56	7.558,83
KE	101/14-0081013	2014		Ord.01518931/2016-01	1.721,40	3.750,14
KE	101/14-0081014	2014		Ord.01504613/2016-02	800,40	1.743,71
KE	101/14-0081015	2014		Ord.01518892/2016-01	1.578,60	3.439,08
E	101/15-0085025	2015		Ord.01511518/2016-02	3.595,68	6.872,91
E	101/15-0085026	2015		Ord.01518931/2016-01	1.765,68	3.276,80
E	101/15-0085027	2015		Ord.01504613/2016-02	810,00	1.503,19
E	101/15-0085028	2015		Ord.01518892/2016-01	1.622,40	3.010,89
E	101/16-0087852	2016		Ord.01508143/2017-01	3.894,36	6.059,68
E	101/16-0087853	2016		Ord.01508839/2017-01	1.909,68	2.971,45

TOTALIZADO A PAGAR: R\$ 216.011,50

10/04/2019 ÀS 15:03:42

1084



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DO TESOURO

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Por documento - CPF: 21492272894

Legenda - Situações de Lançamento

- D: Com Divergência
- H: Com Recurso
- T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)
- J: Com Recurso Judicial
- E: Executado
- TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado
- Y: Irregularidade
- K: Protesto
- Z: Susitado

VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 10/04/2019

NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL

Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
E	101/16-0087854	2016		Ord.01508840/2017-02	882,84	1.373,71
E	101/16-0087855	2016		Ord.01517685/2017-01	1.761,12	2.740,33
E	101/17-0089833	2017		Ord.01504510/2018-01	4.115,40	5.604,00
E	101/17-0089834	2017		Ord.01504087/2018-01	2.615,28	2.744,19
	101/17-0089835	2017			939,12	1.278,84
E	101/17-0089836	2017		Ord.01504496/2018-01	1.865,52	2.540,32
H	101/18-0094400	2018			4.152,72	5.043,72
H	101/18-0094401	2018			2.031,24	2.467,07
H	101/18-0094402	2018			954,48	1.159,24
H	101/18-0094403	2018			1.887,12	2.291,96
	101/19-0095787	2019			4.267,56	4.350,82
	101/19-0095788	2019			2.029,80	2.069,40
	101/19-0095789	2019			991,80	1.011,16

REALIZADO A PAGAR: R\$ 216.011,50



REPUBLIC OF THE PHILIPPINES  
 DEPARTMENT OF EDUCATION  
 DIVISION OFFICE - CAGAYAN

MEMORANDUM FOR INFORMATION

To: All Schools Under Division Office - CAGAYAN

Subject: Memorandum for Information

- 1. For Information
- 2. For Approval
- 3. For Comment
- 4. For Action
- 5. For Reference
- 6. For Information and Reference
- 7. For Information and Reference
- 8. For Information and Reference
- 9. For Information and Reference
- 10. For Information and Reference
- 11. For Information and Reference
- 12. For Information and Reference
- 13. For Information and Reference
- 14. For Information and Reference
- 15. For Information and Reference
- 16. For Information and Reference
- 17. For Information and Reference
- 18. For Information and Reference
- 19. For Information and Reference
- 20. For Information and Reference

Very truly yours,  
 Division Office - CAGAYAN

Item No.	Description	Quantity	Unit	Order	Unit Price (PHP)	Total Price (PHP)
1	...	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...	...
12	...	...	...	...	...	...
13	...	...	...	...	...	...
14	...	...	...	...	...	...
15	...	...	...	...	...	...
16	...	...	...	...	...	...
17	...	...	...	...	...	...
18	...	...	...	...	...	...
19	...	...	...	...	...	...
20	...	...	...	...	...	...

APPROVED: \_\_\_\_\_  
 DIVISION OFFICE - CAGAYAN

1086



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DO TESOURO

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Por documento - CPF: 21402272804

Legenda - Situações do Lançamento

D: Com Divergência  
J: Com Recurso Judicial  
Y: Intimação  
R: Com Recurso  
E: Executado  
K: Protesto  
T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)  
TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado  
Z: Susitado

VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 10/04/2019

NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL

Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
A R	106/17-0089833	2017			38,48	55,50
A R	106/17-0089834	2017			38,48	55,50
A R	106/17-0089835	2017			38,48	55,50
A R	106/17-0089836	2017			38,48	55,50
A R	106/17-0093914	2017			38,48	55,50
A R	106/18-0094400	2018			39,54	50,17
A R	106/18-0094401	2018			39,54	50,17
A R	106/18-0094402	2018			39,54	50,17
A R	106/18-0094403	2018			39,54	50,17
A R	106/18-009478	2018			39,54	50,17
A R	106/19-0095787	2019			41,28	45,18
A R	106/19-0095788	2019			41,28	45,18
A R	106/19-0095789	2019			41,28	45,18

TOTALIZADO A PAGAR: R\$ 216.011,50

SA: 1004/2019 ÀS 15:03:42

1087



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DE TENDERO

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Dívida: Por documento - CPF: 2180272804

Legenda - Situação do Lançamento

- D: Com Divergência
- A: Com Recurso Judicial
- Y: Inovação
- R: Com Recurso
- E: Exonerado
- P: Protesto
- T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)
- TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado
- Z: Suspenso

VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 16/04/2019

NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO EM EXECUÇÃO FISCAL

BRUNÇÃO	Lançamento	Inscrição	Taxas	Crédito	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
R	R	106/19-0006790	2019		41,20	45,16
R	R	106/19-0006865	2019		41,20	45,16

TOTALIZADO A PAGAR: R\$ 216.611,50

DE: 16/04/2019 AS 15:05:42





MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DA RECEITA  
CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2019

1038

DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

REGISTRO IMOBILIÁRIO: 012.023.001.002  
CONTRIBUINTE: TADAYOSHI KOGIMA - ESPOLIO  
ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA HELENA JACQUEY

NÚMERO: 158

AP. 1  
COMPLEMENTO: ED. CARLOS  
LOTE: 1  
QUADRA: 2  
BARRIO: VILA HELENA  
ÁREA DE TERRENO: 295,00 m<sup>2</sup>  
ÁREA PROPORCIONAL: 97,37 m<sup>2</sup>  
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 288,78 m<sup>2</sup>

VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 22.025,69	R\$ 295.580,76	R\$ 387.606,45

DEZENTOS E OITENTA E SETE MIL, SEISCENTOS E SEIS REAIS E QUARENTA E CINCO CENTAVOS]

RESERVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, NÃO DEVERÃO SER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A REALIZAÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LIMIÇÕES FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, INCLUSIVE OS PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDA NO DIA: 10/04/2019 ÀS 15:59:13

Código de Segurança: 4QTFYK41M

A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

[www.sf.saobernardo.sp.gov.br](http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br)

Observação: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS

1089

CERTIDÃO DE VALOR MÍNIMO APURADO DO EXERCÍCIO DE 2019

DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS  
VALORES CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	012.023.001.002	
ENDEREÇO:	RUA HELENA JACQUEY	
QUILÔMETRO:		NÚMERO: 158
LOTAMENTO:	AP. 1	
BLOCO:	ED. CARLOS	
UNIDADE:	1	
ANDAR:	2	
DESCRIÇÃO:	VILA HELENA	
ÁREA DE TERRENO:	295,00 m <sup>2</sup>	
ÁREA PROPORCIONAL:	97,37 m <sup>2</sup>	
ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	288,78 m <sup>2</sup>	
VALOR DO TERRENO :		VALOR DA CONSTRUÇÃO :
R\$ 443,67		R\$ 502.487,29
		VALOR TOTAL :
		R\$ 658.930,96

VALOR TOTAL DE CINQUENTA E OITO MIL, NOVECENTOS E TRINTA REAIS E NOVENTA E SEIS CENTAVOS]

VALOR MÍNIMO APURADO EM 10/04/2019, ATUALIZADO ATÉ A PRESENTE DATA.

RESERVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER  
SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA  
DE IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS,  
NÃO SE ENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA  
LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E  
CONSEQUENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via Internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMISSÃO DO DIA: 10/04/2019 ÀS 16:08:38

Código de Segurança: BVSASNB4U

Validação desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

[www.saobernardo.sp.gov.br](http://www.saobernardo.sp.gov.br)

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Celli Telles Ribeiro Martins  
Curso de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: celli.telles@gmail.com - tel. (11) 99976-2118

1090  
/

## ANEXO 4

## PESQUISA

N	P	Nome del Beneficiario del Impiegato	Indirizzo	Categoria	Fidelizzazione	Importo	Area Aziendale	Stato di Contribuzione	Superminimo	Subito	Valori del Beneficio	Indirizzo	Stato di Contribuzione	Importo del Beneficio
1	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
27	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
28	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
29	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
30	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
31	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
32	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
33	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
34	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
35	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
36	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
37	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
38	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
39	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
40	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
41	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
42	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
43	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
44	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
45	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
46	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
47	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
48	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
49	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
50	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...



1092

Nº	Descripción	Foto	Valor	Unidad	Medida	Material	Observaciones
1	...		...	...	...	...	...
2	...		...	...	...	...	...
3	...		...	...	...	...	...
4	...		...	...	...	...	...
5	...		...	...	...	...	...
6	...		...	...	...	...	...
7	...		...	...	...	...	...
8	...		...	...	...	...	...
9	...		...	...	...	...	...
10	...		...	...	...	...	...
11	...		...	...	...	...	...
12	...		...	...	...	...	...
13	...		...	...	...	...	...
14	...		...	...	...	...	...
15	...		...	...	...	...	...
16	...		...	...	...	...	...
17	...		...	...	...	...	...
18	...		...	...	...	...	...
19	...		...	...	...	...	...
20	...		...	...	...	...	...
21	...		...	...	...	...	...
22	...		...	...	...	...	...
23	...		...	...	...	...	...
24	...		...	...	...	...	...
25	...		...	...	...	...	...
26	...		...	...	...	...	...
27	...		...	...	...	...	...
28	...		...	...	...	...	...
29	...		...	...	...	...	...
30	...		...	...	...	...	...
31	...		...	...	...	...	...
32	...		...	...	...	...	...
33	...		...	...	...	...	...
34	...		...	...	...	...	...
35	...		...	...	...	...	...
36	...		...	...	...	...	...
37	...		...	...	...	...	...
38	...		...	...	...	...	...
39	...		...	...	...	...	...
40	...		...	...	...	...	...
41	...		...	...	...	...	...
42	...		...	...	...	...	...
43	...		...	...	...	...	...
44	...		...	...	...	...	...
45	...		...	...	...	...	...
46	...		...	...	...	...	...
47	...		...	...	...	...	...
48	...		...	...	...	...	...
49	...		...	...	...	...	...
50	...		...	...	...	...	...
51	...		...	...	...	...	...
52	...		...	...	...	...	...
53	...		...	...	...	...	...
54	...		...	...	...	...	...
55	...		...	...	...	...	...
56	...		...	...	...	...	...
57	...		...	...	...	...	...
58	...		...	...	...	...	...
59	...		...	...	...	...	...
60	...		...	...	...	...	...
61	...		...	...	...	...	...
62	...		...	...	...	...	...
63	...		...	...	...	...	...
64	...		...	...	...	...	...
65	...		...	...	...	...	...
66	...		...	...	...	...	...
67	...		...	...	...	...	...
68	...		...	...	...	...	...
69	...		...	...	...	...	...
70	...		...	...	...	...	...
71	...		...	...	...	...	...
72	...		...	...	...	...	...
73	...		...	...	...	...	...
74	...		...	...	...	...	...
75	...		...	...	...	...	...
76	...		...	...	...	...	...
77	...		...	...	...	...	...
78	...		...	...	...	...	...
79	...		...	...	...	...	...
80	...		...	...	...	...	...









## **ANEXO 5**

# **CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

1097

### Modelo do SisDEA

<b>Autor:</b>	Celli Telles Ribeiro Martins						
<b>Modelo:</b>	"Edifício Carlos"						
<b>Data de criação:</b>	02/04/2019						
<b>Área de concentração:</b>	Avaliação de Bens						
<b>Tipologia em estudo:</b>	Apartamentos						
<b>Descrição do modelo:</b>	na Rua Helena Jacquey, 158, apartamento 1						

<b>Dados do modelo:</b>	118						
<b>Dados utilizados:</b>	93						
<b>Variáveis do modelo:</b>	5						
<b>Variáveis utilizadas:</b>	5						
<b>Coef. de correlação</b>	<b>Regressão</b>		<b>Estimativa</b>				
<b>Coef. de determinação</b>	0,761621913						
<b>Desvio padrão</b>	0,580067938						
	667,5616877						
<b>Normalidade:</b>	[ 70, 90, 94]						

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	f	Signif	Transf
Área privativa	0,71	0,00	0,90	0,35	2,15	0,05	3,45/3,5
Dormitórios	0,39	0,25	0,50	0,10	2,00	0,05	3,37/3,5
Vagas de garagem	0,77	0,33	1,00	0,33	5,55	0,05	3,45/3,5
Elevador (1-5em)	0,91	0,00	1,00	0,00	1,80	0,05	3,45/3,5
Valor unitário	5.107,51	3.078,00	7.823,11	0,30	34,30	0,05	3,45/3,5
<b>Análise da Variância</b>							
<b>Fonte de Variação</b>		<b>Soma dos Quadrados</b>	<b>Graus de Liberdade</b>	<b>Quadrado Médio</b>	<b>f</b>		
Explicada	541.9382,2	4	1354,795	30,37481			
Não explicada	22.115.17,8	80	276,452	3,45577			
Total	27.057.000,0	84					

1099

Nome	Unidade	Quantidade	Descrição do item	Unidade
Informante	Texto		Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto		Telefone ou número de contato do informante	sim
Endereço	Texto		Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto		Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Área privativa da unidade medida em m²	sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparo Simples, 2 - Ison, 3 - Ison)	sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	sim
Suítes	Numérica	Quantitativa	Quantidade de suítes e semi-suítes	sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	sim
Elevador (1-Sim)	Numérica	Dicotômica	Indica a presença ou ausência de elevadores no prédio	sim
Idade aparente	Numérica	Quantitativa	Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação	sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (m²)	sim



