

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóveis - 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 Nº 1042687-94.2018.8.26.0114

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Exequente: **LOPES GONÇALES E MELLO SOCIEDADE DE ADVOGADOS**
Executada: **CONFECÇÕES CELIAN LTDA.**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, infra assinado,
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos mencionados,
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 por meio do seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**ÍNDICE GERAL**

1.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	FLS. 03
2.	CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS	FLS. 04
2.1.	IMÓVEIS SITUADOS NO BAIRRO DO BONFIM	FLS. 04
2.1.1.	AV. GOVERNADOR PEDRO DE TOLEDO, Nº 1.483	FLS. 04
2.1.2.	AV. GOVERNADOR PEDRO DE TOLEDO, Nº 1.501	FLS. 11
2.1.3.	AV. GOVERNADOR PEDRO DE TOLEDO, Nº 1.515	FLS. 20
2.1.4.	AV. GOVERNADOR PEDRO DE TOLEDO, Nº 1.543	FLS. 25
2.1.5.	RUA MAJOR LUCIANO TEIXEIRA, Nº 360	FLS. 38
2.2.	IMÓVEIS SITUADOS NO JARDIM BELO HORIZONTE	FLS. 45
2.2.1.	RUA ANTONIO BONAVITA, Nº 61 (LOTE 7 DA QUADRA C) ..	FLS. 45
2.2.2.	RUA ANTONIO BONAVITA, Nº 71 (LOTE 6 DA QUADRA C) ..	FLS. 49
2.2.3.	RUA ANTONIO BONAVITA (LOTE 5 DA QUADRA C)	FLS. 53
3.	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	FLS. 55
3.1.	IMÓVEIS SITUADOS NO BAIRRO DO BONFIM	FLS. 55
3.2.	IMÓVEIS SITUADOS NO JARDIM BELO HORIZONTE	FLS. 64
4.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	FLS. 69
5.	QUESITOS	FLS. 70
6.	ENCERRAMENTO	FLS. 70

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóveis - 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 dos seguintes imóveis:

1) Matrícula nº 102052 do 2º CRI de Campinas/SP, Av. Governador Pedro de Toledo nº 1483;

2) Matrícula nº 1044 do 2º CRI de Campinas/SP, Av. Governador Pedro de Toledo nº 1543;

3) Matrícula nº 1045 do 2º CRI de Campinas/SP, Av. Governador Pedro de Toledo nº 1515;

4) Matrícula nº 1046 do 2º CRI de Campinas/SP, Av. Governador Pedro de Toledo nº 1501;

5) Matrícula nº 84463 do 2º CRI de Campinas/SP, lote nº 8 na rua Major Luciano Teixeira, área total de 250,0m²;

6) Matrícula nº 8061 do 1º CRI de Campinas/SP, lote de nº 5 da quadra C, Rua Antônio Bonavita, Jardim Belo Horizonte, área total de 659,70m²;

7) Matrícula nº 10759 do 1º CRI de Campinas/SP, lote de nº 7 da quadra C, Rua Antônio Bonavita, Jardim Belo Horizonte, área total de 420,00m²;

8) Matrícula nº 26600 do 1º CRI de Campinas/SP, Rua Antônio Bonavita, 71 área total de 354,50m²;

1.2 – Às fls. 277/278 dos autos o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 – Seguindo-se o agendamento feito nas fls. 746/747 dos autos, as vistorias dos imóveis ocorreu nos dias 06 e 07 de novembro de 2019 e foram acompanhadas por:

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- a) Dr. **Bruno Rossi**, representando os Exequentes;
b) **José Di Marzio Neto** representando a executada.

2 - CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

2.1 – IMÓVEIS SITUADOS NO BAIRRO DO BONFIM, CAMPINAS/SP:

2.1.1 – AVENIDA GOVERNADOR PEDRO DE TOLEDO Nº 1.483:

O imóvel em estudo diz respeito a um prédio residencial do tipo sobrado, com ocupação comercial, está situado na **Avenida Governador Pedro de Toledo, nº 1.483**, Bairro do Bonfim, Campinas/SP, matrícula nº 102052 – 2º CRI, no quarteirão nº 1.404, completado pelas Ruas do Açúcar, General Bento Bicudo e Major Luciano Teixeira, Código Cartográfico nº 3414.12.63.0092.01001.

A região onde se situa o imóvel em estudo apresenta um perfil de ocupação mista, comercial e residencial, com predominância comercial.

É dotada de toda a infraestrutura básica própria do loteamento, como: *redes de água potável, telefone, energia elétrica e iluminação pública; galerias pluviais, guias e sarjetas; pavimentação asfáltica; arborização, além de escolas, transporte coletivo, coleta de lixo, creches e outros.*

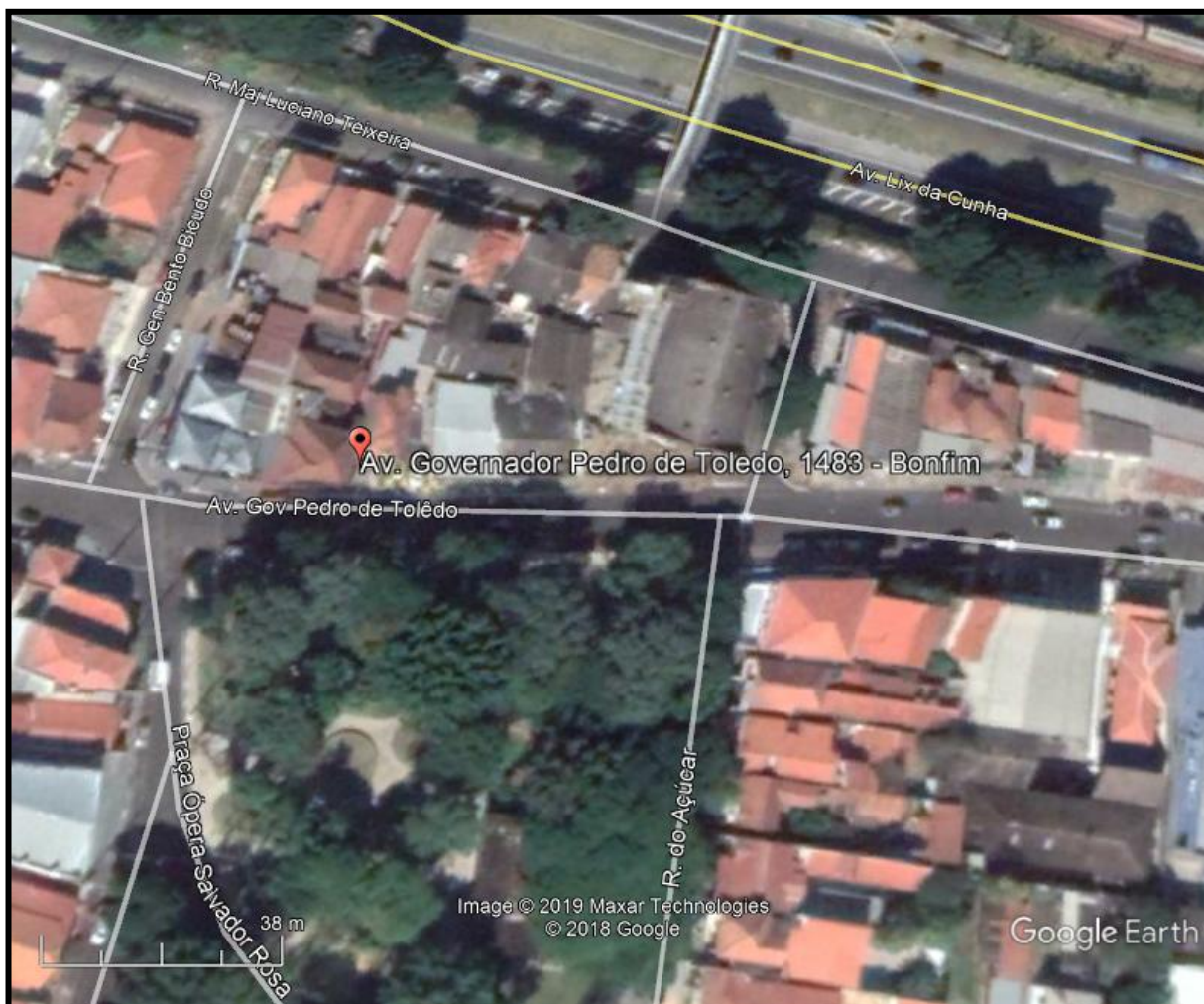
Zoneamento Municipal: ZC4 (zona de centralidade 4).

