

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.**

PROCESSO N° 1008816-78.2015.8.26.0114/01

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, infra assinado, Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **JOSÉ ANTONIO MINGOTO** move em face de **ANA PAULA BEZERRA DA SILVA E ZENAIDE RODRIGUES DOS SANTOS**, tendo concluído o trabalho com que foi distinguido, vem pela presente, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou e que seguem consubstanciadas no **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, bem como requerer o **levantamento de seus honorários**, cuja guia de depósito encontra-se juntada nas **fls. 289/290** dos autos, com a expedição da guia de levantamento competente.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/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 21 do Bloco Q, Prédio Q-4** do **Condomínio Parque dos Eucaliptos**, situado na **Rua Albatroz, nº 65**, Vila Padre Manoel da Nóbrega, Campinas/SP.

1.2 - Às fls. 214 dos autos o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 – Agendada previamente, o signatário esteve no condomínio no dia 29 de janeiro de 2018, às 9:00 horas e solicitou do zelador (Sr. Benedito Antonio Romanato Souza) autorização para inspeção do imóvel. Após ligar várias vezes para os telefones que constam da proprietária (Sra. Zenaide – fones: 19 98112.8608 e 16 98187.2197), não houve qualquer resposta (caixa postal). Foi-nos permitido o acesso para o interior do condomínio para tentativa no local. Dirigimo-nos até o Prédio Q-4 e tentamos diretamente no apartamento nº 21 o respectivo acesso para vistoria, sem nenhum sucesso. Dirigimo-nos pelo lado externo do edifício onde constatamos vestígio de uma placa de “aluga-se” afixada em uma das janelas do apartamento em questão, daí a concluirmos que o apartamento encontra-se vazio.

1.4 – O signatário tem conhecimento das características construtivas da unidade, haja visto ter vistoriado várias outras unidades padronizadas como engenheiro credenciado da Caixa Econômica Federal.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO:

O **Condomínio Parque dos Eucaliptos** situa-se na **Rua Albatroz, nº 65**, na Vila Padre Manoel da Nóbrega, Campinas/SP.

O acesso ao local é bastante facilitado e conhecido, 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 e comércio local.



Portaria do Condomínio Parque dos Eucaliptos, Rua Albatroz, nº 65.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

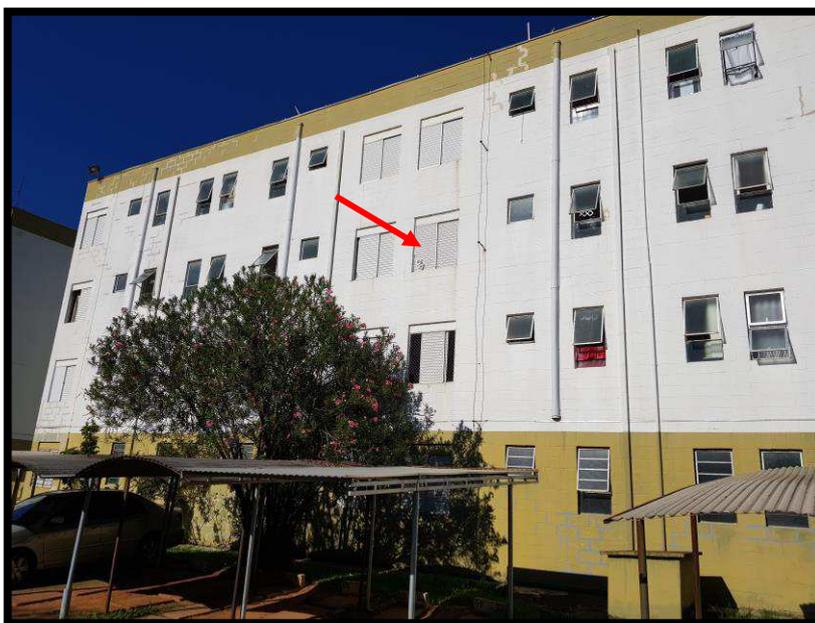
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Bloco Q do Condomínio Parque dos Eucaliptos e a identificação do Prédio Q-4, onde se situa o apartamento em questão (nº 21).



