

# 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.: 1026453-16.2016.8.26.0564

**Celli Telles Ribeiro Martins**, engenheira civil, registrada no CREA/SP sob o nº 5061497892 com especialização em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP, perita nomeada na Ação – Cumprimento de Sentença – Rescisão / Resolução movida por **ROSELI MARIA BIASON MUSSINI E OUTROS**, em face de **FFSS INCORPORADORA, CONSTRUTORA, ADMINISTRAÇÃO DE BENS PROPRIOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI 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 PERICIAL

Nestes Termos  
Pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 18 de dezembro de 2020.



---

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

# Celli Telles Ribeiro Martins

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

## 1 Sumário

1. INTRODUÇÃO .....	3
2. LOCALIZAÇÃO .....	4
3. DESCRIÇÃO DO BEM.....	6
3.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	6
4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	7
5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	10
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	11
6.1. METODOLOGIA.....	11
6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS.....	12
7. ANÁLISE DO VALOR DO IMÓVEL .....	13
8. CONCLUSÃO .....	16
9. CONSIDERAÇÕES .....	17
10. ENCERRAMENTO .....	19

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART

ANEXO 1 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

ANEXO 2 – IPTU

ANEXO 3 – CERTIDÕES

ANEXO 4 – PESQUISA

ANEXO 5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

# Celli Telles Ribeiro Martins

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

## 1. INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel constituído por um terreno, localizado Avenida Wallace Simonsen – Bairro Nova Petrópolis – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09771-210.

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 110.259 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP no ANEXO 1, Certidões de Dados Cadastrais – IPTU, certidão emitida pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento da Receita no ANEXO 2; Certidões Positiva de Débitos de Tributos Imobiliários, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento do Tesouro; Certidões de Valor Venal do Exercício 2020, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento da Receita; Certidão de Valor Mínimo Apurado do Exercício de 2020, 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 do imóvel foi realizada na data de 10 de dezembro de 2020.



# Celli Telles Ribeiro Martins

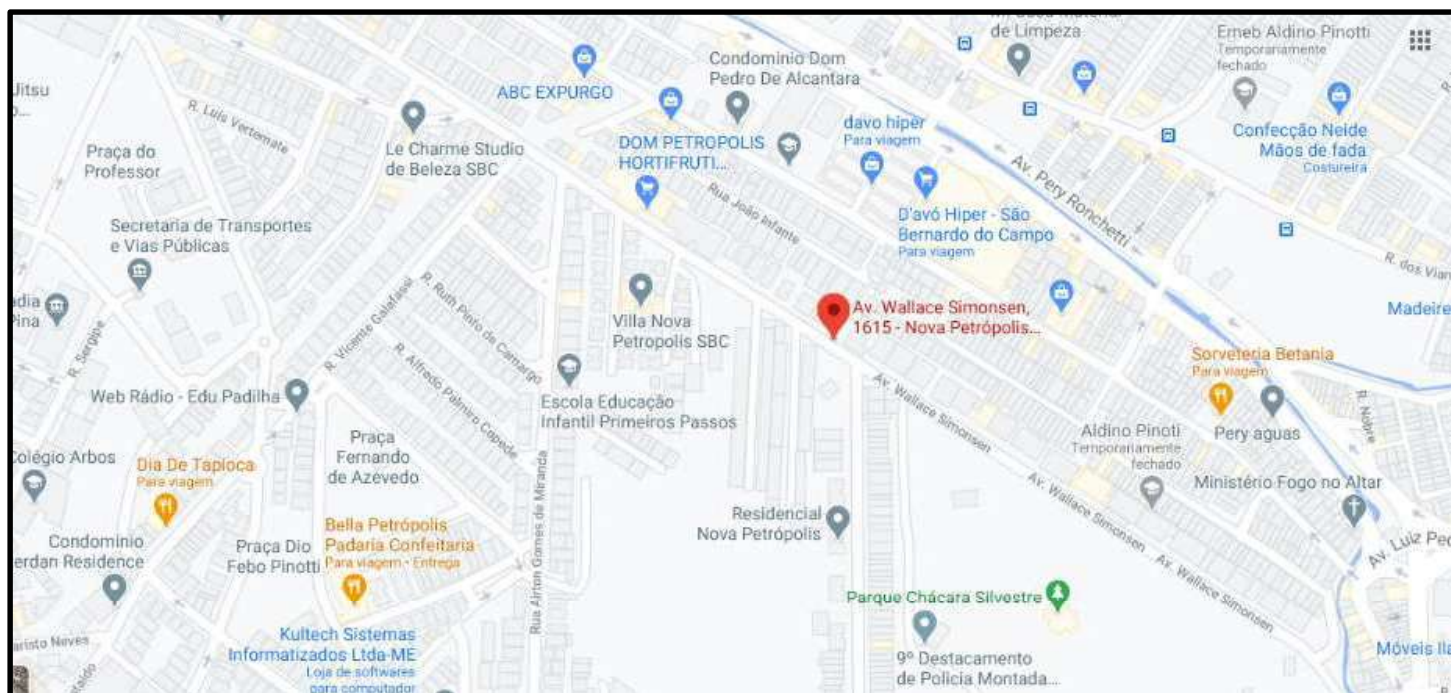
Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

## 2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se localizado na Avenida Wallace Simonsen – Bairro Nova Petrópolis – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09771-210.

A característica predominante é comercial, possui proximidade com a Capital e as Rodovias Anchieta e Rodovia dos Imigrantes, estando o imóvel localizado a aproximadamente 1,3 Km do Rodovia Anchieta e aproximadamente 9,4 Km da Rodovia dos Imigrantes.