O imóvel está sendo locado à Rogério Neves (RN Motores Elétricos).

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



2.1.2.1 – Terreno (Lote 13):

Conforme consta da matrícula do imóvel, o terreno apresenta um formato aproximadamente retangular, com as seguintes dimensões:

- frente para a Avenida Gov. Pedro de Toledo: 5,00 m;
- Área total: 178,75 m²

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.1.3 – Edificação:

Constatamos que no terreno foi edificado uma construção residencial (sobrado), adaptada para o comércio, contendo:

a) **pavimento térreo:** sala, garagem na frente, hall, cozinha, banheiro, despensa, escada para o pavimento superior e uma cobertura simples nos fundos;

b) **pavimento superior:** 3 quartos e um banheiro.

Conforme consta do cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Campinas (Código Cartográfico nº 3414.12.63.0092.01001), a área total edificada é de **153,50 m²**.

Características construtivas da edificação:

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

b - **alvenaria:** de tijolos de barro assentados em argamassa de cimento e areia;

c - **revestimentos da fachada:** reboco;

d - **revestimentos internos:** reboco e azulejos;

e - **esquadrias e ferragens:** de ferro e de madeira;

f - **cobertura:** telhas de cerâmica apoiadas em madeiramento serrado; telha de zinco nos fundos;

g - **pinturas:** esmalte e látex;

h - **pisos:** assoalho de madeira e cerâmica;

i - **forros:** de madeira;

j - **fechamento perimetral:** muros de alvenaria com reboco;

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

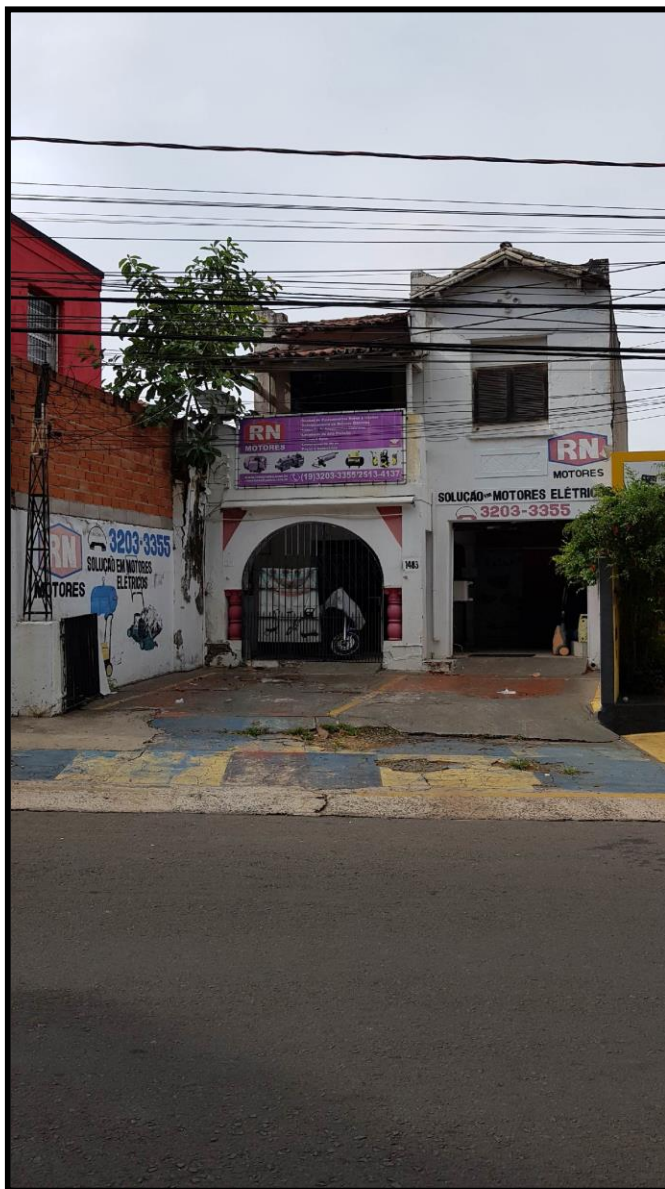
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- **Idade aparente:** 60 anos.
- **Estado de Conservação – observação externa:** Ruim. Necessita de reparações importantes.



1. Vista frontal do imóvel, feito da Avenida Governador Pedro de Toledo.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2. Vista interna do pavimento térreo no sentido dos fundos.