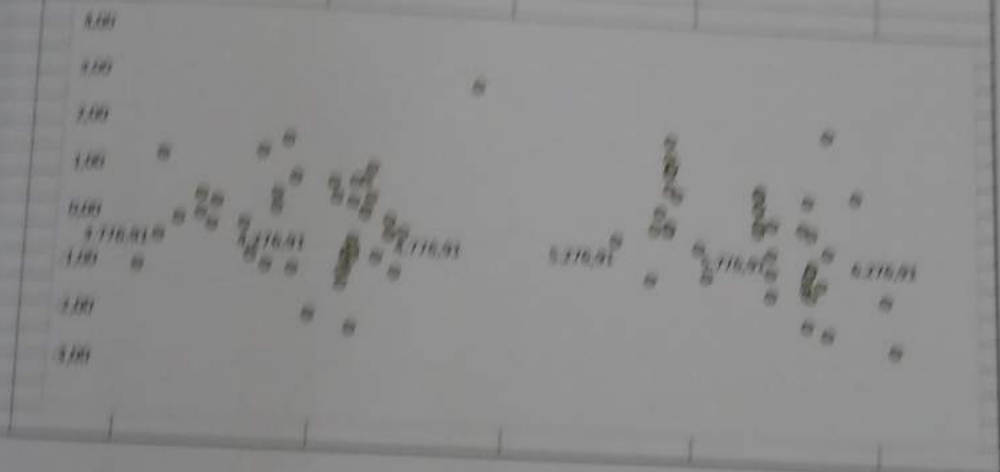


1102

Ciclo	Observado	Estimado	Residuo	Residuo (%)	Res. / Cit.
3	5.650,40				
4	5.691,06	5.562,39			
5	6.666,67	5.562,39	88,01		
7	5.674,80	5.562,39	128,67	1,56%	0,13
8	6.504,07	5.562,39	1.104,28	2,76%	0,19
9	6.894,31	5.562,39	112,41	16,56%	1,65
11	6.442,76	5.562,39	941,68	1,98%	0,17
12	6.219,51	5.562,39	1.331,92	14,48%	1,41
14	6.838,71	5.562,39	880,37	19,32%	2,00
15	7.611,11	6.182,55	657,12	13,66%	1,32
16	6.555,56	6.089,15	656,16	10,57%	0,98
19	5.944,44	5.571,39	1.521,96	9,59%	0,98
20	4.805,56	6.089,15	984,17	20,00%	2,28
22	5.290,32	6.089,15	-144,71	15,01%	1,47
23	5.512,82	5.387,43	-1.283,59	-2,43%	-0,22
24	5.705,13	5.660,48	-97,11	-26,71%	-1,92
25	6.129,03	5.900,88	-147,66	-1,84%	-0,15
26	5.128,21	5.905,19	-195,75	-2,68%	-0,22
27	5.448,72	5.900,88	223,84	-3,43%	-0,29
28	4.490,00	5.900,88	-772,67	3,65%	0,34
31	6.889,00	4.650,78	-452,16	-15,07%	-1,16
37	4.686,00	4.923,29	-160,78	-8,30%	-0,68
38	4.276,00	4.650,78	1.965,71	-3,58%	-0,24
39	4.803,00	4.533,18	35,22	28,53%	2,94
40	4.559,00	4.533,18	-257,18	0,75%	0,05
41	4.078,00	4.694,54	269,82	-6,01%	-0,39
42	4.500,00	4.515,37	-135,54	5,62%	0,40
43	4.026,00	4.650,74	-437,37	-2,97%	-0,20
44	3.857,00	4.515,37	-150,74	-10,73%	-0,66
45	4.000,00	4.515,37	-489,37	-3,35%	-0,23
46	6.044,00	4.672,32	-658,37	-12,16%	-0,73
47	6.538,00	5.860,39	-672,32	-17,07%	-0,99
48	6.304,00	5.860,39	183,61	-16,81%	-1,01
49	5.989,00	5.860,39	677,61	3,04%	0,28
50	5.989,00	5.860,39	443,61	10,36%	1,02
51	6.099,00	5.860,39	128,61	7,04%	0,66
52	6.484,00	5.860,39	128,61	2,15%	0,19
53	6.088,00	5.860,39	238,61	2,15%	0,19
54	6.319,00	5.860,39	623,61	3,91%	0,36
55	5.140,00	5.860,39	227,61	9,62%	0,93
56	3.666,67	5.689,11	458,61	3,74%	0,34
58	3.818,18	4.344,20	-549,11	7,26%	0,69
59	3.103,00	4.502,13	-677,53	-10,68%	-0,82
62	3.636,00	4.404,11	-683,95	-18,48%	-1,01
63	3.666,67	4.502,13	-1.301,11	-17,91%	-1,02
65	3.074,00	4.344,20	-866,13	-41,93%	-1,95
66	5.615,00	4.537,23	-677,53	-23,82%	-1,30
67	6.154,00	5.516,76	-1.463,23	-18,48%	-1,01
68	5.541,00	6.034,52	98,24	-47,60%	-2,19
69	4.886,36	6.022,37	119,48	1,75%	0,15
70	5.375,00	6.016,43	-481,37	1,94%	0,18
71	5.295,45	6.022,37	-618,25	-8,69%	-0,72
72	5.692,31	6.034,52	-641,43	-12,65%	-0,93
73	4.848,48	6.022,37	-726,92	-11,93%	-0,96
74	6.590,00	6.022,37	-342,21	-13,73%	-1,09
75	5.269,00	6.034,52	-1.173,89	-6,01%	-0,51
76	4.090,91	4.186,27	567,63	-24,21%	-1,76
77	5.000,00	4.468,22	-765,52	8,61%	0,85
78	4.285,71	4.096,02	-95,36	-14,53%	-1,15
			531,78	-2,33%	-0,14
			189,69	10,64%	0,80
				4,43%	0,28

1701

80	4 000.00	4 000.00	100.00	2.50%	0.20
81	4 100.00	4 100.00	100.00	2.50%	0.20
82	4 200.00	4 200.00	100.00	2.50%	0.20
83	4 300.00	4 300.00	100.00	2.50%	0.20
84	4 400.00	4 400.00	100.00	2.50%	0.20
85	4 500.00	4 500.00	100.00	2.50%	0.20
86	4 600.00	4 600.00	100.00	2.50%	0.20
87	4 700.00	4 700.00	100.00	2.50%	0.20
88	4 800.00	4 800.00	100.00	2.50%	0.20
89	4 900.00	4 900.00	100.00	2.50%	0.20
90	5 000.00	5 000.00	100.00	2.50%	0.20
91	5 100.00	5 100.00	100.00	2.50%	0.20
92	5 200.00	5 200.00	100.00	2.50%	0.20
93	5 300.00	5 300.00	100.00	2.50%	0.20
94	5 400.00	5 400.00	100.00	2.50%	0.20
95	5 500.00	5 500.00	100.00	2.50%	0.20
96	5 600.00	5 600.00	100.00	2.50%	0.20
97	5 700.00	5 700.00	100.00	2.50%	0.20
98	5 800.00	5 800.00	100.00	2.50%	0.20
99	5 900.00	5 900.00	100.00	2.50%	0.20
100	6 000.00	6 000.00	100.00	2.50%	0.20
101	6 100.00	6 100.00	100.00	2.50%	0.20
102	6 200.00	6 200.00	100.00	2.50%	0.20
103	6 300.00	6 300.00	100.00	2.50%	0.20
104	6 400.00	6 400.00	100.00	2.50%	0.20
105	6 500.00	6 500.00	100.00	2.50%	0.20
106	6 600.00	6 600.00	100.00	2.50%	0.20
107	6 700.00	6 700.00	100.00	2.50%	0.20
108	6 800.00	6 800.00	100.00	2.50%	0.20
109	6 900.00	6 900.00	100.00	2.50%	0.20
110	7 000.00	7 000.00	100.00	2.50%	0.20
111	7 100.00	7 100.00	100.00	2.50%	0.20
112	7 200.00	7 200.00	100.00	2.50%	0.20
113	7 300.00	7 300.00	100.00	2.50%	0.20
114	7 400.00	7 400.00	100.00	2.50%	0.20
115	7 500.00	7 500.00	100.00	2.50%	0.20
116	7 600.00	7 600.00	100.00	2.50%	0.20
117	7 700.00	7 700.00	100.00	2.50%	0.20
118	7 800.00	7 800.00	100.00	2.50%	0.20



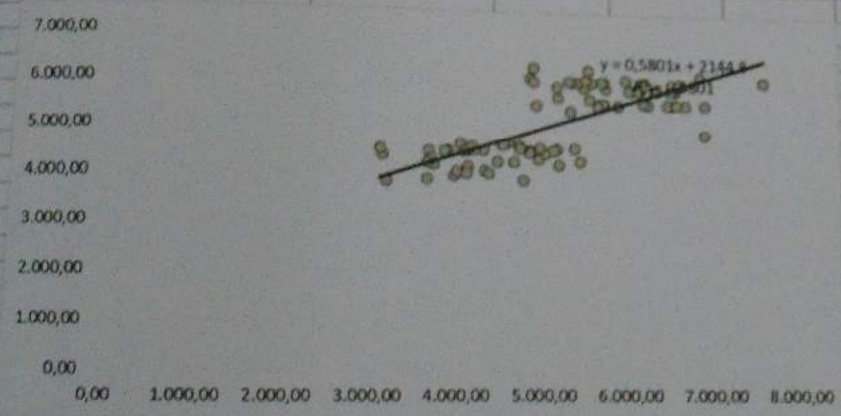


1104  
A

Caso	Observado	Estimado			
3	5.850,40	5.562,39			
4	5.691,06	5.562,39			
5	6.666,67	5.562,39			
7	5.674,80	5.562,39			
8	6.504,07	5.562,39			
9	6.894,31	5.562,39			
11	6.442,76	5.562,39			
12	6.219,51	5.562,39			
14	6.838,71	6.182,55			
15	7.611,11	6.089,15			
16	6.555,56	5.571,39			
19	5.944,44	6.089,15			
20	4.805,56	6.089,15			
22	5.290,32	5.387,43			
23	5.512,82	5.660,48			
24	5.705,13	5.900,88			
25	6.129,03	5.905,19			
26	5.128,21	5.900,88			
27	5.448,72	5.900,88			
28	4.490,00	4.650,78			
31	6.889,00	4.923,29			
37	4.686,00	4.650,78			
38	4.276,00	4.533,18			
39	4.803,00	4.533,18			
40	4.559,00	4.694,54			
41	4.078,00	4.515,37			
42	4.500,00	4.650,74			
43	4.026,00	4.515,37			
44	3.857,00	4.515,37			
45	4.000,00	4.672,32			
46	6.044,00	5.860,39			
47	6.538,00	5.860,39			
48	6.304,00	5.860,39			
49	5.989,00	5.860,39			
50	5.989,00	5.860,39			
51	6.099,00	5.860,39			
52	6.484,00	5.860,39			
53	6.088,00	5.860,39			
54	6.319,00	5.860,39			
55	5.140,00	5.689,11			
56	3.666,67	4.344,20			
58	3.818,18	4.502,13			
59	3.103,00	4.404,11			
62	3.636,00	4.502,13			
63	3.666,67	4.344,20			
65	3.074,00	4.537,23			
66	5.615,00	5.516,76			
67	6.154,00	6.034,52			
68	5.541,00	6.022,37			
69	4.886,36	5.504,61			
70	5.375,00	6.016,43			
71	5.295,45	6.022,37			
72	5.692,31	6.034,52			
73	4.848,48	6.022,37			
74	6.590,00	6.022,37			
75	5.269,00	6.034,52			
76	4.090,91	4.186,27			
77	5.000,00	4.468,22			

1105

78	4.285,71	4.096,02
79	4.285,71	4.096,02
80	5.156,25	4.235,62
81	5.658,23	6.014,38
82	6.164,38	5.588,11
83	5.859,26	5.531,74
84	5.133,78	4.570,25
85	5.141,00	4.589,55
86	4.810,00	4.481,10
87	4.932,51	4.589,55
88	4.629,03	4.288,16
89	4.916,67	4.344,20
90	5.409,84	4.315,72
91	4.435,48	4.288,16
92	4.741,38	3.913,90
93	3.150,00	3.853,99
94	3.979,00	3.978,08
95	3.621,00	3.913,90
96	4.074,00	4.537,23
97	4.167,00	4.537,23
98	3.692,00	4.210,56
99	3.613,00	4.261,47
100	4.135,00	4.611,47
105	3.962,00	4.083,44
107	4.333,00	4.047,02
108	4.074,00	4.047,02
109	4.074,00	4.047,02
111	4.717,00	4.573,65
112	4.717,00	4.573,65
113	4.698,00	4.573,65
114	5.093,00	4.537,23
115	4.846,15	6.311,88
116	5.496,00	6.282,18
117	6.190,00	6.006,43
118	5.464,00	6.066,90



1109

**Celli Telles Ribeiro Martins**

Perita de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [cellitellesribeiro@uol.com.br](mailto:cellitellesribeiro@uol.com.br) - tel: (11) 99910-2118

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
CIVIL DA CIDADE E COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

Processo nº : 0026560-87.2010.8.26.0564

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 – Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Contratos, movis pelo MARISOL INDÚSTRIA DO VESTUÁRIO LTDA, em face de M.C. KOGIMA ROUPA E ARMAR LTDA ME E OUTROS, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem muito respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciada na seguinte:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**  
**MATRÍCULA 153.693 – Apartamento 2**

Nestes Termos  
Pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 12 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

1108

**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

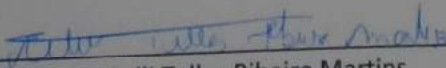
Processo nº.: 0026560-87.2010.8.26.0564

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 – Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Contratos, movia pelo **MARISOL INDÚSTRIA DO VESTUÁRIO LTDA**, em face de **M.C. KOGIMA ROUPA E ARMAR LTDA ME E OUTROS**, 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**  
**MATRÍCULA 153.693 – Apartamento 2**

Nestes Termos  
Pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 12 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. N.º 1741

1109  
P

1	Sumário	
1.	INTRODUÇÃO .....	3
2.	LOCALIZAÇÃO .....	4
3.	DESCRIÇÃO DO BEM .....	4
3.1.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO .....	6
4.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....	7
5.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO .....	8
6.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	15
6.1.	METODOLOGIA .....	16
6.2.	VARIÁVEIS UTILIZADAS .....	16
7.	ANALISE DO VALOR DO IMÓVEL .....	17
8.	CONCLUSÃO .....	19
9.	CONSIDERAÇÕES .....	22
10.	ENCERRAMENTO .....	23
	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART .....	25
	ANEXO 1 – MATRÍCULA DO IMÓVEL	
	ANEXO 2 – IPTU	
	ANEXO 3 – CERTIDÕES	
	ANEXO 4 – PESQUISA	
	ANEXO 5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	



1110

## 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 Helena Jacquey, 158, apartamento 2, 2º andar – “Edifício Carlos” – Bairro Rudge Ramos – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09635-060.

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 n.º 153.693 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 28 de março 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 Rua Helena Jacquey, 158, apartamento 2, 2º andar – “Edifício Carlos” – Bairro Rudge Ramos – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09635-060.

A característica predominante é residencial, possui proximidade com a Capital e a Rodovia Anchieta, estando o imóvel localizado a aproximadamente 0,8 Km do Rodovia Anchieta e 5,0 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)

11/2



Mapa 2 - Situação do imóvel (Fonte Google Earth)

5





### 3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um edifício de uso misto constituído salão comercial no térreo, 1º andar possuindo 1 (um) apartamento e 2º andar possuindo 2 (dois) apartamentos, pertencentes ao "EDIFÍCIO CARLOS" com o total de 2 (dois) andares, totalizando 3 (três) unidades.

O Condomínio dispõe de: vagas de garagem.

As Edificações foram executados em alvenaria convencional, com fachadas externas em pintura e esquadrias de alumínio e de ferro e possui aproximadamente 20 (vinte) anos de construção.

