

Perito Judicial  
Eng.º Rodrigo Fidelis  
CREA/RNP: 2606139143

**EXMO(A) SR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO  
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP**

**Processo:** 1012221-96.2016.8.26.0564  
**Ação:** Execução de Título Extrajudicial  
**Exequente:** Condomínio Mansão Imperial  
**Executado:** Josias Onebs Rossi

**RODRIGO OTAVIO FIDELIS OLIVEIRA**, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, vem respeitosamente perante a presença de Vossa Excelência, apresentar o LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Nestes termos,  
Pede e espera deferimento.

São Bernardo do Campo-SP, 05 de dezembro de 2018.

*Rodrigo Fidelis*  
Eng. de Telecomunicações  
Técnico em Eletrotécnica  
CONFEA: 2606139143

RODRIGO OTAVIO FIDELIS OLIVEIRA  
Perito Judicial Avaliador e Engenheiro  
CREA/RNP: 2606139143  
CPF: 218.388.728-17

*Rodrigo Fidelis*  
Eng. de Telecomunicações  
Técnico em Eletrotécnica  
CONFEA: 2606139143

## LAUDO MERCADOLÓGICO nº 00020/18

### **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL:**

No dia dezanove de junho de dois mil e dezoito eu, RODRIGO OTAVIO FIDELIS OLIVEIRA, Perito Judicial Avaliador e Engenheiro diplomado no Curso Superior na Universidade São Marcos, regularmente inscrito no CPF sob o nº 218.388.728-17 e CREA/RNP: 2606139143 fui nomeado pelo MM. JUÍZ DE DIREITO Dr. Carlo Mazza Britto Melfi da 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP, para desempenhar suas funções com honestidade lealdade e disciplina, visando à elaboração de um LAUDO MERCADOLÓGICO nº 00020/18.

### **I-HISTÓRICO:**

No dia três de dezembro de dois mil e dezoito, o PERITO acima designado esteve no local para a realização de perícia no imóvel e posterior elaboração do LAUDO MERCADOLÓGICO nº 00020/18.

### **II- CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES:**

Perícia do bem imóvel, Apartamento nº 44, localizado no 4º andar do Edifício Bourbon, Torre B, parte integrante do empreendimento imobiliário denominado Mansão Imperial, com acesso pelo nº 300 da Rua Princesa Francisca Carolina, melhor caracterizado na matrícula nº 125.271 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, para avaliação de seu preço de mercado.

### **III- EQUIPAMENTOS UTILIZADOS:**

Foram utilizados durante os exames: Câmera Digital marca Nikon Wide 5x zoom 14.0 Megapixels, e uma trena metálica de 7,5m.

### **IV- DOS EXAMES:**

Foi realizada uma vistoria no Apartamento nº 44, localizado no 4º andar do Edifício Bourbon, Torre B, parte integrante do empreendimento imobiliário denominado Mansão Imperial, com acesso pelo nº 300 da Rua Princesa Francisca Carolina, melhor caracterizado na matrícula nº 125.271 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, tal como constam das informações nos anexos processuais.

Este imóvel tem como PROPRIETÁRIO(s): Josias Onebs Rossi e Floraci Paulo Correia Rossi e encontra-se arrolado no processo instaurado na 5ª VARA CÍVEL da Comarca de São Bernardo do Campo-SP, constando nos Autos principais **Requerente:** Condomínio Mansão Imperial e **Requerido:** Josias Onebs Rossi e outro.

Este trabalho teve como suporte técnico-científico, estudos de fotointerpretação, observações feitas "in loco" em que foi observado o estado de conservação do imóvel. Efetuou-se uma vistoria em toda a área do imóvel e nos imóveis que o cercam.

O imóvel vistoriado é um apartamento de médio-alto padrão, em torre construída no ano de 2011, com amplo terraço gourmet, sala 3 ambientes e todos dormitórios suítes, sendo uma delas suíte principal com varanda privativa. O mesmo possui duas vagas de garagem (duplas), totalizando 4 vagas cobertas, fixas e demarcadas no primeiro subsolo do cond. Mansão Imperial. Bem como um depósito atrelado ao apto.

O condomínio Mansão Imperial é suprido por serviço de portaria 24h, circuito de câmeras fechado (CFTV), portões eletrônicos para acessos de pedestres e veículos e o mesmo é composto por 2 torres, sendo que cada torre possui 4 blocos, totalizando desta forma 8 blocos que compõe o condomínio Mansão Imperial.

Cada torre possui 1 elevador de serviço que atende os 4 blocos pertencentes a ela, bem como 1 elevador de serviço privativo para cada bloco, totalizando desta forma, 2 elevadores de serviço e 8 elevadores sociais.

Bem como possui uma entrada independente para recepção e entrada de prestadores de serviços.

O Condomínio possui, a destacar, piscina com raia aquecida, quadra de tênis, brinquedoteca, cinema, playground, squash, dentre outros e está próximo as principais vias de acesso da Cidade de São Bernardo do Campo.

**Principais Características do condomínio:**

- Academia
- Área de churrasco
- Jardim
- Piscina adulto e infantil
- Piscina com raia aquecida
- Playground
- Quadra poliesportiva
- Quadra de Tennys
- Sauna
- Salão de festas
- Segurança 24h
- Espaço gourmet
- Home cinema adulto/infantil
- Salão de jogos “tenn”
- Spa
- Pet Place
- Brinquedoteca

## V- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para avaliar a área foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que é assim chamado porque o avaliador compara os valores e preços praticados no momento da avaliação pelo mercado de imóveis comparáveis nas proximidades onde se localiza o imóvel.

## VI- PESQUISA:

A pesquisa foi realizada nos dias 03 e 04 de dezembro 2018, utilizando o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** onde foi arbitrado o valor de mercado. A avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrizes e regras da ABTN-Associação Brasileira de Normas Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1, 2, 3 e 4 inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos, Planta de Localização e etc.).

Para pesquisa dos valores foram consultadas imobiliárias locais, periódicos, exame de documentos investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

## VII- DA METRAGEM DO IMÓVEL:

DEPENDÊNCIA	ÁREA (m2)
HALL PRIVATIVO	5
SALA DE ESTAR	21
SALA DE JANTAR	13
VARANDA GOURMET	15
WC SOCIAL	2,5
COZINHA/COPA	21
ÁREA DE SERVIÇO	12
WC A.S	2
SUITE 01	23
SUITE 02	43
DORM. 03	22
DORM. 04	23
WC DORM. 03/04	2,8
CORREDORES	4,5
<b>ÁREA ÚTIL (m2)</b>	<b>209,8</b>
<b>ÁREA PRIVATIVA (m2)</b>	<b>241,27</b>

## VIII- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

### 1. SALA DE ESTAR:

**Piso:** porcelanato em cor clara (predominantemente branco) em ótimo estado de conservação, sem apresentar riscos, furos e/ou buracos no mesmo.

**Paredes:** pintura em PVA em cor clara (predominantemente cinza). Em ótimo estado de conservação, sem apresentar buracos, rachaduras e/ou trincas.

