

# 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 PAULO

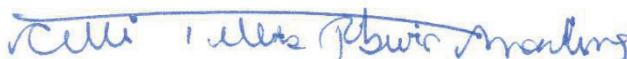
Processo nº.: 1010905-14.2017.8.26.0564

**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 – Cobrança de Aluguéis – Sem Despejo, movia pelo **SSBRAS PARTICIPAÇÕES S.A.**, em face de **CARAJORGE COMÉRCIO DE ROUPAS EIRELI-ME (Nome Fantasia “FIESCOT” 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 3.791

Nestes Termos  
Pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 9 de abril 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.....	7
4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	8
5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	22
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	23
6.1. METODOLOGIA.....	23
6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS.....	24
7. ANÁLISE DO VALOR DO IMÓVEL .....	25
8. CONCLUSÃO .....	28
9. CONSIDERAÇÕES .....	29
10. ENCERRAMENTO .....	31

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 comercial constituído de uma prédio de 3 pavimentos, sendo térreo, pavimento 1 e pavimento 2, localizado na Rua Nassau, nº 48 e 52 – Bairro Casa Branca – Município de Santo André – São Paulo – CEP 09015-560.

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

Para a realização da presente Perícia avaliatória foi utilizada pela signatária os seguintes documentos: Matrícula nº 3.791 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André – SP no ANEXO 1, IPTU – IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO – DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS - Prefeitura do Município de Santo André no ANEXO 2; Certidão de Valor Venal do Exercício 2020, certidão Nº 2684588 emitida pela Prefeitura de Santo André, no ANEXO 3.

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

A vistoria foi realizada na data de 10 de março de 2020.



# Celli Telles Ribeiro Martins

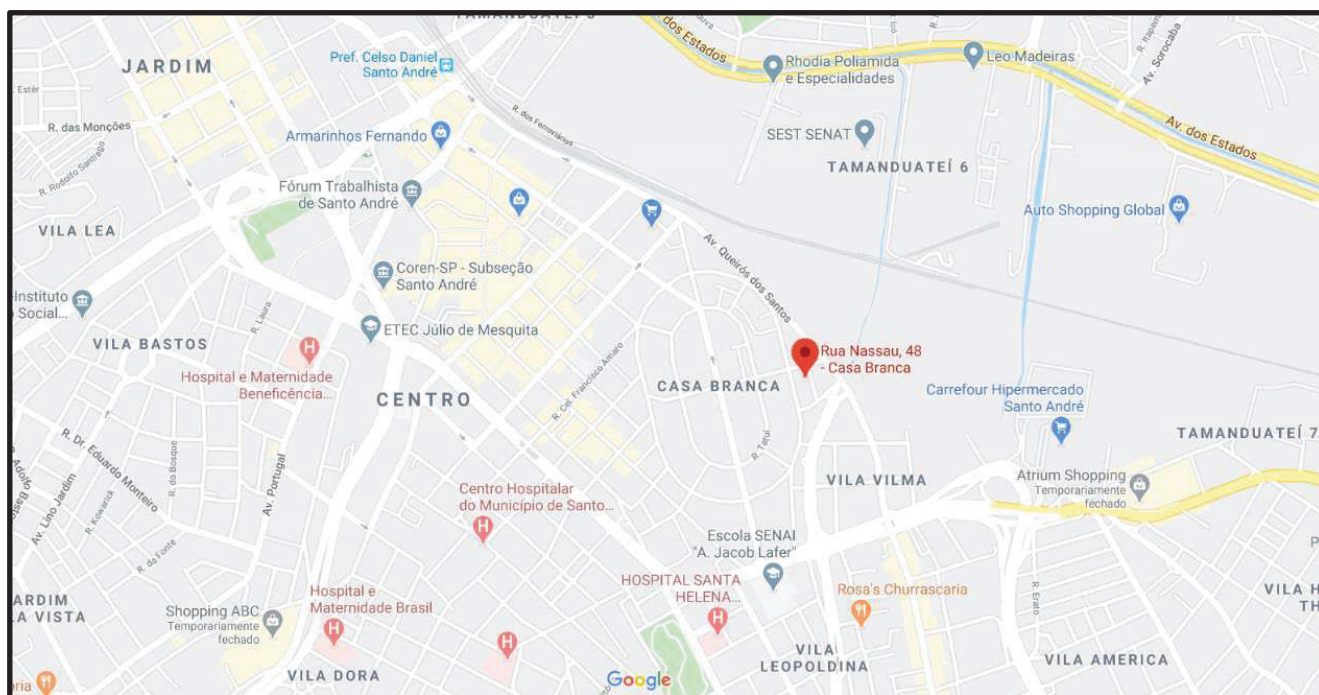
Perito de Avaliações e Engenharia Civil  
e-mail: [celli.telles@gmail.com](mailto:celli.telles@gmail.com) – tel. (11) 99976-3118

