

Celli Telles Ribeiro Martins

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA
CÍVEL DA CIDADE E COMARCA DE SÃO PAULO

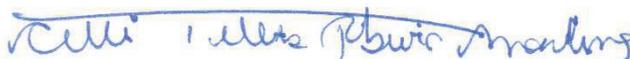
Processo nº.: 1010905-14.2017.8.26.0564

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 66.291

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 – 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	18
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	19
6.1. METODOLOGIA	19
6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS	20
7. ANÁLISE DO VALOR DO IMÓVEL	22
8. CONCLUSÃO	25
9. CONSIDERAÇÕES	26
10. ENCERRAMENTO	28
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 – tel. (11) 99976-3118

1. INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel residencial multifamiliar constituído de um apartamento, localizado na Padre Manoel de Paiva, nº 371, Edifício Ilha Palaus – Apartamento 52 – Bairro Jardim – Município de Santo André – São Paulo – CEP 09070-220.

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 66.291 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 2684607 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 gravames 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

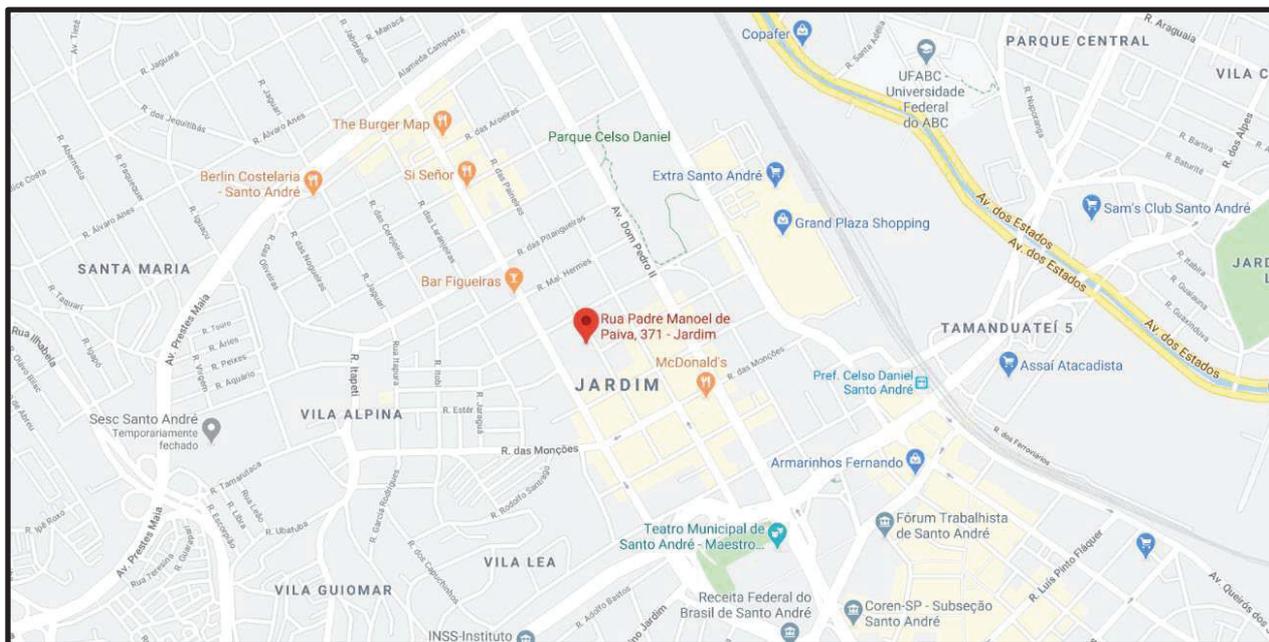
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se localizado na Rua Padre Manoel de Paiva, nº 371, Edifício Ilha Palaus – Apartamento 52 – Bairro Jardim – Município de Santo André – São Paulo – CEP 09070-220.