**Teto:** pintura em cor clara (predominantemente branca) sem furos ou rachaduras em perfeito estado de conservação.

**Esquadrias:** em alumínio, sem amassados ou ranhuras em perfeito estado de conservação.

**Iluminação:** iluminação artificial do tipo de aparente, com lâmpada.

### 2. SALA DE JANTAR:

**Piso:** porcelanato em cor clara (predominantemente branco) em ótimo estado de conservação, sem apresentar riscos, furos e/ou buracos no mesmo.

**Paredes:** pintura em PVA em cor clara (predominantemente cinza). Com uma das paredes decorativas em madeira. Em ótimo estado de conservação, sem apresentar buracos, rachaduras e/ou trincas.

**Teto:** pintura em cor clara (predominantemente branca) sem furos ou rachaduras em perfeito estado de conservação.

**Esquadrias:** em alumínio, sem amassados ou ranhuras em perfeito estado de conservação.

**Iluminação:** iluminação artificial do tipo de aparente, com lâmpada.

### 3. VARANDA GOURMET:

**Piso:** em madeira em bom estado de conservação, sem apresentar riscos, furos e/ou buracos no mesmo. Necessitando apenas de aplicação de resina, desgaste este natural em virtude da exposição ao tempo.

**Paredes:** textura em cor clara (predominantemente bege). Em ótimo estado de conservação, sem apresentar buracos, rachaduras e/ou trincas.

**Teto:** pintura em cor clara (predominantemente branca) sem furos ou rachaduras em perfeito estado de conservação.

**Esquadrias:** em alumínio, sem amassados ou ranhuras em perfeito estado de conservação.

**Iluminação:** iluminação artificial do tipo de aparente, com lâmpada.

A varanda em questão é suprida por uma churrasqueira, bem como balcão para manuseio de alimentos, e pia.

#### 4. WC SOCIAL:

**Piso:** porcelanato na cor clara (predominantemente bege), em bom estado de conservação, sem rachaduras ou furos.

**Parede:** papel de parede em cor escura (predominantemente cinza com detalhes floridos) em ótimo estado de conservação sem furos e/ou rasgos.

**Teto:** pintura em cor clara (predominantemente branca) sem furos ou rachaduras em perfeito estado de conservação.

**Esquadrias:** N/A

**Iluminação:** iluminação artificial do tipo de aparente, com lâmpada.

#### 5. COZINHA/COPA:

**Piso:** porcelanato na cor clara (predominantemente branco), em bom estado de conservação, sem rachaduras ou furos.

**Parede:** porcelanato na cor clara (predominantemente branco) até o teto sem furos ou rachaduras em bom estado de conservação.

**Teto:** pintura em cor clara (predominantemente branca) sem furos ou rachaduras em perfeito estado de conservação.

**Esquadrias:** em alumínio, sem amassados ou ranhuras em perfeito estado de conservação.

**Iluminação:** iluminação artificial do tipo de aparente, com lâmpada.

#### 6. ÁREA DE SERVIÇO:

**Piso:** porcelanato na cor clara (predominantemente branco), em bom estado de conservação, sem rachaduras ou furos.

**Parede:** porcelanato na cor clara (predominantemente branco) até o teto sem furos ou rachaduras em bom estado de conservação.

**Teto:** pintura em cor clara (predominantemente branca) sem furos ou rachaduras em perfeito estado de conservação.

**Esquadrias:** N/A

**Iluminação:** iluminação artificial do tipo de aparente, com lâmpada.

#### 7. WC ÁREA DE SERVIÇO:

**Piso:** porcelanato na cor clara (predominantemente branco), em bom estado de conservação, sem rachaduras ou furos.

**Parede:** porcelanato na cor clara (predominantemente branco) até o teto sem furos ou rachaduras em bom estado de conservação.

**Teto:** pintura em cor clara (predominantemente branca) sem furos ou rachaduras em perfeito estado de conservação.

**Esquadrias:** em alumínio, sem amassados ou ranhuras em perfeito estado de conservação.

**Iluminação:** iluminação artificial do tipo de aparente, com lâmpada.

## 8. SUITE 01:

### DORM. SUITE 01:

**Piso:** carpete de madeira em ótimo estado de conservação, sem apresentar riscos, furos e/ou buracos no mesmo.

**Paredes:** pintura em PVA em cor clara (predominantemente branca), com alguns detalhes em papel de parede na cor rosa claro. Em ótimo estado de conservação, sem apresentar buracos, rachaduras e/ou trincas.

**Teto:** pintura em cor clara (predominantemente branca) sem furos ou rachaduras em perfeito estado de conservação.

**Esquadrias:** em alumínio, sem amassados ou ranhuras em perfeito estado de conservação.

**Iluminação:** iluminação artificial do tipo de aparente, com lâmpada.

### WC SUITE 01:

**Piso:** porcelanato na cor escura (predominantemente preto), em bom estado de conservação, sem rachaduras ou furos.

**Parede:** porcelanato na cor clara (predominantemente branco) até o teto sem furos ou rachaduras em bom estado de conservação.

**Teto:** pintura em cor clara (predominantemente branca) sem furos ou rachaduras em perfeito estado de conservação.

**Esquadrias:** em alumínio, sem amassados ou ranhuras em perfeito estado de conservação.

**Iluminação:** iluminação artificial do tipo de aparente, com lâmpada.

## 9. SUITE 02 (PRINCIPAL):

### DORM. SUITE 02:

**Piso:** carpete de madeira em ótimo estado de conservação, sem apresentar riscos, furos e/ou buracos no mesmo.

**Paredes:** pintura em PVA em cor clara (predominantemente bege), com alguns detalhes em papel de parede. Em ótimo estado de conservação, sem apresentar buracos, rachaduras e/ou trincas.

**Teto:** pintura em cor clara (predominantemente branca) sem furos ou rachaduras em perfeito estado de conservação.

**Esquadrias:** em alumínio, sem amassados ou ranhuras em perfeito estado de conservação.

**Iluminação:** iluminação artificial do tipo de aparente, com lâmpada.

### CLOSET SUITE 02:

**Piso:** carpete de madeira em ótimo estado de conservação, sem apresentar riscos, furos e/ou buracos no mesmo.

**Paredes:** pintura em PVA em cor clara (predominantemente bege), com alguns detalhes em papel de parede. Em ótimo estado de conservação, sem apresentar buracos, rachaduras e/ou trincas.

**Teto:** pintura em cor clara (predominantemente branca) sem furos ou rachaduras em perfeito estado de conservação.

**Esquadrias:** N/A

**Iluminação:** iluminação artificial do tipo de aparente, com lâmpada.

### **WC SUITE 02:**

**Piso:** porcelanato na cor clara (predominantemente branco), em bom estado de conservação, sem rachaduras ou furos.

**Parede:** porcelanato na cor clara (predominantemente branco) até o teto sem furos ou rachaduras em bom estado de conservação.

**Teto:** pintura em cor clara (predominantemente branca) sem furos ou rachaduras em perfeito estado de conservação.

**Esquadrias:** em alumínio, sem amassados ou ranhuras em perfeito estado de conservação.

**Iluminação:** iluminação artificial do tipo de aparente, com lâmpada.

O WC em questão é suprido por box para chuveiro duplo em blindex, bem como pia e cuba dupla, para atender um casal.