## 2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se localizado na na Rua Nassau, nº 48 e 52 – Bairro Casa Branca – Município de Santo André – São Paulo – CEP 09015-560.

A característica da região é de uso misto, possuindo tanto imóveis residenciais quanto imóveis comerciais, possui facial acesso a Capital (São Paulo).

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



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

# Celli Telles Ribeiro Martins

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



Mapa 2 – Situação do Imóvel (fonte Google Earth)

# Celli Telles Ribeiro Martins

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

## 3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um prédio comercial constituído por 3 andares, com diversas divisões internas contendo salas, cozinha e banheiros.

A Edificações foi executada em alvenaria convencional, cobertura em estrutura metálica com telhas onduladas e forro de PVC, elevador de carga, fachada externa em pintura, esquadrias de alumínio e portões de ferro e possui aproximadamente 44 (quarenta e quatro) anos de construção.

O imóvel possui matrícula de nº 3.791 – ficha 1 – Livro n.º 2 – Registro Geral no 1º Cartório de registro de Imóveis de Santo André – São Paulo e sua Classificação Fiscal sob n.º 05.092.004 na Prefeitura Municipal de Santo André.

De acordo com a matrícula o imóvel existe um prédio sob n.º 48 e 52 da Rua Nassau e seu respectivo terreno constituído pelo lote n.º 32 da quadra "F" do Bairro Casa Branca, medindo 9,00 m de frente para a referida rua, por 24,00 m da frente aos fundos de ambos os lados, tenho nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 216,00 m<sup>2</sup>, confinando em seu lado direito com o lote 33, no lado esquerdo com os lotes, 29, 30 e 31, e nos fundos com o lote n.º 26 podem ser verificados no ANEXO 1 deste laudo. Classificado sob n.º 05.092.004 na Prefeitura de Santo André, o imóvel possui 216 m<sup>2</sup> de terreno e 377,00m<sup>2</sup> de área construída, conforme 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

## 3.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Referindo-se ao Imóvel avaliando o mesmo foi vistoriado em 10 de março de 2020, conforme apresentado no item a seguir e pode-se concluir que o imóvel possui idade aproximada de 44 (quarenta e quatro) anos, fato este percebido na vistoria.

A área comum e o apartamento estão em condições regular, sendo as mesmas apresentadas no relatório fotográfico a seguir, Item 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



# Celli Telles Ribeiro Martins

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

## 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Rua Nassau – Vista geral do acesso



Foto 2 – Rua Nassau n.º 48 e 52 – Fachada 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