3. Vista da sala do pavimento térreo.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

4. Vista interna do pavimento térreo no sentido dos fundos para a frente.



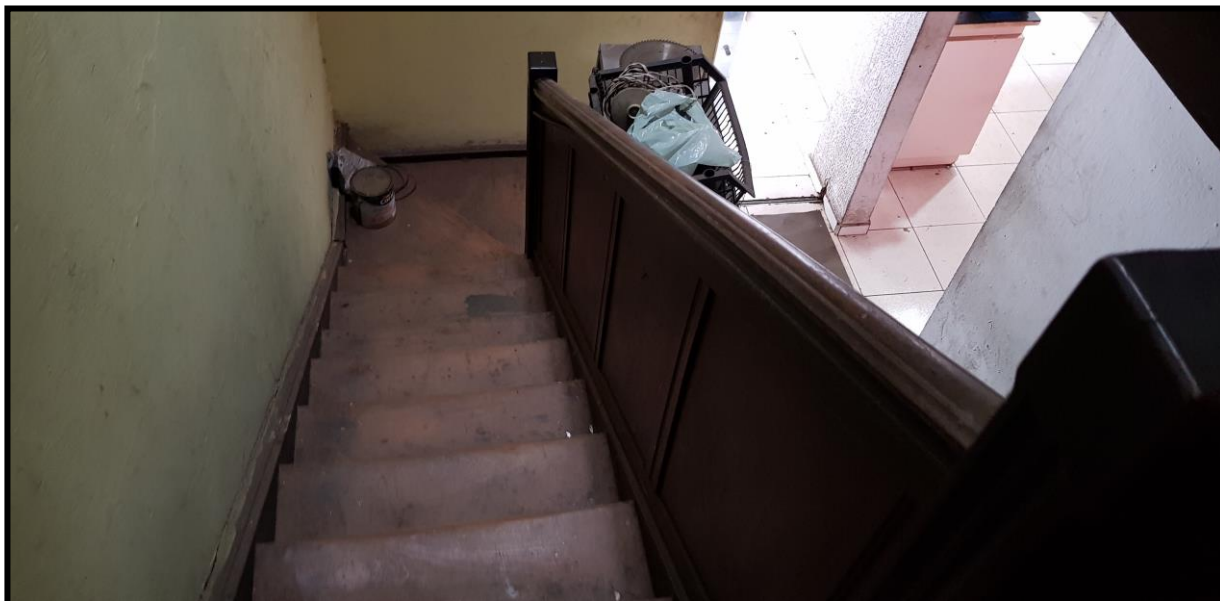
5. Vista interna da cozinha (copa).

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

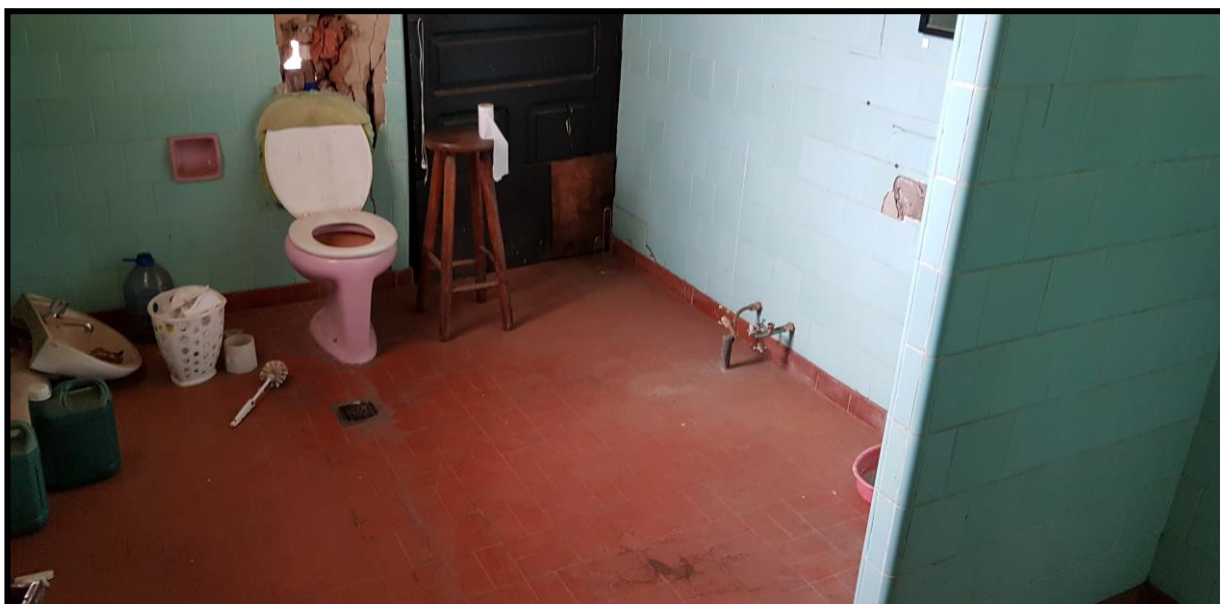
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

6. Vista interna da escada de acesso entre os pavimentos.



7. Pavimento superior. Vista interna do banheiro.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



8. Pavimento Superior. Vista interna de um dos dormitórios.

2.1.2 – AVENIDA GOVERNADOR PEDRO DE TOLEDO Nº 1.501:

O imóvel em estudo diz respeito a um prédio comercial térreo (barracão e coberturas), situado na **Avenida Governador Pedro de Toledo, nº 1.501**, Bairro do Bonfim, Campinas/SP, matrícula nº 1046 – 2º CRI, no quarteirão nº 1.404, completado pelas Ruas do Açúcar, General Bento Bicudo e Major Luciano Teixeira, Código Cartográfico nº 3414.12.63.0075.01001.

A região onde se situa o imóvel em estudo apresenta um perfil de ocupação mista, comercial e residencial, com predominância comercial.

É dotada de toda a infraestrutura básica própria do loteamento, como: *redes de água potável, telefone, energia elétrica e iluminação pública; galerias pluviais, guias e sarjetas; pavimentação asfáltica; arborização, além de escolas, transporte coletivo, coleta de lixo, creches e outros.*