### **10. DORM 03:**

**Piso:** carpete de madeira em ótimo estado de conservação, sem apresentar riscos, furos e/ou buracos no mesmo.

**Paredes:** pintura em PVA em cor clara (predominantemente roxo), com alguns detalhes em papel de parede. Em ótimo estado de conservação, sem apresentar buracos, rachaduras e/ou trincas.

**Teto:** pintura em cor clara (predominantemente branca) sem furos ou rachaduras em perfeito estado de conservação.

**Esquadrias:** em alumínio, sem amassados ou ranhuras em perfeito estado de conservação.

**Iluminação:** iluminação artificial do tipo de aparente, com lâmpada.

### **11. DORM 04:**

**Piso:** carpete de madeira em ótimo estado de conservação, sem apresentar riscos, furos e/ou buracos no mesmo.

**Paredes:** pintura em PVA em cor clara (predominantemente rosa), com alguns detalhes em papel de parede. Em ótimo estado de conservação, sem apresentar buracos, rachaduras e/ou trincas.

**Teto:** pintura em cor clara (predominantemente branca) sem furos ou rachaduras em perfeito estado de conservação.

**Esquadrias:** em alumínio, sem amassados ou ranhuras em perfeito estado de conservação.

**Iluminação:** iluminação artificial do tipo de aparente, com lâmpada.

## 12. WC DORM 03/04:

**Piso:** porcelanato na cor escura (predominantemente preto), em bom estado de conservação, sem rachaduras ou furos.

**Parede:** porcelanato na cor clara (predominantemente branco) até o teto sem furos ou rachaduras em bom estado de conservação.

**Teto:** pintura em cor clara (predominantemente branca) sem furos ou rachaduras em perfeito estado de conservação.

**Esquadrias:** em alumínio, sem amassados ou ranhuras em perfeito estado de conservação.

**Iluminação:** iluminação artificial do tipo de aparente, com lâmpada.

O WC em questão atende as “suítes reversíveis” (DORM 03/04).

## **IX- DA LOCALIZAÇÃO:**

São Bernardo do Campo é um município brasileiro do estado de São Paulo, na mesorregião Metropolitana de São Paulo e microrregião de São Paulo. Pertence a Zona Sudeste da Grande São Paulo, em conformidade com a lei estadual nº 1.139, de 16 de junho de 2011 e, conseqüentemente, com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo (PDUI), e também à região não-oficial do Grande ABC. A área total do município é de 409,88 km<sup>2</sup> e sua população de acordo com estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2016, é de 822,242 habitantes, o que resulta em uma densidade demográfica de 2024,33 hab/km<sup>2</sup>. A cidade detém esse nome em honra a São Bernardo de Claraval, santo patrono da cidade.

## **História**

Pode-se dividir a história de São Bernardo do Campo em várias fases. A primeira, intimamente ligada às das vizinhas Santo André e São Paulo, se iniciou em 1550, quando a cidade de Santo André da Borda do Campo começou a se organizar. No início de 1550 os padres jesuítas que desbravaram o Brasil em busca de catequizar os índios descobriram que na região de São Bernardo do Campo havia índios canibais. Seu fundador foi João Ramalho, que se casou com a índia Bartira, filha do cacique Tibiricá dos índios guaianases que posteriormente tornou-se alcaide. A oficialização da cidade se deu em 8 de abril de 1553, quando foi erguido o pelourinho da vila denominada Santo André da Borda do Campo. Essa fase teve fim no ano de 1560, quando seus habitantes foram transferidos para São Paulo de Piratininga. A documentação do período hoje se encontra arquivada na cidade de São Paulo.

Após a extinção de Santo André da Borda do Campo, a vila vive um período de grande estagnação, sendo transformada em uma grande sesmaria, da qual Amador de Medeiros era o provedor. Em 1637, Miguel Aires Maldonado, genro de Amador de Medeiros, doaria a sesmaria aos monges beneditinos do Mosteiro de São Bento, que a transformam em duas grandes fazendas, a de São Caetano e a de São Bernardo.

Em 1717, o Abade Frei Bartolomeu da Conceição ordenara a construção de uma capela dedicada a São Bernardo. A fazenda dos monges emprestaria o nome à região, que passaria a ser conhecida como bairro de São Bernardo, da vila de São Paulo.

A população residente no núcleo da Fazenda de São Bernardo manifestou a vontade de erigir uma nova igreja, mas não poderia fazer isto em terras do mosteiro. Por conta disso, foi realizada a transferência da sede da vila, que ficava na margem

esquerda do Ribeirão dos Couros (hoje Ribeirão dos Meninos), para outro ponto, às margens do mesmo rio, onde, em princípios do século XIX, surge a Igreja Matriz e são traçadas as primeiras ruas, derivadas da Estrada Geral de Santos (Caminho do Mar ou Estrada do Vergueiro), que seriam o ponto inicial do núcleo urbano do município.

Em 1812, o Marquês de Alegrete eleva São Bernardo à freguesia, pela Resolução Régia de 23/09/1812, abrangendo todas as atuais cidades da Região do Grande ABC. Anos mais tarde, por força da Lei Provincial nº 38, de 12/03/1889, São Bernardo adquire o status de vila. Com a instalação do Governo Republicano, houve mudança na nomenclatura e a vila passa a ser denominada município.

Com a abertura da São Paulo Railway, em 1867, ligando São Paulo a Santos, ocorre o abandono da Estrada Geral de Santos, provocando, assim, nova estagnação no crescimento da sede do município (a atual São Bernardo do Campo). A estação de trem São Bernardo (atual Santo André), distante da sede do município e conhecida por Bairro da Estação, passa a constituir um núcleo urbano a partir de 1867.

Ao longo dos anos, vários distritos foram criados no município de São Bernardo, os quais dariam origem a atuais cidades da região. Em 1896 é criado o Distrito de Paz de Ribeirão Pires e em 1907 é criado o Distrito de Paz de Paranapiacaba, ambos no município de São Bernardo. Em 1910, por solicitação dos habitantes do Bairro da Estação, esta passa a ser denominada pela São Paulo Railway como "Santo André", em homenagem à vila fundada por João Ramalho. No mesmo ano, por força da Lei nº 1.222-A, de 14/12/1910, é criado o Distrito de Paz de Santo André, compreendendo o Bairro da Estação. Em 1916 é criado o Distrito de Paz de São Caetano e em 1934, é criado o Distrito de Paz de Mauá.

Em 1938, em pleno regime ditatorial da era Vargas, o interventor federal Ademar de Barros determina, pelo Decreto nº 9.775, de 30/11/1938, que o distrito de Santo André passa a ser a sede do município, e não mais a vila de São Bernardo, o que se justificaria pela maior prosperidade do núcleo/distrito de Santo André, em virtude da proximidade com a ferrovia. O próprio nome do município é alterado para Santo André, tendo início a história recente desta cidade. A antiga sede municipal passa a ser considerada como o Distrito de São Bernardo.

