

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

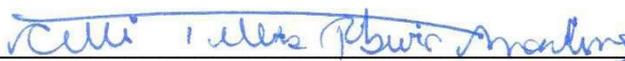
Processo n.º: 1016485.2019.8.26.0564

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 – Despesas Condominiais, movia pelo **CONDOMÍNIO FATTO FIGUEIRA SÃO BERNARDO DO CAMPO**, em face de **JULIO CÉSAR DE SOUZA LIMA E OUTRO**, 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 no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Nestes Termos
Pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 30 de abril de 2022.



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

Sumário

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	LOCALIZAÇÃO	5
3.	DESCRIÇÃO DO BEM	6
3.1.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	6
4.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	7
5.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	19
6.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	21
6.1.	METODOLOGIA	21
6.2.	VARIÁVEIS UTILIZADAS	22
7.	ANÁLISE DO VALOR DO IMÓVEL	23
8.	CONCLUSÃO	26
9.	CONSIDERAÇÕES	27
10.	ENCERRAMENTO	29
	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 Alameda Princesa Januária, 46, apartamento 27, localizado no 2º andar – “Condomínio Fatto Figueira São Bernardo do Campo” – Torre 2 – Edifício Jerivá – Bairro Nova Petrópolis – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09771-150.

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 138.006 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 2022, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento da Receita 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 26 de abril de 2022.

2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se localizado na Alameda Princesa Januária, 46, apartamento 27, localizado no 2º andar – “Condomínio Fatto Figueira São Bernardo do Campo” – Torre 2 – Edifício Jerivá – Bairro Nova Petrópolis – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09771-150.

A característica da região é predominante é residencial multifamiliar e comercial, possui proximidade com a Capital e a Rodovia Anchieta, estando o imóvel localizado a aproximadamente 2,0 Km da Rodovia Anchieta e 6,9 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)

3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um edifício residencial constituído por 2 torres "CONDOMÍNIO FATTO FIGUEIRA SÃO BERNARDO DO CAMPO" com 8 (oito) unidades por andar do 1º andar ao 18º e 4 (quatro) unidades por andar no 19º andar. Possuindo 19 (dezenove) andares, possuindo um total de 296 (duzentos e noventa e seis) unidades.

O Condomínio dispõe de: churrasqueira, playground, piscina adulto e infantil, salão de jogos, academia, espaço beleza, salão de festas adulto e infantil, brinquedoteca, pomar, minimercado e vagas de garagem.

A edificação foi executada em alvenaria convencional, com fachadas externas em textura e esquadrias de alumínio e possui 8 (oito) anos de construção.

O imóvel possui matrícula de nº 138.006 – 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 004.018.187.163 na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

De acordo com a matrícula o imóvel possui 60,05 m² de área privativa, 43,809 m² área comum, totalizando 103,859 m² de área total, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3820% do terreno, com direito ao uso de uma vaga de aragem e podem ser verificados no ANEXO 1 deste laudo.

O Imóvel é constituído das seguintes áreas:

- Sala (estar /jantar) com varanda;
- Cozinha;
- Área de serviço;
- 3 Dormitórios (1 suíte);
- 2 Banheiros (1 suíte);
- 1 vaga de garagem.

3.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Referindo-se ao Imóvel avaliando o mesmo foi vistoriado em 26 de abril de 2022, conforme apresentado no item a seguir e pode-se concluir que o imóvel possui idade aproximada de 8 (oito) anos, fato este percebido na vistoria.

