

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0900.57886.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg. MT nº 13.886
CREC/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Objetiva o presente laudo, determinar o possível valor de mercado do imóvel objeto de penhora, caracterizado pelo Apartamento nº 41, 4º andar do Edifício Solar do Paraíso, situado na Rua Rafael Andrade Duarte, nº 592, Jardim Paraíso, Campinas/SP.

1.2 - As fls. 614 dos autos, o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 - A vistoria do Imóvel foi previamente agendada e executada no dia 17 de novembro de 2021, às 9:00 horas, com o acompanhamento da filha da executada (Srta. Laura), que habita o imóvel.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

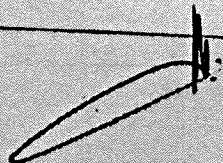
2.1 - LOCALIZAÇÃO:

Edifício Solar do Paraíso, situado na Rua Rafael Andrade Duarte, nº 592, Jardim Paraíso, Campinas/SP.

Trata-se da região bastante ativa na cidade de Campinas, dotada de toda a infraestrutura convencional. Atualmente encontra-se ocupada por edifícios residenciais e comerciais térreos e de múltiplos andares, com comércio bastante desenvolvido e atuante e com todos os melhoramentos públicos usuais e serviços.

- pg. 2 -

R (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com



639
LB

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686-1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T. nº 13.886
CREC/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

O acesso ao local é bastante facilitado e conhecido, tendo-se em conta sua proximidade com a região central da cidade, sendo dotada de toda a infraestrutura convencional como: redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública; pavimentação; sistema de drenagem de águas pluviais, etc, bem como dos serviços públicos essenciais e privados, transporte coletivo intenso, comércio local amplo e variado.



- pag. 3 -

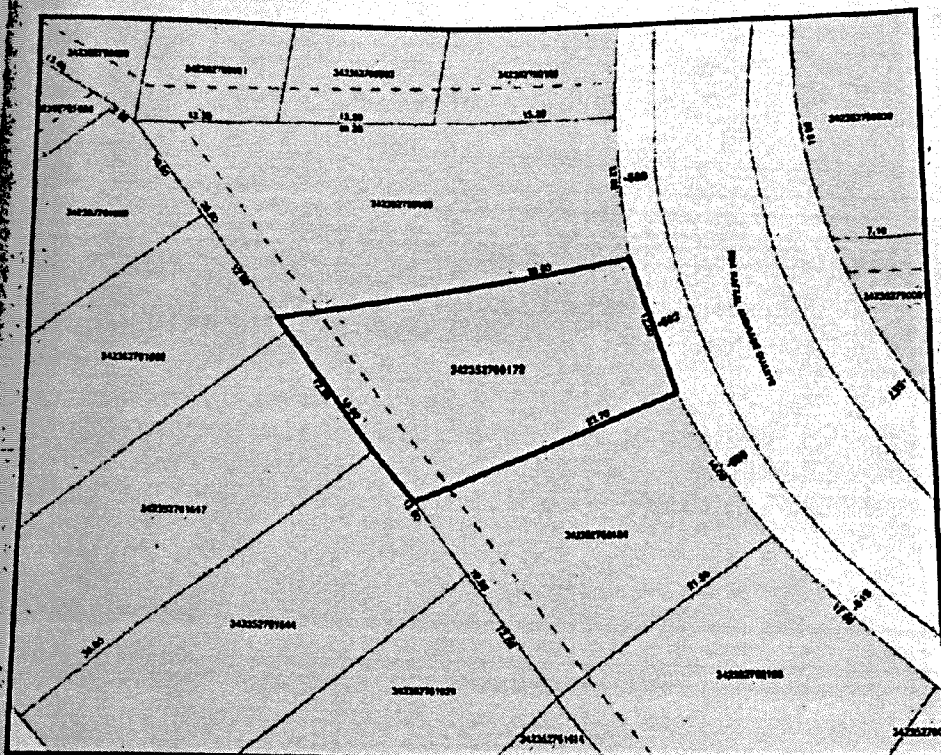
☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized, cursive script.