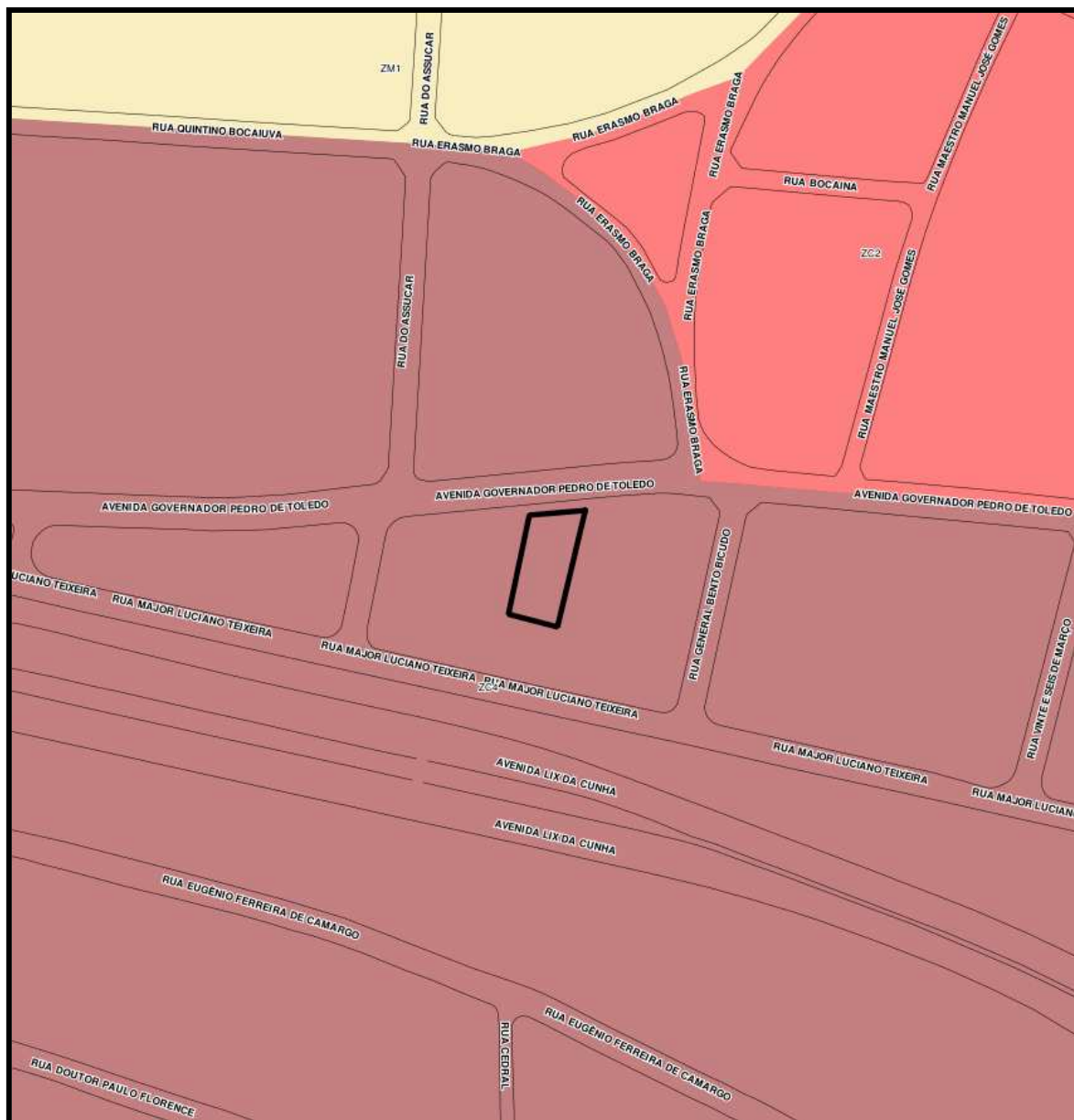
Zoneamento Municipal: ZC4 (zona de centralidade 4).

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

O imóvel está sendo locado à AR+ Soluções em Ar Comprimido (Ricardo Elias de Souza).



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



2.1.2.1 – Terreno (Lote 04):

Conforme consta da matrícula do imóvel, o terreno apresenta um formato aproximadamente retangular, com as seguintes dimensões:

- frente para a Avenida Gov. Pedro de Toledo: 17,00 m;

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Área total: 350,00 m²

2.1.2.2 – Edificações:

Constatamos que no terreno foram edificadas 3 (três) coberturas simples e duas salas (escritório e materiais).

Conforme consta do cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Campinas (Código Cartográfico nº 3414.12.63.0075.01001), a área total edificada é de **267,42 m²**, sendo **165,82 m²** de área de galpão e **101,60 m²** de cobertura simples.

Características construtivas da edificação:

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

b - alvenaria: de blocos de cimento assentados em argamassa de cimento e areia;

c - revestimentos da fachada: reboco;

d - revestimentos internos: reboco (salas) e azulejos (banheiros), demais sem revestimentos (blocos aparentes);

e - esquadrias e ferragens: de ferro e de madeira;

f - cobertura: telhas de zinco galvanizadas;

g - pinturas: esmalte e látex;

h - pisos: concreto e cerâmica;

i - fechamento perimetral: muros de alvenaria com reboco;

• **Idade aparente**: 5 anos (coberturas simples) e 20 anos para o galpão.

• **Estado de Conservação**: Bom estado geral.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

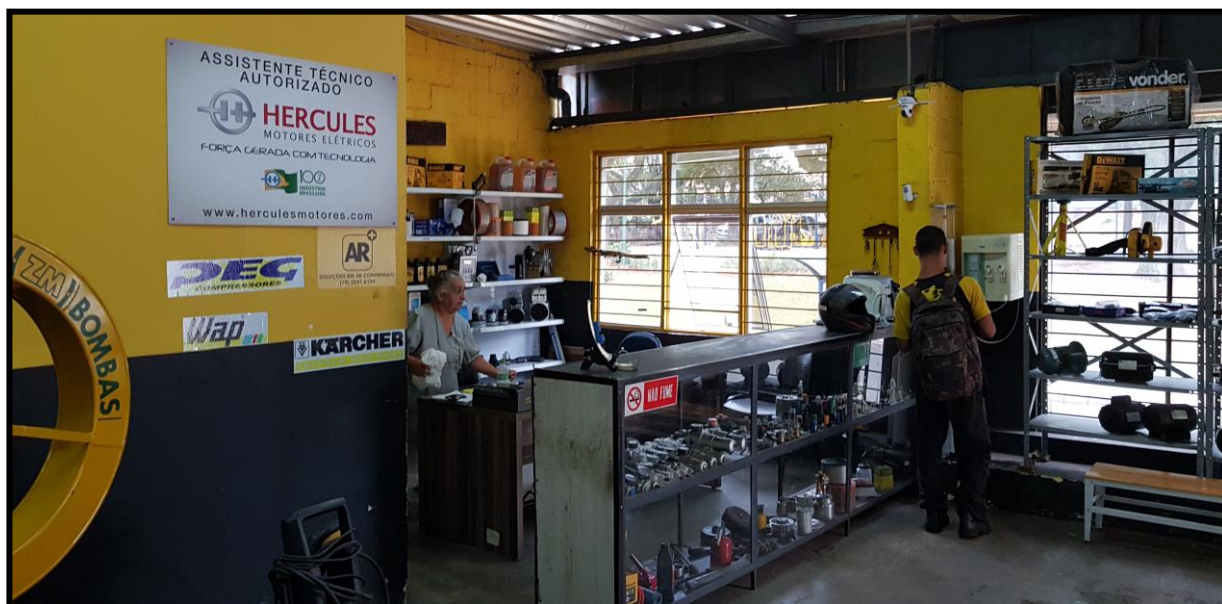
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