A partir deste rebaixamento político, moradores ilustres de São Bernardo fundam a "Associação Amigos de São Bernardo" com o objetivo de alcançar a emancipação político-administrativa do município, que acabou sendo alcançada em 30 de novembro 1944 (Decreto-Lei nº 14.334, de 30/11/1944) e oficializada em 1º de Janeiro de 1945, com a instalação do município de São Bernardo do Campo, desmembrado de Santo André, sendo o seu primeiro prefeito Wallace Cockrane Simonsen, presidente da associação que almejava a emancipação.

O nome São Bernardo "do Campo" homenageia Santo André da Borda do Campo, vila fundada por João Ramalho, e foi escolhido por já haver uma cidade no estado do Maranhão com o nome São Bernardo.

Em 1948 é criado o Distrito de Diadema, no município de São Bernardo do Campo, pela Lei nº 233, de 24/12/1948, compreendendo a Vila Conceição, os bairros Piraporinha, Eldorado e parte do Taboão. Em 1958 ocorre um plebiscito pelo qual este distrito obtém sua emancipação política, vindo a tornar-se, em 1959, no município de Diadema.

Ainda nas décadas de 50/60 do século XX, São Bernardo do Campo recebe o parque automobilístico brasileiro, então em franca expansão. O parque chega

para alavancar de uma vez por todas o desenvolvimento do município, que, de 60.000 habitantes em 1960, passa a ter 740.000 já em 2000. Desta forma, a indústria automobilística/autopeças passa a designar a cidade como a "Capital do Automóvel". Além desse título, a cidade ostenta o de Capital da Indústria Moveleira, que veio ainda no século XIX, com a produção de móveis pelos primeiros imigrantes europeus.

A partir da década de 1980, a cidade cresce até chegar aos anos 90, período de estagnação econômica e fuga de empresas sediadas no município que procuram por cidades com melhores condições logísticas e impostos mais baixos.

Com novas políticas de incentivo ao crescimento do governo federal, a cidade volta a crescer a partir de meados de 2005, e hoje a indústria voltou a gerar emprego. Apesar disso, o setor de comércio e serviços continua emergente e já configura parte importante da vida econômica da cidade.

## Geografia

Localiza-se no alto da Serra do Mar, do planalto Atlântico, ocupa uma área de 408,45 quilômetros quadrados, e a altitude varia entre 60 metros do nível do mar, na junção do rio Passareúva com o rio dos Pilões (pé da Serra) até 986,5 metros, no Pico do Bonilha, no bairro Montanhão.

### X-ESCLARECIMENTOS:

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção do seu real valor de mercado imobiliário para venda ou para fins de locação, bem como se presta à avaliar as reais condições do imóvel, tal como uma "vistoria" realizada antes/após uma locação de imóvel.

Muitos proprietários acham que seus imóveis valem uma fortuna e colocam preços acima de mercado levando em conta as benfeitorias voluptuosas para seu conforto funcional e para aumento de preço, o que é incorreto.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria são acrescentados muitos valores internos para avaliar com precisão. É muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel, vizinhança, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, igrejas, etc., fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra Compra e Vendas de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª Edição, editora Cop. 1991, pag. 68.

"Estou aqui apenas para vistoriar... Todos os elementos serão repassados... Para uma avaliação a ponto do mercado... Estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que somados chegam perto de 180 itens para que se possa avaliar com precisão.

Imagine que até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação do mercado. "

### EM VIRTUDE DO EXPOSTO ACIMA CABE A ESTE AVALIADOR AFIRMAR QUE:

As amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e aplicação do método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para fins de comercialização no valor de:

**R\$ 1.685.000,00**  
**(UM MILHÃO SEISCENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS)**

Espero ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e do MM. Juiz, e assim coloco-me a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, dou por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO Pericial aos 05 de dezembro de 2018.

*Rodrigo Fidelis*  
 Eng. de Telecomunicações  
 Técnico em Eletrotécnica  
 CREA/RNP: 2606139143

RODRIGO OTAVIO FIDELIS OLIVEIRA  
 Perito Judicial Avaliador e Engenheiro  
 CREA/RNP: 2606139143  
 CPF: 218.388.728-17

**ANEXOS:**

ANEXO - I MAPA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO - II IMAGEM DE SATÉLITE

ANEXO - III PESQUISA DE MERCADO PARA VENDA DE APARTAMENTOS

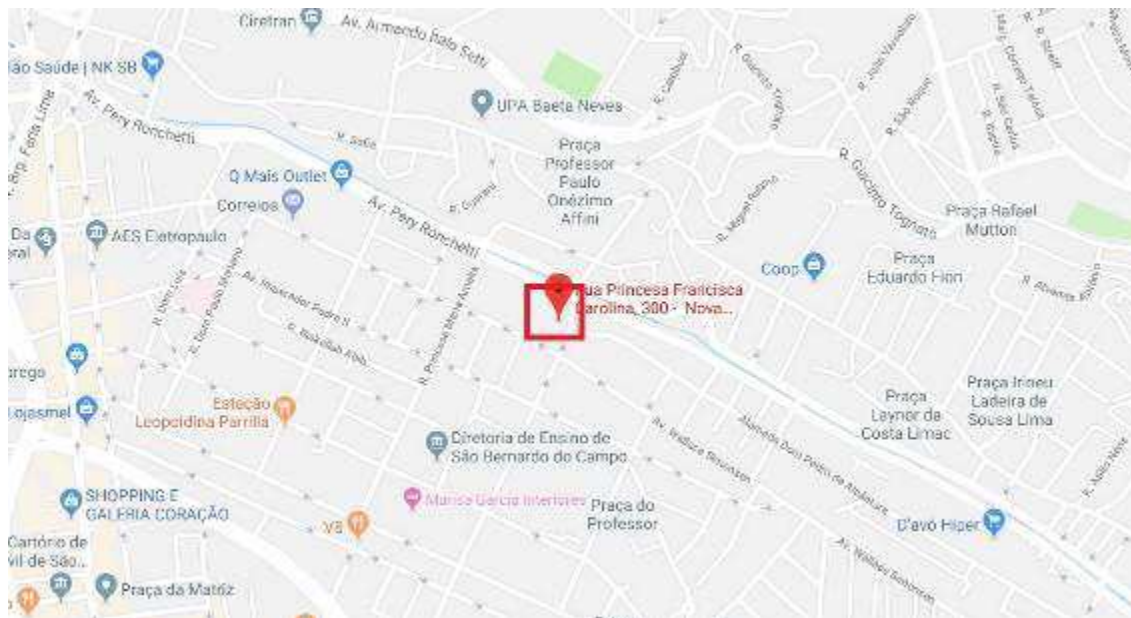
ANEXO - IV MEMÓRIA DE CÁLCULO

ANEXO - V FOTOGRAFIAS

ANEXO – VI – MATRÍCULA DO IMÓVEL

**ANEXO – I**  
**MAPA DE LOCALIZAÇÃO**

Mapa de localização do Apartamento nº 44, localizado no 4º andar do Edifício Bourbon, Torre B, parte integrante do empreendimento imobiliário denominado Mansão Imperial, com acesso pelo nº 300 da Rua Princesa Francisca Carolina, matrícula nº 125.271 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo



**ANEXO – II**  
**IMAGEM POR SATÉLITE**

Imagem por satélite do Apartamento nº 44, localizado no 4º andar do Edifício Bourbon, Torre B, parte integrante do empreendimento imobiliário denominado Mansão Imperial, com acesso pelo nº 300 da Rua Princesa Francisca Carolina, matrícula nº 125.271 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo



**ANEXO – III**  
**PESQUISA DE MERCADO PARA VENDA DE APARTAMENTOS**

AMOSTRA	BAIRRO/CONDOMÍNIO	DORM	ÁREA (m2)	VALOR (R\$)	VALOR/m2 (R\$/m2)
1	MANSÃO IMPERIAL	4	242	1350000	5578,512397
2	MANSÃO IMPERIAL	4	242	1480000	6115,702479
3	MANSÃO IMPERIAL	4	242	1600000	6611,570248
4	MANSÃO IMPERIAL	4	242	1500000	6198,347107
5	MANSÃO IMPERIAL	4	242	1490000	6157,024793
6	MANSÃO IMPERIAL	4	180	1170000	6500
7	MANSÃO IMPERIAL	4	242	1500000	6198,347107
8	MANSÃO IMPERIAL	4	180	1400000	7777,777778
9	MANSÃO IMPERIAL	4	242	1700000	7024,793388
10	MANSÃO IMPERIAL	4	180	1200000	6666,666667
11	MANSÃO IMPERIAL	4	180	1330000	7388,888889
12	MANSÃO IMPERIAL	4	242	1850000	7644,628099
13	MANSÃO IMPERIAL	4	242	1700000	7024,793388
14	MANSÃO IMPERIAL	4	180	1200000	6666,666667
15	MANSÃO IMPERIAL	4	180	1330000	7388,888889
16	MANSÃO IMPERIAL	4	242	1850000	7644,628099
17	MANSÃO IMPERIAL	4	242	1700000	7024,793388
18	MANSÃO IMPERIAL	4	242	1239000	5119,834711
19	MANSÃO IMPERIAL	4	242	1900000	7851,239669
20	MANSÃO IMPERIAL	4	242	1600000	6611,570248
	<b>TOTAL</b>				135194,674

Divide-se o valor do imóvel pela área dele. Após soma-se todas as amostras.

**Somatória das 20 amostras: 135.194,67**

## ANEXO – IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO  
 AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO m<sup>2</sup> PELO  
 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO.

### MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m<sup>2</sup> DAS 20 AMOSTRAS PESQUISADAS.

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} = \frac{\text{SOMA DO VALOR DAS 20 AMOSTRAS}}{20} = \frac{135.194,67}{20}$$

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} = 6.759,73$$

### MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.  
 Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e mais baixa.

$$\text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} = \frac{\text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 18 AMOSTRAS}}{18}$$

$$\text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} = \frac{122.223,6}{18}$$

$$\text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} = 6.790,2$$

### MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.  
 Eliminando-se as amostras que ficarem fora do intervalo percentual adotado.  
 Na avaliação de imóveis para o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, adota-se um  
 percentual de ( $\pm 15\%$ ).

$$\text{Limite superior} = \text{MÉDIA ARITMÉTICA} \times 1,15$$

$$\text{Limite superior} = 7.773,69$$

$$\text{Média Aritmética: } 6.759,73$$

$$\text{Limite inferior} = \text{MÉDIA ARITMÉTICA} \times 0,85$$

$$\text{Limite inferior} = 5.745,77$$

As amostras destacadas no quadro amostral na cor vermelha ficaram abaixo do limite inferior estabelecido, enquanto as amostras destacadas na cor verde ficaram acima do limite superior estabelecido, portanto tem-se:

Perito Judicial  
 Engº. Rodrigo Fidelis  
 CREA/RNP: 2606139143

$$\text{MÉDIA PONDERADA} = \frac{\text{SOMA DO VALOR DAS 16 AMOSTRAS}}{16} = \frac{108.867,31}{16}$$

**MÉDIA PONDERADA = 6.804,21**

VALOR DO IMÓVEL (COMERCIALIZAÇÃO) = ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X MÉDIA PONDERADA

VALOR DO IMÓVEL (COMERCIALIZAÇÃO) = 242 m<sup>2</sup> X R\$ 6.804,21

**VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL = R\$ 1.646.618,82**

**CONCLUSÃO:**

Os valores de mercado indicaram que o valor de COMERCIALIZAÇÃO do imóvel objeto deste laudo é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 1.660.000,00 (arredondamento até o máximo de 1%).

**Limite inferior:** R\$ 1.494.000,00 (Variação até o máximo de 10%).

**Limite superior:** R\$ 1.826.000,00 (Variação até o máximo de 10%).

**O VALOR ARBITRADO PARA O IMÓVEL EM  
 QUESTÃO É DE  
 R\$ 1.685.000,00  
 (UM MILHÃO SEISCENTOS E OITENTA E CINCO MIL  
 REAIS).**