630
LB

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87886.1
Engenheiro de Segurança de Trabalho Reg./M.T. nº 13.886
CREC/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



- pag. 4 -

**☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com**

641
LB

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0800.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho RegTM.T nº 13.886
CREC/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Zoneamento: ZC4 (Zona de Centralidade 4) LC nº 208/2018

Ocupações:

CSEI, HCSEI, HMV

Usos: Tabela CNAE (22/07/2021) Verifica CNAE

CVAI, CABI, CAMI, SBI, SMI, SAI*, EBI, EMI, IBI*, UP, CVBI, UR, EAI, SRF*, CVMI, CAAI

PD2018 Macrozona: de Estruturação Urbana

PD2018 Área de Planejamento e Gestão (APG): Proença

PD2018 Unidade Territorial Básica (UTB): EU-29

- pag 5 -

☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

C42
LB

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

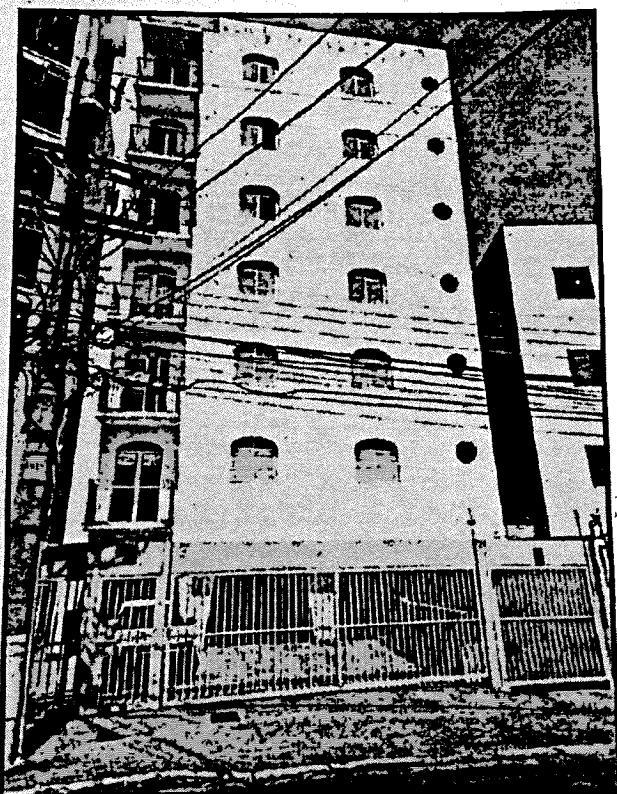
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600 87685.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg.M.T nº 13.588
CRECI/SP nº 134.381

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.2 - O "EDIFÍCIO SOLAR DO PARAÍSO":

O "Edifício Solar do Paraíso" é constituído de subsolo, pavimento térreo e 6 (seis) pavimentos, com 2 (duas) unidades por pavimento.

O edifício é servido por 1 (um) elevador e aparenta uma idade de 30 (quarenta e cinco) anos. Conta ainda com portaria virtual, hall de entrada e escada de emergência.



1. Tomada da Rua Rafael Andrade Duarte, nº 592, mostrando a fachada do Edifício Solar do Paraíso, do qual faz parte o imóvel avaliando (Apartamento nº 41 e o Box de Garagem nº 08).

- pág. 6 -

☎ (019) 93684.1306,
gonzagamotta@gmail.com

[Handwritten signature]

64B
LB

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0800 87686-1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T. nº 13 888
CRECI/SP nº 134.381

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



2. Vista do acesso ao edifício.

2.3 - O IMÓVEL EM QUESTÃO:

O imóvel sub judice (Apartamento nº 41 - 4º pavimento), encontra-se matriculado sob nº 29.169 do 1º CRI de Campinas/SP (fls. 604/606).