9. Vista frontal do imóvel, feito da Avenida Governador Pedro de Toledo.



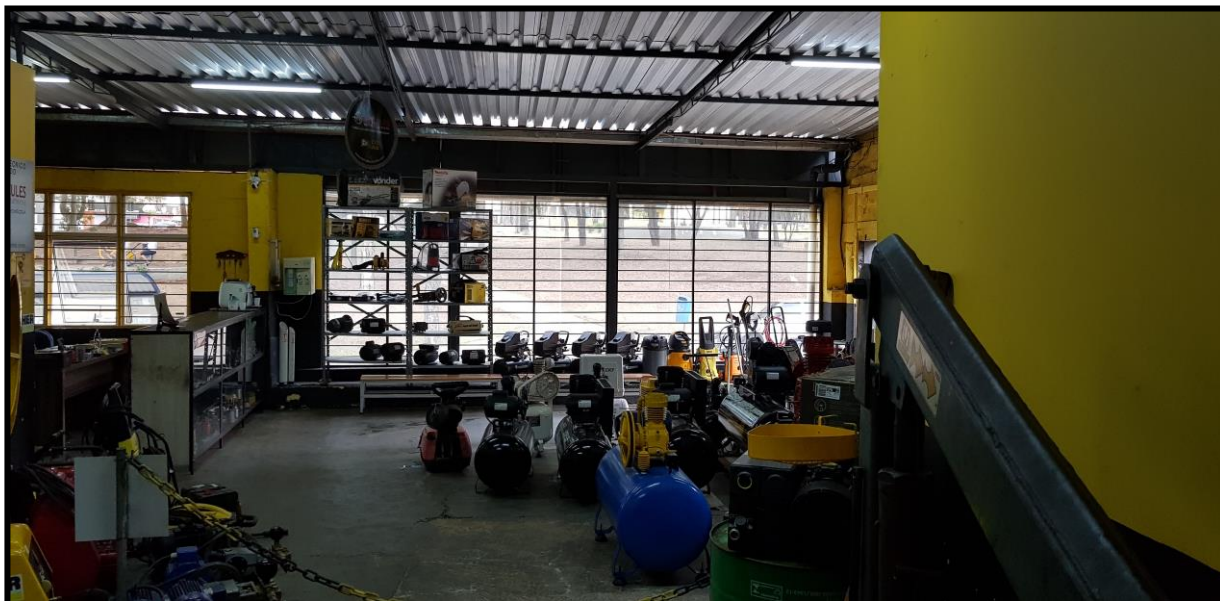
10. Vista interna da loja (parte da frente).

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

11. Vista interna da loja (parte da frente).



12. Vista no sentido da frente para os fundos.

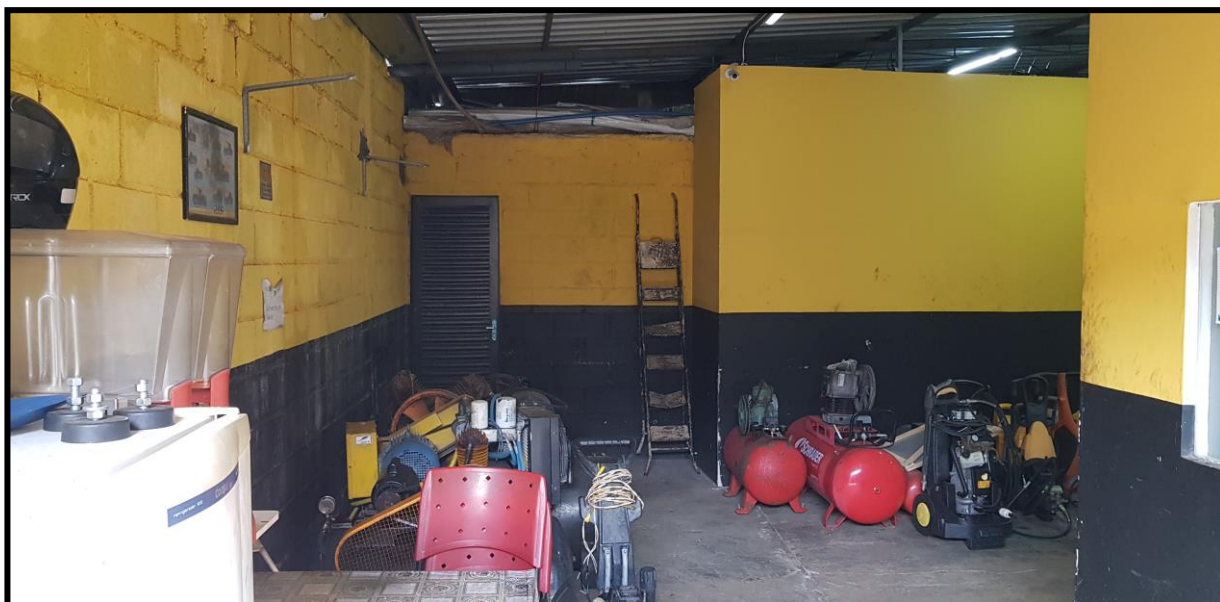
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



13. Vista interna do galpão com destaque para a sala de escritório.



14. Vista interna da parte dos fundos do galpão.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**15. Vista da cobertura lateral.****16. Vista da sala de materiais.**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**17. Vista do quintal dos fundos.****18. Vista interna do banheiro.**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**2.1.3 – AVENIDA GOVERNADOR PEDRO DE TOLEDO Nº 1.515:**

O imóvel em estudo diz respeito a um prédio comercial térreo (barracão e coberturas), situado na **Avenida Governador Pedro de Toledo, nº 1.515**, Bairro do Bonfim, Campinas/SP, matrícula nº 1045 – 2º CRI, no quarteirão nº 1.404, completado pelas Ruas do Açúcar, General Bento Bicudo e Major Luciano Teixeira, Código Cartográfico nº 3414.12.63.0059.01001.

A região onde se situa o imóvel em estudo apresenta um perfil de ocupação mista, comercial e residencial, com predominância comercial.

É dotada de toda a infraestrutura básica própria do loteamento, como: *redes de água potável, telefone, energia elétrica e iluminação pública; galerias pluviais, guias e sarjetas; pavimentação asfáltica; arborização, além de escolas, transporte coletivo, coleta de lixo, creches e outros.*

Zoneamento Municipal: ZC4 (zona de centralidade 4).