**ANEXO – V**  
**REGISTRO FOTOGRÁFICO**



**FOTO 01 A – ENTRADA SOCIAL COND. MANSÃO IMPERIAL**



**FOTO 01 B – ENTRADA SERVIÇO COND. MANSÃO IMPERIAL**



**FOTO 02 – FACHADA DO BLOCO ED. BOURBON**



**FOTO 03 – ELEVADOR SOCIAL QUE ATENDE AO BLOCO “B”**



FOTO 04 – SALA DE ESTAR - APTO 44B



FOTO 05 – SALA DE JANTAR - APTO 44B

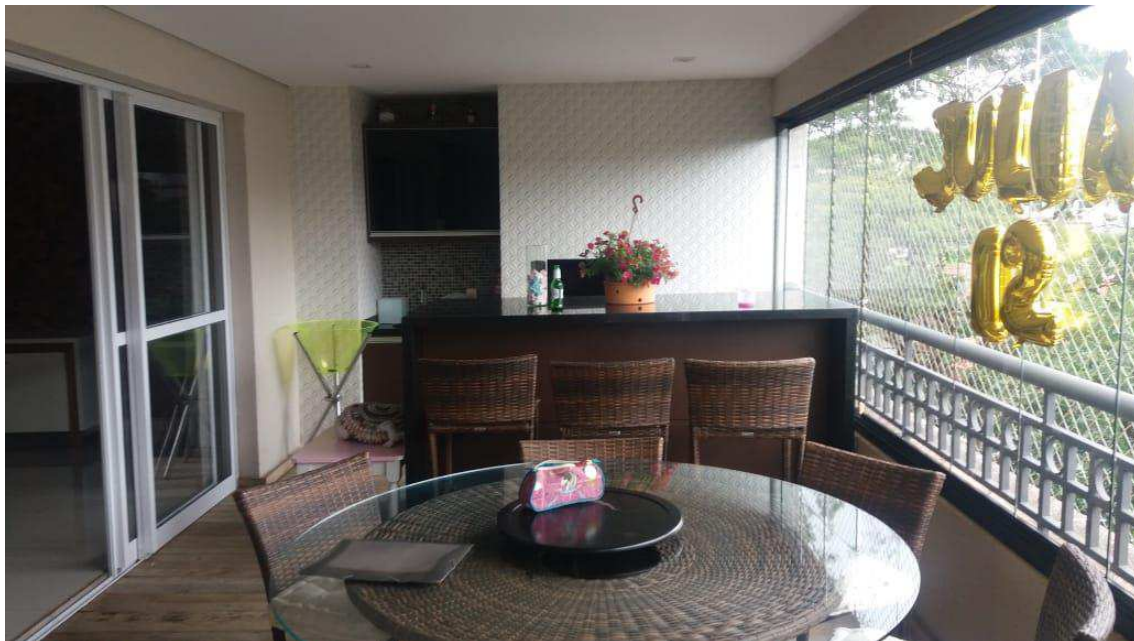


FOTO 06A – VISTA 01 VARANDA GOURMET – APTO 44B

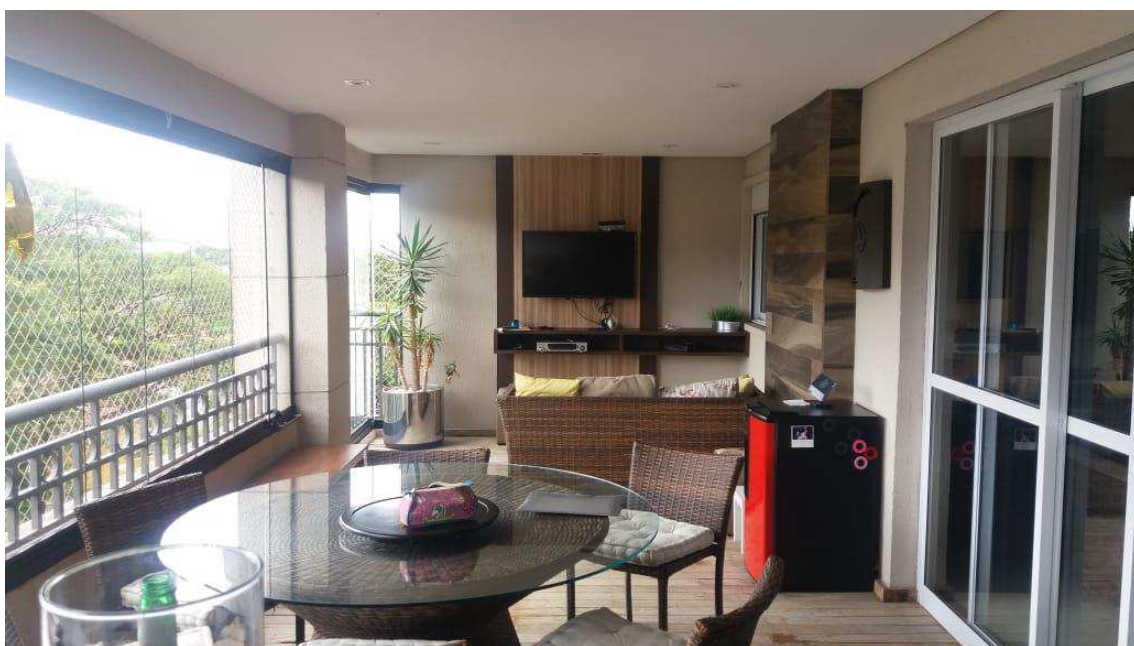


FOTO 06B – VISTA 02 VARANDA GOURMET – APTO 44B



FOTO 07 – WC SOCIAL – APTO 44B



FOTO 08A – VISTA 01 COZINHA/COPA – APTO 44B



FOTO 08B – VISTA 02 COZINHA/COPA – APTO 44B



FOTO 09 – ÁREA DE SERVIÇO – APTO 44B

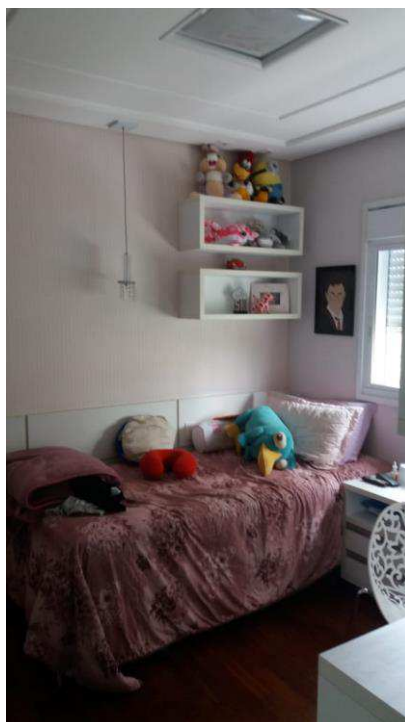


FOTO 10A – DORM. SUITE 01 – APTO 44B

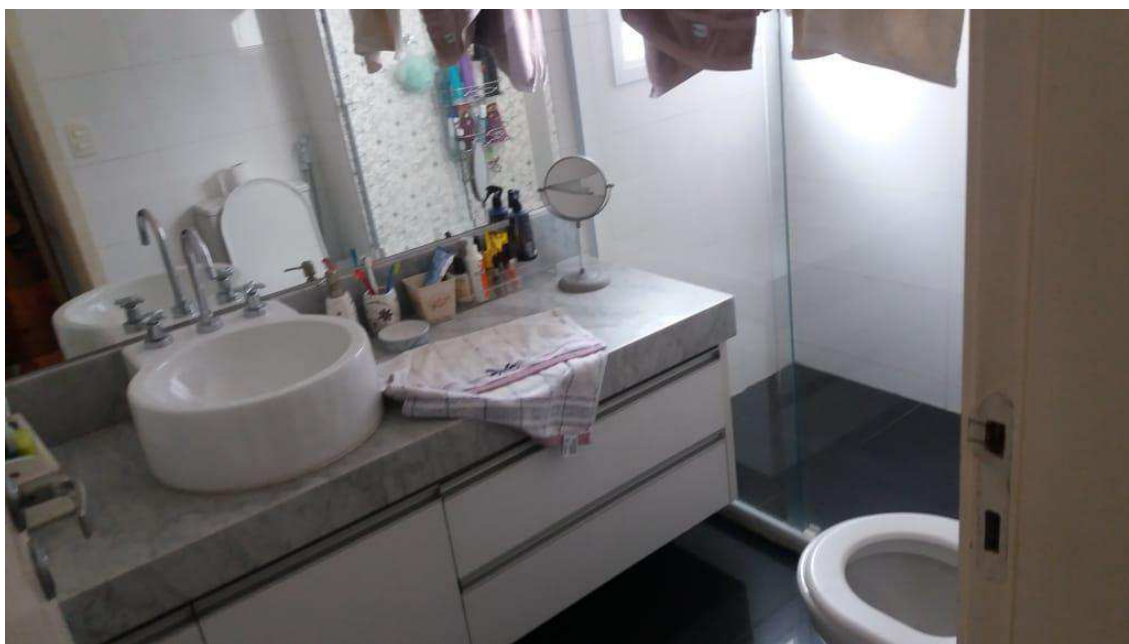


FOTO 10B – WC SUITE 01 – APTO 44B



FOTO 11A – DORM SUITE 02 – APTO 44B



FOTO 11B – CLOSET SUITE 02 – APTO 44B



FOTO 11C – WC SUITE 02 – APTO 44B



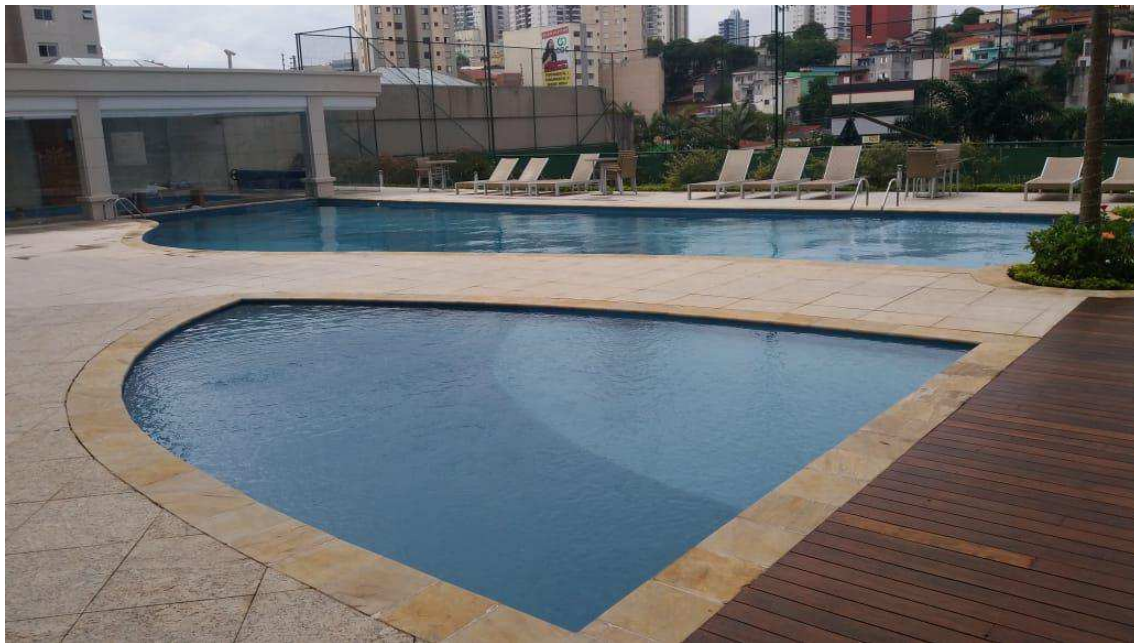
FOTO 12 – DORM 03 – APTO 44B



FOTO 13 – DORM 04 – APTO 44B



FOTO 14 – WC COMPARTILHADO DORM 03/04 – APTO 44B



**FOTO 15A – PISCINAS DESCOBERTAS ADULTO/INFANTIL – COND. MANSÃO IMPERIAL**



**FOTO 15B – RAI AQUECIDA (COBERTA) – COND. MANSÃO IMPERIAL**



**FOTO 16 – QUADRA POLIESPORTIVA – COND. MANSÃO IMPERIAL**



**FOTO 17 – QUADRA DE TÊNIS – COND. MANSÃO IMPERIAL**



FOTO 18 – PLAYGROUND – COND. MANSÃO IMPERIAL



FOTO 19A – SALA DE GINÁSTICA – VISTA 01 – COND. MANSÃO IMPERIAL



**FOTO 19B – SALA DE GINÁTICA – VISTA 02 – COND. MANSÃO IMPERIAL**



**FOTO 20 – SALA DE JOGOS “TEEN” – COND. MANSÃO IMPERIAL**

**ANEXO VI**  
**MATRÍCULA DO IMÓVEL**  
 Matrícula n. 125.271



O Bel. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, neles, no de número DOIS de Registro Geral, verificou constar a matrícula do teor seguinte, reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/73:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	folha
125.271	1

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

Em 01 de dezembro de 2011

IMÓVEL: Apartamento nº 44, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO BOURBON (Torre B), parte integrante do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO MANSÃO IMPERIAL, com acesso pelo nº 300 da RUA PRINCESA FRANCISCA CAROLINA; composto de sala de estar/jantar, terraço com local para churrasqueira, lavabo, sala íntima com terraço, rouparia, área de circulação, um dormitório do tipo suite com espaço para armário e terraço, três dormitórios do tipo suite, cozinha com copa e depósito e área de serviço com W.C. e depósito; com área privativa de 242,170m² (já incluída a área de 3,670m² correspondente ao depósito vinculado nº 162, situado no 1º subsolo), área comum de 147,367m², sendo coberta de 96,759m² e descoberta de 50,608m², já incluída a área