O imóvel possui matrícula de nº 153.693-ficha 1-Livro n.º 2-Registro Geral no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo - São Paulo e sua inscrição municipal sob n.º 012.023.001.003 na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

De acordo com a matrícula o imóvel possui 118,19 m<sup>2</sup> de área privativa, incluída a área de área comum, totalizando 133,51 m<sup>2</sup> de área construída, correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns do condomínio a uma fração ideal de 15,27 % e podem ser verificados no ANEXO 1 deste laudo.

O Imóvel é constituído das seguintes áreas:

- Sala de estar;
- Cozinha;
- Área de serviço;
- Circulação e galeria;
- 1 Suíte;
- 2 Dormitórios;
- 1 Banheiro;
- 1 vaga de garagem.

11/4  
P

### 3.1 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Referindo-se ao imóvel avaliando o mesmo foi vistoriado em 28 de março de 2009, conforme apresentado no item a seguir e pode-se concluir que o imóvel possui idade aproximada de 20 (vinte) anos, fato este percebido na vistoria.

A área comum corresponde as escadas que dão acesso aos apartamentos e tanto a área comum quanto o imóvel estão em condições regular, necessitando de reparos de pequenos a médios, sendo as condições apresentadas no relatório fotográfico a seguir, item 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

11/4  
P

1115

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 - Rua Helena Jacquey - Vista geral do acesso



Foto 2 - Rua Helena Jacquey, 158, - Vista Geral do Edifício Carlos

*[Handwritten signature]*

11/19



Foto 3 - Vista Lateral do Edifício Carlos



Foto 4 - Edifício Carlos - Vagas de Garagem - Vista 1

Celli

117

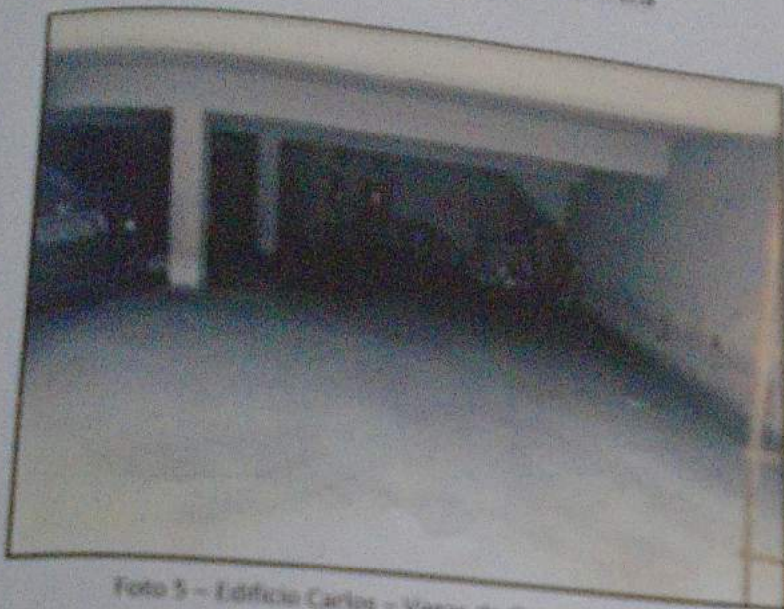


Foto 5 – Edifício Carlos – Vagas de Garagem – Vista 2



Foto 6 – "Edifício Carlos" – Apartamento 2 – Sala – Vista 1

118

1118



Foto 7 – “Edifício Carlos” – Apartamento 2 – Sala – Vista 2



Foto 8 – “Edifício Carlos” – Apartamento 2 – Cozinha

*[Handwritten signature]*

1179



Foto 9 - "Edifício Carlos" - Apartamento 2 - Área de serviço - Vista 1



Foto 10 - "Edifício Carlos" - Apartamento 2 - Área de serviço - Vista 2

*[Handwritten signature]*

1120



Foto 11 – “Edifício Carlos” – Apartamento 2 – Circulação



Foto 12 – “Edifício Carlos” – Apartamento 2 – Dormitório 1

*[Handwritten signature]*



13/11



Foto 13 - "Edifício Carlos" - Apartamento 2 - Dormitório 2



Foto 14 - "Edifício Carlos" - Apartamento 2 - Banheiro

13/11

1122

## 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 Dólar.

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 Continua 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).

## 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 utilizado 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 105 elementos conforme ANEXO 4.

10/11

### 4.1 VARIÁVEIS UTILIZADAS

O valor de cada variável de uso foi obtido através do software SPSS, que é um programa para manipulação de dados com suporte de análises estatísticas de estatística descritiva e foi especificamente desenvolvido para a utilização de Engenharia de Avaliação, visando a recomendação pelo MEVTS. As variáveis apresentadas foram as seguintes:

- 4) **Fator Área Potencial:**  
Variável quantitativa expressa em m<sup>2</sup>, que significa de apartamentos dentro do terreno (contorno); Variável Utilizada.
- 5) **Fator Índice Esportivo:**  
Variável quantitativa dada de construção de edificação (valor unitário); Variável Utilizada.
- 6) **Fator Disponibilidade:**  
Variável quantitativa expressa que número de vagas de estacionamento; Variável Utilizada.
- 7) **Fator Índice:**  
Variável quantitativa expressa que número de vagas (valor unitário); Variável Utilizada.
- 8) **Fator Vaga de Garagem:**  
Variável quantitativa expressa que número de vagas de garagem (valor unitário); Variável Utilizada.
- 9) **Fator Estado:**  
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 de imóveis.
- 10) **Fator Estado de Conservação:**  
Variável qualitativa (categorias atacadres), com base nos códigos 1 = Regular, 2 = Bom e 3 = Ruim; esta variável não foi utilizada em virtude de não representar significância e causando desequilíbrio na análise dos dados.

- 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.

7. ANÁLISE 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 105 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.

A

1127  
 B

Grau de Fundamentação:

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

Item	Descrição	Grau			Pontos atribuídos
		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	3
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

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

Graus	III	II	I	IV
Pontos Mínimos	16	10	6	18

**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	MÁXIMO	3.993,30	(10,19%)	24,56% < 30%	III
	MÉDIO	4.446,36			
	MÍNIMO	4.899,41	(10,19%)		

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

Valor Unitário = + 9599,289363 - 68008,03562 / Área Privativa - 2968,228623 / Dormitórios - 425,7446016 \* Suítes - 1821,070739 / Vagas de Garagem - 63,61667029 \* Idade aparente



1129

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\$470.000,00

(Quatrocentos e setenta mil Reais)

Para o mês de abril de 2019

1130  
A

## 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 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.

1131

**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.

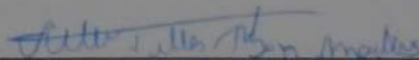
Celli Telles Ribeiro Martins  
Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) - tel. (11) 99976-3118

1132  
A

10. ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente Laudo, que possui 25 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, impressas, sendo todas as folhas rubricadas e esta devidamente assinada.

São Bernardo do Campo, 12 de abril de 2019.



---

Eng.º Celli Telles Ribeiro Martins  
CREA/SP n.º 5061497892  
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP  
Membro IBAPE/SP sob. N.º 1741



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço  
28027230190440780

1. Responsável Técnico  
WELLY TELLES RIBEIRO MARTINS  
Engenheiro Civil

Empresa Contratada  
DESCID ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/S LTDA ME

CPF: 2601908998  
Registro: 5061497892-SP  
Registro: 2155095-SP

2. Dados do Contrato  
Contratante: Oitavo Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo  
Endereço: Rua VINTE E TRÊS DE MAIO

Comunidade: São Bernardo do Campo  
Cidade: 0026560-87.2010.8.26.0564  
Valor: R\$ 18.000,00  
Tipo: Institucional

Celebrado em: 26/07/2018

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Bairro: ANCHIETA  
UF: SP

CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93  
Nº: 107

CEP: 09606-000

3. Dados da Obra Serviço  
Endereço: Rua HELENA JACQUEY

Comunidade: Salão comercial - Aptos 1, 2 e 3

Cidade: São Bernardo do Campo

Data de Início: 28/03/2019

Data de Término: 29/04/2019

Coordenadas Geográficas:

Outros:

Bairro: RUDGE RAMOS  
UF: SP

Nº: 158

CEP: 09635-000

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Especificação	Quantidade	Unidade
1. Avaliação Edificação Alvenaria	874,80000	metro quadrado

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

5. Observações

Esta ART é referente ao Processo Judicial nº: 0026560-78.2010.8.26.0564, da 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP, para avaliação dos imóveis: Matrículas 001.891, 151.882, 153.893 e 153.894 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP e Inscrições Municipais 012.823.901.001, 012.823.901.002, 012.823.903 e 012.823.901.004 respectivamente. O Laudo Pericial na qual esta ART é parte integrante segue a Norma ABNT NBR 14.853 - Avaliação de Bens.

6. Declarações

Responsabilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 1308, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

1. Unidade de Classe  
2. INIBATE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERCIAS  
DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

3. Assinaturas  
4. Assinatura validadora as informações acima  
Local \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Data \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
CELI TELLES RIBEIRO MARTINS - CPF: 283.245.468-86

5. Centro Odeco Civil da Comarca de São Bernardo do Campo - CPF/CNPJ:  
51.174.001/0001-83  
Registrado em: 11/04/2018  
Valor Pago: R\$ 146,15  
Protocolo em: 12/04/2019 09:12:23

6. Informações  
- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé desta página, assinada pelo Autor Assinante.  
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.instituto.org.br](http://www.instituto.org.br)  
- A guarda de via eletrônica da ART para de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.  
[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
Tel: (065) 33 12 13  
E-mail: [atendimento@creasp.org.br](mailto:atendimento@creasp.org.br)



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

1135  
/

# ANEXO 1

# MATRÍCULA DO IMÓVEL

# ANEXO 2

## IPTU





MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DA RECEITA  
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS  
PROTÓCOLO: 76MAL8058186

1127

DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS  
ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 012.023.001.003  
CONTRIBUINTE: TADAYOSHI KOGIMA - ESPOLIO  
LOCAL DO IMÓVEL: RUA HELENA JACQUEY  
NÚMERO: 158  
CEP: 09635060  
QUADRA: 2  
LOTE: 1  
AP/SL/LJ/CJ: AP.2  
ARRUAMENTO: VILA HELENA  
COMPLEMENTO: ED. CARLOS  
ÁREA DE TERRENO: 295,00 m<sup>2</sup>  
ÁREA PROPORCIONAL: 45,04 m<sup>2</sup>  
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 133,51 m<sup>2</sup>

RESALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM  
QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL  
OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE  
SOMENTE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO  
PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 10/04/2019 ÀS 15:46:30

Chave de Segurança: EGUB8V0MO

A validade desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

<http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br>

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

Celli Telles Ribeiro Martins  
Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli@ctel.com.br](mailto:celli@ctel.com.br) - tel. (11) 9978-3118

1189

## ANEXO 3

## CERTIDÕES



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DO TESOURO

7139

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

Inscrição Imobiliária: 012.023.001.003  
Contribuinte: TADAYOSHI KOGIMA - ESPOLIO

CPF: 214.022.728-04  
Endereço do Imóvel: RUA HELENA JACQUEY

Lote: 1  
QUADRA: 2

ARRUAMENTO: VILA HELENA

CEP: 9635-60

BLOCO:

Nº: 158

AP / SL / LJ / CJ: AP.2

COMPLEMENTO: ED. CARLOS

O Departamento do Tesouro CERTIFICA: que a situação fiscal do imóvel de Inscrição Imobiliária mencionada, referente à **Tributos e Rendas Municipais, CONSTA(M) PENDÊNCIA(S)**, na presente data.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal, cobrar quaisquer dívidas provenientes de Tributos e Rendas Municipais, que venham a ser(em) constatada(s) em verificações futuras.

Certidão expedida na forma do Art. 340, da Lei Municipal Nº 1802, de 26 de dezembro de 1969 e Resolução SF nº 549, de 27 de fevereiro de 2015.

Certidão emitida 15:50:58

10/04/2019

<hora e data de Brasília>

Código de Autenticidade da Certidão: 13ENTDIJX

Válida por 180 (cento e oitenta) dias a partir da data da sua emissão.

A verificação desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade na internet, na página da Secretaria de Finanças <http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br>

Certidão emitida gratuitamente.

Observação: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNABÉ - PARANÁ  
 SECRETARIA DE FINANÇAS, ORÇAMENTO E CONTABILIDADE  
 DEPARTAMENTO DO TESOURO

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Por documento - CPF: 21402272804

Legenda - Situações do Lançamento

- D: Com Divergência
- J: Com Recurso Judicial
- Y: Intimação
- R: Com Recurso
- E: Executado
- K: Protesto
- T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)
- TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado
- Z: Sustado

VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 10/04/2019  
 NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
IPTU	*	101/06-2581232	2006			481,56	2.506,10
IPTU	KE	101/07-0062714	2007		Ord.00062023/2008-01 Exc.	1.099,80	5.447,94
IPTU	KE	101/08-0063858	2008		Ord.00019792/2010-02 Exc.	2.367,86	10.011,92
IPTU	KE	101/08-0063859	2008		Ord.00019793/2010-02 Exc.	1.202,85	5.085,93
IPTU	KE	101/08-0063861	2008		Ord.00025879/2010-01 Exc.	1.189,44	5.041,86
IPTU	KE	101/09-0065185	2009		Ord.00036269/2010-02 Exc.	2.897,88	11.280,17
IPTU	KE	101/09-0065186	2009		Ord.00036270/2010-02 Exc.	1.493,88	5.815,02
IPTU	ETC	101/09-0065187	2009	0311111/2	Ord.01508840/2017-02	381,36	1.484,45
IPTU	KE	101/09-0065188	2009		Ord.00036272/2010-02 Exc.	1.368,24	5.326,00
IPTU	TC	101/09-0068859	2009	0311126/2		384,96	1.498,48
IPTU	KE	101/10-0067347	2010		Ord.00001791/2014-01 Exc.	2.951,52	10.640,91
IPTU	KE	101/10-0067348	2010		Ord.00000279/2014-01 Exc.	1.470,60	5.301,89
IPTU	KE	101/10-0067349	2010		Ord.00003392/2014-01 Exc.	221,56	773,13

1410

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 216.011,50

EMITIDO NO DIA: 10/04/2019 ÀS 15:03:42



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL  
RELACÃO DE VALORES

1441  
Tipo de Consulta: Por Documento - CPF: 214022288

**Legenda - Situações do Lançamento**

- D: Com Divergência
- J: Com Recurso Judicial
- Y: Intimação
- R: Com Recurso
- E: Executado
- K: Protesto
- T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)
- TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado
- Z: Susitado

**VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 10/04/2019**

**NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO EOU EXECUÇÃO FISCAL**

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
IP TU	KE	101/10-0067350	2010		Ord 00000275/2014-02 Exc.	1.109,50	3.961,03
IP TU	KE	101/10-0071053	2010		Ord 00003331/2014-02 Exc.	226,52	790,45
IP TU	KE	101/11-0068840	2011		Ord 00006170/2014-01 Exc.	2.806,98	8.893,64
IP TU	KE	101/11-0068841	2011		Ord 00006069/2014-02 Exc.	1.307,22	4.428,93
IP TU	KE	101/11-0068842	2011		Ord 00003392/2014-01 Exc.	693,48	2.209,87
IP TU	KE	101/11-0068843	2011		Ord 00006171/2014-01 Exc.	1.268,74	4.019,86
IP TU	KE	101/11-0072865	2011		Ord 00003331/2014-02 Exc.	708,12	2.256,57
IP TU	KE	101/12-0072095	2012		Ord 00006170/2014-01 Exc.	3.213,12	9.085,60
IP TU	KE	101/12-0072096	2012		Ord 00006069/2014-02 Exc.	1.597,68	4.522,68
IP TU	KE	101/12-0072097	2012		Ord 00003302/2014-01 Exc.	732,12	2.072,45
IP TU	KE	101/12-0072098	2012		Ord 00006171/2014-01 Exc.	1.455,46	4.120,15
IP TU	KE	101/12-0075992	2012		Ord 00003331/2014-02 Exc.	694,31	1.927,43
IP TU	KE	101/13-0077946	2013		Ord 00009502/2014-01 Exc.	3.337,20	8.309,36

**TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 216.011,50**

EMITIDO NO DIA: 10/04/2019 AS 16:03:43



MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE FINANÇAS E CONTABILIDADE  
DEPARTAMENTO DE TESOUREIRO

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Por documento - CPF: 21.402272604

Legenda - Situações do Lançamento

- D: Com Divergência
- J: Com Recurso Judicial
- Y: Intimação
- R: Com Recurso
- E: Executado
- K: Protesto
- T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)
- TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado
- Z: Susitado

VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 10/04/2019

NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
IPTU	KE	101/13-0077947	2013		Ord.00008593/2014-01 Exc.	1.657,56	4.127,19
IPTU	KE	101/13-0077948	2013		Ord.01504613/2016-02	765,12	1.905,09
IPTU	KE	101/13-0077949	2013		Ord.00009497/2014-02 Exc.	1.515,00	3.772,24
IPTU	KE	101/14-0081012	2014		Ord.01511518/2016-02	3.469,56	7.558,60
IPTU	KE	101/14-0081013	2014		Ord.01518931/2016-01	1.721,40	3.750,14
IPTU	KE	101/14-0081014	2014		Ord.01504613/2016-02	800,40	1.743,71
IPTU	KE	101/14-0081015	2014		Ord.01518892/2016-01	1.578,60	3.439,08
IPTU	E	101/15-0085025	2015		Ord.0151518/2016-02	3.595,68	6.672,91
IPTU	E	101/15-0085026	2015		Ord.01518931/2016-01	1.785,68	3.276,80
IPTU	E	101/15-0085027	2015		Ord.01504613/2016-02	810,00	1.503,19
IPTU	E	101/15-0085028	2015		Ord.01518892/2016-01	1.622,40	3.010,89
IPTU	E	101/16-0087852	2016		Ord.01508143/2017-01	3.894,36	6.899,08
IPTU	E	101/16-0087853	2016		Ord.01508838/2017-01	1.926,68	2.871,45

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 216.011,50

EMITIDO NO DIA: 10/04/2019 ÀS 15:03:42

11/19



SECRETARIA DE FINANÇAS E ADMINISTRAÇÃO  
 SECRETARIA DE FINANÇAS E ADMINISTRAÇÃO  
 SECRETARIA DE FINANÇAS E ADMINISTRAÇÃO

RELACÃO DE DÉBITOS  
 Tipo de Consulta: Por documento - CPF: 2-402272864

Legenda - Situações do Lançamento

- D: Com Divergência
- J: Com Recurso Judicial
- Y: Infirmação
- R: Com Recurso
- E: Executado
- K: Protesto
- T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)
- TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado
- Z: Susitado

VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 10/04/2019  
 NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
PTU	E	101/16-0087854	2016		Ord.01-508540/2017-02	982,94	1.373,79
PTU	E	101/16-0087855	2016		Ord.01-508540/2017-01	1.781,02	2.340,32
PTU	E	101/17-0089833	2017		Ord.01-504510/2018-01	4.115,40	5.534,88
PTU	E	101/17-0089834	2017		Ord.01-504087/2018-01	2.015,28	2.744,19
PTU	E	101/17-0089835	2017		838,12	838,12	1.270,34
PTU	E	101/17-0089836	2017		1.885,52	1.885,52	2.540,32
PTU	H	101/18-0094400	2018		4.152,72	4.152,72	5.342,72
PTU	H	101/18-0094401	2018		2.021,24	2.021,24	2.467,07
PTU	H	101/18-0094402	2018		354,48	354,48	1.153,28
PTU	H	101/18-0094403	2018		1.887,02	1.887,02	2.391,86
PTU	H	101/18-0095787	2018		4.257,36	4.257,36	4.352,82
PTU	H	101/19-0095788	2019		2.025,80	2.025,80	2.868,40
PTU	H	101/19-0095789	2019		891,80	891,80	1.071,18

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 216.011,50

EMITIDO NO DIA: 10/04/2019 ÀS 15:03:42



**Legenda - Situações dos Lançamentos**

- D. Com Dúvidas
- J. Com Recursos Adicionais
- V. Inativação
- R. Com Recursos
- E. Exatidão
- K. Provento
- F. Com Termos de Compromisso (Previdenciário)
- M. Com Termos de Compromisso (Previdenciário) Cancelado
- Z. Substituído

VALORES VALORES REAIS E EM CENTAVOS  
 NÃO CONSIDERAR OS VALORES DE JUROS DE CAPITAL E DESCONTOS APLICADOS DE ACORDO DO MOMENTO DO EMPLACAMENTO REAL.

Tipo IPTU	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
IPTU	E	100113-0105783	2013			1.025,14	1.025,30
CIP		100113-0000000	2013			800,00	1.012,30
CONSVIA	R	100113-0105783	2013		001/0000002/2013-0000000	26,64	26,64
CONSVIA	R	100113-0105783	2013			30,40	30,40
CONSVIA	R	100113-0105783	2013			30,40	30,40
CONSVIA	R	100113-0105783	2013			30,40	30,40
CONSVIA	R	100113-0105783	2013			30,40	30,40
CONSVIA	R	100113-0105783	2013			30,40	30,40
CONSVIA	R	100113-0105783	2013			30,40	30,40
CONSVIA	R	100113-0105783	2013			30,40	30,40
CONSVIA	R	100113-0105783	2013			30,40	30,40
CONSVIA	R	100113-0105783	2013			30,40	30,40
CONSVIA	R	100113-0105783	2013			30,40	30,40
CONSVIA	R	100113-0105783	2013			30,40	30,40
CONSVIA	R	100113-0105783	2013			30,40	30,40

**TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 214.811,30**

EMITIDO NO DIA 10/08/2013 AS 15:05:02

100113-0105783





**Legenda - Situações do Lançamento**

- D. Com Desoneração
- J. Com Restante Judicial
- Y. Indisponível
- R. Com Restante
- E. Excessado
- K. Probatos
- Y. Com Termo de Compromisso (Pagamento)
- YC. Com Termo de Compromisso (Pagamento) Cancelado
- Z. Suscrito

valores são, em reais, e sua natureza são sempre em valores de crédito e representam abate em caso de restar por encerrar.

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Débito	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
CONSVIA	R	13677-03000233	2017			30,40	30,40
CONSVIA	R	13677-03000234	2017			30,40	30,40
CONSVIA	R	13677-03000235	2017			30,40	30,40
CONSVIA	R	13677-03000236	2017			30,40	30,40
CONSVIA	R	13677-03000237	2017			30,40	30,40
CONSVIA	R	13677-03000238	2017			30,40	30,40
CONSVIA	R	13677-03000239	2017			30,40	30,40
CONSVIA	R	13677-03000240	2017			30,40	30,40
CONSVIA	R	13677-03000241	2017			30,40	30,40
CONSVIA	R	13677-03000242	2017			30,40	30,40
CONSVIA	R	13677-03000243	2017			30,40	30,40
CONSVIA	R	13677-03000244	2017			30,40	30,40
CONSVIA	R	13677-03000245	2017			30,40	30,40
CONSVIA	R	13677-03000246	2017			30,40	30,40
CONSVIA	R	13677-03000247	2017			30,40	30,40
CONSVIA	R	13677-03000248	2017			30,40	30,40
CONSVIA	R	13677-03000249	2017			30,40	30,40

**TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 318.871,36**

EMITIDO NO DIA: 10/04/2018 ÀS 14:05:42



SECRETARIA DE FINANÇAS E ADMINISTRAÇÃO  
DEPARTAMENTO DO TESOURO

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Por documento - CPF: 21402272804

Legenda - Situações do Lançamento

- D: Com Divergência
- J: Com Recurso Judicial
- Y: Intimação
- R: Com Recurso
- E: Executado
- K: Protesto
- T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)
- TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado
- Z: Susitado

VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 10/04/2019  
NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
CONSVIA	R	106/19-0095790	2019			41,28	45,18
CONSVIA	R	106/19-0099865	2019			41,28	45,18

1146

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 216.011,50

EMITIDO NO DIA: 10/04/2019 ÀS 15:03:42



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DA RECEITA  
CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2019

DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 012.023.001.003  
CONTRIBUINTE: TADAYOSHI KOGIMA - ESPOLIO  
LOCAL DO IMÓVEL: RUA HELENA JACQUEY

AP: AP.2  
COMPLEMENTO: ED. CARLOS  
LOTE: 1  
QUADRA: 2  
BARRIAMENTO: VILA HELENA  
ÁREA DE TERRENO: 295,00 m<sup>2</sup>  
ÁREA PROPORCIONAL: 45,04 m<sup>2</sup>  
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 133,51 m<sup>2</sup>

NÚMERO: 158

VALOR DO TERRENO :  
R\$ 42.567,90

VALOR DA CONSTRUÇÃO :  
R\$ 136.654,15

VALOR TOTAL :  
R\$ 179.222,05

[CIENTO E SETENTA E NOVE MIL, DUZENTOS E VINTE E DOIS REAIS E CINCO CENTAVOS]

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 10/04/2019 ÀS 16:00:57

Chave de Segurança: 7LWX2WE12

A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

[www.sl.saobernardo.sp.gov.br](http://www.sl.saobernardo.sp.gov.br)

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
CERTIDÃO DE VALOR MÍNIMO APURADO DO EXERCÍCIO DE 2019

1148  
B

DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS  
DADOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

REGISTRO IMOBILIÁRIO: 012.023.001.003  
RUA HELENA JACQUEY  
AP. 2  
ED. CARLOS  
1  
2  
VILA HELENA  
295,00 m<sup>2</sup>  
45,04 m<sup>2</sup>  
133,51 m<sup>2</sup>

NÚMERO: 158

VALOR DA CONSTRUÇÃO :  
R\$ 232.312,05

VALOR TOTAL :  
R\$ 304.677,48

SEISCENTOS E QUATRO MIL, SEISCENTOS E SETENTA E SETE REAIS E QUARENTA E OITO CENTAVOS]

VALOR MÍNIMO APURADO EM 10/04/2019. ATUALIZADO ATÉ A PRESENTE DATA.

RESALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER  
SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA  
DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS,  
COMPREENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA  
LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E  
CORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMISSÃO NO DIA: 10/04/2019 ÀS 16:06:24

Código de Segurança: 484PZ4KGB

Validação desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

[www.saobernardo.sp.gov.br](http://www.saobernardo.sp.gov.br)

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

1149

# ANEXO 4

# PESQUISA

Row	Company Name	Address	City	Country	Phone	Website	Year	Value	Unit	Notes
1	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
2	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
4	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
5	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
6	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
7	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
8	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
9	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
10	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
11	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
12	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
13	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
14	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
15	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
16	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
17	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
18	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
19	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
20	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
21	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
22	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
23	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
24	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
25	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
26	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
27	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
28	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
29	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
30	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
31	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
32	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
33	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
34	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
35	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
36	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
37	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
38	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
39	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
40	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
41	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
42	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
43	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
44	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
45	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
46	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...
47	ALFA ROMEO	...	...	...	...	...	...	...	...	...



1150  
A

No.	Descrição	Valor	Unidade	Quantidade	Valor Total	Observações
1	...	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...	...
12	...	...	...	...	...	...
13	...	...	...	...	...	...
14	...	...	...	...	...	...
15	...	...	...	...	...	...
16	...	...	...	...	...	...
17	...	...	...	...	...	...
18	...	...	...	...	...	...
19	...	...	...	...	...	...
20	...	...	...	...	...	...
21	...	...	...	...	...	...
22	...	...	...	...	...	...
23	...	...	...	...	...	...
24	...	...	...	...	...	...
25	...	...	...	...	...	...
26	...	...	...	...	...	...
27	...	...	...	...	...	...
28	...	...	...	...	...	...
29	...	...	...	...	...	...
30	...	...	...	...	...	...
31	...	...	...	...	...	...
32	...	...	...	...	...	...
33	...	...	...	...	...	...
34	...	...	...	...	...	...
35	...	...	...	...	...	...
36	...	...	...	...	...	...
37	...	...	...	...	...	...
38	...	...	...	...	...	...
39	...	...	...	...	...	...
40	...	...	...	...	...	...
41	...	...	...	...	...	...
42	...	...	...	...	...	...
43	...	...	...	...	...	...
44	...	...	...	...	...	...
45	...	...	...	...	...	...
46	...	...	...	...	...	...
47	...	...	...	...	...	...
48	...	...	...	...	...	...
49	...	...	...	...	...	...
50	...	...	...	...	...	...
51	...	...	...	...	...	...
52	...	...	...	...	...	...
53	...	...	...	...	...	...
54	...	...	...	...	...	...
55	...	...	...	...	...	...
56	...	...	...	...	...	...
57	...	...	...	...	...	...
58	...	...	...	...	...	...
59	...	...	...	...	...	...
60	...	...	...	...	...	...
61	...	...	...	...	...	...
62	...	...	...	...	...	...
63	...	...	...	...	...	...
64	...	...	...	...	...	...
65	...	...	...	...	...	...
66	...	...	...	...	...	...
67	...	...	...	...	...	...
68	...	...	...	...	...	...
69	...	...	...	...	...	...
70	...	...	...	...	...	...
71	...	...	...	...	...	...
72	...	...	...	...	...	...
73	...	...	...	...	...	...
74	...	...	...	...	...	...
75	...	...	...	...	...	...



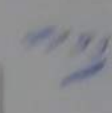
№	Имя	Фамилия	Отчество	Дата рождения	Пол	Место рождения	Образование	Специальность	Стаж	Средний балл	Средняя зарплата	Средняя зарплата на душу населения	Средняя зарплата на душу населения в % к средней зарплате	Средняя зарплата на душу населения в % к средней зарплате в % к средней зарплате
1														
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
11														
12														
13														
14														
15														
16														
17														
18														
19														
20														
21														
22														
23														
24														
25														
26														
27														
28														
29														
30														
31														
32														
33														
34														
35														
36														
37														
38														
39														
40														
41														
42														
43														
44														
45														
46														
47														
48														
49														
50														
51														
52														
53														
54														
55														
56														
57														
58														
59														
60														
61														
62														
63														
64														
65														
66														
67														
68														
69														
70														
71														
72														
73														
74														
75														
76														
77														
78														
79														
80														
81														
82														
83														
84														
85														
86														
87														
88														
89														
90														
91														
92														
93														
94														
95														
96														
97														
98														
99														
100														



Handwritten mark or signature.