O imóvel encontra-se fechado há alguns anos e a construção existente, em estado precário.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

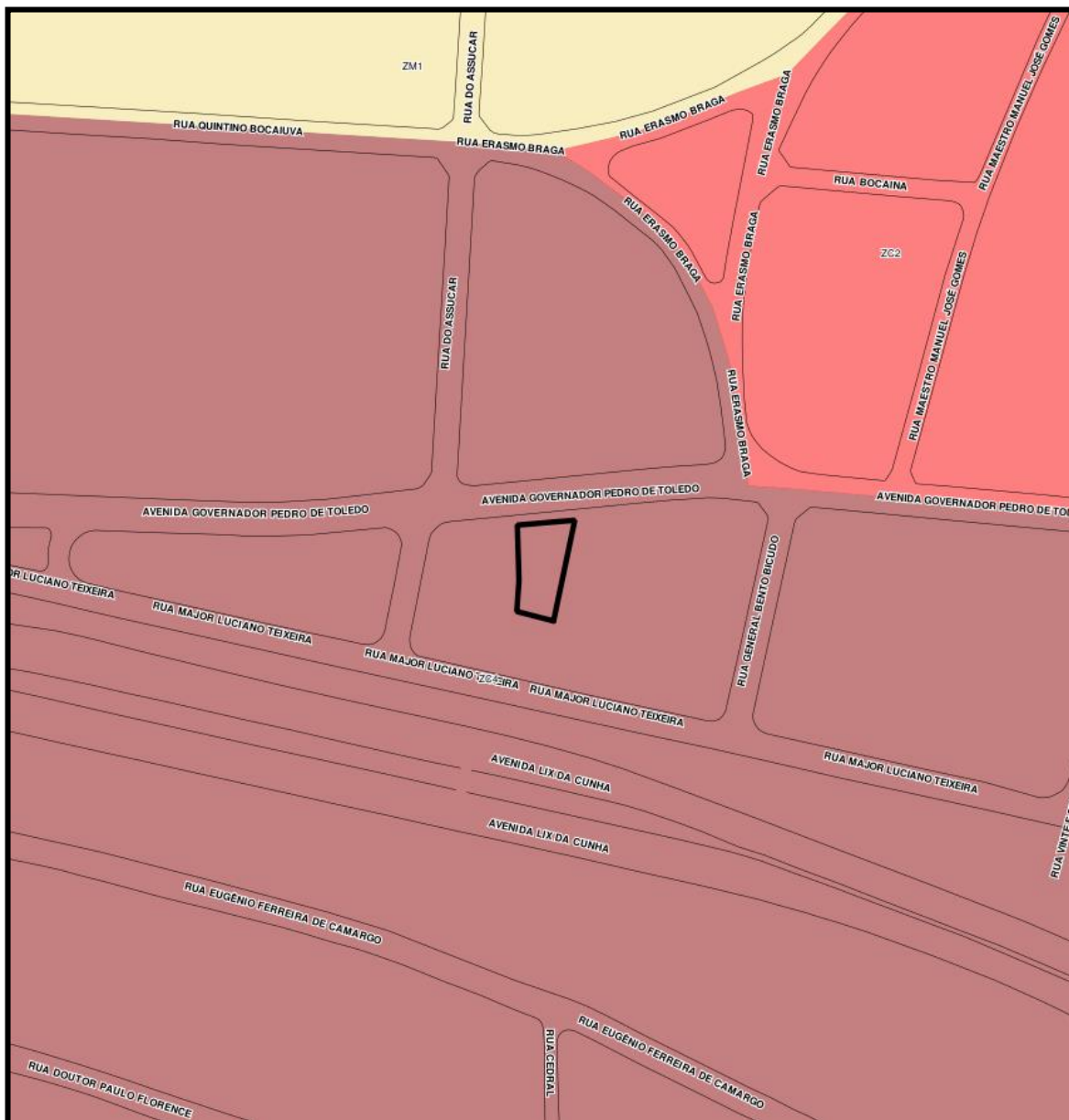
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



2.1.3.1 – Terreno (Lote 05):

Conforme consta da matrícula do imóvel, o terreno apresenta um formato aproximadamente trapezoidal, com as seguintes dimensões:

- frente para a Avenida Gov. Pedro de Toledo: 16,70 m;
- Área total: 345,00 m²

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.1.3.2 – Edificação:

Constatamos que no terreno encontra-se edificado uma residência bastante antiga, desocupada há muitos anos e em situação precária.

Conforme consta do cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Campinas (Código Cartográfico nº 3414.12.63.0059.01001), a área total edificada é de **258,00 m²**.

Características construtivas da edificação:

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

b - alvenaria: de tijolos assentados em argamassa de cimento e areia;

c - revestimentos da fachada: reboco;

d - esquadrias e ferragens: de ferro e de madeira;

e - cobertura: telhas de cerâmica;

f - pinturas: látex;

g - fechamento perimetral: muros de alvenaria com reboco;

- **Idade aparente:** 85 anos.
- **Estado de Conservação:** Precário, fase residual.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

19. Tomada da Avenida Governador Pedro de Toledo, mostrando a fachada do imóvel.



20. Nova vista da fachada, feita da Avenida Governador Pedro de Toledo

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



21. Vista do corredor lateral da edificação.

2.1.4 – AVENIDA GOVERNADOR PEDRO DE TOLEDO Nº 1.543:

O imóvel em estudo diz respeito a um prédio comercial, situado na **Avenida Governador Pedro de Toledo, nº 1.543**, esquina da **Rua do Açúcar** e fundos para a **Rua Major Luciano Teixeira** (ao nível do pavimento térreo inferior), Bairro do Bonfim, Campinas/SP, matrícula nº 1044 – 2º CRI, no quarteirão nº 1.404, completado com a Rua General Bento Bicudo, Código Cartográfico nº 3414.12.63.0001.01001.

A região onde se situa o imóvel em estudo apresenta um perfil de ocupação mista, comercial e residencial, com predominância comercial.

É dotada de toda a infraestrutura básica própria do loteamento, como: *redes de água potável, telefone, energia elétrica e iluminação pública; galerias pluviais, guias e sarjetas; pavimentação asfáltica; arborização, além de escolas, transporte coletivo, coleta de lixo, creches e outros.*