correspondente a 03 vagas de garagem, localizadas na garagem coletiva, perfazendo um total de 389,537m², correspondente à fração ideal de 0,005367 do terreno, com área total edificada de 338,929m². A unidade confronta, de quem de dentro do apartamento olha para a Avenida Pery Ronchetti, pela frente, com o hall de serviço, vazio, com parte da caixa de escada e espaço aéreo sobre áreas do condomínio; pelo lado direito, com o hall de serviço e com o apartamento de final 3; e, pelo lado esquerdo e pelos fundos, com espaço aéreo sobre áreas do condomínio. O mencionado edifício acha-se construído em terreno com a área de 8.835,12m², localizado nas Rua Princesa Francisca Carolina, Avenida Pery Ronchetti, Avenida Wallace Simonsen e Alameda Dom Pedro de Alcântara.

CADASTRO MUNICIPAL: 004.037.011.000 (Área Maior)

PROPRIETÁRIA: GAFISA S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.545.828/0001-07, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 19º andar, Pinheiros, em São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº110.949, aberta em 07 de fevereiro de 2008, onde a Instituição Parcial de Condomínio acha-se registrada sob o nº49, nesta data e Serventia.

A Escrevente Autorizada,

*Daniela Baeza Gonçalves Dias*  
 DANIELA BAEZA GONÇALVES DIAS

Av. 1, em 16 de março de 2012.

Nos termos do Ofício nº 031/CAAR/2012, expedido em 10 de fevereiro de 2012, pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, no Processo CETESB nº 473/08(PA), e conforme Av.76 feita nesta data na Matrícula nº 110.949, procedo esta

**Continua no Verso**

Pag.: 001/004

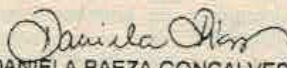
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO OTAVIO FIDELIS OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2018 às 12:54, sob o número WSB018703348270. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012221-96.2016.8.26.0564 e código 5C401BF.

matrícula	ficha
125.271	1
venc.	ano

**LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL**

averbação para constar que o terreno em que se encontra erigido o empreendimento denominado CONDOMÍNIO MANSÃO IMPERIAL, do qual o imóvel objeto desta matrícula é parte integrante, encontra-se contaminado em parte, tendo sido a respectiva área incluída na Relação de Áreas Contaminadas do Estado de São Paulo.


A Escrevente Autorizada,

  
 DANIELA BAEZA GONÇALVES DIAS


AV.2, em 26 de abril de 2013.

Nos termos do instrumento particular de 16 de fevereiro de 2012, com força de escritura pública, nos termos do § 5º acrescido ao artigo 61, da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, pelo artigo 1º da Lei nº 5.049 de 29 de junho de 1966 e também pela Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997 e com base na Certidão de valor venal do exercício de 2013, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº004.037.011.116.