No	Foto	Detail	Spesifikasi	Material	Volume	Unit	Estimasi	Unit	Estimasi
1		...	...	...	...	...	...	...	...
2		...	...	...	...	...	...	...	...
3		...	...	...	...	...	...	...	...
4		...	...	...	...	...	...	...	...
5		...	...	...	...	...	...	...	...
6		...	...	...	...	...	...	...	...
7		...	...	...	...	...	...	...	...
8		...	...	...	...	...	...	...	...
9		...	...	...	...	...	...	...	...
10		...	...	...	...	...	...	...	...
11		...	...	...	...	...	...	...	...
12		...	...	...	...	...	...	...	...
13		...	...	...	...	...	...	...	...
14		...	...	...	...	...	...	...	...
15		...	...	...	...	...	...	...	...
16		...	...	...	...	...	...	...	...
17		...	...	...	...	...	...	...	...
18		...	...	...	...	...	...	...	...
19		...	...	...	...	...	...	...	...
20		...	...	...	...	...	...	...	...
21		...	...	...	...	...	...	...	...
22		...	...	...	...	...	...	...	...
23		...	...	...	...	...	...	...	...
24		...	...	...	...	...	...	...	...
25		...	...	...	...	...	...	...	...
26		...	...	...	...	...	...	...	...
27		...	...	...	...	...	...	...	...
28		...	...	...	...	...	...	...	...
29		...	...	...	...	...	...	...	...
30		...	...	...	...	...	...	...	...
31		...	...	...	...	...	...	...	...
32		...	...	...	...	...	...	...	...
33		...	...	...	...	...	...	...	...
34		...	...	...	...	...	...	...	...
35		...	...	...	...	...	...	...	...
36		...	...	...	...	...	...	...	...
37		...	...	...	...	...	...	...	...
38		...	...	...	...	...	...	...	...
39		...	...	...	...	...	...	...	...
40		...	...	...	...	...	...	...	...
41		...	...	...	...	...	...	...	...
42		...	...	...	...	...	...	...	...
43		...	...	...	...	...	...	...	...
44		...	...	...	...	...	...	...	...
45		...	...	...	...	...	...	...	...
46		...	...	...	...	...	...	...	...
47		...	...	...	...	...	...	...	...
48		...	...	...	...	...	...	...	...
49		...	...	...	...	...	...	...	...
50		...	...	...	...	...	...	...	...



PT. SANGREKA BANGUNAN  
 Jl. ...  
 ...



## **ANEXO 5**

# **CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

### Modelo do SisDEA

1156

Autores:	Celli Telles Ribeiro Martins	
Nome do imóvel:	"Edifício Carlos"	
Data de criação:	02/04/2019	
Local de concentração:	Avaliação de Bens	
Tipologia em estudo:	Apartamentos	
Descrição do modelo:		
Rua Helena Jacquey, 158, apartamento 2		
Dados do modelo:	118	
Dados utilizados:	105	
Variáveis do modelo:	6	
Variáveis utilizadas:	6	
Regressão		
Coef. de correlação	0,876325201	Estimativa
Coef. de determinação	0,767945857	0,876325201
Desvio padrão	512,5412159	0,767945857
		512,5412159
Normalidade:	[ 70, 88, 93]	

457

Varíavel	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Área privativa	0,01	0,00	0,02	-68.008,04	-1,87	6,47	1/x
Quemobrtos	0,39	0,25	0,50	-2.968,23	-2,44	1,63	1/x
Suites	0,97	0,00	4,00	-425,74	-4,73	0,01	x
Vagas de garagem	0,72	0,25	1,00	-1.821,07	-4,04	0,01	1/x
Índice aparente	11,63	3,00	30,00	-63,62	-6,76	0,01	x
Valor unitário	5.108,07	3.074,00	7.483,87	9.599,29	22,92	0,01	y
<b>Análise da Variância</b>							
<b>Fonte de Variação</b>	<b>Soma dos Quadrados</b>	<b>Graus de Liberdade</b>	<b>Quadrado Médio</b>	<b>F calculado</b>			
Explicada	86066483,8	5	17213297	65,52491504			
Não explicada	26007151,3	99	262698,5				
<b>Total</b>	<b>112073635</b>	<b>104</b>					



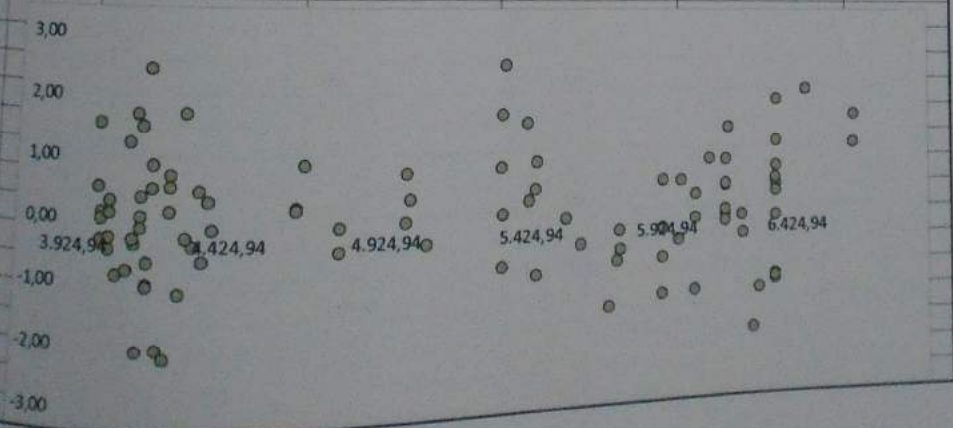


1161

Diario	Observado	Estimado	Residual	Residual (%)	Res. / Est.
1	5.650,40				
2	7.276,42	6.338,99			
3	7.166,67	6.338,99			
4	5.691,06	6.639,20	688,59		
5	6.666,67	6.338,99	917,43	-12,19%	-1,34
6	7.430,94	6.338,99	527,47	12,88%	1,83
7	5.674,80	6.641,28	-647,93	7,36%	1,03
8	6.504,07	6.338,99	327,68	-11,39%	-1,26
9	6.894,31	6.338,99	789,66	4,92%	0,64
10	5.907,17	6.338,99	-664,19	10,63%	1,54
11	6.442,76	6.030,33	165,08	-11,70%	-1,30
12	6.219,51	6.338,99	555,32	2,54%	0,32
13	7.483,87	6.338,99	-123,16	8,05%	1,08
14	6.838,71	6.453,14	103,77	-2,08%	-0,24
16	6.555,56	6.152,51	-119,48	1,61%	0,20
17	6.118,14	6.335,69	1.030,73	-1,92%	-0,23
18	5.270,04	6.030,33	686,20	13,77%	2,01
19	5.944,44	6.030,33	219,87	10,03%	1,34
22	5.290,32	6.213,45	87,81	3,35%	0,43
23	5.512,82	5.601,65	-760,29	1,44%	0,17
24	5.705,13	6.277,56	-269,01	-14,43%	-1,48
25	6.129,03	5.907,97	-311,33	-4,53%	-0,52
26	5.128,21	5.905,16	-764,74	-5,88%	-0,61
27	5.448,72	5.907,97	-202,84	-13,87%	-1,49
28	4.490,00	5.907,97	223,87	-3,56%	-0,40
37	4.686,00	4.769,76	-779,76	3,65%	0,44
38	4.276,00	4.769,76	-459,25	-15,21%	-1,52
39	4.803,00	4.005,04	-279,76	-8,43%	-0,90
40	4.559,00	4.005,04	-83,76	-6,23%	-0,55
41	4.078,00	4.325,51	270,96	-1,79%	-0,16
42	4.500,00	4.016,66	797,96	6,34%	0,53
43	4.026,00	4.354,08	233,49	16,61%	1,56
44	3.857,00	4.016,66	61,34	5,12%	0,46
45	4.000,00	4.340,00	145,92	1,50%	0,12
46	6.044,00	6.144,56	9,34	3,24%	0,28
47	6.538,00	6.144,56	-159,66	0,23%	0,02
48	6.304,00	6.144,56	-340,00	-4,14%	-0,31
49	5.989,00	6.144,56	-100,56	-8,50%	-0,66
50	5.989,00	6.144,56	393,44	-1,66%	-0,20
51	6.099,00	6.208,18	159,44	6,02%	0,77
52	6.484,00	6.080,94	-155,56	2,53%	0,31
53	6.088,00	6.144,56	-155,56	-2,60%	-0,30
54	6.319,00	6.144,56	-109,18	-2,60%	-0,30
55	5.140,00	6.256,31	403,06	-1,79%	-0,21
56	3.666,67	4.270,00	-56,56	6,22%	0,79
57	3.800,00	4.043,31	-174,44	-0,93%	-0,11
58	3.818,18	4.166,96	174,44	2,76%	0,34
59	3.103,00	4.230,92	-1.116,31	-21,72%	-2,18
60	3.900,00	4.043,31	-603,33	-16,45%	-1,18
62	3.636,00	4.166,96	-243,31	-6,40%	-0,47
63	3.666,67	4.270,00	-348,78	-9,13%	-0,68
64	4.100,00	4.043,31	-1.127,92	-36,35%	-2,20
65	3.074,00	4.166,96	-143,31	-3,67%	-0,28
66	5.615,00	4.230,92	-530,96	-14,60%	-1,04
67	6.154,00	4.043,31	-603,33	-16,45%	-1,18
68	5.541,00	4.270,00	-56,69	1,38%	0,11
69	4.886,36	4.043,31	-1.070,06	-34,81%	-2,09
70	5.375,00	4.144,06	180,92	3,22%	0,35
71	5.295,45	5.434,08	842,15	13,68%	1,64
		5.311,85	204,52	-3,69%	-0,40
		5.745,52	-555,65	-11,37%	-1,08
		5.442,01	-374,40	-6,97%	-0,73
		5.749,40	-24,33	-0,46%	-0,05
		5.319,78			



72	5.692,31				
73	4.848,48	5.311,85			
74	6.590,00	5.319,78			
75	5.269,00	5.319,78	380,46		
76	4.090,91	5.737,59	-471,30		
77	5.000,00	4.309,43	1.270,22	6,68%	0,74
78	4.285,71	4.125,47	-468,59	-9,72%	-0,92
79	4.285,71	4.368,31	-218,52	-19,28%	-2,48
80	5.156,25	4.368,31	874,53	-8,89%	-0,91
81	5.658,23	4.277,23	-82,60	-5,34%	-0,43
82	6.164,38	5.967,42	-82,60	17,49%	1,71
83	5.855,26	5.401,96	879,02	-1,93%	-0,16
84	5.133,78	5.438,74	-309,19	17,05%	1,72
85	5.341,00	4.998,72	762,42	-5,46%	-0,60
86	4.810,00	4.986,13	416,52	12,37%	1,49
87	4.932,51	5.056,89	135,06	7,11%	0,81
88	4.629,03	4.986,13	354,87	2,63%	0,26
89	4.916,67	4.179,33	-246,89	6,64%	0,69
90	5.409,84	4.142,77	-53,62	-5,13%	-0,48
91	4.435,48	4.161,35	449,70	-1,09%	-0,10
92	4.741,38	4.179,33	773,90	9,71%	0,88
93	3.150,00	4.103,69	1.248,49	15,74%	1,51
94	3.929,00	4.206,39	256,15	23,08%	2,44
95	3.621,00	4.125,43	637,69	5,77%	0,50
96	4.074,00	4.167,30	-1.056,39	13,45%	1,24
97	4.167,00	4.144,06	-196,43	-33,54%	-2,06
98	3.692,00	4.144,06	-546,30	-5,00%	-0,38
99	3.619,00	4.102,73	-70,06	-15,09%	-1,07
100	4.135,00	4.069,51	22,94	-1,72%	-0,14
101	4.500,00	4.286,47	-410,73	0,55%	0,04
102	4.600,00	4.234,16	-450,51	-11,12%	-0,80
103	4.300,00	4.234,16	-151,47	-12,45%	-0,88
104	4.600,00	4.234,16	265,84	-3,66%	-0,30
105	3.962,00	4.234,16	365,84	5,91%	0,52
106	4.200,00	4.120,30	65,84	7,95%	0,71
107	4.333,00	4.043,31	365,84	1,53%	0,13
108	4.074,00	4.144,06	-158,30	7,95%	0,71
109	4.074,00	4.144,06	156,69	-4,00%	-0,31
110	4.717,00	4.144,06	188,94	3,73%	0,31
111	4.717,00	4.629,23	-70,06	4,36%	0,37
112	4.717,00	4.629,23	-70,06	-1,72%	-0,14
113	4.698,00	4.629,23	87,77	-1,72%	-0,14
114	5.093,00	4.629,23	87,77	1,86%	0,17
115	4.846,15	4.653,00	68,77	1,86%	0,17
116	5.496,00	5.710,91	440,00	1,46%	0,13
117	6.190,00	5.412,20	-864,76	8,64%	0,86
118	5.464,00	5.547,51	83,80	-17,84%	-1,69
			216,18	1,52%	0,16
			-83,51	3,49%	0,42
				-1,53%	-0,16

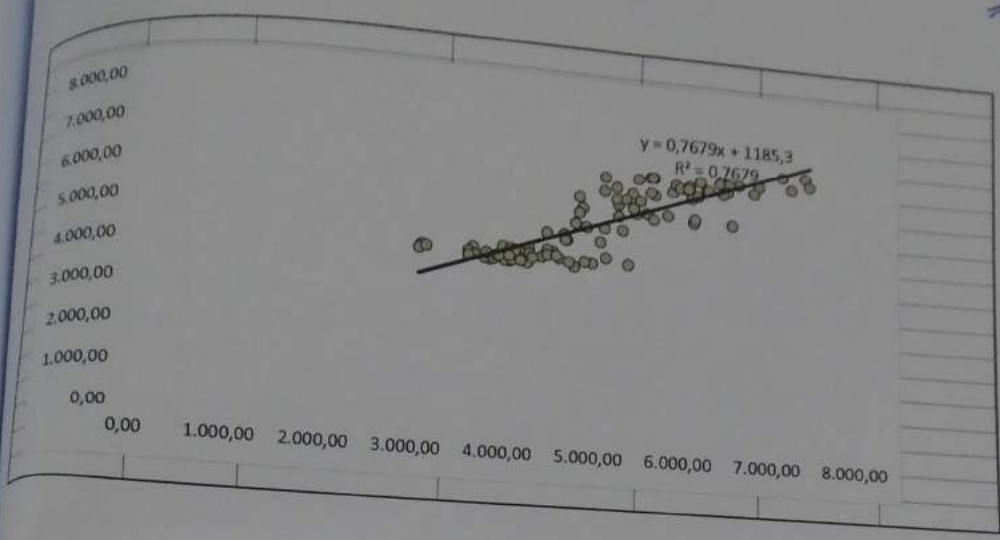


103

	Observado	Estimado
1	5.650,40	
2	7.276,47	
3	7.166,67	6.338,99
4	5.691,06	6.338,99
5	6.666,67	6.599,25
6	7.439,94	6.338,99
7	5.674,89	6.338,99
8	6.504,07	6.441,78
9	6.894,31	6.338,99
10	5.907,17	6.338,99
11	6.442,76	6.338,99
12	6.219,51	6.030,33
13	7.483,87	6.338,99
14	6.838,71	6.338,99
16	6.555,56	6.453,14
17	6.118,14	6.152,51
18	5.270,04	6.335,69
19	5.944,44	6.030,33
22	5.290,32	6.030,33
23	5.512,82	6.213,45
24	5.705,13	5.601,65
25	6.129,03	6.277,56
26	5.128,21	5.907,97
27	5.448,72	5.905,16
28	4.490,00	5.907,97
37	4.686,00	4.769,76
38	4.276,00	4.769,76
39	4.803,00	4.005,04
40	4.559,00	4.005,04
41	4.078,00	4.325,51
42	4.500,00	4.016,66
43	4.026,00	4.354,08
44	3.857,00	4.016,66
45	4.000,00	4.016,66
46	6.044,00	4.340,00
47	6.538,00	6.144,56
48	6.304,00	6.144,56
49	5.989,00	6.144,56
50	5.989,00	6.144,56
51	6.099,00	6.144,56
52	6.484,00	6.208,18
53	6.088,00	6.080,94
54	6.319,00	6.144,56
55	5.140,00	6.144,56
56	3.666,67	6.256,31
57	3.800,00	4.270,00
58	3.818,18	4.043,31
59	3.103,00	4.166,96
60	3.900,00	4.230,92
62	3.636,00	4.043,31
63	3.666,67	4.166,96