Prédio Q-4 e a posição do apartamento nº 21 em questão.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

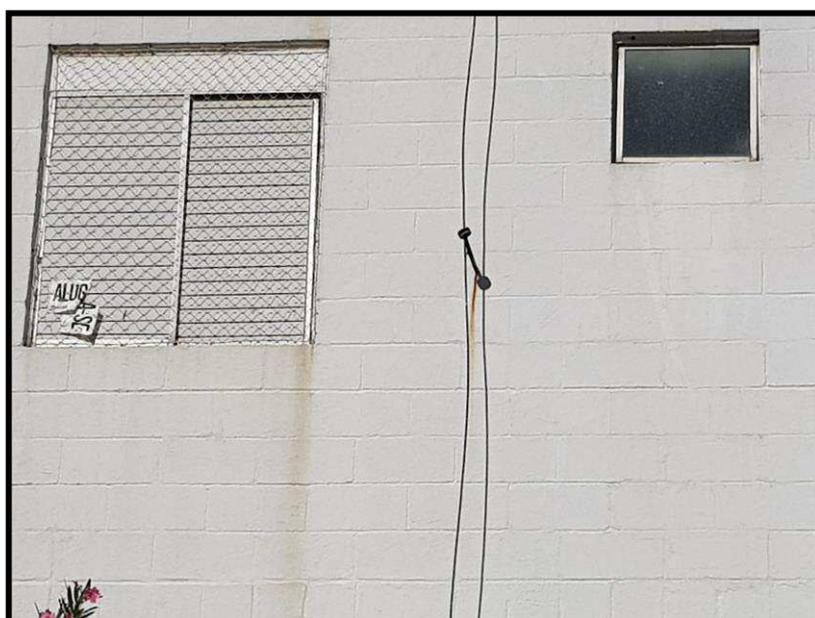
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Identificação do apartamento em questão (nº 21 do Prédio Q-4).



Placa de aluga-se na janela do apartamento em questão (Apartamento 21 do Prédio Q-4).

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



2.2 - O BLO “Q” DO CONDOMÍNIO PARQUE DOS EUCALIPTOS:

O **Bloco Q** condomínio é dotado de 4 (quatro) edifícios, cada qual dotado pavimento térreo mais 3 (três) pavimentos, com 16 (dezesesseis) apartamentos por prédio, num total de 64 (sessenta e quatro) apartamentos.

Os edifícios não possuem elevadores e aparentam uma idade de 35 anos.

As áreas de uso comum do condomínio são dotadas área de lazer, salão de festas e portaria com portões com acionamento eletrônico.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.3 - O IMÓVEL EM QUESTÃO:

O imóvel sub judice (**Apartamento nº 21**) situa-se no segundo pavimento do **Prédio Q-4** e encontra-se matriculado sob nº 50143, 3º CRI de Campinas/SP (fls. 18/22).

O **Apartamento** é constituído de: *sala, hall de distribuição, banheiro social, cozinha conjugada com área de serviço e 2 dormitórios. A unidade possui 1 (uma) vaga de garagem descoberta.*

Áreas edificadas:

Dimensões	Apartamento nº 21
Área privativa (m ²)	44,38 m ²
Área de Uso Comum (m ²)	5,72 m ²
Área Total (m ²)	50,10 m ²
Fração Ideal de Terreno	0,09401% ou 64,83884 m ²

Principais características construtivas, por similaridade e informações no condomínio:

a - sistema estrutural: de concreto armado (vigas, pilares e sistema de fundação);

b - alvenaria: blocos de concreto assentados em argamassa de cimento e areia sem revestimento externamente;

c - revestimentos básicos: emboço e reboco nas paredes internas 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 alumínio (janelas, vitrôs e venezianas), de boa qualidade; ferragens de padrão normal comercial;

e - pisos internos: cerâmica;

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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;

h - forros: lajes de concreto com revestimento convencional;

i - iluminação artificial: com luminárias padrão;

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

- Idade aparente: 35 anos.