Foto 3 – Rua Nassau, nº 48 e 52 – Entrada



Foto 4 – Hall de Entrada

# 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 – Corredor de entrada - Térreo

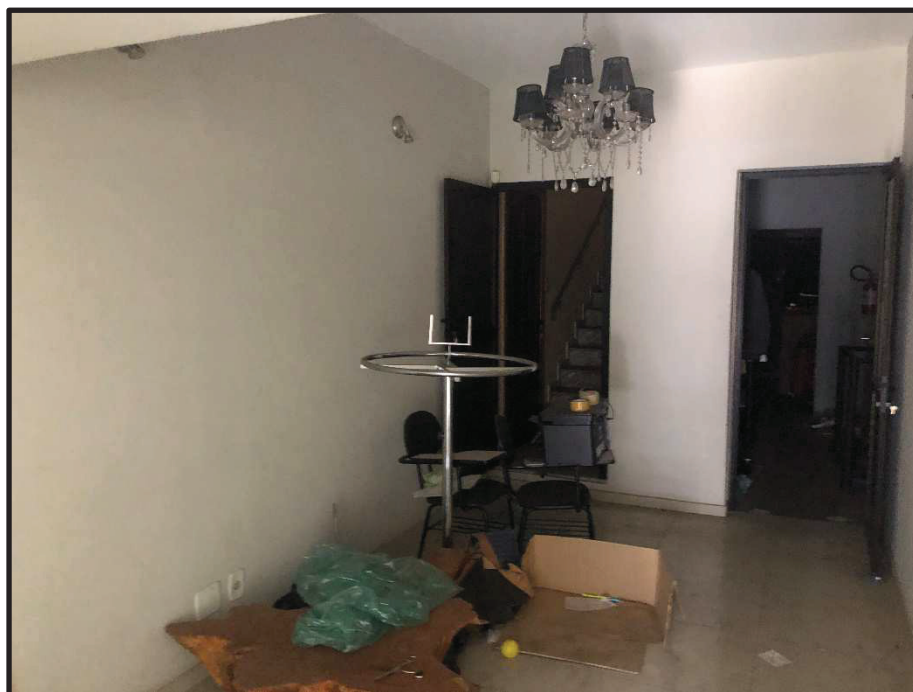


Foto 6 – Pavimento Térreo

Final do corredor, acesso ao primeiro pavimento e a demais salas do térreo

# Celli Telles Ribeiro Martins

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



Foto 7 – Pavimento Térreo – Sala 1 – Vista 1

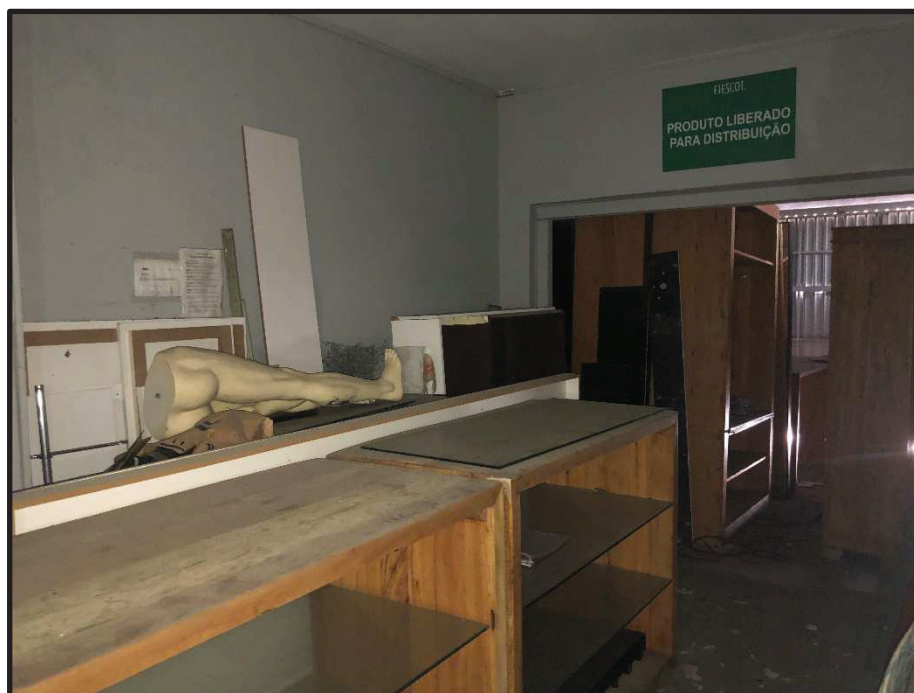