64	4.100,00	4.043,31		
65	3.074,00	4.144,06		
66	5.615,00	5.434,08		
67	6.154,00	5.311,85		
68	5.541,00	5.745,52		
69	4.886,36	5.442,01		
70	5.375,00	5.749,40		
71	5.295,45	5.319,78		
72	5.692,31	5.311,85		
73	4.848,48	5.319,78		
74	6.590,00	5.319,78		
75	5.269,00	5.737,59		
76	4.090,91	4.309,43		
77	5.000,00	4.125,47		
78	4.285,71	4.368,31		
79	4.285,71	4.368,31		
80	5.156,25	4.277,23		
81	5.658,23	5.967,42		
82	6.164,38	5.401,96		
83	5.855,26	5.438,74		
84	5.133,78	4.998,72		
85	5.341,00	4.986,13		
86	4.810,00	5.056,89		
87	4.932,51	4.986,13		
88	4.629,03	4.179,33		
89	4.916,67	4.142,77		
90	5.409,84	4.161,35		
91	4.435,48	4.179,33		
92	4.741,38	4.103,69		
93	3.150,00	4.206,39		
94	3.929,00	4.125,43		
95	3.621,00	4.167,30		
96	4.074,00	4.144,06		
97	4.167,00	4.144,06		
98	3.692,00	4.102,73		
99	3.619,00	4.069,51		
100	4.135,00	4.286,47		
101	4.500,00	4.234,16		
102	4.600,00	4.234,16		
103	4.300,00	4.234,16		
104	4.600,00	4.234,16		
105	3.962,00	4.120,30		
106	4.200,00	4.043,31		
107	4.333,00	4.144,06		
108	4.074,00	4.144,06		
109	4.074,00	4.144,06		
111	4.717,00	4.629,23		
112	4.717,00	4.629,23		
113	4.698,00	4.629,23		
114	5.093,00	4.653,00		
115	4.846,15	5.710,91		
116	5.496,00	5.412,20		
117	6.190,00	5.973,82		
118	5.464,00	5.547,51		

#165





1168  
Celli Telles Ribeiro Martins  
Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: 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

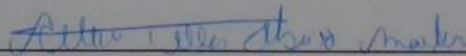
Processo nº.: 0026560-87.2010.8.26.0564

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 – Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Contratos, movia pelo **MARISOL INDÚSTRIA DO VESTUÁRIO LTDA**, em face de **M.C. KOGIMA ROUPA E ARMAR LTDA ME E OUTROS**, 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**  
**MATRÍCULA 153.694 – Apartamento 3**

Nestes Termos  
Pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 12 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

1169  
P

1	Sumário	
1.	INTRODUÇÃO .....	3
2.	LOCALIZAÇÃO .....	4
3.	DESCRIÇÃO DO BEM .....	4
3.1.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO .....	6
4.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....	7
5.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO .....	8
6.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	16
6.1.	METODOLOGIA .....	17
6.2.	VARIÁVEIS UTILIZADAS .....	17
7.	ANALISE DO VALOR DO IMÓVEL .....	18
8.	CONCLUSÃO .....	20
9.	CONSIDERAÇÕES .....	23
10.	ENCERRAMENTO .....	24
	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART .....	26
	ANEXO 1 – MATRÍCULA DO IMÓVEL	
	ANEXO 2 – IPTU	
	ANEXO 3 – CERTIDÕES	
	ANEXO 4 – PESQUISA	
	ANEXO 5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	

## 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 Helena Jacquey, 158, apartamento 3, 2ª andar - "Edifício Carlos" - Bairro Rudge Ramos - Município de São Bernardo do Campo - São Paulo - CEP 09635-060.

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 n.º 153.694 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 28 de março de 2019.



4171

2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se localizado Rua Helena Jacquey, 158, apartamento 3, 2º andar – “Edifício Carlos” – Bairro Rudge Ramos – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09635-060.

A característica predominante é residencial, possui proximidade com a Capital e a Rodovia Anchieta, estando o imóvel localizado a aproximadamente 0,8 Km do Rodovia Anchieta e 5,0 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)

1172



Mapa 2 – Situação do Imóvel (fonte Google Earth)

5

### 3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um edifício de uso misto constituído salão comercial no térreo, 1º andar possuindo 1 (um) apartamento e 2º andar possuindo 2 (dois) apartamentos, pertencentes ao "EDIFÍCIO CARLOS" com o total de 2 (dois) andares, totalizando 3 (três) unidades.

O Condomínio dispõe de: vagas de garagem.

As Edificações foram executados em alvenaria convencional, com fachadas externas em pintura e esquadrias de alumínio e de ferro e possui aproximadamente 20 (vinte) anos de construção.

O imóvel possui matrícula de nº 153.694– ficha 1 – Livro n.º 2 – Registro Geral no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo – São Paulo e sua Inscrição municipal sob n.º 012.023.001.004 na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

De acordo com a matrícula o imóvel possui 136,35 m<sup>2</sup> de área privativa, incluída a área de 13,44, correspondente a vaga para estacionamento de nº 4 na vaga de garagem, 17,68 m<sup>2</sup> de área comum, totalizando 154,03 m<sup>2</sup> de área construída, correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns do condomínio a uma fração ideal de 17,61 % e podem ser verificados no ANEXO 1 deste laudo.

O Imóvel é constituído das seguintes áreas:

- Sala de estar;
- Cozinha;
- Área de serviço;
- Terraço;
- 2 Dormitórios;
- 1 Banheiro;
- 1 vaga de garagem.

1174

### 3.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Referindo-se ao Imóvel avaliando o mesmo foi vistoriado em 28 de março de 2019, conforme apresentado no item a seguir e pode-se concluir que o imóvel possui idade aproximada de 20 (vinte) anos, fato este percebido na vistoria.

A área comum corresponde as escadas que dão acesso aos apartamentos e tanto a área comum quanto o imóvel estão em condições regular, necessitando de reparos de pequenos a médios, sendo as condições apresentadas no relatório fotográfico a seguir, Item 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

7

1175  
A

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Rua Helena Jacquey – Vista geral do acesso



Foto 2 – Rua Helena Jacquey, 158, – Vista Geral do Edifício Carlos

1176



Foto 3 – Vista Lateral do Edifício Carlos



Foto 4 – Edifício Carlos – Vagas de Garagem – Vista 1

1176

11776



Foto 5 – Edifício Carlos – Vagas de Garagem – Vista 2



Foto 6 – “Edifício Carlos” – Apartamento 3 – Sala – Vista 1

1178



Foto 7 – “Edifício Carlos” – Apartamento 3 – Sala – Vista 2



Foto 8 – “Edifício Carlos” – Apartamento 3 – Cozinha – Vista 1



1179



Foto 9 – "Edifício Carlos" – Apartamento 3 – Cozinha – Vista 2



Foto 10 – "Edifício Carlos" – Apartamento 3 – Área de serviço

1130  
A



Foto 11 – “Edifício Carlos” – Apartamento 3 – Terraço – Vista 1



Foto 12 – “Edifício Carlos” – Apartamento 3 – Terraço – Vista 2

*[Handwritten signature]*

1181  
A



Foto 13 – "Edifício Carlos" – Apartamento 3 – Dormitório 1



Foto 14 – "Edifício Carlos" – Apartamento 3 – Dormitório 2

Celli Telles Ribeiro Martins  
Engenheiro de Arquitetura e Engenharia Civil  
www.celliart.com.br - Tel: (11) 4000-0100



Foto 28 - "Lobby Carlos" - Apartamento 1 - Barcelona

1183

#### 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 e 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

1184  
→

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 80 elementos conforme ANEXO 4.

## 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  $m^2$ , 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 vagas de dormitórios. **Variável Utilizada.**
- 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

Engenheiro de Arquitetura e Engenharia Civil  
e-mail: [cellitelles@uol.com.br](mailto:cellitelles@uol.com.br) - tel: (11) 3036-2222

139

8) Fator Valor Unitário:  
variável dependente quantitativa, expressa o valor por m<sup>2</sup> (R\$/m<sup>2</sup>)  
variável Utilidade

9) Fator Valor Total:  
variável dependente quantitativa, expressa o valor por m<sup>2</sup> (R\$/m<sup>2</sup>), variável  
cda utilização por cda sua referência na avaliação de imóveis.





1187  
A

#### 7. ANÁLISE 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 80 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.

A

Grau de Fundamentação:

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

Item	Descrição	Grau			Pontuação atribuída
		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	3
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

*[Handwritten signature]*

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

Grado de Fundamentação	III	II	I
Quantidade de Laudos	36	10	6
Porcentagem	60%	16,6%	10%

**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	MÁXIMO	3.674,65	(12,28%)	24,56% < 30%	III
	MÉDIO	3.272,68			
	MÍNIMO	2.870,71	(12,28%)		

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

$$\text{Valor Unitário} = + 6215,293164 - 6,680596687 * \text{Área Privativa} + 816,3867395 * \text{Dormitórios} - 240,2276774 * \text{Suítes} - 2506,41048 / \text{Vagas de Garagem} - 57,9036807 * \text{Idade aparente}$$

**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

1190  
A

g. 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\$446.000,00

(Quatrocentos e quarenta e seis mil Reais)

Para o mês de abril de 2019

1191

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.

1192

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) - tel. (11) 99979-3114

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.

1193  
A

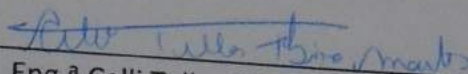
## Celli Telles Ribeiro Martins

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, impressas, sendo todas as folhas rubricadas e esta devidamente assinada.

São Bernardo do Campo, 12 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



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço  
28027230190440780

1. Responsável Técnico

Nome: **WELLI TELLES RIBEIRO MARTINS**  
Profissão: Engenheiro Civil

Empresa Contratada: **DESCID ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/S LTDA ME**

RNP: 2601908998  
Registro: 5061497892-SP  
Registro: 2155095-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: **Oitavo Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo**  
Endereço: **Rua VINTE E TRÊS DE MAIO**  
Complemento:

CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93  
Nº: 107  
CEP: 09606-000

Cidade: **São Bernardo do Campo**  
Número do Contrato: **0026560-87.2010.8.26.0564**  
Valor: **R\$ 10.000,00**

Celebrado em: **26/07/2018**  
Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Bairro: **ANCHIETA**  
UF: **SP**  
Vinculada à Art nº:

Classificação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua HELENA JACQUEY**  
Complemento: **Salão Comercial - Aptos 1, 2 e 3**  
Cidade: **São Bernardo do Campo**  
Data de Início: **28/03/2019**  
Data de Término: **29/04/2019**  
Localidades Geográficas:

Bairro: **RUDGE RAMOS**  
UF: **SP**  
CEP: **09635-060**

Nº: 158

Código:  
CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Descrição

Avaliação	Edificação	Quantidade	Unidade
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART		874,80000	metro quadrado

5. Observações

ART referente ao Processo Judicial nº.: 0026560-78.2010.8.26.0564, da 8ª VARA CIVIL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP, para avaliação dos imóveis: 153.691, 153.692, 153.693 e 153.694 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP e Inscrições Municipais 012.023.001.001, 012.023.001.002, 012.023.001.003 e 012.023.001.004 respectivamente. O Laudo Pericial no qual esta ART é parte integrante segue a Norma ABNT NBR 14.653 - Avaliação de Bens.

6. Declarações

Responsabilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 6.392, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.



1. Identificação do Cliente  
2. ENDEREÇO: INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIAS  
CONDOMÍNIO DE SÃO PAULO

3. Atribuição  
4. Valor estimado para o trabalho em reais  
5. Valor em reais estimado de 10% para os honorários de avaliação  
6. Valor em reais estimado de 10% para os honorários de avaliação  
7. Valor em reais estimado de 10% para os honorários de avaliação

8. Nome do Cliente  
9. Nome do Cliente  
10. Nome do Cliente

11. Informações

12. Atribuição de trabalho  
13. Atribuição de trabalho  
14. Atribuição de trabalho

15. Nome do Cliente  
16. Nome do Cliente  
17. Nome do Cliente

**CRLA-SP**

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

4196

## **ANEXO 1**

# **MATRÍCULA DO IMÓVEL**

## ANEXO 2

## IPTU



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DA RECEITA  
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS  
PROTOCOLO: 312NI2V5M04T

DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS  
ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 012.023.001.004  
CONTRIBUINTE: TADAYOSHI KOGIMA - ESPOLIO  
LOCAL DO IMÓVEL: RUA HELENA JACQUEY  
NÚMERO: 158  
CEP: 09635060  
QUADRA: 2  
LOTE: 1  
AP/SL/LJ/CJ: AP.3  
ARRUAMENTO: VILA HELENA  
COMPLEMENTO: ED.CARLOS  
ÁREA DE TERRENO: 295,00 m<sup>2</sup>  
ÁREA PROPORCIONAL: 51,94 m<sup>2</sup>  
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 154,03 m<sup>2</sup>

RESALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM  
QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL  
IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE  
QUANTO AOS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO  
PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Este documento foi expedido via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMISSÃO NO DIA: 10/04/2019 ÀS 15:47:24

Código de Segurança: 6K4I8NNC2

A validade desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

[www.saobernardo.sp.gov.br](http://www.saobernardo.sp.gov.br)

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

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

1199  
/

## **ANEXO 3**

# **CERTIDÕES**



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DO TESOURO

1200  
A

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

Inscrição Imobiliária: 012.023.001.004  
Contribuinte: TADAYOSHI KOGIMA - ESPOLIO  
CPF: 214.022.728-04  
Local do Imóvel: RUA HELENA JACQUEY  
LOTE 1 QUADRA: 2 BLOCO: Nº: 158  
ARRUAMENTO: VILA HELENA AP / SL / LJ / CJ: AP.3  
CEP: 9635-60 COMPLEMENTO: ED.CARLOS

Departamento do Tesouro CERTIFICA: que a situação fiscal do imóvel de Inscrição Imobiliária supramencionada, referente à **Tributos e Rendas Municipais, CONSTA(M) PENDÊNCIA(S)**, é a presente data.