A área comum está boas condições assim como apartamento, sendo as condições apresentadas no relatório fotográfico a seguir, Item 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

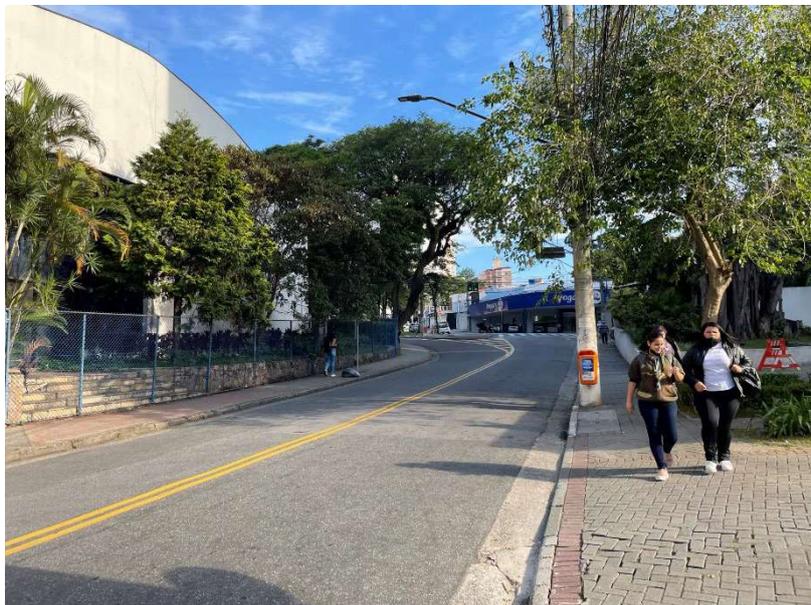


Foto 1 – Alameda Princesa Januária – Vista geral do acesso



Foto 2 – Alameda Princesa Januária nº 46 – CONDOMÍNIO FATTO
SÃO BERNARDO DO CAMPO

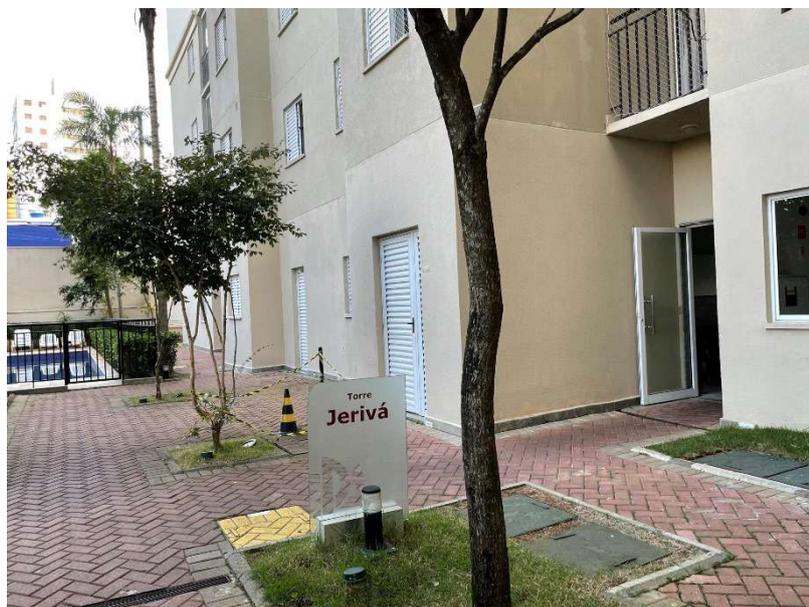


Foto 3 – CONDOMÍNIO FATTO SÃO BERNARDO DO CAMPO
TORRE 2 – EDIFÍCIO JERIVÁ



Foto 4 – CONDOMÍNIO FATTO SÃO BERNARDO DO CAMPO – TORRE 2 –
EDIFÍCIO JERIVÁ – Apartamento 27 – Avaliando