O Apartamento nº 41 é constituído de: *sala de estar e jantar com varanda, hall de distribuição, banheiro social, cozinha conjugada com a área de serviço e 3 dormitórios, sendo um deles com banheiro privativo (suíte).*

- pág. 7 -

☎ (019) 99634.1906,
lgonzagamotta@gmail.com

604
LB

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0800 87886,1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.888
CRECIVSP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Áreas edificadas:

Dimensões	Apartamento nº 41
Área privativa (m²)	91,761 m²
Área de Uso Comum (m²)	17,624 m²
Área Total (m²)	109,385 m²
Fração Ideal de Terreno	27,7545 m² ou 7,026%

Dimensões	Box de Garagem nº 08 - Subsolo
Área privativa (m²)	8,000 m²
Área de Uso Comum (m²)	2,370 m²
Área Total (m²)	10,370 m²
Fração Ideal de Terreno	2,6301 m² ou 0,666%

Principais características construtivas:

- a - sistema estrutural: de concreto armado (vigas, pilares e sistema de fundação);
- b - alvenaria: reboco com argamassa de cimento e areia;
- c - revestimentos básicos: emboço e reboco nas paredes e lajes de forro; azulejos até o teto nas dependências sanitárias, cozinha e área de serviço;
- d - esquadrias e ferragens: de madeira (portas internas) e de alumínio (janelas, vitros e venezianas), de boa qualidade; ferragens de padrão normal comercial;
- e - pisos internos: cerâmica e laminado de madeira;
- f - aparelhos e metais sanitários: louças de padrão médio comercial; metais sanitários cromados;
- g - pinturas: látex nas lajes de forro e nas paredes internas e externas; esmalte sintético nas esquadrias;
- h - forros: lajes de concreto com revestimento convencional;
- i - iluminação artificial: com luminárias padrão;

645
L9

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0400.87606.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T. nº 13.004
CRECIBSP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

J - instalações hidro-sanitárias e elétricas: de boa qualidade, funcionando adequadamente, dentro dos padrões e especificações técnicas convencionais

- Idade aparente: 30 anos.
- Estado de Conservação: bom estado geral.

Detalhes nas ilustrações juntadas a seguir.



3. Sala de estar no sentido da varanda.

- pag. 9 -

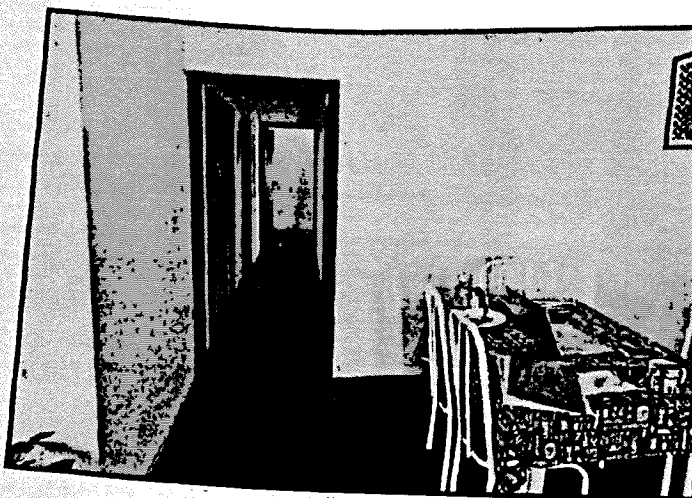
☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

[Handwritten signature]

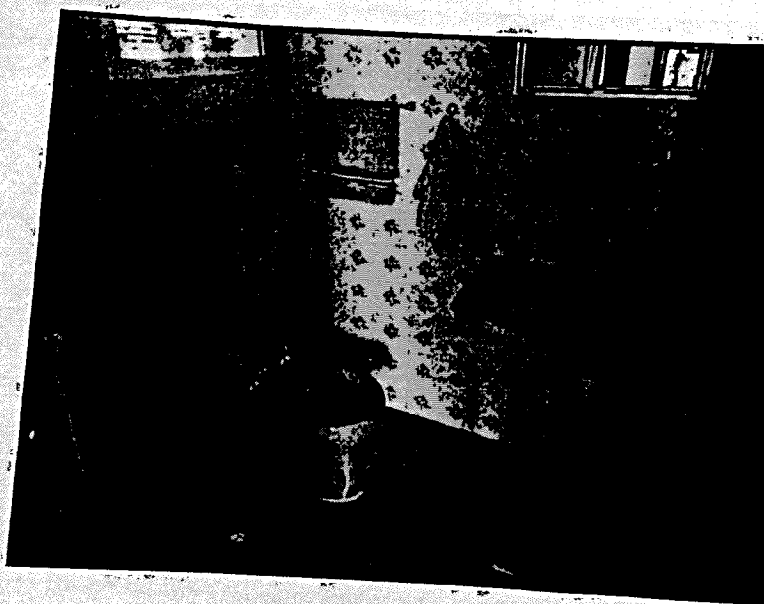
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0800.87688-1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T. nº 13.688
CRECI/SP nº 134.381