Resalvado o direito da Fazenda Pública Municipal, cobrar quaisquer dividas provenientes de Tributos e Rendas Municipais, que venham a ser(em) constatada(s) em verificações futuras.

Expedida na forma do Art. 340, da Lei Municipal Nº 1802, de 26 de dezembro de 1969 e Resolução SF nº 549, de 27 de fevereiro de 2015.

Emissa em 15:52:48 em 10/04/2019 <hora e data de Brasília>

Para Autenticidade da Certidão: 2JK63MAAF  
Valida por 180 (cento e oitenta) dias a partir da data da sua emissão.

A validade desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade na internet, na página da Secretaria de Finanças <http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br>

emitida gratuitamente.

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Por documento - CPF: 21402272804

Legenda - Situações do Lançamento

- D: Com Divergência
- J: Com Recurso Judicial
- Y: Intimação
- R: Com Recurso
- E: Executado
- K: Protesto
- T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)
- TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado
- Z: Sustado

VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 10/04/2019  
NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL

Tipo	Situação *	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
		101/06-2581232	2006			481,56	2.506,10
IPTU	KE	101/07-0062714	2007		Ord.00062023/2008-01 Exc.	1.099,80	5.447,94
IPTU	KE	101/08-0063858	2008		Ord.00019792/2010-02 Exc.	2.367,86	10.011,92
IPTU	KE	101/08-0063859	2008		Ord.00019793/2010-02 Exc.	1.202,85	5.085,93
IPTU	KE	101/08-0063861	2008		Ord.00025879/2010-01 Exc.	1.189,44	5.041,86
IPTU	KE	101/09-0065185	2009		Ord.00036269/2010-02 Exc.	2.897,88	11.280,17
IPTU	KE	101/09-0065186	2009		Ord.00036270/2010-02 Exc.	1.493,88	5.815,02
IPTU	ETC	101/09-0065187	2009	031111/2	Ord.01508840/2017-02	381,36	1.484,45
IPTU	KE	101/09-0065188	2009	0311126/2	Ord.00036272/2010-02 Exc.	1.368,24	5.326,00
IPTU	TC	101/09-0068859	2009			384,96	1.498,48
IPTU	KE	101/10-0067347	2010		Ord.00001791/2014-01 Exc.	2.951,52	10.640,91
IPTU	KE	101/10-0067348	2010		Ord.00000279/2014-01 Exc.	1.470,60	5.301,89
IPTU	KE	101/10-0067349	2010		Ord.00003392/2014-01 Exc.	221,56	773,13
IPTU	KE						

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 216.011,50

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Per documento - CPF: 21402272804

Legenda - Situações do Lançamento

D: Com Divergência

J: Com Recurso Judicial

Y: Intimação

R: Com Recurso

E: Executado

K: Protesto

T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)

TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado

Z: Suslado

VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 10/04/2019  
NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
IPTU	KE	101/10-0067350	2010		Ord.00000275/2014-02 Exc.	1.109,50	3.961,03
IPTU	KE	101/10-0071053	2010		Ord.00003331/2014-02 Exc.	226,52	790,45
IPTU	KE	101/11-0068840	2011		Ord.00006170/2014-01 Exc.	2.806,98	8.663,64
IPTU	KE	101/11-0068841	2011		Ord.00006069/2014-02 Exc.	1.387,22	4.426,93
IPTU	KE	101/11-0068842	2011		Ord.00003392/2014-01 Exc.	693,48	2.209,67
IPTU	KE	101/11-0068843	2011		Ord.00006171/2014-01 Exc.	1.268,74	4.019,88
IPTU	KE	101/11-0072665	2011		Ord.00003331/2014-02 Exc.	708,12	2.256,57
IPTU	KE	101/12-0072095	2012		Ord.00006170/2014-01 Exc.	3.213,12	9.095,60
IPTU	KE	101/12-0072096	2012		Ord.00006069/2014-02 Exc.	1.587,88	4.522,66
IPTU	KE	101/12-0072097	2012		Ord.00003392/2014-01 Exc.	732,12	2.072,45
IPTU	KE	101/12-0072098	2012		Ord.00006171/2014-01 Exc.	1.455,48	4.120,15
IPTU	KE	101/12-0075992	2012		Ord.00003331/2014-02 Exc.	684,31	1.927,43
IPTU	KE	101/12-0077946	2013		Ord.00006952/2014-01 Exc.	3.337,20	8.309,36
IPTU	KE	101/13-0077946					

1.202

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 216.011,50

EMITIDO NO DIA: 10/04/2019 ÀS 15:03:42





RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Por documento - CPF: 21402272804

Legenda - Situações do Lançamento

- D: Com Divergência R: Com Recurso T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)  
 J: Com Recurso Judicial E: Executado TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado  
 Y: Inirmação K: Protesto Z: Suslado

VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 10/04/2019  
 NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
IPTU	KE	101/13-0077947	2013		Ord.00009593/2014-01 Exc.	1.657,56	4.127,19
IPTU	KE	101/13-0077948	2013		Ord.01504613/2016-02	765,12	1.905,09
IPTU	KE	101/13-0077949	2013		Ord.00009497/2014-02 Exc.	1.515,00	3.772,24
IPTU	KE	101/14-0081012	2014		Ord.01511518/2016-02	3.469,56	7.558,63
IPTU	KE	101/14-0081013	2014		Ord.01518931/2016-01	1.721,40	3.750,14
IPTU	KE	101/14-0081014	2014		Ord.01504613/2016-02	800,40	1.743,71
IPTU	KE	101/14-0081015	2014		Ord.01518992/2016-01	1.578,60	3.439,08
IPTU	KE	101/15-0085025	2015		Ord.01511518/2016-02	3.595,68	6.672,91
IPTU	E	101/15-0085026	2015		Ord.01518931/2016-01	1.765,68	3.276,80
IPTU	E	101/15-0085027	2015		Ord.01504613/2016-02	810,00	1.503,19
IPTU	E	101/15-0085028	2015		Ord.01518992/2016-01	1.622,40	3.010,89
IPTU	E	101/16-0087852	2016		Ord.01508143/2017-01	3.894,36	6.059,68
IPTU	E	101/16-0087853	2016		Ord.01508639/2017-01	1.909,68	2.971,45
IPTU	E						
<b>TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 216.011,50</b>							

1203

Tipo de Consulta: Por Instrumento - CPF: 21.602271864

Legenda - Situações do Lançamento

- D. Com Divergência
- J. Com Recurso Judicial
- Y. Informação
- R. Com Recurso
- E. Exatidão
- M. Protesto
- T. Com Termo de Compromisso (Parcelamento)
- TG. Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado
- Z. Suscrito

VALORES VALORES PARA O DIA

NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E INCIDÊNCIAS APLICÁVEIS, EM CASO SE PRESENTAR COM ATRIBUIÇÃO FISCAL.

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Critério	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
IPTU	E	15/118-0081854	2018		Crit. 01/000000000001/02	989,84	1.373,71
IPTU	E	15/118-0081855	2018		Crit. 01/01198852017-01	1.186,72	2.140,00
IPTU	E	15/117-0080833	2017		Crit. 01/01461102018-01	6.115,40	5.854,56
IPTU	E	15/117-0080834	2017		Crit. 01/01460810018-01	2.915,28	2.746,59
IPTU	E	15/117-0080835	2017			939,52	1.274,34
IPTU	E	15/117-0080836	2017		Crit. 01/01460800018-01	1.885,52	2.545,37
IPTU	M	15/118-0094450	2018			4.152,72	5.143,72
IPTU	M	15/118-0094451	2018			2.090,24	2.487,87
IPTU	M	15/118-0094452	2018			954,48	1.104,24
IPTU	M	15/118-0094453	2018			1.887,72	2.281,96
IPTU	M	15/118-0095181	2018			6.287,56	4.395,82
IPTU	M	15/118-0095182	2018			2.029,88	2.589,40
IPTU	M	15/118-0095183	2018			947,80	1.011,46
IPTU							

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 218.511,50

EMISSÃO DO DIA: 10/04/2018 14:05:00



RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Por documento - CPF: 21462272804

Legenda - Situações do Lançamento

- D: Com Divergência R: Com Recurso T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)  
 J: Com Recurso Judicial E: Executado TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado  
 Y: Intimação K: Protesto Z: Susitado

VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 10/04/2019

NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
IPTU		101/19-0095790	2019			1.955,16	1.993,30
IPTU		101/19-0099865	2019		Ord.00036272019-02 Exc.	963,00	1.012,36
CIP	E	105/09-0198247	2009			66,64	337,26
CONSVIA	R	106/15-0085025	2015			32,40	65,58
CONSVIA	R	106/15-0085026	2015			32,40	65,58
CONSVIA	R	106/15-0085027	2015			32,40	65,58
CONSVIA	R	106/15-0085028	2015			32,40	65,58
CONSVIA	R	106/15-0089096	2015			35,75	60,16
CONSVIA	R	106/16-0087852	2016			35,75	60,16
CONSVIA	R	106/16-0087853	2016			35,75	60,16
CONSVIA	R	106/16-0087854	2016			35,75	60,16
CONSVIA	R	106/16-0087855	2016			35,75	60,16
CONSVIA	R	106/16-0091925	2016			35,75	60,16
CONSVIA	R						

109

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 216.011,50

EMITIDO NO DIA: 10/04/2019 ÀS 15:03:42

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Por documento - CPF: 21402272804

Legenda - Situações do Lançamento

D: Com Divergência  
 J: Com Recurso Judicial  
 Y: Intimação

R: Com Recurso  
 E: Executado  
 K: Protesto

T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)  
 TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado  
 Z: Susitado

VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 10/04/2019

NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
CONSVIA	R	106/17-0089833	2017			38,48	55,50
CONSVIA	R	106/17-0089834	2017			38,48	55,50
CONSVIA	R	106/17-0089835	2017			38,48	55,50
CONSVIA	R	106/17-0089836	2017			38,48	55,50
CONSVIA	R	106/17-0093914	2017			38,48	55,50
CONSVIA	R	106/18-0094400	2018			39,54	50,17
CONSVIA	R	106/18-0094401	2018			39,54	50,17
CONSVIA	R	106/18-0094402	2018			39,54	50,17
CONSVIA	R	106/18-0094403	2018			39,54	50,17
CONSVIA	R	106/18-0098478	2018			41,28	45,18
CONSVIA	R	106/19-0095787	2019			41,28	45,18
CONSVIA	R	106/19-0095788	2019			41,28	45,18
CONSVIA	R	106/19-0095789	2019			41,28	45,18
CONSVIA	R						

1306

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 216.011,50

EMITIDO NO DIA: 10/04/2019 ÀS 15:03:42



RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Por documento - CPF: 21402272804

Legenda - Situações do Lançamento

- D: Com Divergência
- J: Com Recurso Judicial
- Y: Intimação
- R: Com Recurso
- E: Executado
- K: Protesto
- T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)
- TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado
- Z: Susitado

VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 10/04/2019  
NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
CONSVIA	R	106/19-0095790	2019			41,28	45,18
CONSVIA	R	106/19-0099865	2019			41,28	45,18

1207

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 216.011,50

EMITIDO NO DIA: 10/04/2019 ÀS 15:03:42



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DA RECEITA  
CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2019

1208

DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO  
COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 012.023.001.004  
CONTRIBUINTE: TADAYOSHI KOGIMA - ESPOLIO  
LOCAL DO IMÓVEL: RUA HELENA JACQUEY  
NÚMERO: 158  
LAP: AP.3  
COMPLEMENTO: ED.CARLOS  
LOTE: 1  
QUADRA: 2  
ARRUAMENTO: VILA HELENA  
ÁREA DE TERRENO: 295,00 m<sup>2</sup>  
ÁREA PROPORCIONAL: 51,94 m<sup>2</sup>  
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 154,03 m<sup>2</sup>  
VALOR DO TERRENO : R\$ 89,19  
VALOR DA CONSTRUÇÃO : R\$ 157.657,40  
VALOR TOTAL : R\$ 206.746,59

CENTOS E SEIS MIL, SETECENTOS E QUARENTA E SEIS REAIS E CINQUENTA E NOVE CENTAVOS]

RESALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO,  
NÃO SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A  
DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU  
CORRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS,  
PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS  
EFITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Este documento foi expedido via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

Gerado no dia: 10/04/2019 ÀS 16:01:31

Código de Segurança: 1887W2Y9F

Validação desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

[saobernardo.sp.gov.br](http://saobernardo.sp.gov.br)

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



CERTIDÃO DE VALOR MÍNIMO APURADO DO EXERCÍCIO DE 2019

DECLARAÇÃO DO VALOR MÍNIMO APURADO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS VALORES CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

VALOR IMOBILIÁRIO:	R\$ 252.000,00		
ENDEREÇO:	RUA NELSON JACQUEY		
NUMERO:	Nº 3	NUMERO:	100
VALOR:	R\$ 0,00		
QUANTIDADE:	1		
VALOR:	2		
VALOR:	VILA NELSON		
ÁREA DE TERRENO:	200,00 m²		
ÁREA PROPORCIONAL:	21,24 m²		
ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	104,00 m²		
VALOR DO TERRENO:		VALOR DA CONSTRUÇÃO:	
R\$ 252.000,00		R\$ 200.000,00	VALOR TOTAL:
			R\$ 452.000,00

VALOR MÍNIMO APURADO EM 10/04/2019, ATUALIZADO ATÉ A PRESENTE DATA.

AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DOS IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

Assinada via Internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

10/04/2019 ÀS 16:08:13

Assinado: CEIBCSGTV

Este documento está condicionado à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

[www.sbc.sp.gov.br](http://www.sbc.sp.gov.br)

Qualquer alteração ou emenda invalidará este documento.