Foto 5 – Sala estar – Apartamento 27 – Avaliando



Foto 6 – Sacada – Apartamento 27 – Avaliando



Foto 7 – Sala jantar / cozinha – Apartamento 27 – Avaliando



Foto 8 – Área de serviço – Apartamento 27 – Avaliando



Foto 9 – Banheiro social – Apartamento 27 – Avaliando

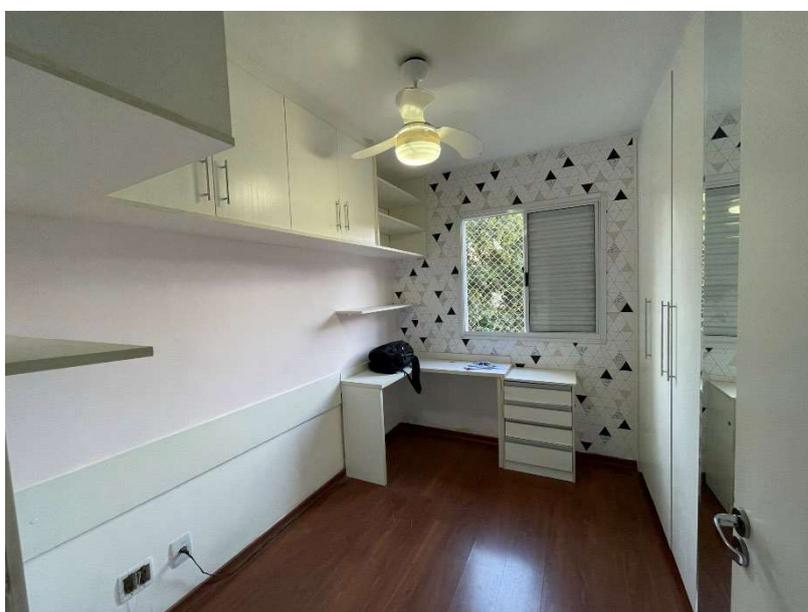


Foto 10 – Dormitório 1 – Apartamento 27 - Avaliando



Foto 11 – Dormitório 2 – Apartamento 27 - Avaliando



Foto 12 – Dormitório 3 – suíte – Apartamento 27 - Avaliando



Foto 13 – CONDOMÍNIO FATTO SÃO BERNARDO DO CAMPO – Vaga de garagem



Foto 14 – CONDOMÍNIO FATTO SÃO BERNARDO DO CAMPO – Edifício garagem



Foto 15 – CONDOMÍNIO FATTO SÃO BERNARDO DO CAMPO – Churrasqueira

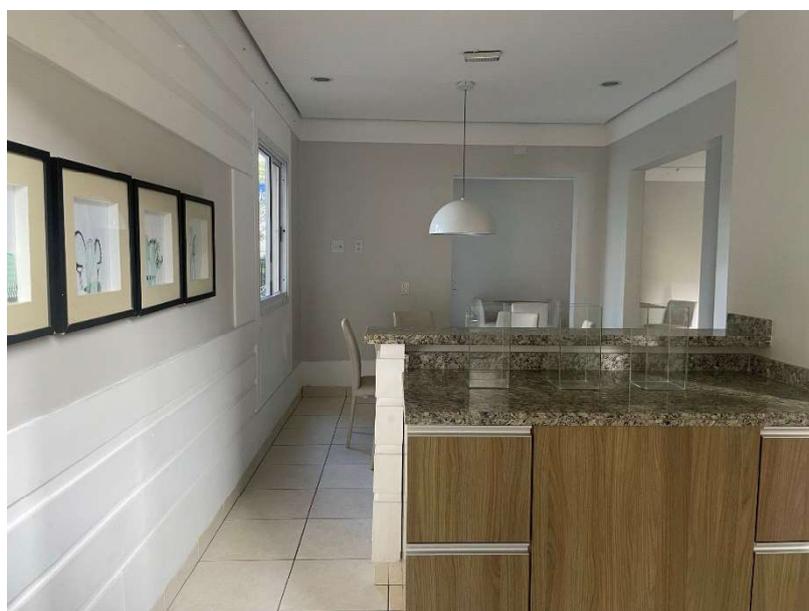


Foto 16 – CONDOMÍNIO FATTO SÃO BERNARDO DO CAMPO – Salão de Festas Adulto

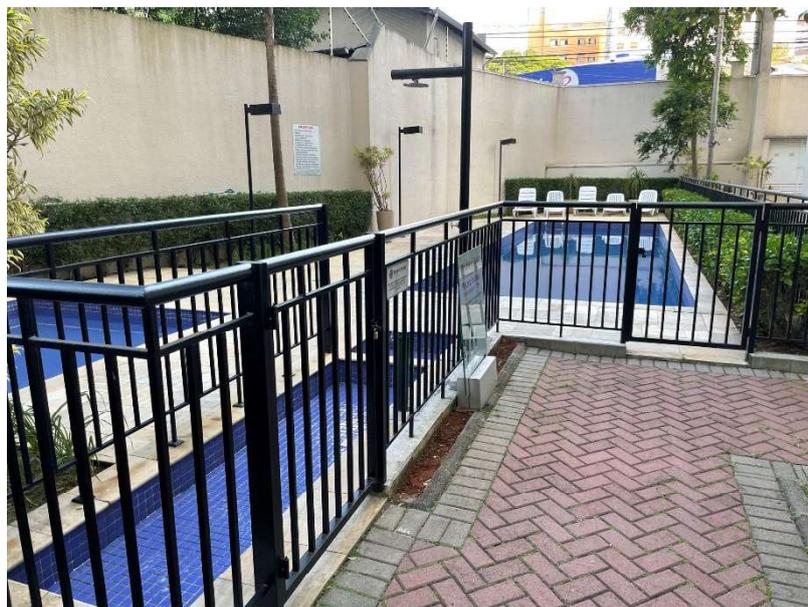


Foto 17 – CONDOMÍNIO FATTO SÃO BERNARDO DO CAMPO –
Piscina adulto e infantil



Foto 18 – CONDOMÍNIO FATTO SÃO BERNARDO DO CAMPO – Playground



Foto 19 – CONDOMÍNIO FATTO SÃO BERNARDO DO CAMPO – Brinquedoteca



Foto 20 – CONDOMÍNIO FATTO SÃO BERNARDO DO CAMPO – Espaço mulher



Foto 21 – CONDOMÍNIO FATTO SÃO BERNARDO DO CAMPO – Salão de jogos

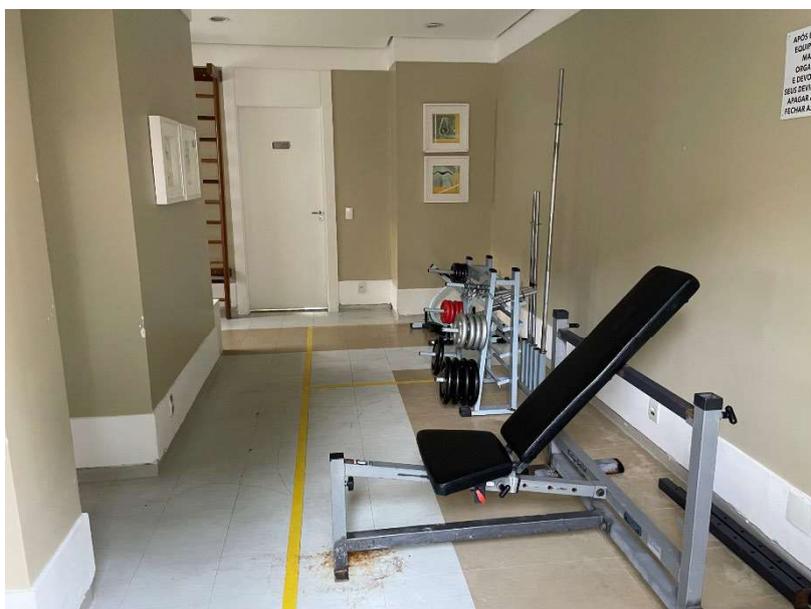


Foto 22 – CONDOMÍNIO FATTO SÃO BERNARDO DO CAMPO – Academia