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



4. Sala de jantar e hall de distribuição.



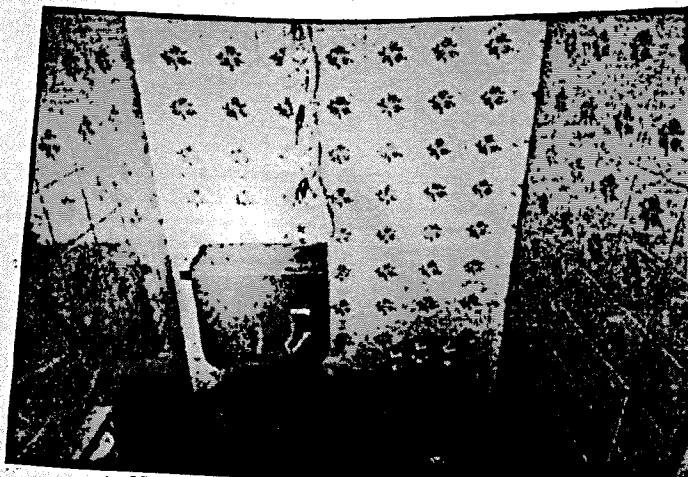
5. Banheiro social.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA.

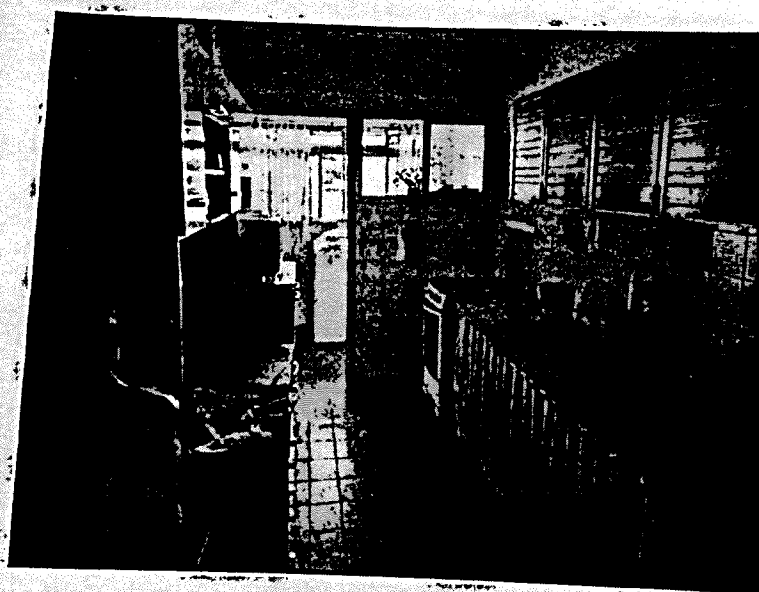
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0800.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Raci/T nº 13.886
CREC/SP nº 134.381