Foto 8 – Pavimento Térreo – Sala 1 – Vista 2

# 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

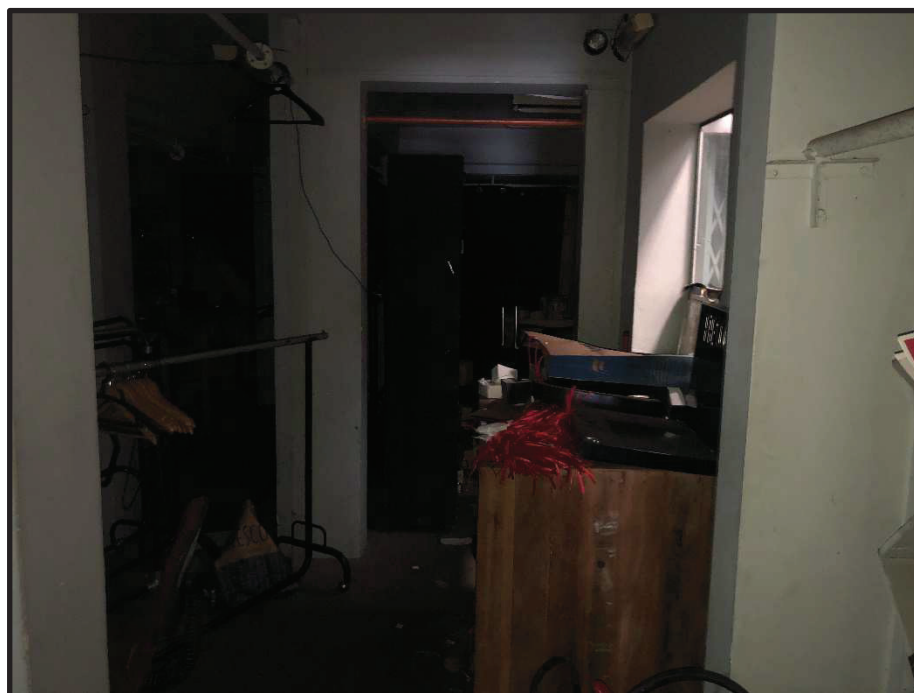


Foto 9 – Pavimento Térreo – Hall de acesso as salas



Foto 10 – Pavimento Térreo – Sala 2 – 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 11 – Pavimento Térreo – Sala 2 – Vista 2



Foto 12 – Pavimento Térreo – Sala 3 – 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 13 – Pavimento Térreo – Sala 3 – Vista 2