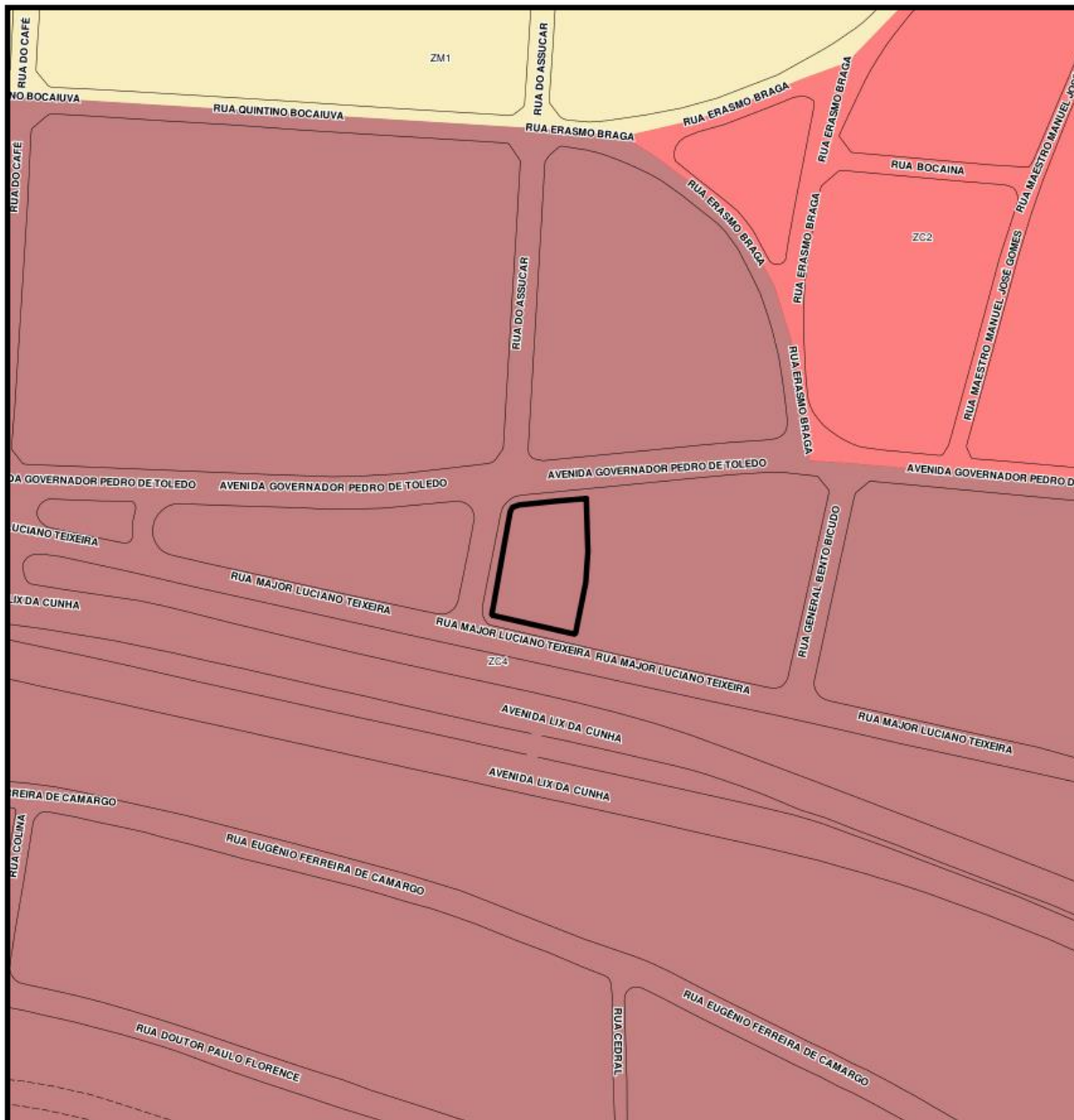
Zoneamento Municipal: ZC4 (zona de centralidade 4).

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

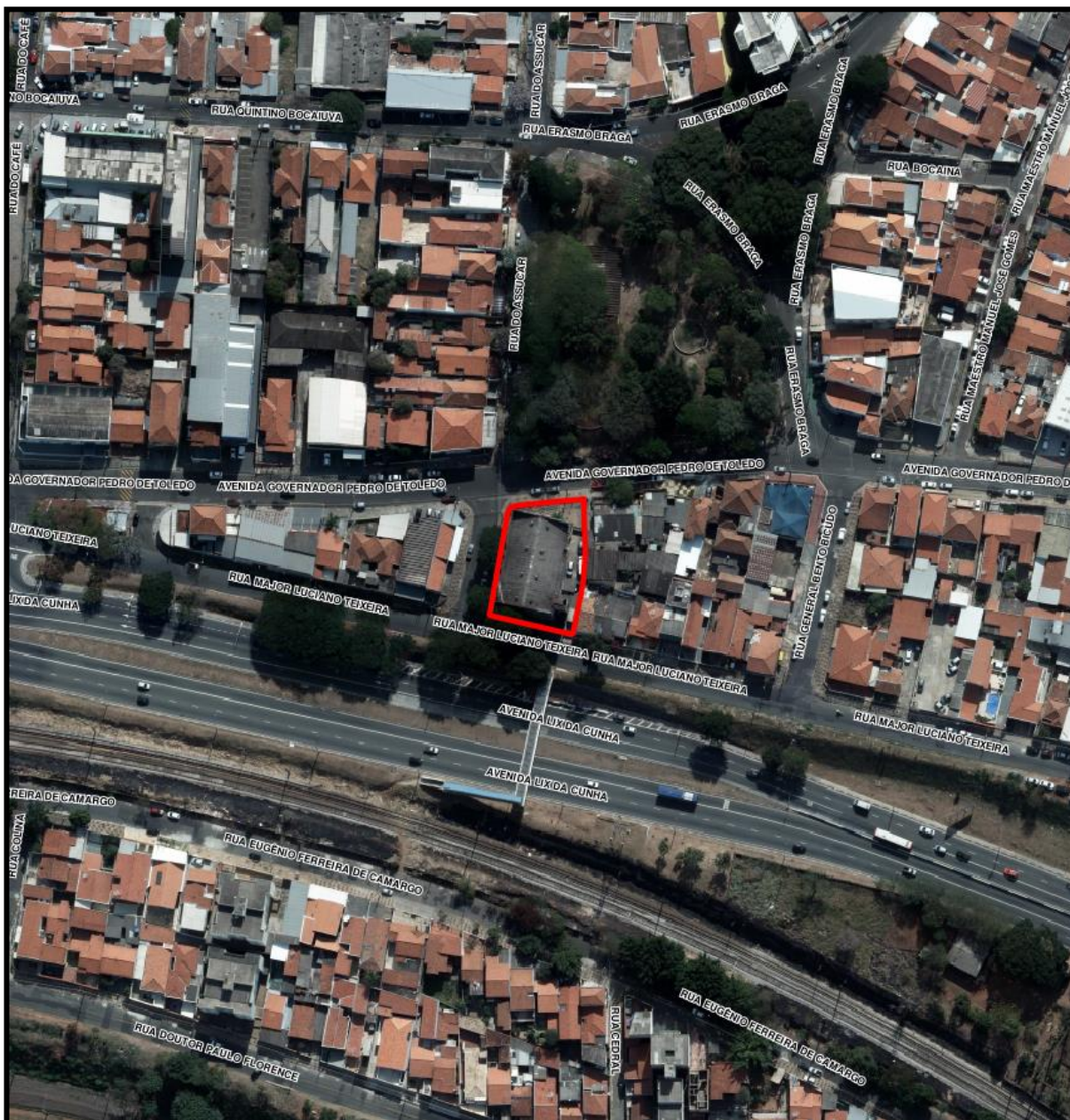
O imóvel está sendo ocupado pela executada (Confecções Celian).