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

647
LB



6. Banheiro da suíte.



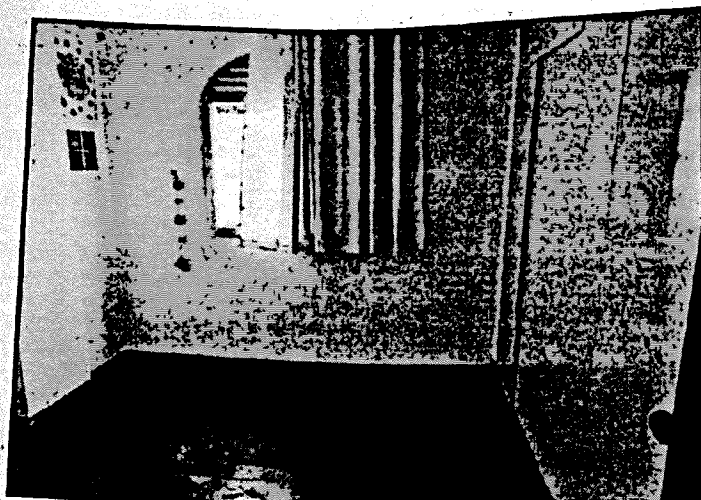
7. Cozinha e área de serviço.

[Handwritten signature]

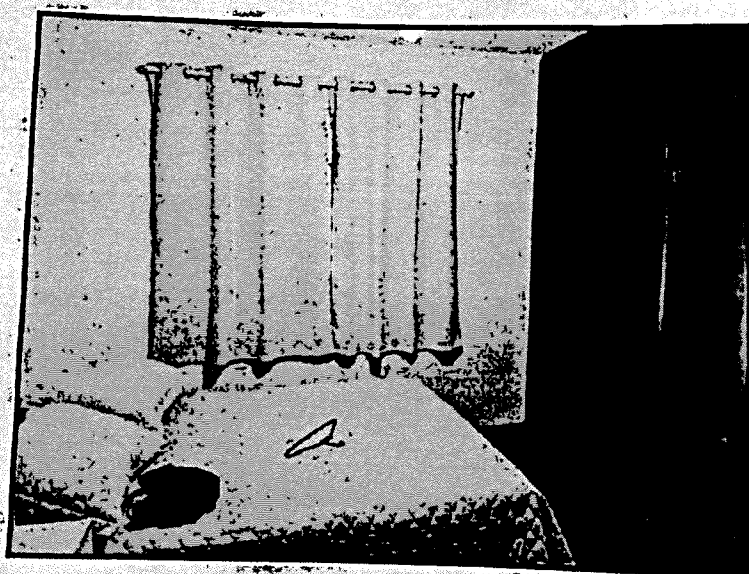
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686-1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg.M.T nº 13.888
CREG/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



8. Dormitório 1.



9. Dormitório suíte.

[Handwritten signature]

629
LB

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0000.87586.1
Engenheiro de Segurança de Trabalho Reg.M.T nº 13.886
CREC/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



10. Dormitório 3.



11. Box de Garagem nº 08 (subsolo).

☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

- pag. 13 -

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0800 87008.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T. nº 13.888
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

650
LB

3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**3.1 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO ADOTADO:**

No desenvolvimento da avaliação é recomendado o emprego de métodos de cálculo baseados em raciocínios confiáveis e em processos condizentes com os objetivos do trabalho e que haja meios técnicos suficientes para se atingir o fim visado.

No caso em estudo, foram observadas as exigências técnicas da NBR 14.653 - Partes 1 e 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

No presente caso, a avaliação do imóvel será feita com base no **MÉTODO COMPARATIVO**, o qual, segundo a NBR 14.653-2 assim se define:

O Método Comparativo é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação de preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

O Tratamento dos dados da amostra (com 15 elementos), bem como a definição do valor de mercado mais provável do apartamento em estudo, foi feito por método científico com tratamento técnico com a utilização da Regressão Linear/Inferência Estatística, observando-se os procedimentos básicos constantes do ANEXO A (*Procedimentos para utilização de modelos de regressão linear*) da NBR 14.653 - 2ª PARTE.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0500 87088.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg.M.T. nº 13.886
CREC/SP nº 134.381

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Foi empregado o software "SISDEA Windows 1.72 - Regressão Linear e Redes Neurais", de autoria da Petit Sistemas Engenharia.