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

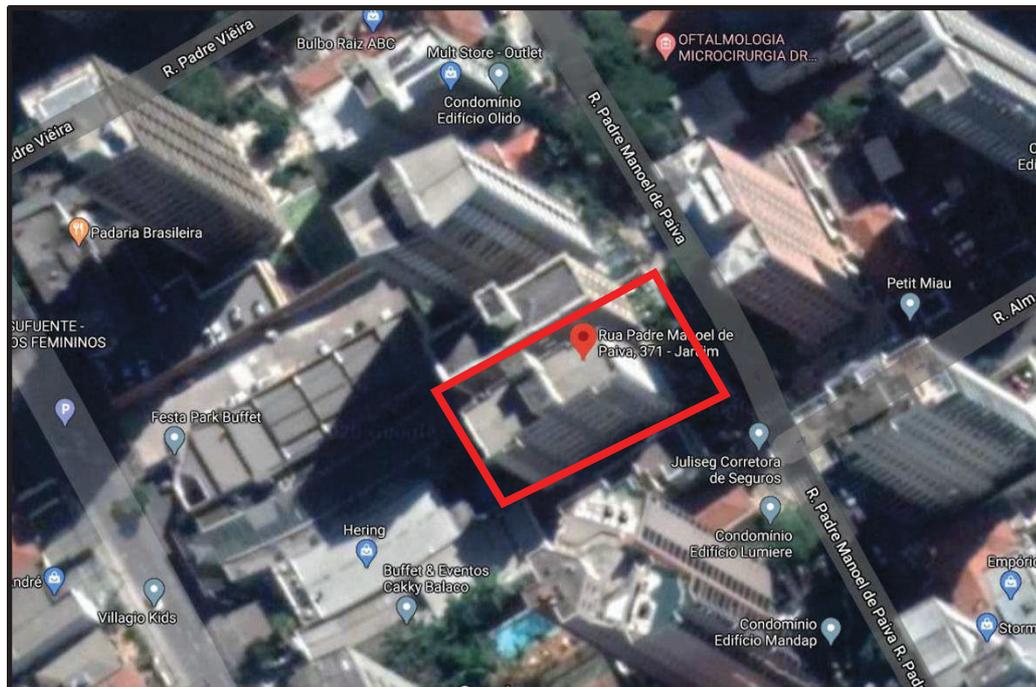
A região dispõe de todos os melhoramentos públicos e urbanos necessários, tais como: luz elétrica, telefone, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de gás, asfalto, guias, calçadas, coleta de lixo, transporte público, comércio, escolas, proximidade as principais rodovias, etc.



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

Celli Telles Ribeiro Martins

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

3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um prédio residencial constituído por 1 (uma) torre, denominado de Ilha Palaus, com 2 (duas) unidades por andar, possuindo 8 (oito) andares, totalizando 16 (dezesseis) unidades.

O Condomínio dispõe de: salão de festas, churrasqueira, academia e vagas de garagem (vaga determinada na matrícula).

As Edificações foram executados em alvenaria convencional, com fachadas externas em tijolo aparente e esquadrias de alumínio e possui 28 (vinte e oito) anos de construção.

O imóvel possui matrícula de nº 66.291 – 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 03.071.162 na Prefeitura Municipal de Santo André.

De acordo com a matrícula o imóvel possui 122,264 m² de área privativa, 95,4718 m² de área comum (estando nesta incluída a área correspondente a uma vaga de garagem designada sob o nº 52, localizado no 2º subsolo), totalizando 217,7358 m² de área total, correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns do condomínio a uma fração ideal de 6,25 % e podem ser verificados no ANEXO 1 deste laudo.

O Imóvel é constituído das seguintes áreas:

- Sala estar e jantar;
- Terraço;
- Cozinha;
- Área de serviço;
- Dormitório de empregada;
- WC de empregada;
- 3 Dormitórios – 1 sendo suíte;
- 2 Banheiros;
- 1 vaga de garagem.

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: 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 28 (vinte e oito) 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 – tel. (11) 99976-3118

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Rua Padre Manoel de Paiva – Vista geral do acesso



Foto 2 – Rua Padre Manoel de Paiva, n.º 371 –
“EDIFÍCIO PALAUS”