3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO ADOTADO:

No desenvolvimento da avaliação é recomendado o emprego de métodos de cálculo calçados 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:

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

*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.*

3.2 – VALOR DO IMÓVEL:

O **valor do imóvel** (apartamento e 1 vaga de garagem) foi obtido por meio de pesquisa no próprio condomínio e outros similares na região e resultou nos seguintes valores:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 50,10
- Dormitórios = 2

- Valor Total
 - Mínimo (5,71%) = 140.943,67
 - **Médio = 149.481,39**
 - Máximo (5,71%) = 158.019,11

- Intervalo Predição
 - Mínimo (18,02%) = 122.541,61
 - Máximo (18,02%) = 176.421,18
 - Mínimo (IP) =
 - Máximo (IP) =

- Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 127.059,18
 - RL Máximo = 171.903,60

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP 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:

$$V_{\text{IMÓVEL}} - \text{JANEIRO}/2019 = R\$ 149.481,00 \times 0,90$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} - \text{JANEIRO}/2019 = R\$ 135.000,00$$

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 de cálculo exigidos pela **NBR 14.653-2**.

Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	LOCAL	BAIRRO	FONTE DE OFERTA	FONE (19)	ÁREA TOTAL (M²)	DORMITÓRIOS	VALOR (R\$)
1	PQEUCAL	RUA ALBATROZ, 65, COND. PARQUE DOS EUCALIPTOS	VILA PADRE MANOEL DA NÓBREGA	ANTONIO CLARET	99323.1000	50,10	2	162.000,00
2	AP1623	RUA ALBATROZ, 65, COND. PARQUE DOS EUCALIPTOS	VILA PADRE MANOEL DA NÓBREGA	CAPAROSSI IMÓVEIS	3243.0953	50,10	2	142.000,00
3	E955AC	RUA ALBATROZ, 65, COND. PARQUE DOS EUCALIPTOS	VILA PADRE MANOEL DA NÓBREGA	CESAR AUGUSTO	98886.2622	50,10	2	130.000,00
4	DER568	RUA CORMORÃO, 143, COND. SIRIUS	VILA PADRE MANOEL DA NÓBREGA	MAIS MAIS IMÓVEIS	4122.0500	55,00	2	145.000,00
5	D09FDC	RUA ALBATROZ, 65, COND. PARQUE DOS EUCALIPTOS	VILA PADRE MANOEL DA NÓBREGA	CESAR AUGUSTO	98886.2622	50,10	2	135.000,00
6	AP1468	RUA ALBATROZ, 65, COND. PARQUE DOS EUCALIPTOS	VILA PADRE MANOEL DA NÓBREGA	CAPAROSSI IMÓVEIS	3243.0953	50,10	2	175.000,00
7	AP00115	RUA ALBATROZ, 65, COND. PARQUE DOS EUCALIPTOS	VILA PADRE MANOEL DA NÓBREGA	VOX IMÓVEIS	2512.6465	60,00	3	180.000,00
8	AP0054	RUA SOCÓ, 65, COND. PADRE MANOEL DA NÓBREGA	VILA PADRE MANOEL DA NÓBREGA	SELF IMÓVEIS	3234.1850	47,00	2	130.000,00
9	AP00222	RUA ALBATROZ, 65, COND. PARQUE DOS EUCALIPTOS	VILA PADRE MANOEL DA NÓBREGA	VIVENDAS IMÓVEIS	3213.4074	50,10	2	158.000,00
10	AP0813	RUA ALBATROZ, 65, COND. PARQUE DOS EUCALIPTOS	VILA PADRE MANOEL DA NÓBREGA	WIT IMÓVEIS	3225.3590	50,10	2	170.000,00

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1. Modelo:

- Apartamento a venda – Vila Padre Manoel da Nóbrega, Campinas/SP.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2. Data de referência:

- quarta-feira, 30 de janeiro de 2019

2. Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	10
Dados utilizados no modelo:	10

3. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,5300081 / 0,5300081
Coeficiente de determinação:	0,2809086
Fisher - Snedecor:	1,37
Significância do modelo (%):	1,00

4. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

5. Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

6. Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	891631939,558	2	445815969,779	1,367
Não Explicada	2282468060,44	7	326066865,777	
Total	3174100000,00	9		

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Valor total = +184310,9219 -3611220,953 / Area total +18625,36467 * Dormitórios

8. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	-0,44	67,22
Dormitórios	x	0,57	58,62
Valor total	y	0,84	42,92

9. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Dormitórios	-0,81	0,75
Valor total	-0,50	0,16

Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Valor total	0,51	0,21

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	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	II
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	I
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

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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
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%	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