3.2 - VALOR DO IMÓVEL:

O valor do imóvel (apartamento nº 41 e box de garagem nº 08), obtido por meio de Inferência Estatística/Regressão Linear, apresentou os seguintes resultados:

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 91,761
- Dormitórios = 3

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Total
- Mínimo (3,07%) = 421.523,84
- Médio = 434.864,30
- Máximo (3,27%) = 449.076,77
- Intervalo Predição
- Mínimo (9,78%) = 392.318,39
- Máximo (12,16%) = 487.760,69
- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 369.634,66
- RL Máximo = 500.093,95

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87586-1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T. nº 13.886
CRECVSP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tendo-se em conta que a pesquisa é composta por ofertas imobiliárias, recomendam as normas técnicas (NBR 14.653-2), a aplicação de um deságio de 10% (fator fonte) sobre o valor médio apurado, resultando em:

VIRÓVEL - NOVEMBRO/2021 = R\$ 434.864,30 x 0,90

VAPARTAMENTO E BOX DE GARAGEM - NOVEMBRO/2021 = R\$ 392.000,00

Obs: arredondamento até o máximo de 1% do valor calculado, conforme é recomendado pela NBR 14.653-2

Segue-se a devida juntada dos precedentes exigidos pela NBR 14.653-2.

PESQUISA DE VALORES - APARTAMENTOS

PESQUISA DE APARTAMENTOS A VENDA NO JARDIM PARAÍSO, CAMPINAS/SP									
Nº	COD. DO IMÓVEL	LOCAL	OFERTANTE	FORME (2%)	ÁREA PRIVATIV	DOMA	SUITE	VAG A	VALOR
1	500	R. SERRA DOS CRISTAIS, 613, COND. FATTO MOMENTOS	MIDAS SOL. IMOB.	97413.3298	98,000	2	1	1	445.000,00
2	AP010226	AV. PRINCESA D'OESTE, 1300, COND. EDIF. TURMALINA	PLENO IMÓVEIS	97413.6127	138,000	3	1	1	620.000,00
3	AP027114	AV. PRINCESA D'OESTE, 1930	PLENO IMÓVEIS	97413.6127	110,000	4	1	1	520.000,00
4	AP023029	R. AVELINO DO AMARAL, 160, COND. EDIF. PORTO FELIZ	REDE PROPECTUM	97100.3336	92,000	1	1	1	480.000,00
5	AP006915	AV. PRINCESA D'OESTE, 1180	PETRUCCI GESTÃO IMOB.	98883.3000	83,000	3	1	1	420.000,00
6	AP097322	R. RAFAEL ANDRADE DUARTE, 592, CD. ED. SOLAR DO PARAÍSO	ZELO IMÓVEIS	99313.7760	91,761	3	1	1	370.000,00
7	AP030752	R. RAFAEL ANDRADE DUARTE, 592, CD. ED. SOLAR DO PARAÍSO	PLENO IMÓVEIS	97413.6127	91,761	3	1	1	420.000,00
8	AP011913	R. AVELINO DO AMARAL, 130	PLENO IMÓVEIS	97413.6127	73,000	2	1	1	350.000,00
9	AP014291	AV. PRINCESA D'OESTE, 1212	PLENO IMÓVEIS	97413.6127	83,000	3	1	1	420.000,00
10	AP006582	AV. PRINCESA D'OESTE, 1180	PETRUCCI GESTÃO IMOB.	98883.3000	100,000	3	1	1	450.000,00
11	AP007024	AV. PRINCESA D'OESTE, 1183, ED. PORTO FELIZ	PETRUCCI GESTÃO IMOB.	98883.3000	87,000	2	1	1	430.000,00
12	AP1522	R. CHRISPIM FERRREIRA DE SOUZA, 55	GFZ ESP. EM IMÓVEIS	3345.0800	108,000	3	1	1	450.000,00
13	AP07227	AV. PRINCESA D'OESTE, 824, ED. COSTA DEL SOL	REDE PROPECTUM	97100.3336	90,000	3	1	1	500.000,00
14	484C3	AV. PRINCESA D'OESTE, 858, ED. CONDE DO PINHAL	IMÓVEIS MOLONI	99559.4466	85,000	3	1	1	450.000,00
15	AP103261	AV. PRINCESA D'OESTE, 1748	ZELO IMÓVEIS	99313.7760	102,000	3	1	1	420.000,00