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

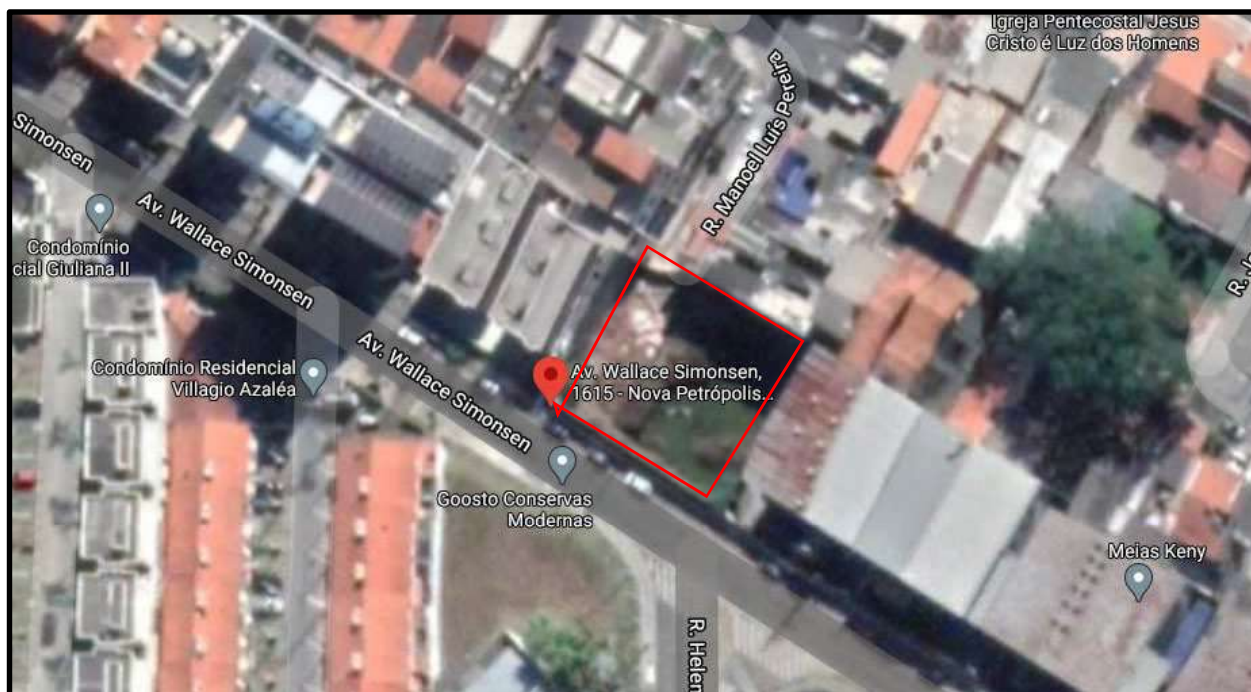


Mapa 1 – Localização do Imóvel – (fonte Google Maps)

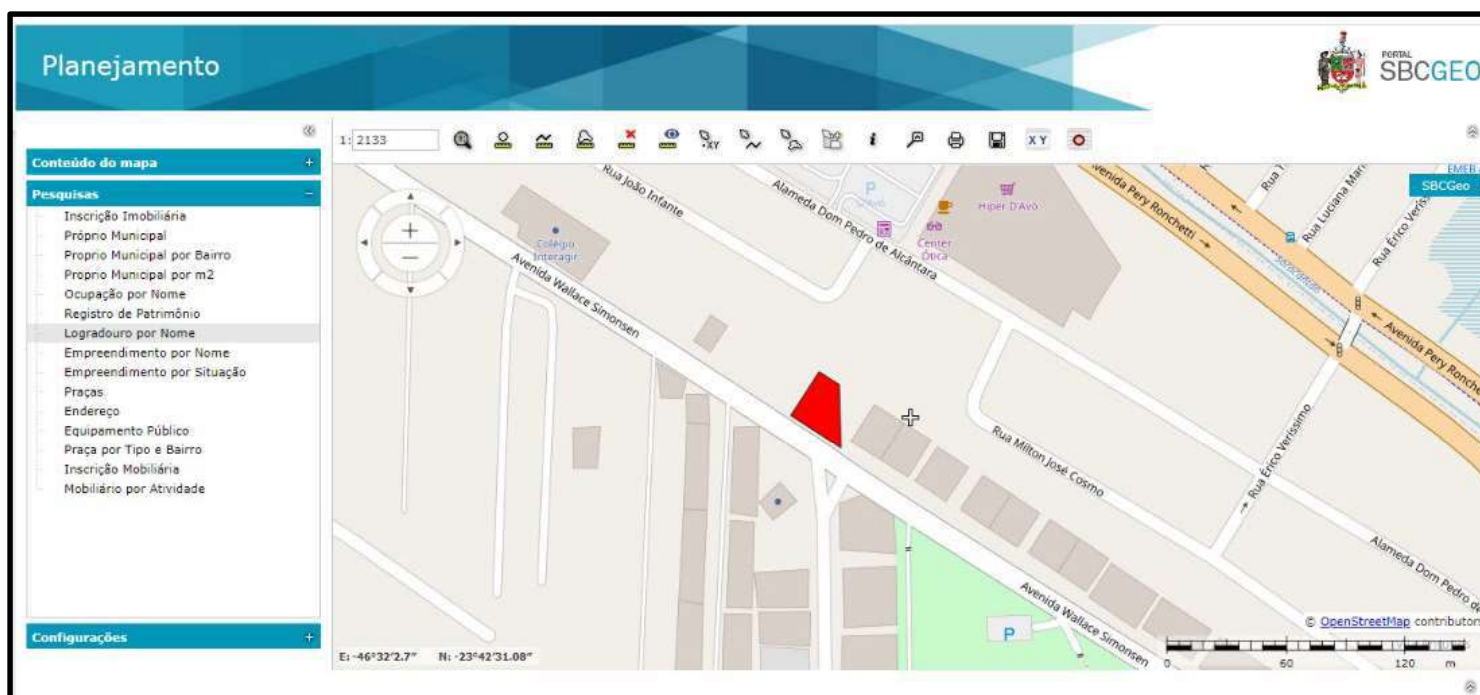


# Celli Telles Ribeiro Martins

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



Mapa 2 – Situação do Imóvel (fonte Google Earth)



Mapa 2 – Localização do terreno Inscrição Municipal: 033.122.005.000  
 (fonte: SBCGeo <https://geo.saobernardo.sp.gov.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

## 3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um terreno localizado na Avenida Wallace Simonsen – Bairro Nova Petrópolis – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09771-210.

O terreno possui matrícula de nº 110.259 – ficha 1 – Livro n.º 1º – Registro Geral no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo – São Paulo e suas Inscrição municipal sob n.º 033.122.005.000 na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

De acordo com os cadastros municipais o terreno possui de área de 749,66 m<sup>2</sup> e pode ser verificado no ANEXO 2 deste laudo, Certidões de Dados Cadastrais – IPTU, no ANEXO 3, Certidão de Valor Mínimo Apurado do Exercício de 2020 e Certidões de Valor Venal do Exercício 2020.

### 3.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O Imóvel avaliando foi vistoriado em 10 de dezembro de 2020.

A área possui desnível em relação ao grade da rua, na data da vistoria apresentava elevado nível de água e vegetação dados que podem ser verificado no relatório fotográfico apresentado a seguir.



# Celli Telles Ribeiro Martins

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

## 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Avenida Wallace Simonsen – Vista Geral do Acesso – Vista 1



Foto 2 – Avenida Wallace Simonsen – Vista Geral do Acesso – Vista 1



# Celli Telles Ribeiro Martins

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



Foto 3 – Avenida Wallace Simonsen – Vista Frontal do Terreno



Foto 4 – Vista interna do terreno – Vista 1



# Celli Telles Ribeiro Martins

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



Foto 5 – Vista interna do terreno – Vista 2



Foto 6 – Vista interna do terreno – Vista 3



# Celli Telles Ribeiro Martins

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

## 5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

As projeções para a economia brasileira, que já não ia tão bem quanto o mercado esperava, despencaram com a chegada do coronavírus.

No mês em que o Brasil registrou sua primeira morte devido à covid-19, enquanto a rotina da população mudava de forma drástica devido às medidas para conter o avanço do vírus, os economistas do mercado financeiro refaziam suas contas para tentar prever o que vai acontecer com a economia brasileira no cenário de pandemia.

A mudança mais simbólica está na previsão do Produto Interno Bruto (PIB): do fim de fevereiro, quando houve primeiro caso de coronavírus confirmado no país, até o fim de março, a projeção passou de uma alta de mais de 2% para uma previsão de recessão em 2020.

Mais do que nunca, a sociedade (e, conseqüentemente, os economistas) está sendo obrigada a rever planos e previsões semana a semana.

Segundo a economista Vivian Almeida, professora do Ibmec. "Todo mundo está em tiro curto de previsão para poder tomar as decisões. Estamos olhando semanalmente o que vamos fazer", disse à BBC News Brasil. "Não sabemos quando a atividade será retomada, então é difícil saber quando virá uma aceleração maior."