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

1210  
A

## ANEXO 4

## PESQUISA





Nº	Imagen	Descripción	Código	Fecha	PK	Estado	Valor
41		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 101	2011-01-01	101	Activo	1.000.000,00
42		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 102	2011-01-01	102	Activo	1.000.000,00
43		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 103	2011-01-01	103	Activo	1.000.000,00
44		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 104	2011-01-01	104	Activo	1.000.000,00
45		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 105	2011-01-01	105	Activo	1.000.000,00
46		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 106	2011-01-01	106	Activo	1.000.000,00
47		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 107	2011-01-01	107	Activo	1.000.000,00
48		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 108	2011-01-01	108	Activo	1.000.000,00
49		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 109	2011-01-01	109	Activo	1.000.000,00
50		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 110	2011-01-01	110	Activo	1.000.000,00
51		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 111	2011-01-01	111	Activo	1.000.000,00
52		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 112	2011-01-01	112	Activo	1.000.000,00
53		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 113	2011-01-01	113	Activo	1.000.000,00
54		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 114	2011-01-01	114	Activo	1.000.000,00
55		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 115	2011-01-01	115	Activo	1.000.000,00
56		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 116	2011-01-01	116	Activo	1.000.000,00
57		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 117	2011-01-01	117	Activo	1.000.000,00
58		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 118	2011-01-01	118	Activo	1.000.000,00
59		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 119	2011-01-01	119	Activo	1.000.000,00
60		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 120	2011-01-01	120	Activo	1.000.000,00
61		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 121	2011-01-01	121	Activo	1.000.000,00
62		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 122	2011-01-01	122	Activo	1.000.000,00
63		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 123	2011-01-01	123	Activo	1.000.000,00
64		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 124	2011-01-01	124	Activo	1.000.000,00
65		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 125	2011-01-01	125	Activo	1.000.000,00
66		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 126	2011-01-01	126	Activo	1.000.000,00
67		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 127	2011-01-01	127	Activo	1.000.000,00
68		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 128	2011-01-01	128	Activo	1.000.000,00
69		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 129	2011-01-01	129	Activo	1.000.000,00
70		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 130	2011-01-01	130	Activo	1.000.000,00
71		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 131	2011-01-01	131	Activo	1.000.000,00
72		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 132	2011-01-01	132	Activo	1.000.000,00
73		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 133	2011-01-01	133	Activo	1.000.000,00
74		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 134	2011-01-01	134	Activo	1.000.000,00
75		CONDOMINIO BARRIO DEL PARAISO	211 4301 135	2011-01-01	135	Activo	1.000.000,00

12/12/11







## **ANEXO 5**

# **CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**



Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Area privativa	83,83	50,00	156,00	-6,68	-1,80	7,61	x
Dormitórios	2,54	2,00	3,00	816,39	6,69	0,01	x
Suítes	0,81	0,00	3,00	-240,23	-2,38	2,00	x
Vagas de garagem	0,77	0,33	1,00	-2.506,41	-7,19	0,01	1/x
Idade aparente	11,56	3,00	23,00	-57,90	-6,87	0,01	x
Valor unitário	4.930,15	3.619,00	6.666,67	6.215,29	12,37	0,01	y
Análise da Variância							
Fonte de Variação		Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado		
Explicada		53925012	5	10785002	89,07079		
Não explicada		8960178,71	74	121083,5			
Total		62885190,8	79				



Dados do Imóvel		Dados do Imóvel	
Informante	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Endereço	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Área privativa	Númérica	Área privativa da unidade medida em m <sup>2</sup>	sim
Estado de conservação	Númérica	Estado de conservação do imóvel (em alta contida com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparem Simples, 2 - Bom, 3 - Novo)	sim
Dormitórios	Númérica	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	sim
Suites	Númérica	Quantidade de suítes e semi suítes	sim
Vagas de garagem	Númérica	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	sim
Elevador (1-5im)	Númérica	Indica a presença ou ausência de elevadores no prédio	sim
Idade aparente	Númérica	Idade que o imóvel aparenta considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação	sim
Valor total	Númérica	Valor total do imóvel	sim
Valor unitário	Númérica	Valor total do imóvel dividido pela área total (m <sup>2</sup> )	sim

12/19

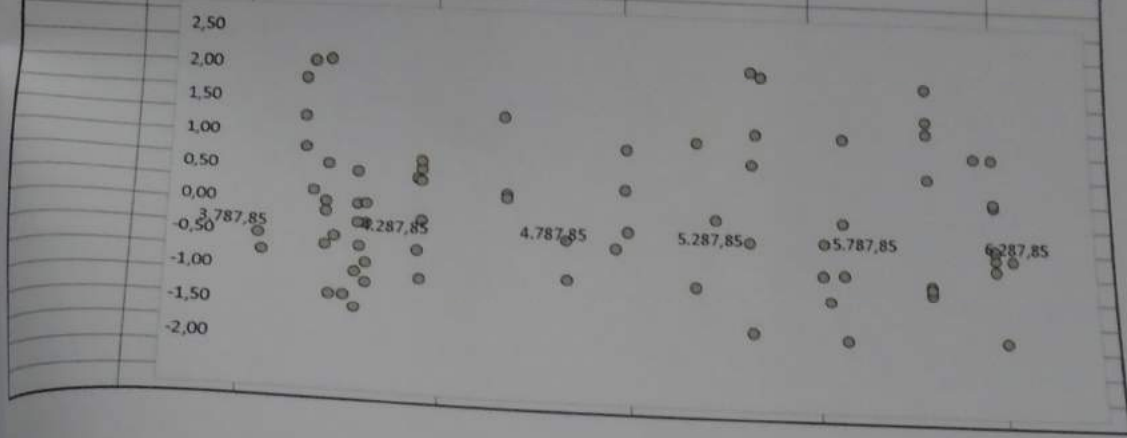




1222

Dado	Observado	Estimado	Residuo	Residuo (%)	Res / DP
1	5.650,40	6.001,88			
4	5.691,06	6.001,88	-351,48	-6,22%	-1,01
5	6.666,67	6.001,88	-310,82	-5,46%	-0,89
7	5.674,80	6.001,88	664,79	9,97%	1,91
8	6.504,07	6.001,88	-327,08	-5,76%	-0,94
11	6.442,76	6.001,88	502,19	7,72%	1,44
12	6.219,51	6.001,88	440,88	6,84%	1,27
22	5.290,32	5.307,65	217,63	3,50%	0,63
24	5.705,13	5.718,70	-17,33	-0,33%	-0,05
25	6.129,03	5.725,39	-13,57	-0,24%	-0,04
26	5.128,21	5.718,70	403,64	6,59%	1,16
27	5.448,72	5.718,70	-590,49	-11,51%	-1,70
28	4.490,00	4.827,23	-269,98	-4,96%	-0,78
37	4.686,00	4.827,23	-337,23	-7,51%	-0,97
38	4.276,00	4.078,30	-141,23	-3,01%	-0,41
39	4.276,00	4.078,30	197,70	4,62%	0,57
40	4.803,00	4.078,30	724,70	15,09%	2,08
41	4.559,00	4.371,98	187,02	4,10%	0,54
42	4.078,00	4.071,62	6,38	0,16%	0,02
43	4.500,00	4.358,62	141,38	3,14%	0,41
44	4.026,00	4.071,62	-45,62	-1,13%	-0,13
45	3.857,00	4.071,62	-214,62	-5,56%	-0,62
46	4.000,00	4.365,30	-365,30	-9,13%	-1,05
47	6.044,00	6.215,66	-171,66	-2,84%	-0,49
48	6.538,00	6.215,66	322,34	4,93%	0,93
49	6.304,00	6.215,66	88,34	1,40%	0,25
50	5.989,00	6.215,66	-226,66	-3,78%	-0,65
51	5.989,00	6.215,66	-226,66	-3,78%	-0,65
52	6.099,00	6.273,57	-174,57	-2,86%	-0,50
53	6.484,00	6.157,76	326,24	5,03%	0,94
54	6.088,00	6.215,66	-127,66	-2,10%	-0,37
56	6.319,00	6.215,66	103,34	1,64%	0,30
57	3.666,67	4.130,17	-463,50	-12,64%	-1,33
58	3.800,00	4.196,97	-396,97	-10,45%	-1,14
60	3.818,18	4.163,57	-345,39	-9,05%	-0,99
62	3.900,00	4.196,97	-296,97	-7,61%	-0,85
63	3.636,00	4.163,57	-527,57	-14,51%	-1,52
64	3.666,67	4.130,17	-463,50	-12,64%	-1,33
66	4.100,00	4.196,97	-96,97	-2,37%	-0,28
67	5.615,00	5.251,66	363,34	6,47%	1,04
68	6.154,00	5.429,17	724,83	11,78%	2,08
69	5.541,00	5.656,04	-115,04	-2,08%	-0,33
70	4.886,36	5.238,30	-351,94	-7,20%	-0,99
71	5.375,00	5.649,36	-274,36	-5,10%	-0,79
72	5.295,45	5.415,81	-120,36	-2,27%	-0,35
73	5.692,31	5.429,17	263,14	4,62%	0,76
75	4.848,48	5.415,81	-567,33	-11,70%	-1,63
76	5.269,00	5.669,40	-400,40	-7,60%	-1,15
78	4.090,91	4.032,18	58,73	1,44%	0,17
79	4.285,71	4.005,46	280,25	6,54%	0,81
81	4.285,71	4.005,46	280,25	6,54%	0,81
82	5.658,23	6.237,93	-579,70	-10,25%	-1,67
83	6.164,38	5.461,62	702,76	11,40%	2,02
84	5.855,26	5.441,58	413,68	7,07%	1,19
85	5.133,78	5.018,13	115,65	2,25%	0,33
86	5.341,00	5.024,81	316,19	5,92%	0,91
87	4.810,00	4.984,72	-174,72	-3,63%	-0,50
88	4.932,51	5.024,81	-92,30	-1,87%	-0,27
89	4.629,03	4.001,00	628,03	13,57%	1,80
91	4.435,48	4.001,00	434,48	9,80%	1,25

92	4.741,38	4.027,72			
94	3.929,00	4.098,99	713,66	15,05%	2,05
95	3.621,00	4.085,63	-169,99	-4,33%	-0,49
96	4.074,00	4.170,25	-464,63	-12,83%	-1,34
97	4.167,00	4.170,25	-96,25	-2,36%	-0,28
98	3.692,00	3.865,15	-3,25	-0,08%	-0,01
99	3.619,00	3.878,51	-173,15	-4,69%	-0,50
100	4.135,00	4.357,32	-222,32	-7,17%	-0,75
101	4.500,00	4.370,69	129,31	2,87%	0,37
102	4.600,00	4.370,69	229,31	4,99%	0,66
103	4.300,00	4.370,69	-70,69	-1,64%	-0,20
104	4.600,00	4.370,69	229,31	4,99%	0,66
105	3.962,00	4.176,93	-214,93	-5,42%	-0,62
106	4.200,00	4.196,97	3,03	0,07%	0,01
107	4.333,00	4.170,25	162,75	3,76%	0,47
108	4.074,00	4.170,25	-96,25	-2,36%	-0,28
109	4.074,00	4.170,25	-96,25	-2,36%	-0,28
111	4.717,00	4.640,16	76,84	1,63%	0,22
112	4.717,00	4.640,16	76,84	1,63%	0,22
113	4.698,00	4.640,16	57,84	1,23%	0,17
114	5.093,00	4.633,48	459,52	9,02%	1,32

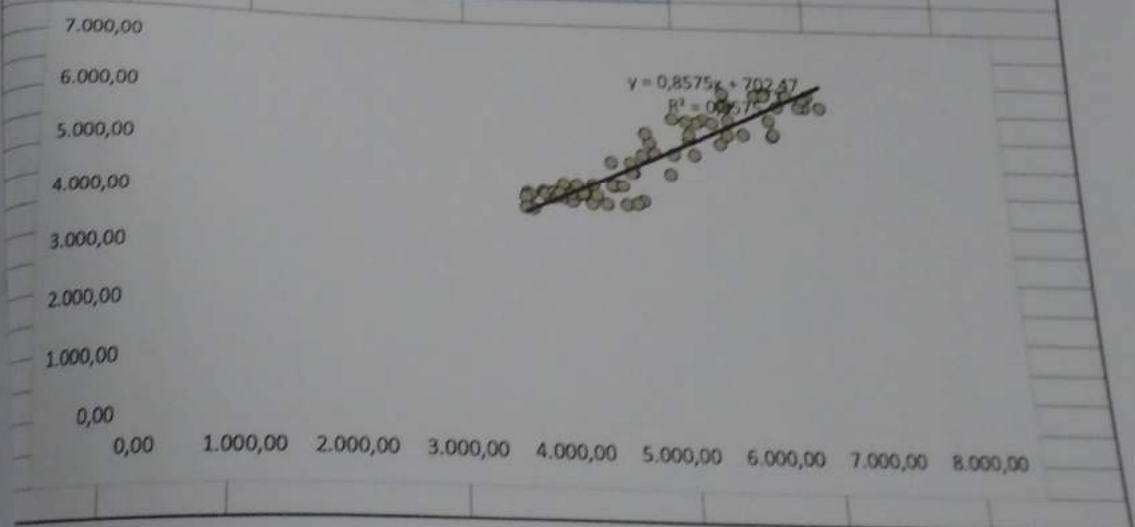


124

Dado	Observado	Estimado			
1					
4	5.650,40	6.001,88			
5	5.691,06	6.001,88			
7	6.666,67	6.001,88			
8	5.674,80	6.001,88			
11	6.504,07	6.001,88			
12	6.442,76	6.001,88			
22	6.219,51	6.001,88			
24	5.290,32	5.307,65			
25	5.705,13	5.718,70			
26	6.129,03	5.725,39			
27	5.128,21	5.718,70			
28	5.448,72	5.718,70			
37	4.490,00	4.827,23			
38	4.686,00	4.827,23			
39	4.276,00	4.078,30			
40	4.803,00	4.078,30			
41	4.559,00	4.371,98			
42	4.078,00	4.071,62			
43	4.500,00	4.358,62			
44	4.026,00	4.071,62			
45	3.857,00	4.071,62			
46	4.000,00	4.365,30			
47	6.044,00	6.215,66			
48	6.538,00	6.215,66			
49	6.304,00	6.215,66			
50	5.989,00	6.215,66			
51	5.989,00	6.215,66			
52	6.099,00	6.273,57			
53	6.484,00	6.157,76			
54	6.088,00	6.215,66			
55	6.319,00	6.215,66			
56	3.666,67	4.130,17			
57	3.800,00	4.196,97			
58	3.818,18	4.163,57			
60	3.900,00	4.196,97			
62	3.636,00	4.163,57			
63	3.666,67	4.130,17			
64	4.100,00	4.196,97			
66	5.615,00	5.251,66			
67	6.154,00	5.429,17			
68	5.541,00	5.656,04			
69	4.886,36	5.238,30			
70	5.375,00	5.649,36			
71	5.295,45	5.415,81			
72	5.692,31	5.429,17			
73	4.848,48	5.415,81			
75	5.269,00	5.669,40			
76	4.090,91	4.032,18			
78	4.285,71	4.005,46			
79	4.285,71	4.005,46			
81	5.658,23	6.237,93			

1225

82	6.164,38	5.461,62
83	5.855,26	5.441,58
84	5.133,78	5.018,13
85	5.341,00	5.024,81
86	4.810,00	4.984,72
87	4.932,51	5.024,81
88	4.629,03	4.001,00
91	4.435,48	4.001,00
92	4.741,38	4.027,72
94	3.929,00	4.098,99
95	3.621,00	4.085,63
96	4.074,00	4.170,25
97	4.167,00	4.170,25
98	3.692,00	3.865,15
99	3.619,00	3.878,51
100	4.135,00	4.357,32
101	4.500,00	4.370,69
102	4.600,00	4.370,69
103	4.300,00	4.370,69
104	4.600,00	4.370,69
105	3.962,00	4.176,93
106	4.200,00	4.196,97
107	4.333,00	4.170,25
108	4.074,00	4.170,25
109	4.074,00	4.170,25
111	4.717,00	4.640,16
112	4.717,00	4.640,16
113	4.698,00	4.640,16
114	5.093,00	4.633,48







Item	Descrição	Graus			Pontos mínimos
		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	3
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
Graus					
Pontos Mínimos		16	10	6	18
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					
Verificar:	micronumerosidade	extrapolação			