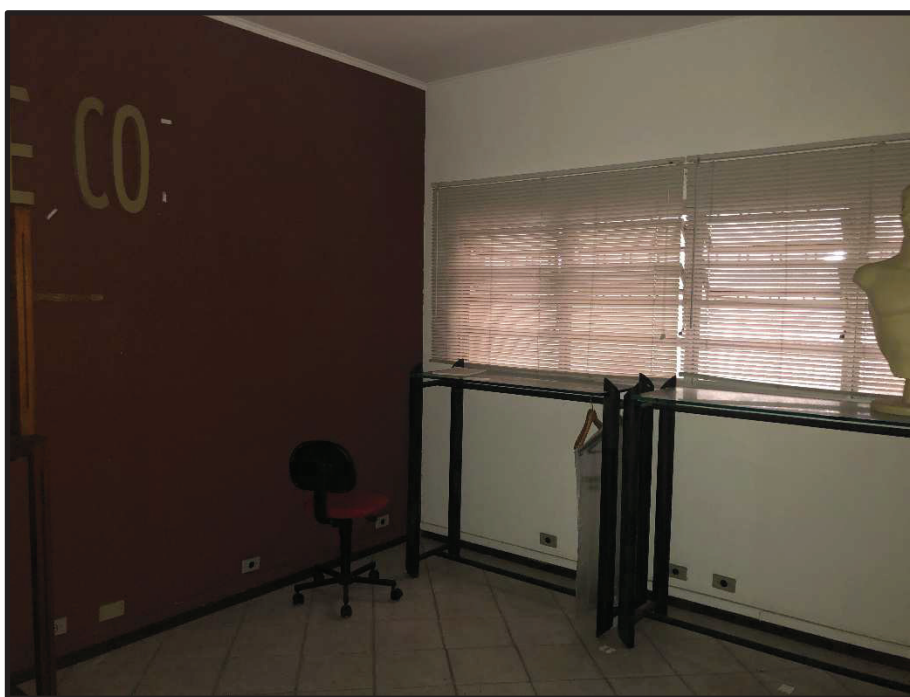


Foto 14 – 1º Pavimento – Sala 1

# 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 15 – 1º Pavimento – Sala 2

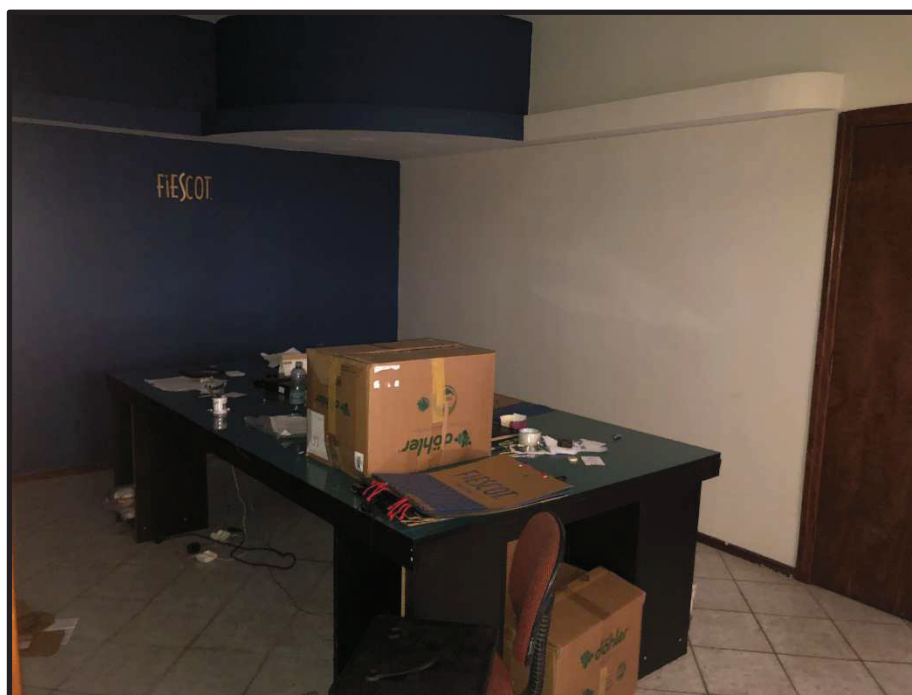


Foto 16 – 1º Pavimento – Escritório 1

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

# Celli Telles Ribeiro Martins

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



Foto 17 – 1º Pavimento – Escritório 2 – Vista 1



Foto 18 – 1º Pavimento – Escritório 2 – Vista 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