Assim sendo verificamos que para o imóvel avaliando a localização é boa, apesar do mercado ainda se apresenta recessivo, sem perspectiva de retomada devido a pandemia do coronavírus, assim sendo encontramos alguns imóveis disponíveis aos arredores, conforme pesquisa (ANEXO 2).



# Celli Telles Ribeiro Martins

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

## 6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 6.1. METODOLOGIA

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

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

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

Para apuração do preço foi utilizada uma pesquisa realizada no mês de dezembro de 2020 que engloba imóveis similares à venda na região onde se localiza o imóvel, foram coletados 15 elementos e utilizados 8 elementos conforme ANEXO 4.

# Celli Telles Ribeiro Martins

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

## 6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS

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

**a) Fator Área terreno:**

Variável quantitativa expressa em  $m^2$ , que significa do terreno (metros quadrados). **Variável Utilizada.**

**b) Fator Construção:**

Variável dicotômica expressa se existe ou não construção no terreno, que significa Tipo de negócio (Sem Construção = 0, Com Construção = 1), variável não utilizada pois não teve influência na avaliação do imóvel.

**c) Fator Esquina:**

Variável dicotômica expressa se o imóvel é de esquina ou meio de quadra sendo, lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0 **Variável Utilizada.**

**d) Fator Valor Unitário:**

Variável dependente quantitativa, expressa o valor por  $m^2$  (R\$/ $m^2$ ). **Variável Utilizada.**

**e) 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

## 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 15 elementos de pesquisa de imóveis localizados na mesma região do imóvel paradigma, sendo utilizados 9 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

## Grau de Fundamentação:

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

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3



# Celli Telles Ribeiro Martins

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

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15

## 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 Wallace Simonsen	<b>MÁXIMO</b>	3.568,57	(3,56%)	7,01% < 30%	III
	<b>MÉDIO</b>	3.445,75			
	<b>MÍNIMO</b>	3.327,15	(3,44%)		

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

$$\ln(\text{Valor Unitário}) = + 4,991103577 + 0,4766534664 * \ln(\text{Área total}) - 0,2571026469 * \text{Esquina}$$

# Celli Telles Ribeiro Martins

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

## 8. CONCLUSÃO

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

**R\$ 2.580.000,00**

(Dois Milhões quinhentos e oitenta Mil Reais)

**Para o mês de dezembro de 2020**



# Celli Telles Ribeiro Martins

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

## 9. CONSIDERAÇÕES

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

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

Pode-se verifica na Certidão Positiva de Débitos de Tributos Imobiliários, que estão em atraso IPTU's, certidão emitida pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças conforme ANEXO 3.

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

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

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

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

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

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

# Celli Telles Ribeiro Martins

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

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

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

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

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

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

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

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



# Celli Telles Ribeiro Martins

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

## 10. ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente Laudo, que possui 19 folhas a contar essa e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, conforme Lei Federal 6.496 – Art. 1º, Art 2º e Art 3º e 5 ANEXOS, em apenas um laudo, sendo todas as folhas rubricadas e esta devidamente assinada.

São Bernardo do Campo, 18 de dezembro de 2020.



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**

**CREA-SP**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo**

**ART de Obra ou Serviço**  
**28027230201216476**

**1. Responsável Técnico**

**CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS**

Título Profissional: **Engenheira Civil**

RNP: **2601908998**

Registro: **5061497892-SP**

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

Registro: **2155095-SP**

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **Oitavo Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo**

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

Endereço: **Rua VINTE E TRÊS DE MAIO**

Nº: **107**

Complemento:

Bairro: **ANCHIETA**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: **09606-000**

Contrato: **1026453-16.2016.8.26.0564**

Celebrado em: **23/09/2020**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **3.730,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

**3. Dados da Obra Serviço**

Endereço: **Avenida WALLACE SIMONSEN**

Nº:

Complemento:

Bairro: **NOVA PETRÓPOLIS**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: **09771-210**

Data de Início: **10/12/2020**

Previsão de Término: **11/01/2021**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

**4. Atividade Técnica**

		Quantidade	Unidade
<b>Elaboração</b>			
<b>1</b>	<b>Avaliação</b>	<b>759,69000</b>	<b>metro quadrado</b>
	<b>Avaliação de Terreno para perícia judicial</b>		

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

**5. Observações**

Esta ART é referente ao Processo Judicial nº.: 1026453-16.2016.8.26.0564, da 8ª VARA CIVIL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP, para avaliação do Imóvel: Matrícula nº 110.259 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP e Inscrição Municipal 033.122.005.000 O Laudo Pericial na qual esta ART é parte integrante segue a Norma ABNT NBR 14.653 - 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.

7. Entidade de Classe

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

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Local data

**CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS - CPF: 263.245.468-96**

**Oitavo Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo - CPF/CNPJ:  
51.174.001/0001-93**

Valor ART R\$ **88,78** Registrada em: **18/12/2020** Valor Pago R\$ **88,78**  
Impresso em: 19/12/2020 10:43:40

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.confea.org.br](http://www.confea.org.br)

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

[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 0800 17 18 11  
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Nosso Número: **28027230201216476** Versão do sistema

**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

# **ANEXO 1**

# **MATRÍCULA DO IMÓVEL**

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**de São Bernardo do Campo - SP**matrícula  
**110.259**ficha  
**1**

Em 16 de novembro de 2007

IMÓVEL: Terreno constituído de parte da Gleba B, da Chácara Silvestre, com frente para a Avenida Wallace Simonsen, medindo 40,00 metros de frente para a Avenida Wallace Simonsen, pelo lado direito de quem da referida Avenida olha para o imóvel, mede 25,74 metros, confrontando com Milton Moura, pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 24,30 metros e confronta com SBC Empreendimentos Comerciais e Imobiliários Ltda., e nos fundos mede 39,63 metros, confrontando com Jardim Marrocos, encerrando a área de 996,48m<sup>2</sup>.

CADASTRO MUNICIPAL: 033.122.005.000.

PROPRIETÁRIA: AVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, com sede na Travessa Municipal, nº 137, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.018.745/0001-64.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 88.022, aberta em 29 de agosto de 2000, e matrícula nº 110.258, aberta em 16 de novembro de 2007, ambas desta Serventia.

A Escrevente Autorizada,

  
DENISE SCHAFRAN

Av. 1, em 27 de outubro de 2010

Atendendo ao requerimento de 5 de outubro de 2009, nos termos do artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73 e do decidido no procedimento administrativo de retificação de matrícula microfilmado nesta data, procedo a presente averbação para constar que o terreno objeto desta matrícula teve suas medidas perimetrais e área RETIFICADAS, passando a ter a seguinte descrição: Um terreno constituído por parte da Gleba B, na Chácara Silvestre, cuja descrição inicia-se no ponto 1, situado no alinhamento predial esquerdo da referida avenida, distante 14,05 metros da linha de prolongamento do alinhamento predial esquerdo da Rua Helena Aparecida Seol; desse ponto segue em reta na distância de 24,30 metros, e azimute 44° 25' 46", confrontando à esquerda com o imóvel objeto da matrícula 95.594, até o ponto 2; nesse ponto deflete à direita e segue em reta na distância de 29,60 metros e azimute 133° 07' 50", confrontando à esquerda, com o imóvel objeto da matrícula 18.403, até o ponto 5; nesse ponto deflete à direita e segue em reta na distância de 26,08 metros e azimute 224° 21' 08", confrontando à esquerda com o imóvel objeto da matrícula 113.033, até o ponto 6; nesse ponto deflete à direita e segue em reta na distância de 29,63 metros e azimute 314° 48' 46", confrontando à esquerda com a Avenida Wallace Simonsen para a qual faz frente, até o ponto 1, ponto esse onde teve início a presente descrição, encerrando

**Continua no Verso**



matrícula  
**110.259**

ficha  
**1**  
verso

**LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL**

uma área de 759,69 metros quadrados.