Foto 23 – CONDOMÍNIO FATTO SÃO BERNARDO DO CAMPO – Minimercado

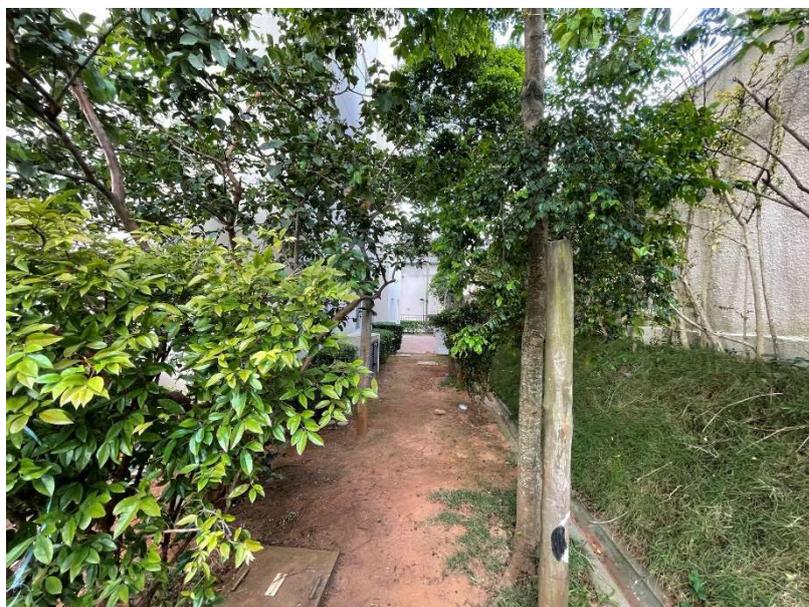


Foto 24 – CONDOMÍNIO FATTO SÃO BERNARDO DO CAMPO – Pomar

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário teve um desempenho surpreendente e muito acima da média em 2021, pode ser considerado como um dos melhores, senão o melhor, da história do mercado imobiliário no Brasil, por conta do crescimento da oferta de crédito, do número de lançamentos de imóveis e do nível de vendas de imóveis novos e usados, apesar de ter sido mais um ano marcado pela pandemia do coronavírus.

Os desafios foram grandes, mas o setor mostrou sua força extraordinária, com aumento nas vendas de imóveis, crescimento do financiamento e crédito imobiliário, novos lançamentos e empreendimentos em todo o país, maior procura por novos alugueis etc.

Segundo análise da Ademi (Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário) a estimativa é de que 2021 tenha movimentado cerca de R\$ 11 bilhões em vendas no Brasil, com um VGV (Valor Geral de Vendas) na faixa de R\$ 99 bilhões, com destaque para a cidade de São Paulo com um volume de negócios em torno de 30%.

Com números tão expressivos e resultados impressionantes, a movimentação no mercado imobiliário foi realmente muito intensa no ano que passou e proporcionou grandes oportunidades de negócios.

Mesmo com o retrospecto animador o que traz muito otimismo para as tendências do mercado imobiliário para 2022, com previsão de crescimento ainda maior do que o projetado para a economia nacional, com o aumento da geração de negócios e criação de novas oportunidades profissionais.

Alguns pontos estratégicos que precisam ser cuidadosamente observados para orientar, pois estamos falando de mais um ano que pode ser muito promissor, mas ainda com desafios na economia, na saúde e na política, já que será um período com campanha eleitoral e eleição presidencial.

Ainda assim os especialistas projetam um cenário econômico de taxas de juros para crédito imobiliário se mantenham num nível abaixo de 2 dígitos e que a taxa básica de juros Selic permaneça em patamares historicamente reduzidos e atraentes para movimentar com segurança o acesso ao crédito e estimular o interesse de compra dos consumidores.

Outro fato que tem fortalecido o mercado imobiliário é o planejamento das famílias nos processos de financiamento e crédito imobiliário, pois é importante um bom planejamento do comprometimento da renda para que o risco de inadimplência seja reduzido. Essa é a condição que torna a oferta de crédito mais acessível e com juros mais baixos.