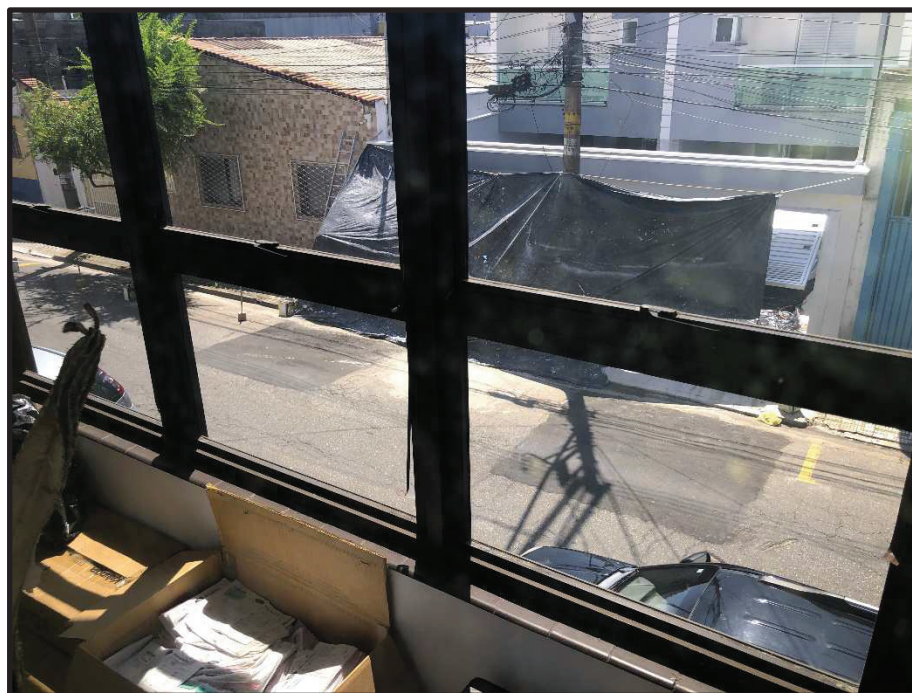


Foto 19 – 1º Pavimento – Escritório 2 – Sacada

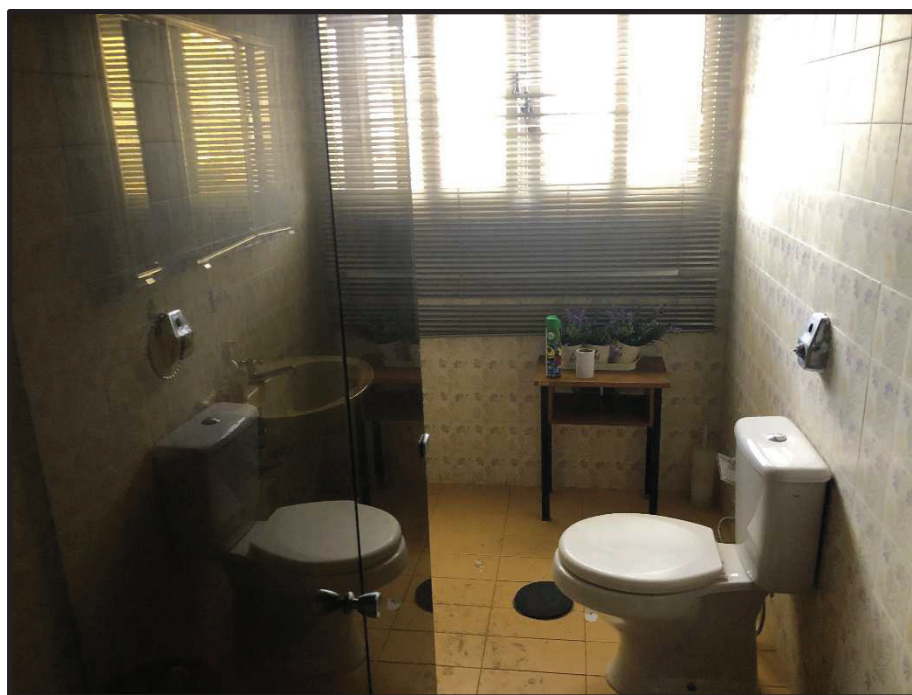


Foto 20 – 1º Pavimento – Banheiro dos escritórios

# 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

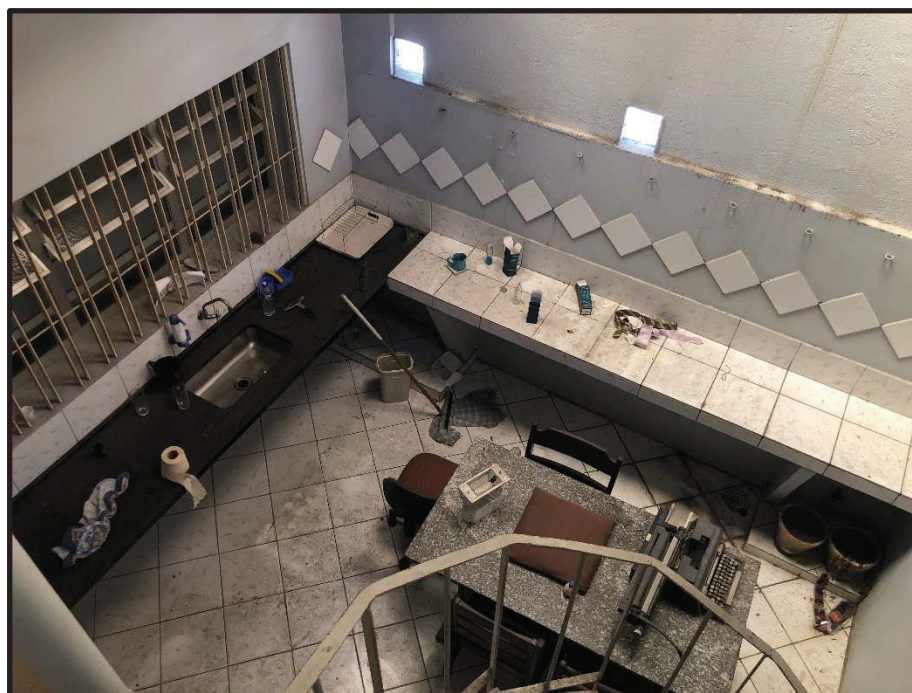


Foto 21 – 1º Pavimento – Cozinha

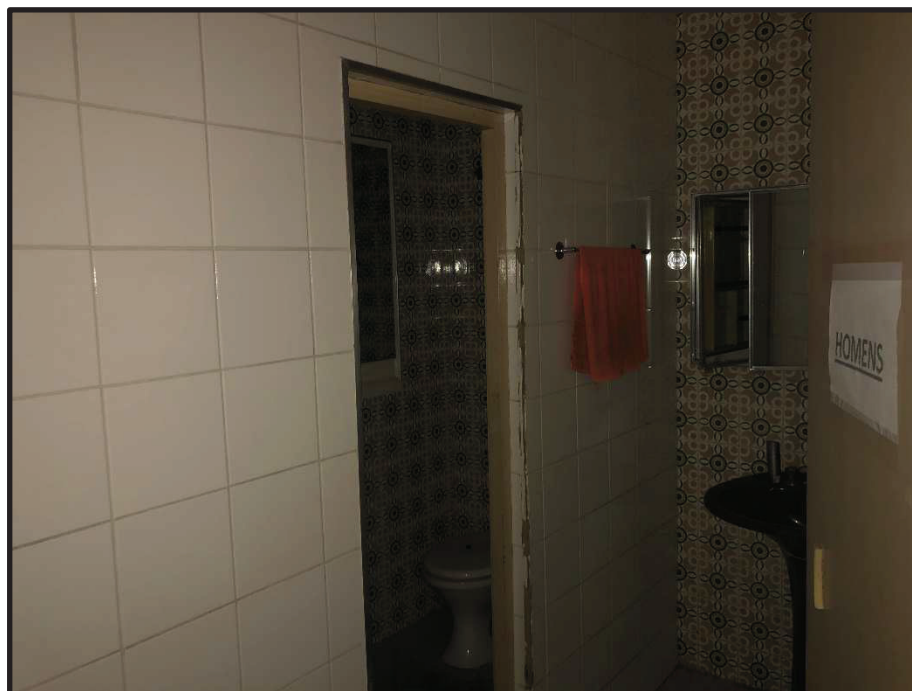


Foto 22 – 1º Pavimento – Banheiro Masculino

# 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 23 – 1º Pavimento – Cozinha



Foto 24 – 2º Pavimento – Vista 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



Foto 25 – 2º Pavimento – Vista 3



Foto 26 – 2º Pavimento – Vista 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



Foto 27 – 2º Pavimento – Elevador de carga

# 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 muitos imóveis disponíveis aos arredores, conforme pesquisa (ANEXO 4).

# Celli Telles Ribeiro Martins

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

## 6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 6.1. METODOLOGIA

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

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

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

Para apuração do preço foi utilizado uma pesquisa realizada no mês de abril de 2020 que engloba imóveis similares à venda na região onde se localiza o imóvel vistoriado, foram coletados 14 elementos e utilizados 9 elementos conforme ANEXO 4.



# Celli Telles Ribeiro Martins

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