O Escrevente Autorizado,

  
**MÁRCIO ANTÔNIO FILINTO**



**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

# **ANEXO 2**

# **IPTU**



**MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**  
**DEPARTAMENTO DA RECEITA**  
**CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS**  
**PROTOCOLO: MHQH7AV8RUSE**

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 033.122.005.000

**CONTRIBUINTE:** AVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LIMITADA

**LOCAL DO IMÓVEL:** AVEN. WALLACE SIMONSEN

**NÚMERO:** 0

**CEP:** 09771210

**ÁREA DE TERRENO:** 749,66 m<sup>2</sup>

**ÁREA PROPORCIONAL:** 0,00 m<sup>2</sup>

**ÁREA DE CONSTRUÇÃO:** 0,00 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 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 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

**EMITIDO NO DIA:** 09/12/2020 ÀS 12:32:15

Chave de Segurança: 39EXJNWMK

A utilização 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/12/2020 às 10:55, sob o número W5BD0207000092590. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026453-16.2016.8.26.0564 e código A0A7AF9.

**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

# **ANEXO 3**

# **CERTIDÕES**



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

**CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS**

Inscrição Imobiliária: 033.122.005.000  
 Contribuinte: AVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LIMITADA  
 CNPJ: 6018745000164  
 Local do Imóvel: AVEN. WALLACE SIMONSEN Nº: 0  
 LOTE QUADRA: BLOCO: AP / SL / LJ / CJ:  
 ARRUAMENTO:  
 CEP: 9771-210 COMPLEMENTO:

O Departamento do Tesouro CERTIFICA: que a situação fiscal do imóvel de Inscrição Imobiliária supramencionada, referente à **Imposto Predial e/ou Territorial Urbano e/ou Taxa(s), CONSTA(M) PENDÊNCIA(S)**, até a 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 12:24:56 09/12/2020 <hora e data de Brasília>

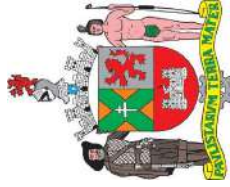
**Código de Autenticidade da Certidão: 9QUVRB9MU**

**Válida 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.



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

**RELAÇÃO DE DÉBITOS**

**Tipo de Consulta: Inscrição Imobiliária - 033.122.005.000 - CNPJ: 06018745000164**

**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

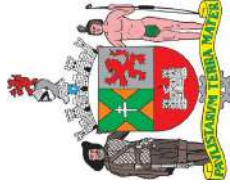
VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 09/12/2020

**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	101/16-0186341	2016		Ord.01500396/2017-01	2.921,30	5.308,40
IPTU	KE	101/17-0190729	2017		Ord.01507137/2019-01	6.917,79	11.597,04
IPTU	KH	101/18-0195705	2018			7.109,41	10.870,96
IPTU	KH	101/19-0198843	2019			8.096,16	11.043,81
IPTU	H	101/20-0204705	2020			8.312,04	9.478,69
IPTU		101/21-0206047	2021			8.662,56	8.662,56
CIP	E	105/17-0242241	2017		Ord.01507137/2019-01	130,57	218,26
CIP	H	105/18-0247166	2018			243,60	374,97
CIP	H	105/19-0250471	2019			351,12	478,89
CIP	H	105/20-0258341	2020			351,12	399,91
CONSVIA	R	106/15-0181674	2015			60,24	146,22
CONSVIA	R	106/16-0186341	2016			66,46	135,48
CONSVIA	R	106/17-0190729	2017			71,54	126,51

**TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 108.547,22**

EMITIDO NO DIA: 09/12/2020 ÀS 12:21:34



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

**RELAÇÃO DE DÉBITOS**

**Tipo de Consulta: Inscrição Imobiliária - 033.122.005.000 - CNPJ: 060187450000164**

**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

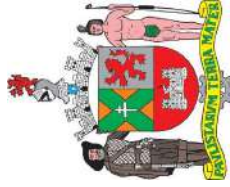
VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 09/12/2020

**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	106/18-0195705	2018			73,52	115,99
CONSVIA	R	106/19-0198843	2019			76,75	106,22
CONSVIA	R	106/20-0204705	2020			78,80	94,72
CONSVIA	R	106/21-0206047	2021			82,12	82,12
MULTA	ETC	704/13-2686328	2013	0385229/2	Ord.01500396/2017-01	410,37	1.191,08
MULTA	E	704/17-2672162	2017		Ord.01500981/2018-01	334,00	557,49
MULTA	E	704/17-2750183	2017		Ord.01500981/2018-01	668,00	1.109,14
MULTA	E	704/17-2904535	2017		Ord.01500981/2018-01	2.619,34	4.267,19
MULTA	E	704/17-2904536	2017		Ord.01500981/2018-01	2.619,34	4.267,19
MULTA	H	704/18-2597224	2018			2.696,33	4.231,31
MULTA	H	704/18-2597226	2018			2.696,33	4.231,31
MULTA	KH	704/18-2827584	2018			5.000,00	7.488,90
MULTA	H	704/19-2684505	2019			2.800,47	3.817,77

**TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 108.547,22**

EMITIDO NO DIA: 09/12/2020 ÀS 12:21:34



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

**RELAÇÃO DE DÉBITOS**

**Tipo de Consulta:** Inscrição Imobiliária - 033.122.005.000 - CNPJ: 06018745000164

**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 09/12/2020

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\$)
MULTA	H	704/19-2684537	2019			2.800,47	3.817,77
MULTA	H	704/19-2702229	2019			350,05	472,84
MULTA	H	704/19-2717792	2019			2.800,47	3.782,89
MULTA	H	704/19-2717793	2019			2.800,47	3.782,89
MULTA	H	704/19-2755877	2019			350,05	468,40
MULTA		704/20-2791343	2020			2.910,15	2.910,15
MULTA		704/20-2791584	2020			2.910,15	2.910,15

**TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 108.547,22**

EMITIDO NO DIA: 09/12/2020 ÀS 12:21:34





**MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**  
**DEPARTAMENTO DA RECEITA**  
**CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2020**

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 033.122.005.000  
**CONTRIBUINTE:** AVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LIMITADA  
**LOCAL DO IMÓVEL:** AVEN. WALLACE SIMONSEN **NÚMERO:** 0

**ÁREA DE TERRENO:** 749,66 m<sup>2</sup>  
**ÁREA PROPORCIONAL:** 0,00 m<sup>2</sup>  
**ÁREA DE CONSTRUÇÃO:** 0,00 m<sup>2</sup>

<b>VALOR DO TERRENO :</b>	<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO :</b>	<b>VALOR TOTAL :</b>
R\$ 450.407,20	R\$ 0,00	R\$ 450.407,20

[QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL, QUATROCENTOS E SETE REAIS E VINTE 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 DÉCORRENTES 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: 09/12/2020 ÀS 12:35:55**

Chave de Segurança: 6M6WORQ2U

**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)

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



**CERTIDÃO DE VALOR MÍNIMO APURADO DO EXERCÍCIO DE 2020**

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 033.122.005.000  
ENDEREÇO: AVEN. WALLACE SIMONSEN NÚMERO: 0  
BLOCO:  
APARTAMENTO:  
COMPLEMENTO:  
LOTE:  
QUADRA:  
ARRUAMENTO:  
ÁREA DE TERRENO: 749,66 m<sup>2</sup>  
ÁREA PROPORCIONAL: 0,00 m<sup>2</sup>  
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 0,00 m<sup>2</sup>  
VALOR DO TERRENO : VALOR DA CONSTRUÇÃO : VALOR TOTAL :  
R\$ 789.653,90 R\$ 0,00 R\$ 789.653,90

[SETECENTOS E OITENTA E NOVE MIL, SEISCENTOS E CINQUENTA E TRÊS REAIS E NOVENTA CENTAVOS]

VALOR MÍNIMO APURADO EM 09/12/2020, ATUALIZADO ATÉ A PRESENTE DATA.

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 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 09/12/2020 ÀS 13:03:36

Chave de Segurança: 22XUU5L1O

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)

Atenção: 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

# **ANEXO 4**

# **PESQUISA**

# Terreno a venda - Nova Petropolis

Anunciante: **PHD IMOVEIS INTERMEDIACAO DE BENS LTDA - ME** - Telefone: **1143322222 / 1148004444** - E-mail: **phdimoveis@contact2sale.com**


---

**Valor** **R\$ 960.000**

---

 Área total: 500m<sup>2</sup>

---

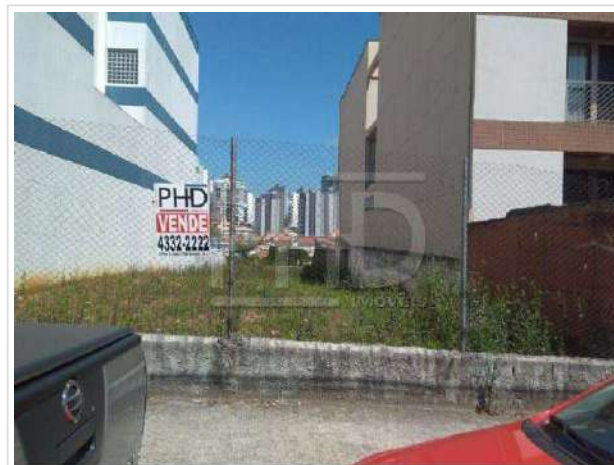
 Área útil: 500m<sup>2</sup>

---

TERRENO BAIRRO NOVA PETROPOLIS- SBC!!!  
ÓTIMA LOCALIZAÇÃO, 500 M<sup>2</sup>!

## Áreas Privativas

Esgoto



 IMPERATRIZ LEOPOLDINA 770 / 774, Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo




# Ótimo terreno 880m<sup>2</sup> junto a Avenida Prestes Maia - S.B.Campo

Anunciante: **CASARI IMÓVEIS** - Telefone: **(11) 4122-7777** - E-mail: **casariimoveis@contact2sale.com**


---

**Valor**                    **R\$ 3.300.000**

---

 **Área total: 880m<sup>2</sup>**

---

 **Área útil: 880m<sup>2</sup>**

---

Terreno à venda, 880 m<sup>2</sup> - Nova Petrópolis - São Bernardo do Campo/SP

São 880 m<sup>2</sup> de terreno em leve declive, com frente de 21 metros - Zoneamento misto - único na quadra - 2 frente promocional para a Avenida - Ideal para edifício residencial ou comercial - ótima infraestrutura no entorno

Agende sua visita !! - 14/12/2020

## Áreas Comuns    Áreas Privativas

Acesso asfaltado


Esgoto




# Terreno à venda, 500 m<sup>2</sup> por R\$ 3.180.000,00 - Nova Petrópolis - São Bernardo do Campo/SP

Anunciante: **SARAIVA IMÓVEL** - Telefone: **(11) 99997-7390 / (11) 4365-2100** - E-mail: **saraiva@saraivaimovel.com**

**Valor R\$ 3.180.000**

 Área total: 500m<sup>2</sup>

 Área útil: 500m<sup>2</sup>

 Idade do imóvel: 37 anos

Casas térreas com terreno de 10x50.

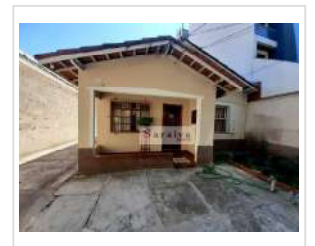
Duas casas no mesmo terreno, sendo que a casa da frente tem 2 quartos (que podem ser usados como dispensa/ateliê), sala, cozinha, banheiro, gás encanado, quintal e banheiro externo.


Casa dos fundos tem sala de estar, sala de jantar, 2 quartos e uma suíte com terraço, cozinha, área de serviço coberta, quintal e gás encanado.

Terreno plano e planta original.

Garagem comporta em média 8 carros.

Localizado área nobre do Nova Petrópolis, de fácil acesso a Anchieta, próximo a Marechal, mercados, escolas, farmácias, feiras e comércio em geral. - 14/12/2020



 Alameda Dona Tereza Cristina , Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo


# Terreno à venda - em Nova Petrópolis

Anunciante: **Leardi Penha 115** - Telefone: **(11) 2234-8888** - E-mail: **leads.115@leardi.com.br**


---

**Valor**                      **R\$ 2.900.000**

---

 **Área total: 964m²**

---

 **Área útil: 964m²**

---

Excelente localização. Ruas do local arborizadas. Próximo das vias de acesso as principais Rodovias.

Área terreno: 964,45 m²


Situação: ALUGADO por R\$ 3.800,00

Valor IPTU: R\$ 593,23 - mensais

\*Preço na data base de 01/07/2013.OBS: A Vendedora/Locadora reserva-se o direito de não garantir o preço anunciado em data posterior, uma vez que os preços são reajustados periodicamente.

1412



 R VICENTE GALAFASSI , Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo

# Terreno à venda, 500 m<sup>2</sup> por R\$ 900.000

## - Nova Petrópolis - São Bernardo do Campo/SP

Anunciante: **SARAIVA IMÓVEL** - Telefone: **(11) 99997-7390 / (11) 4365-2100** - E-mail: **saraiva@saraivaimovel.com**

**Valor** **R\$ 960.000**

🏠 Área total: 500m<sup>2</sup>

🏠 Área útil: 500m<sup>2</sup>

📅 Idade do imóvel: 30 anos

Terreno excelente, localizado no centro de SBC. Próximo a escola, faculdade, feira livres, condução para o ABC, hospitais. 10x 50. - 14/12/2020

### Áreas Privativas

Esgoto



📍 Avenida Imperatriz Leopoldina , Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo




# Terreno a venda - Nova Petropolis

Anunciante: **PHD IMOVEIS INTERMEDIACAO DE BENS LTDA - ME** - Telefone: **1143322222 / 1148004444** - E-mail: **phdimoveis@contact2sale.com**


---

**Valor**                    **R\$ 1.400.000**

---

 Área total: 500m<sup>2</sup>

---

 Área útil: 500m<sup>2</sup>

---

TERRENO - NOVA PETROPOLIS - SBC  
TERRENO COM CASA - 10 X 50

REF =    VER DADOS    R\$ 1.400.000,00



 DONA THERESA CRISTINA 613, Nova Petrópolis,  
São Bernardo do Campo


# Terreno à venda, Nova Petrópolis - São Bernardo do Campo/SP

Anunciante: **Guaíra** - Telefone: **(11)4126-7300** - E-mail: **guairaimoveis@guairaimoveis.com.br**


---

**Valor** **R\$ 1.500.000**

---

 **Área total: 600m²**

---

 **Área útil: 600m²**

---

Terreno de 600m² (12m x 50m) com excelente localização há 2 quadras da Marechal Deodoro, junto ao Centro, amplo comércio, escolas e hospitais.