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
 Engenheiro CMA - CREA/SP nº 0800.87688.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg.M.T. nº 13.846
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

653
28

Dado	Sim	Não	Area privativa	Dormitórios	Valor total
1	X		98,000	2	445.000,00
2	X		138,000	3	620.000,00
3	X		110,000	4	520.000,00
4	X		92,000	1	480.000,00
5	X		83,000	3	420.000,00
6		X	91,761	3	370.000,00
7	X		91,761	3	420.000,00
8	X		73,000	2	350.000,00
9	X		83,000	3	420.000,00
10	X		100,000	3	450.000,00
11	X		87,000	2	430.000,00
12	X		103,000	3	450.000,00
13	X		90,000	3	500.000,00
14	X		85,000	3	450.000,00
15	X		102,000	3	420.000,00

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1. Informações Complementares:

Varáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	14

2. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8228922 / 0,8700312
Coefficiente de determinação:	0,6771516
Fisher - Snedecor:	11,54
Significância do modelo (%):	0,01

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87086-1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg.M.T. nº 12.886
CREC/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos		
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	90%	85%
	95%	100%

4. Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

5. Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada				
Não Explicada	0.000	2	0.000	11.536
Total	0.000	11	0.000	
	0.000	13		

6. Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$1/\text{Valor total} = +3.745986766E-006 - 1.516134813E-008 \cdot \text{Área privativa} - 1.655951747E-007 / \text{Dormitórios}$$

7. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
Área privativa	x	-4.78	0.06
Dormitórios	1/x	-0.62	54.76
Valor total	1/y	10.82	0.01

8. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área privativa	Isoladas	Influência
Dormitórios	-0.22	0.27
Valor total	-0.82	0.82

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTAEngenheiro CMA - CREA/SP nº 0600.87696.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg.M.T. nº 13.806
CREC/SP nº 134.391**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

Correlações parciais para Dormitórios

Valor total	Isoladas	Influência
	0.07	0.18

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	II	I	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	Completa quanto a todas as variáveis analisadas 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	Adoção de situação paradigma 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	II
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	III

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

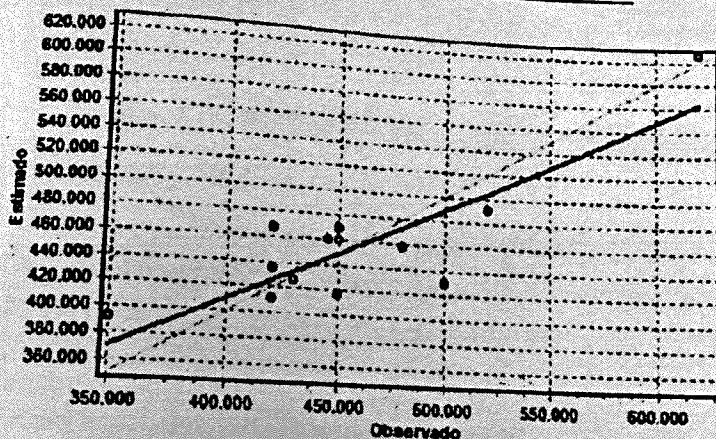
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87886-1
Engenheiro de Segurança do Trabalho RGT/MT nº 13.886
CREC/SP nº 134.381

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

656
LB

5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	90%	I
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1

Engenheiro de Segurança de Trabalho Reg/M.T nº 13.586

CREC/SP nº 134.391

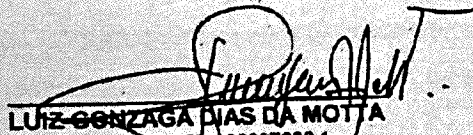
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

658
23

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 22 (vinte e duas) páginas, conferidas e rubricadas, sendo esta última data e assinada pelo signatário.

Campinas, 18 de novembro de 2021.


LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engº Civil - CREA/SP 060087686.1
Perito Judicial

Conferido!
Rafael