## 6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS

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

**a) Fator Área Privativa:**

Variável quantitativa expressa em  $m^2$ , que significa do imóvel (metros quadrados construídos), esta variável não foi utilizada em virtude de não representar significância e causando desequilíbrio na análise dos dados.

**b) Fator Área Térrea:**

Variável quantitativa expressa em  $m^2$ , que significa a área térrea do imóvel medida em  $m^2$  (metros quadrados). **Variável Utilizada.**

**c) Fator Área Total:**

Variável quantitativa expressa em  $m^2$ , que significa área total do imóvel medida em  $m^2$  (metros quadrados). **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 14 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
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				II

## Grau de Precisão:

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

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

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

Imóvel	INTERVALO	VALOR TOTAL	AMPLITUDE	SOMATÓRIO	GRAU DE PRECISÃO
Avenida Nova Cantareira	<b>MÁXIMO</b>	6.205,30	(14,25%)	28,50% < 30%	III
	<b>MÉDIO</b>	5.432,48			
	<b>MÍNIMO</b>	4.657,66	(14,25%)		

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

$$\text{Valor Unitário} = + 13166,95982 - 1047832,66 / \text{Área Privativa} - 22,944833146 * \text{Área Térrea}$$

# 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\$ 2.047.000,00**

(Dois Milhões e quarenta e sete mil Reais)

**Para o mês de abril de 2020**