Perfeito para construção de prédio comercial ou para construção residencial.

\*Imóvel com casa antiga

A Guaíra Negócios Imobiliários, conhecida por Imobiliária Guaíra tem mais de 30 anos no mercado, com solidez, honestidade e humanidade. Com 04 agências na região do ABCD - estado de São Paulo e mais de 120 corretores, ajudamos você a encontrar o melhor imóvel, seja comprar, vender ou alugar. Guaíra



 , Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo

# Terreno à venda, Nova Petrópolis - São Bernardo do Campo/SP

Anunciante: **Guaira** - Telefone: **(11)4126-7300** - E-mail: **guairaimoveis@guairaimoveis.com.br**

**Valor** **R\$ 2.000.000**

🏠 Área total: 640m<sup>2</sup>

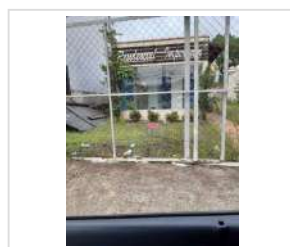
🏠 Área útil: 640m<sup>2</sup>

Ótimo terreno com localização ,próximo ao centro, com toda infraestrutura mercado padaria são 3 lotes, totalizado 640m2 que os mesmo com 10,25 frente.

Junto ao Centro, amplo comércio, escolas, hospitais

Guaira Negócios Imobiliários - mais de 30 anos de Solidez, Honestidade e Humanidade, com 04 agências e mais de 120 corretores para ajudar você a comprar, vender e alugar o seu imóvel.

Guaira



📍 , Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo


# Terreno a venda - Nova Petropolis

Anunciante: **PHD IMOVEIS INTERMEDIACAO DE BENS LTDA - ME** - Telefone: **1143322222 / 1148004444** - E-mail: **phdimoveis@contact2sale.com**


---

**Valor**                    **R\$ 1.100.000**

---

 Área total: 500m<sup>2</sup>


---

 Área útil: 500m<sup>2</sup>

---

TERRENO - NOVA PETROPOLIS - SBC  
10 X 50 TOTALMENTE PLANO E MURADO



 DONA TERESA CRISTINA 609, Nova Petrópolis,  
São Bernardo do Campo

# Terreno a venda - Nova Petropolis

Anunciante: **PHD IMOVEIS INTERMEDIACAO DE BENS LTDA - ME** - Telefone: **1143322222 / 1148004444** - E-mail: **phdimoveis@contact2sale.com**


---

**Valor**                    **R\$ 1.000.000**

---

 Área total: 500m<sup>2</sup>

---


 Área útil: 500m<sup>2</sup>

---

TERRENO NOVA PETROPOLIS  
10 x 50

R\$ 1.000.000,00 REF =    VER DADOS



 IMPERATRIZ LEOPOLDINA AO LADO DO  
NÚMERO 918 , Nova Petrópolis, São Bernardo do  
Campo




# Terreno a venda - Nova Petropolis

Anunciante: **PHD IMOVEIS INTERMEDIACAO DE BENS LTDA - ME** - Telefone: **1143322222 / 1148004444** - E-mail: **phdimoveis@contact2sale.com**


---

**Valor**                    **R\$ 1.400.000**

---

 Área total: 610m<sup>2</sup>


---

 Área útil: 610m<sup>2</sup>

---

TERRENO DE 20X30- AREA NOBRE- NOVA PETROPOLIS, PLANO,  
PROXIMO AO COLEGIO PETROPOLIS- EXCELENTE LOCALIZAÇÃO



 R MARIO WALLACE SIMONSEN 39, Nova  
Petrópolis, São Bernardo do Campo


# Terreno a venda - Nova Petropolis

Anunciante: **PHD IMOVEIS INTERMEDIACAO DE BENS LTDA - ME** - Telefone: **1143322222 / 1148004444** - E-mail: **phdimoveis@contact2sale.com**


---

**Valor**                    **R\$ 1.100.000**

---

 Área total: 400m<sup>2</sup>

---

 Área útil: 400m<sup>2</sup>

---

EXCELENTE TERRENO BAIRRO NOVA PETROPOLIS - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SÃO PAULO!

400M<sup>2</sup> = 10 X 40 - PLANO - MURADO


ALAMEDA COM GRANDE FLUXO DE PESSOAS E CARROS, ZONEAMENTO MISTO.

CONSTRUÇÃO ANTIGA, ÁREA CONSTRUÍDA 213,60

## Áreas Privativas

Esgoto



 AI DONA THERESA CRISTINA 573, Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo

# TERRENO 475m<sup>2</sup> NOVA PETRÓPOLIS

Anunciante: **ATIPASS CONDOMÍNIOS E IMÓVEIS** - Telefone: **(11) 49423330** - E-mail: **imobiliaria@atipass.com.br**

---

**Valor**                    **R\$ 1.300.000**


---

**Valor**                    **R\$ 6.000**

---

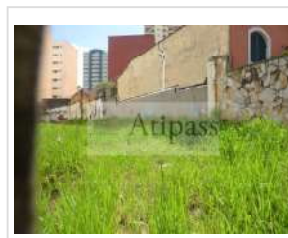
 Área total: 475m<sup>2</sup>


---

 Área útil: 475m<sup>2</sup>

---

TERRENO BAIRRO NOVA PETRÓPOLIS , 475,00 METROS !  
Medida Frente 10 x 47 Laterais , Ótima Localização !  
Próximo a Comércios , Supermercados , Padaria , Farmácia , Pizzaria ,  
Banco , Banca de Jornal , Açougue , Escola ,Restaurantes , Faculdade ,  
Posto de Gasolina , Correios , Etc...  
Fácil Acesso a Rodovia Anchieta , Imigrantes , Rodoanel



 R Doutor Dupré 77, Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo

# Terreno a venda - Nova Petropolis

Anunciante: **PHD IMOVEIS INTERMEDIACAO DE BENS LTDA - ME** - Telefone: **1143322222 / 1148004444** - E-mail: **phdimoveis@contact2sale.com**


---

**Valor**                    **R\$ 1.030.000**

---

 Área total: 400m<sup>2</sup>

---

 Área útil: 400m<sup>2</sup>

---

TERRENO - OTIMA LOCALIZAÇÃO - NOVA PETROPOLIS X CENTRO  
10 X 40 - PLANO  
OTIMO PARA COMERCIO E RESIDENCIAL  
ZONA MISTA!