O fato é que a compra e venda de imóveis permanecerá sendo uma forte tendência em 2022, pois o mercado imobiliário é um investimento tradicional e sólido, como um ativo consolidado, confiável e seguro, pois o imóvel residencial no Brasil é considerado uma reserva de valor. Ou seja, mesmo diante de uma crise, o imóvel está sempre lá.

O que tem ajudado muito o setor são as ações do governo federal e geridas pela Caixa Econômica Federal para facilitar aquisição do primeiro imóvel com juros reduzidos, subsídios e condições diferenciadas são mais um fator de estímulo para animar as projeções para o desenvolvimento do setor ao longo do ano.

A atuação da Caixa, que é o principal agente de financiamento e crédito imobiliário, com cerca de 70% do mercado, com o anúncio do aumento das operações com uso do FGTS para a habitação, oferecendo mais subsídios e vantagens.

A expectativa da Caixa para sua carteira de crédito imobiliário em 2022 é de um crescimento de 10% a 15% por conta da demanda pelo financiamento imobiliário que segue muito forte no país. Com uma previsão de um aumento de R\$ 6,9 bilhões para a contratação de obras e de R\$ 500 milhões em subsídios para a aquisição de imóveis.

Os recursos disponíveis podem ser utilizados para quitar parte do financiamento junto aos bancos e para amortizar o pagamento a cooperativas e associações habitacionais, que têm modelos próprios de financiamento.

O mercado imobiliário em 2022 apresenta grande tendência para a compra de um imóvel normalmente é vista por muitas pessoas como uma atitude de caráter emocional, mas esse comportamento parece que está mudando para uma linha mais racional nos últimos tempos em função das novas tecnologias e das necessidades reais das pessoas, como tipo de imóvel e capacidade financeira.

Outro movimento que tem ganhado força é o crescimento da procura pelo imóvel usado, já que o comprador pode contar com a orientação do Corretor de Imóveis para propor uma negociação com o proprietário e conseguir um melhor custo-benefício, já que a diferença de preço do metro quadrado entre o imóvel usado e novo é grande.



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 2022 que engloba imóveis similares à venda na região onde se localiza o imóvel vistoriado, foram coletados 80 elementos e utilizados 60 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 m², 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 Padrão Construtivo:

Variável qualitativa (códigos alocados), com base nos códigos (1 = Alta, 2 = Médio e 3 = baixo). **Variável Utilizada.**

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 80 elementos de pesquisa de imóveis localizados na mesma região do imóvel paradigma, sendo utilizados 60 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.

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	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	Soma
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
Al. Princeza Januária	MÁXIMO	6.069,12	(2,14%)	4,28 % < 30%	III
	MÉDIO	5.941,70			
	MÍNIMO	5.814,29	(2,14%)		

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

Valor unitário = +8518,537406 -26,18383297 * Area privativa -26,58032021 * Idade aparente +1626,725 / Dormitórios +306,794181 * Suítes +806,2160502 * Vagas de garagem -3530,428876 * ln (Padrão construtivo)

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\$ 357.000,00

(Trezentos e cinquenta e sete mil Reais)

Para o mês de abril de 2022

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 conforme 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 – 2022, IPTU 2016, 2017, 2018, 2019, 2021 e 2022, 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 referentes 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.

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.

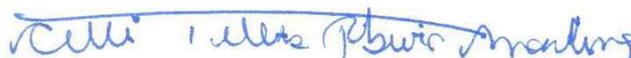
Coloco-me à disposição do destinatário do presente laudo para discutir nosso estudo de valores.

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

10. ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente Laudo, que possui 29 páginas a contar essa e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, conforme Lei Federal 6.496 – Art. 1º, Art 2º e Art 3º e 5 ANEXOS, em formato digital, sendo todas as folhas rubricadas e esta devidamente assinada.

São Bernardo do Campo, 30 de abril de 202.



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