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

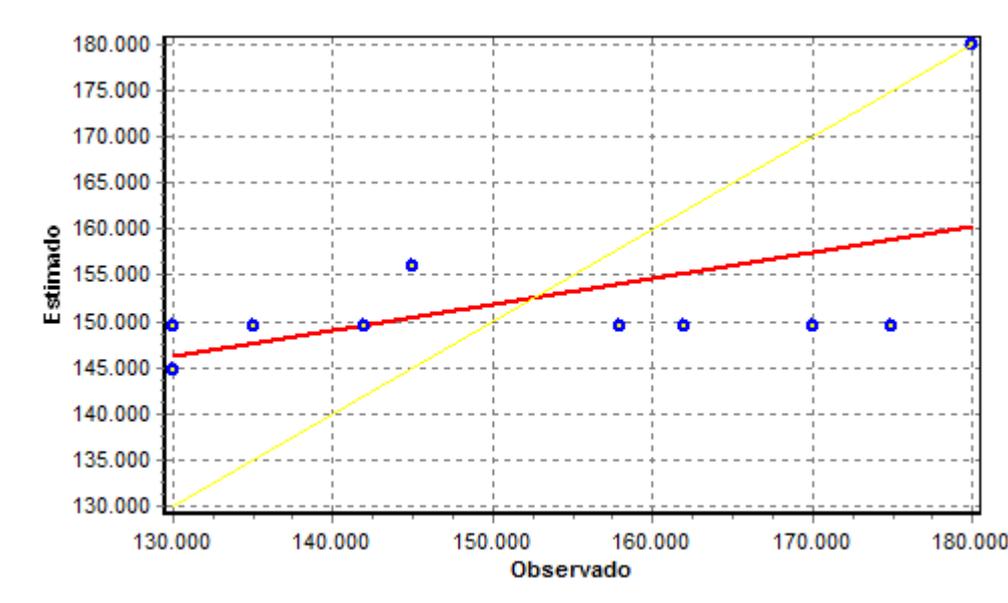
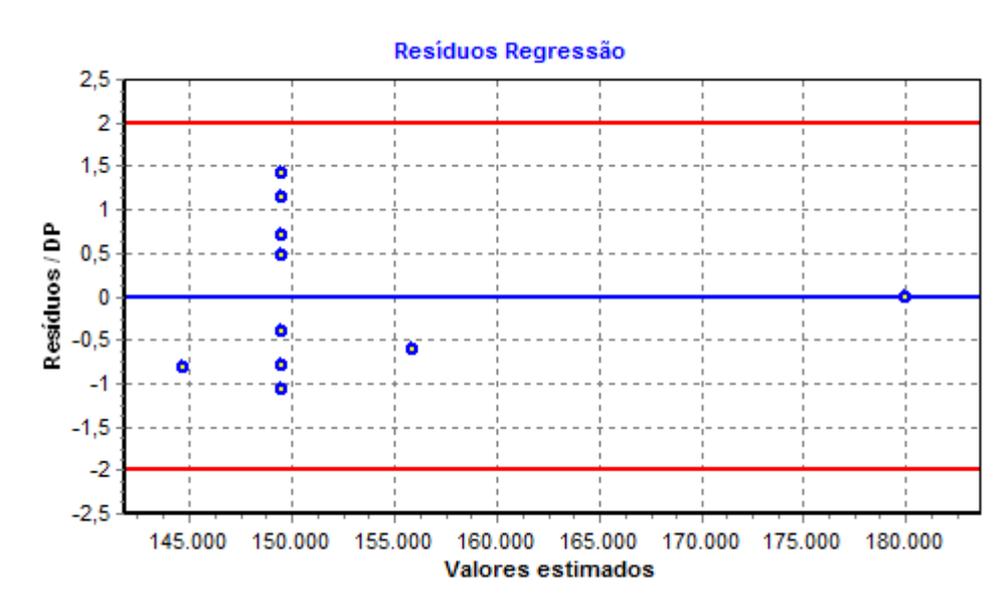


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do **Capítulo 3**, o **valor possível de mercado do imóvel**, na data base do laudo (**31 de julho de 2017**), em números inteiros, é de **R\$ 135.000,00 (CENTO E TRINTA E CINCO MIL REAIS)**.

5 – QUESITOS DAS PARTES

Nada consta dos autos.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 16 (dezesesseis) páginas, devidamente conferidas, assinadas digitalmente pelo signatário.

Campinas, 30 de janeiro de 2019.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engº Civil – CREA/SP 060087686.1

Assinado Digitalmente.