## Áreas Privativas

Esgoto



 R DONA TEREZA CRISTINA 491, Nova Petrópolis,  
São Bernardo do Campo


# Terreno à venda - em Nova Petrópolis

Anunciante: **HSM IMÓVEIS** - Telefone: **(11) 43300101** - E-mail: **hsm@hsmimoveis.com.br**

---

**Valor** **R\$ 570.000**


---

 Idade do imóvel: 99 anos

Área do terreno: 275 m<sup>2</sup>, Topografia: PLANO, Medida de frente: 11 m, Medida de fundo: 11 m, Medida lado direito: 25 m, Medida lado esquerdo: 25 m, Ótima Localização, TERRENO PLANO- 11 X 25= 275M<sup>2</sup>- ÓTIMO PARA DOIS SOBRADOS- EXCELENTE LOCAL- , | CRECI: J-2151-2 |

Atualizado em 15/12/20 [VER DADOS](#) AM



 Rua Helena Aparecida Seol , Nova Petrópolis,  
São Bernardo do Campo



**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

# **ANEXO 5**

# **CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO**

<b>Modelo do SisDEA</b>						
Autor:	Celli Telles Ribeiro Martins					
Modelo:	TERRENO NOVA PETRÓPOLIS					
Data de criação:	18/12/2020					
Área de concentração:	Avaliação de Bens					
Tipologia em estudo:	Lotes					
<b>Descrição do modelo:</b>						
Dados do modelo:	15					
Dados utilizados:	8					
Variáveis do modelo:	3					
Variáveis utilizadas:	3					
			<b>Regressão</b>		<b>Estimativa</b>	
Coef. de correlação	0,981471971		0,983926373			
Coef. de determinação	0,963287231		0,968111108			
Desvio padrão	0,038376155		101,5121772			
Normalidade:	[ 87, 87, 100]					

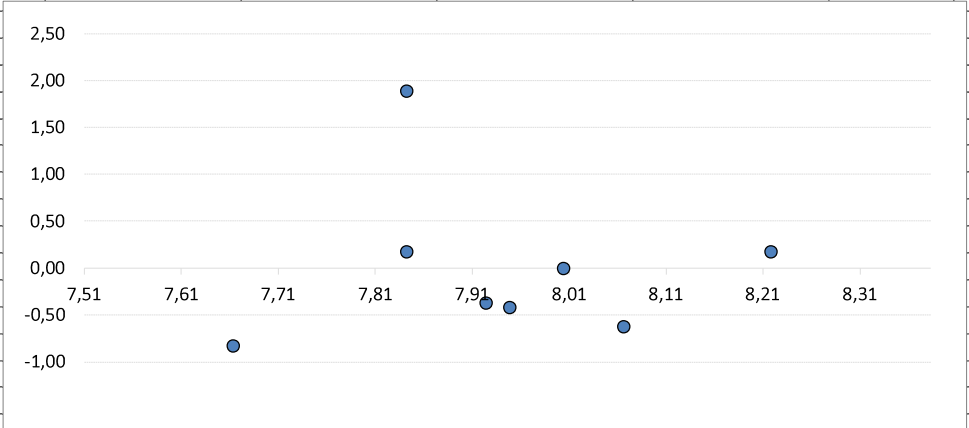
Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Área total	6,26	5,62	6,87	0,48	11,31	0,01	ln(x)
Esquina	0,13	0,00	1,00	-0,26	-5,10	0,38	x
Valor unitário	7,94	7,64	8,23	4,99	19,15	0,01	ln(y)
<b>Análise da Variância</b>							
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado			
Explicada	0,19321089	2	0,0966054	65,5962			
Não explicada	0,00736365	5	0,0014727				
Total	0,20057453	7					

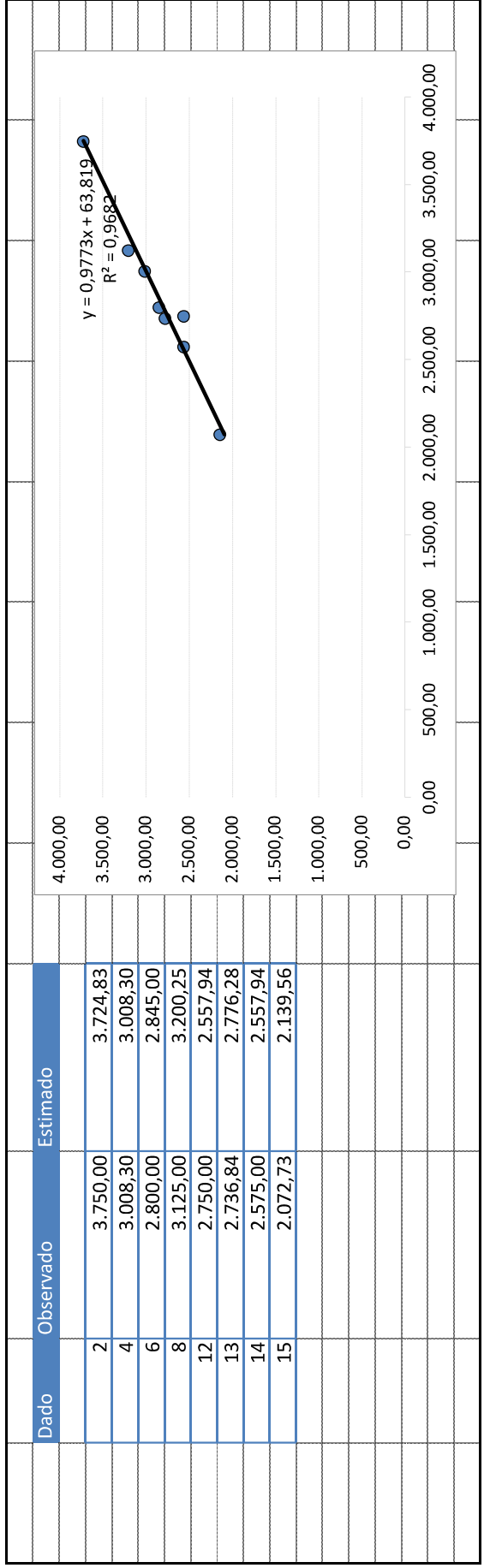
Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informa	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Valor total	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel	não
Área total	Númerica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Esquina	Númerica	Dicotomica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	sim
Construção	Númerica	Dicotomica	Tipo de negócio (Sem Construção = 0, Com Construção = 1)	não
Valor unitário	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m <sup>2</sup> )	sim