Celli Telles Ribeiro Martins

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



Foto 3 – Rua Padre Manoel de Paiva, n.º 371 – “EDIFÍCIO ILHA PALAUS” – Entrada



Foto 4 – “EDIFÍCIO ILHA PALAUS” – Salão de Festas

Celli Telles Ribeiro Martins

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



Foto 5 – “EDIFÍCIO ILHA PALAUS” – Churrasqueira



Foto 6 – “EDIFÍCIO ILHA PALAUS” – Academia

Celli Telles Ribeiro Martins

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

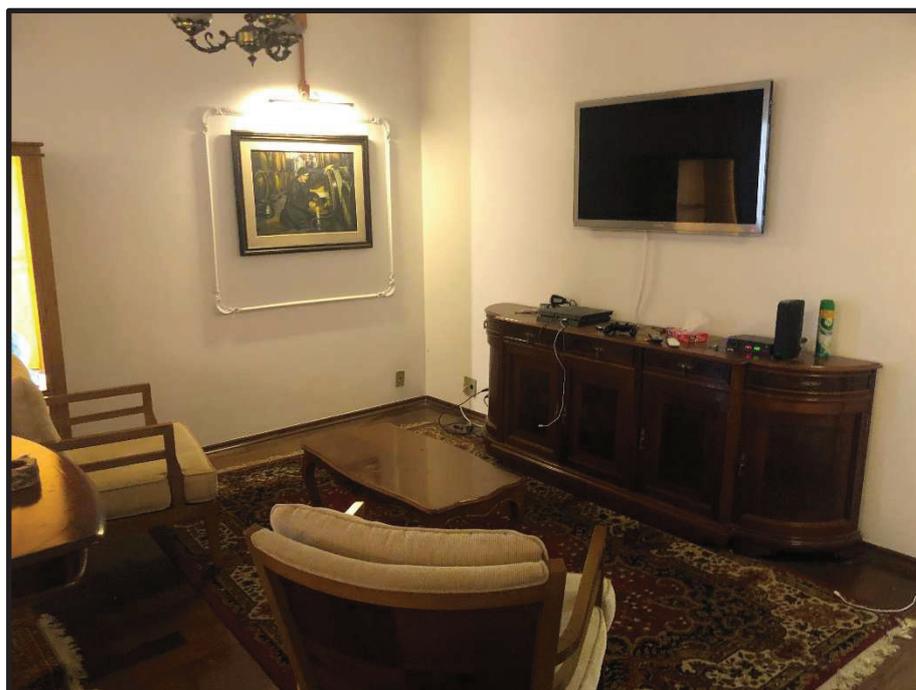


Foto 7 – “EDIFÍCIO ILHA PALAUS” – Apartamento 52 – Sala de Estar



Foto 8 – “EDIFÍCIO ILHA PALAUS” – Apartamento 52 – Sala de Jantar

Celli Telles Ribeiro Martins

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



Foto 9 – “EDIFÍCIO ILHA PALAUS” – Apartamento 52 – Terraço



Foto 10 – “EDIFÍCIO ILHA PALAUS” – Apartamento 52 – Lavabo

Celli Telles Ribeiro Martins

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



Foto 11 – “EDIFÍCIO ILHA PALAUS” – Apartamento 52 – Cozinha

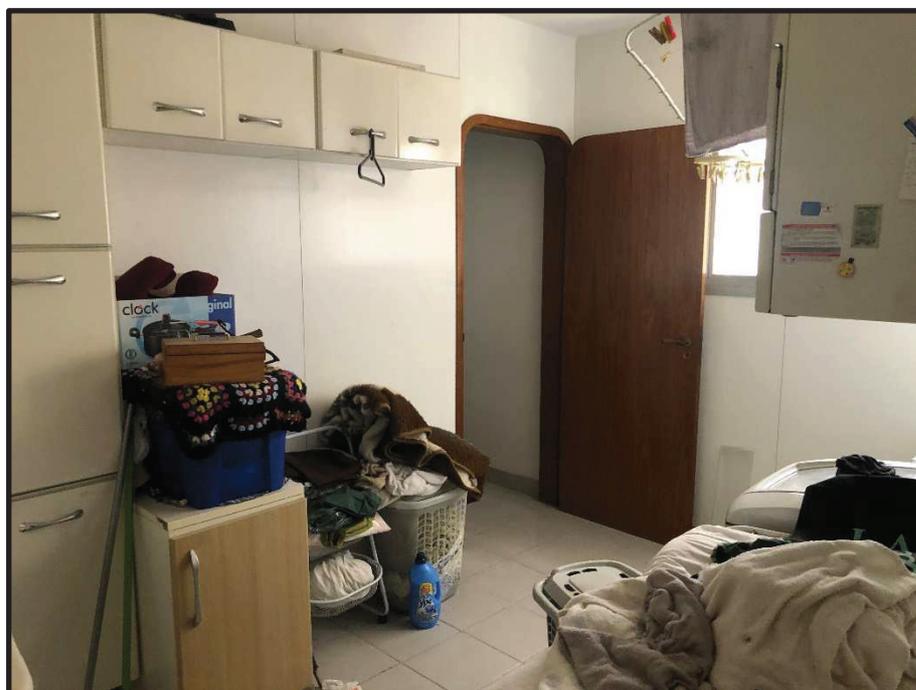


Foto 12 – “EDIFÍCIO ILHA PALAUS” – Apartamento 52 – Lavanderia

Celli Telles Ribeiro Martins

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



Foto 13 – “EDIFÍCIO ILHA PALAUS” – Apartamento 52 – WC de empregada



Foto 14 – “EDIFÍCIO ILHA PALAUS” – Apartamento 52 – Dormitório 1

Celli Telles Ribeiro Martins

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



Foto 15 – “EDIFÍCIO ILHA PALAUS” – Apartamento 52 – Dormitório 2 - suíte



Foto 16 – “EDIFÍCIO ILHA PALAUS” – Apartamento 52 – Banheiro 1 - suíte

Celli Telles Ribeiro Martins

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



Foto 17 – “EDIFÍCIO ILHA PALAUS” – Apartamento 52 – Dormitório 3



Foto 18 – “EDIFÍCIO ILHA PALAUS” – Apartamento 52 – Banheiro 2

Celli Telles Ribeiro Martins

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

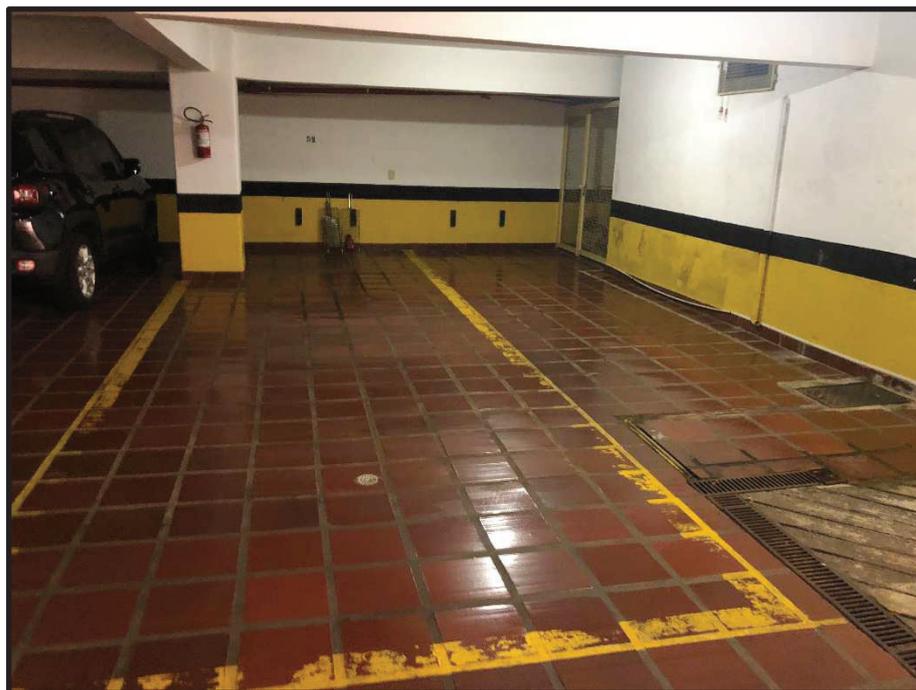


Foto 19 – “EDIFÍCIO ILHA PALAUS” – BOX 52 – Vaga de garagem

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: 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 – 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 21 elementos e utilizados 20 elementos conforme ANEXO 4.



Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: 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 m², que significa do apartamento (metros quadrados construídos). **Variável Utilizada.**

b) Fator Idade Aparente:

Variável quantitativa idade de construção da edificação (valor unitário), esta variável não foi utilizada em virtude de não representar significância e causando desequilíbrio na análise dos dados.

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), esta variável não foi utilizada em virtude de não representar significância e causando desequilíbrio na análise dos dados.

e) Fator Vaga de Garagem:

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

f) Fator Quarto de Serviço:

Variável dicotômica indica a presença ou ausência de quarto de serviço no apartamento, com base nos códigos (0 = não possui quarto de serviço e 1 = possui quarto de serviço), esta variável não foi utilizada em virtude de não representar significância e causando desequilíbrio na análise dos dados.

g) Fator Banho de Serviço:

Variável dicotômica indica a presença ou ausência de quarto de serviço no apartamento, com base nos códigos (0 = não possui banho de serviço e 1 =

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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

possui banho de serviço), esta variável não foi utilizada em virtude de não representar significância e causando desequilíbrio na análise dos dados.

h) Fator Estado de Conservação:

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

i) Fator Valor Unitário:

Variável dependente quantitativa, expressa o valor por m² (R\$/m²).

Variável Utilizada.

j) Fator Valor Total:

Variável dependente quantitativa, expressa o valor por m² (R\$/m²), 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 – 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 21 elementos de pesquisa de imóveis localizados na mesma região do imóvel paradigma, sendo utilizados 20 elementos.

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

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 – 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	2
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%	2
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 – 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	MÁXIMO	4.648,16	(5,13%)	10,26% < 30%	III
	MÉDIO	4.421,19			
	MÍNIMO	4.194,22	(5,13%)		

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

Valor Unitário = + 5528,583467 – 12,67769379 * Área Privativa + 147,5439821 * Dormitórios =+ 2324,605857 * ln (Vagas de Garagem)

Celli Telles Ribeiro Martins

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

8. CONCLUSÃO

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

R\$ 540.000,00

(Quinhentos e quarente mil Reais)

Para o mês de abril de 2020