O Escrevente Autorizado,

  
 LUCAS DE ALMEIDA SANTO

O Escrevente Autorizado,


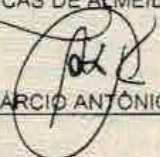


  
 MÁRCIO ANTONIO FILINTO

R.3, em 26 de abril de 2013.

Pelo instrumento particular referido na AV.2, a proprietário GAFISA S/A, anteriormente qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula pelo preço de R\$643.879,84, a JOSIAS ONEBS ROSSI, RG nº18.256.333-SSP/SP, CPF/MF sob nº113.166.228-86 e sua esposa FLORACI PAULO CORREIA ROSSI, RG nº28.470.154-3-SSP/SP, CPF/MF sob nº176.394.438-73, ambos brasileiros, empresários, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº6.515/77, residentes e domiciliados na Rua D'Artagnan, nº67, apartamento 13, Vila Caminho do Mar, nesta cidade. Do valor acima noticiado, R\$243.879,84 foram pagos com recursos próprios dos adquirentes.

**Continua na Ficha Nº 2**

Pag.: 002/004

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	folha	de São Bernardo do Campo - SP	
125.271	2	Em 26 de abril de 2013	
O Escrevente Autorizado,			
		LUCAS DE ALMEIDA SANTO	
O Escrevente Autorizado,			
		MÁRCIO ANTÔNIO FILINTO	
R. 4, em 26 de abril de 2013.			
<p>Pelo instrumento particular referido na AV.2., os adquirentes JOSIAS ONEBS ROSSI e sua esposa FLORACI PAULO CORREIA ROSSI, anteriormente qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula ao BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo Administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco/SP, em garantia do financiamento que este lhes concedeu, no valor de R\$400.000,00, acrescido da importância de R\$58.000,00, valor este destinado ao pagamento despesas acessórias, totalizando R\$458.000,00, que deverá ser pago através de 160 prestações mensais e consecutivas do valor total inicial de R\$6.601,89, incluídos juros à taxa nominal de 9,20% a.a e efetiva de 9,60% a.a., e acessórios, vencendo-se a primeira prestação em 20 de março de 2012. Sistema de amortização: SAC. O contrato, contendo as demais condições do financiamento, está sendo microfilmado nesta data.</p>			
O Escrevente Autorizado,			
		LUCAS DE ALMEIDA SANTO	
O Escrevente Autorizado,			
		MÁRCIO ANTÔNIO FILINTO	
Av.5, em 16 de junho de 2014.			
Prenotação nº 425.970, de 10 de junho de 2014.			
De acordo com o termo de reabilitação para uso declarado nº 0044/2014, expedido pela CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DO SÃO PAULO, aos 02 de junho de 2014 e conforme Av.77 feita nesta data na matrícula nº 110.949, procedo à			
<b>Continua no Verso</b>			
		Pag.: 003/004	

matrícula <b>125.271</b>	ficha <b>2</b>	<b>LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL</b>
-----------------------------	-------------------	------------------------------------

presente averbação para constar que o imóvel localizado à Rua Francisca Carolina, 300, São Bernardo do Campo, onde encontra-se erigido o empreendimento denominado CONDOMÍNIO MANSÃO IMPERIAL, do qual o imóvel objeto desta matrícula é parte integrante, "com base no Despacho 062/14/CAAC, apenso à Pasta Administrativa CETESB nº 473/08, foi considerado reabilitado para uso residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, na área poligonal delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso: 23K, Datum: WGS84: 1) 342739 mL; 7377724 mS; 2) 342783 mL; 7377835 mS; 3) 342597 mL; 7377914mS; 4) 342547 mL; 7377801 mS".


A Escrevente Autorizada,

*Daniela Nicoló Hill*  
**DANIELA NICOLÓ HILL**

**CERTIFICO E DOU FÉ** que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, **ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO** extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei 6015/73, NADA MAIS CONSTANDO em relação ao imóvel. O referido é verdade e dá fé. São Bernardo do Campo, data e hora abaixo indicadas.

O Escrevente Autorizado **José Ricardo Miranda**  
A Primeira Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo pertencente ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 23/10/1891 a 23/12/1912; Ao 3º Registro de Imóveis de São Paulo de 24/12/1912 a 26/12/1927; Ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 28/12/1927 a 31/08/1931; Ao 6º Registro de Imóveis de São Paulo de 01/08/1931 a 26/11/1942; Ao 14º Registro de Imóveis de São Paulo de 21/11/1942 a 07/04/1954; Ao 1º Registro de Imóveis de Santo André de 08/04/1954 a 08/10/1955; Ao 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo de 09/10/1955 até a presente data.

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Bernardo do Campo  
*José Ricardo Miranda*  
Escrevente Autorizado

<table border="0"> <tr><td>Ag. Oficial</td><td>RS 25,37</td></tr> <tr><td>Ag. Estado</td><td>RS 47,21</td></tr> <tr><td>Ag. IPESP</td><td>RS 45,34</td></tr> <tr><td>Ag. Reg. Civil</td><td>RS 11,34</td></tr> <tr><td>Ag. Trib. Just.</td><td>RS 11,34</td></tr> <tr><td>Ag. ISS</td><td>RS 40,50</td></tr> <tr><td><b>TOTAL</b></td><td><b>RS 181,10</b></td></tr> </table> <p>SELAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDAS POR VERBA</p>	Ag. Oficial	RS 25,37	Ag. Estado	RS 47,21	Ag. IPESP	RS 45,34	Ag. Reg. Civil	RS 11,34	Ag. Trib. Just.	RS 11,34	Ag. ISS	RS 40,50	<b>TOTAL</b>	<b>RS 181,10</b>	<p>Certidão expedida às 15:36:17 horas do dia 06/01/2016 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 59, "C"). Código de controle de certidão Pedido Nº 883325</p>  <p style="text-align: center; font-size: small;">12527188612016 M 125271</p>
Ag. Oficial	RS 25,37														
Ag. Estado	RS 47,21														
Ag. IPESP	RS 45,34														
Ag. Reg. Civil	RS 11,34														
Ag. Trib. Just.	RS 11,34														
Ag. ISS	RS 40,50														
<b>TOTAL</b>	<b>RS 181,10</b>														

Pag.: 004/004

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO OTAVIO FIDELIS OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2018 às 12:54, sob o número WSB018703348270. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012221-96.2016.8.26.0564 e código 5C401BF.


Perito Judicial  
Eng.º Rodrigo Fidelis  
CREA/RNP: 2606139143

---

### ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é composto por 37 páginas todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve e assina esta última.

São Bernardo do Campo-SP, 05 de dezembro de 2018.

  
*Rodrigo Fidelis*  
Eng. de Telecomunicações  
Técnico em Eletrotécnica  
CONFEA-2606139143

---

**RODRIGO OTAVIO FIDELIS OLIVEIRA**  
Perito Judicial Avaliador e Engenheiro  
CREA/RNP: 2606139143  
CPF: 218.388.728-17

  
*Rodrigo Fidelis*  
Eng. de Telecomunicações  
Técnico em Eletrotécnica  
CONFEA-2606139143