Informante	Telefone do Informante	Complemento	Endereço	Bairro	Valor total	Área total	Esquina	Construção	Valor unitário
* PHD IMOVEIS INTERMEDIACAO DE BENS LTDA - ME	(11) 4332-2222	phdimoveis@contact2sale.com	Rua Imperatriz Leopoldina, 770/774	Nova Petrópolis	960.000,00		500	0	1.920,00
CASARI IMOVEIS	(11) 4122-7777	casariimoveis@contact2sale.com	Junto a Avenida Prestes Maia	Nova Petrópolis	3.300.000,00		880	0	3.750,00
SARAIVA IMOVEL	(11) 4365-2100	isaraiva@saraivaimovel.com	Alameda Dona Tereza Cristina	Nova Petrópolis	3.180.000,00		500	0	6.360,00
Leardi Penha 115	(11) 2234-8888	leads.115@leardi.com.br	Rua Vicente Galafassi	Nova Petrópolis	2.900.000,00		964	1	3.008,30
SARAIVA IMOVEL	(11) 4365-2100	saraiva@saraivaimovel.com	Avenida Imperatriz Leopoldina	Nova Petrópolis	960.000,00		500	0	1.920,00
PHD IMOVEIS INTERMEDIACAO DE BENS LTDA - ME	(11) 4332-2222	phdimoveis@contact2sale.com	DONA THERESA CRISTINA 613	Nova Petrópolis	1.400.000,00		500	0	2.800,00
Guaira	(11) 4126-7300	guairaimoveis@guairaimoveis.com.br	Imperatriz Leopoldina	Nova Petrópolis	1.500.000,00		600	0	2.500,00
Guaira	(11) 4126-7300	guairaimoveis@guairaimoveis.com.br	Imperatriz Leopoldina	Nova Petrópolis	2.000.000,00		640	0	3.125,00
PHD IMOVEIS INTERMEDIACAO DE BENS LTDA - ME	(11) 4332-2222	phdimoveis@contact2sale.com	DONA TERESA CRISTINA 609	Nova Petrópolis	1.100.000,00		500	0	2.200,00
PHD IMOVEIS INTERMEDIACAO DE BENS LTDA - ME	(11) 4332-2222	phdimoveis@contact2sale.com	IMPERATRIZ LEOPOLDINA AO LADO DONUMERO 918	Nova Petrópolis	1.000.000,00		500	0	2.000,00
PHD IMOVEIS INTERMEDIACAO DE BENS LTDA - ME	(11) 4332-2222	phdimoveis@contact2sale.com	R MARIO WALLACE SIMONSEN 39,	Nova Petrópolis	1.400.000,00		610	0	2.295,08
PHD IMOVEIS INTERMEDIACAO DE BENS LTDA - ME	(11) 4332-2222	phdimoveis@contact2sale.com	AI DONA THERESA CRISTINA 573,	Nova Petrópolis	1.100.000,00		400	0	2.750,00
ATIPASS CONDOMINIOS E IMOVEIS	(11) 4942-3330	imobiliaria@atipass.com.br	R Doutor Dupire 77,	Nova Petrópolis	1.300.000,00		475	0	2.736,84
PHD IMOVEIS INTERMEDIACAO DE BENS LTDA - ME	(11) 4332-2222	phdimoveis@contact2sale.com	R DONA TEREZA CRISTINA 491,	Nova Petrópolis	1.030.000,00		400	0	2.575,00
HSM IMOVEIS	(11) 4330-0101	hsm@hsmimoveis.com.br	Rua Helena Aparecida Secco	Nova Petrópolis	570.000,00		275	0	2.072,73



Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
2	8,23	8,22	0,01	0,08%	0,18
4	8,01	8,01	0,00	0,00%	0,00
6	7,94	7,95	-0,02	-0,20%	-0,42
8	8,05	8,07	-0,02	-0,30%	-0,62
12	7,92	7,85	0,07	0,91%	1,89
13	7,91	7,93	-0,01	-0,18%	-0,37
14	7,85	7,85	0,01	0,08%	0,17
15	7,64	7,67	-0,03	-0,42%	-0,83





Informante	Teléfono do informante	Complemento	Endereço	Bairro	Valor total	Área total	Esquina	Construção	Valor unitário	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
			AVEN. WALLACE SIMONSEN	Nova Petrópolis	0	749,666			0	3.445,75	3.327,15	3.568,57	3.450,82	3.332,05	3.573,83	3.453,37	3.334,51	3.576,46
										Moda								
										Mediana								
										Média								

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
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%	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
<b>Graus</b>		<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>	<b>Soma</b>
<b>Pontos Mínimos</b>		16	10	6	15
<b>Itens obrigatórios</b>		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

# 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.: 1026453-16.2016.8.26.0564**

## **CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS,**

Engenheira Civil e Avaliadora honrada com a nomeação de Perito Judicial nos autos da **AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – RESCISÃO / RESOLUÇÃO**, acima numerada, movida por **ROSELI MARIA BIASON MUSSINI E OUTROS** em face de **FSS INCORPORADORA, CONSTRUTORA, ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI E OUTROS.**, vem à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao despacho de fls. 692/725, esclarecer:

### **DOS FATOS:**

Conforme fls. 614/616 dos autos, foi agendada Vistoria Técnica em 10/12/2020 às 10:00, no referido imóvel (terreno). Cheguei ao local as 9:45 e aguardei até as 10:30, representantes das partes para realização da Vistoria Técnica, **NENHUMA DAS PARTES** esteve presente.

Em vistoria realizada na data acima mencionada e conforme apresentado em Laudo Pericial fls. 620/677 item 3. **DESCRIÇÃO DO BEM**, constatou-se que o bem avaliado é um terreno localizado na Avenida Wallace Simonsen – Bairro Nova Petrópolis– Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09771-210 com matrícula de nº 110.259 – ficha 1 – Livro n.º 1º – Registro Geral no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo – São Paulo e suas Inscrição municipal sob n.º 033.122.005.000 na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, que área possui desnível em relação ao nível da rua e possuía um elevado nível de água e vegetação dados que podem ser verificados no relatório fotográfico do Laudo Pericial.

Lembrando que o trabalho apresentado é de extrema responsabilidade, possui embasamento técnico.





# 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

---

## DOS DADOS APRESENTADOS:

Conforme fls. 695 / 724, foi relatado pelo Dr. Sidnei Bizarro, que o imóvel avaliado (terreno), não foi considerado, benfeitorias de contenção, escavação e cravação de estacas, que os serviços executados podem ser “verificados” nas fotos apresentadas.

## ESCLARECIMENTO:

Devemos esclarecer que os dados apresentados pelo Dr. Sidnei Bizarro, são unicamente fotos do local que segundo seu relato são de agosto de 2015.

Não foi apresentado projeto de contenção, escavação e cravação de estacas, tão pouco controle tecnológico dos serviços executados e diário de Obra.

As obras de contenção citada, possivelmente foram executadas pelos vizinhos do imóvel que possuem subsolo com garagem para veículos.

Obras de escavação não são benfeitoria.

Como é de conhecimento dos engenheiros, as estacas “executadas” apenas poderão ser utilizadas tão e somente se: existir um projeto, se possível for verificar seus diâmetros, profundidades, controle tecnológico do executado e se as cabeças das estacas executadas estiverem protegidas, caso contrário as mesmas deverão ser descartadas, não podendo utilizadas e se tornando um problema para execução de novas fundações e causando desvalorização da área.

Assim sendo mantenho a avaliação do imóvel (terreno) em dois Milhões quinhentos e oitenta Mil Reais.

**R\$ 2.580.000,00**

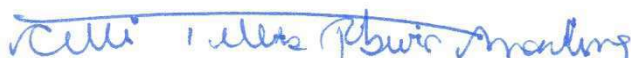


# Celli Telles Ribeiro Martins

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

---

Nestes Termos,  
Pede deferimento.  
São Bernardo do Campo, 23 de fevereiro de 2021



## **Celli Telles Ribeiro Martins**

Engenheira Civil e Avaliadora  
CREA/SP n.º 5061497892  
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP  
Membro IBAPE/SP sob.  
Nº 1741