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



2.1.2.1 – Terreno (Lote 06):

Conforme consta da matrícula do imóvel, o terreno apresenta um formato aproximadamente retangular, com as seguintes dimensões:

- frente para a Avenida Gov. Pedro de Toledo: 10,00 m;
- Área total: 880,00 m²

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.1.4.1 – Edificações:

Sobre o terreno encontra-se edificado um prédio comercial com 3 (três) pavimentos, um deles com frente para a Avenida Governador Pedro de Toledo (térreo), um deles com frente para a Rua Major Luciano Teixeira e outro superior.

Todos os pavimentos são servidos por banheiros e copa e salas de trabalho.

Conforme consta do cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Campinas (Código Cartográfico nº 3414.12.63.0001.01001), a área total edificada é de **1.169,50 m²**.

Características construtivas da edificação:

- a - sistema estrutural: de concreto armado (vigas, pilares e sistema de fundação);*
- b - alvenaria: de blocos de cimento assentados em argamassa de cimento e areia;*
- c - revestimentos da fachada: reboco;*
- d - revestimentos internos: reboco (salas) e azulejos (banheiros);*
- e - esquadrias e ferragens: de ferro e de madeira;*
- f - cobertura: telhas de zinco galvanizadas;*
- g - pinturas: esmalte e látex;*
- h - pisos: granilite e cerâmica;*
- i - forros: laje de concreto;*
- j - fechamento perimetral: muros de alvenaria com reboco;*

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- **Idade aparente:** 40 anos.
- **Estado de Conservação:** Regular.



22. Vista da fachada do prédio feito da Avenida Governador Pedro de Toledo, na confluência com a Rua do Açúcar.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



23. Vista da fachada lateral do prédio feito da Rua do Açúcar.



24. Fachada lateral e dos fundos do imóvel, visto da confluência das Ruas do Açúcar e Major Luciano Teixeira.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

24. Vista da entrada do prédio (Avenida Governador Pedro de Toledo, nº 1.543).



25. Sala de espera ao nível do pavimento térreo pela Avenida Governador Pedro de Toledo.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



26. Pavimento térreo. Vista do corredor às salas de escritório e à área de produção nos fundos.



27. Pavimento térreo. Vista de uma das salas de escritório.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



28. Pavimento térreo. Vista de um dos banheiros.



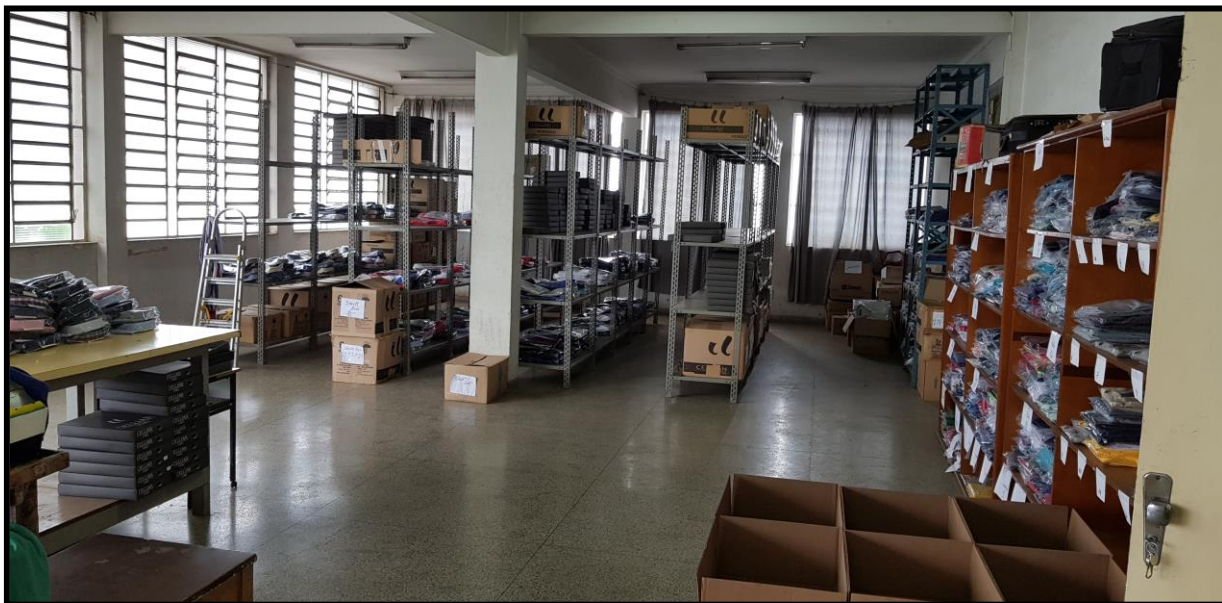
29. Pavimento térreo. Vista da área de estoque.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**30. Pavimento térreo. Vista da área de estoque.****31. Pavimento térreo. Vista da área de estoque.**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

32. Escada de acesso ao pavimento térreo inferior..



33. Vista do pavimento térreo inferior ao nível da Rua Major Luciano Teixeira.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

34. Vista interna do pavimento superior.



35. Vista interna do pavimento superior.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

36. Vista interna do pavimento superior.



37. Vista interna de um dos banheiros do pavimento superior.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.1.5 – RUA MAJOR LUCIANO TEIXEIRA, Nº 360:

O imóvel em estudo diz respeito a um prédio residencial, situado na **Rua Major Luciano Teixeira, nº 360**, Bairro do Bonfim, Campinas/SP, matrícula nº 84463 – 2º CRI, no quarteirão nº 1.404, completado pelas Ruas do Açúcar e Rua General Bento Bicudo, e a Avenida Governador Pedro de Toledo, Código Cartográfico nº 3414.12.63.0228.01001.

A região onde se situa o imóvel em estudo apresenta um perfil de ocupação mista, comercial e residencial, com predominância comercial.

É dotada de toda a infraestrutura básica própria do loteamento, como: *redes de água potável, telefone, energia elétrica e iluminação pública; galerias pluviais, guias e sarjetas; pavimentação asfáltica; arborização, além de escolas, transporte coletivo, coleta de lixo, creches e outros.*

Zoneamento Municipal: ZC4 (zona de centralidade 4).

O imóvel encontra-se desocupado.

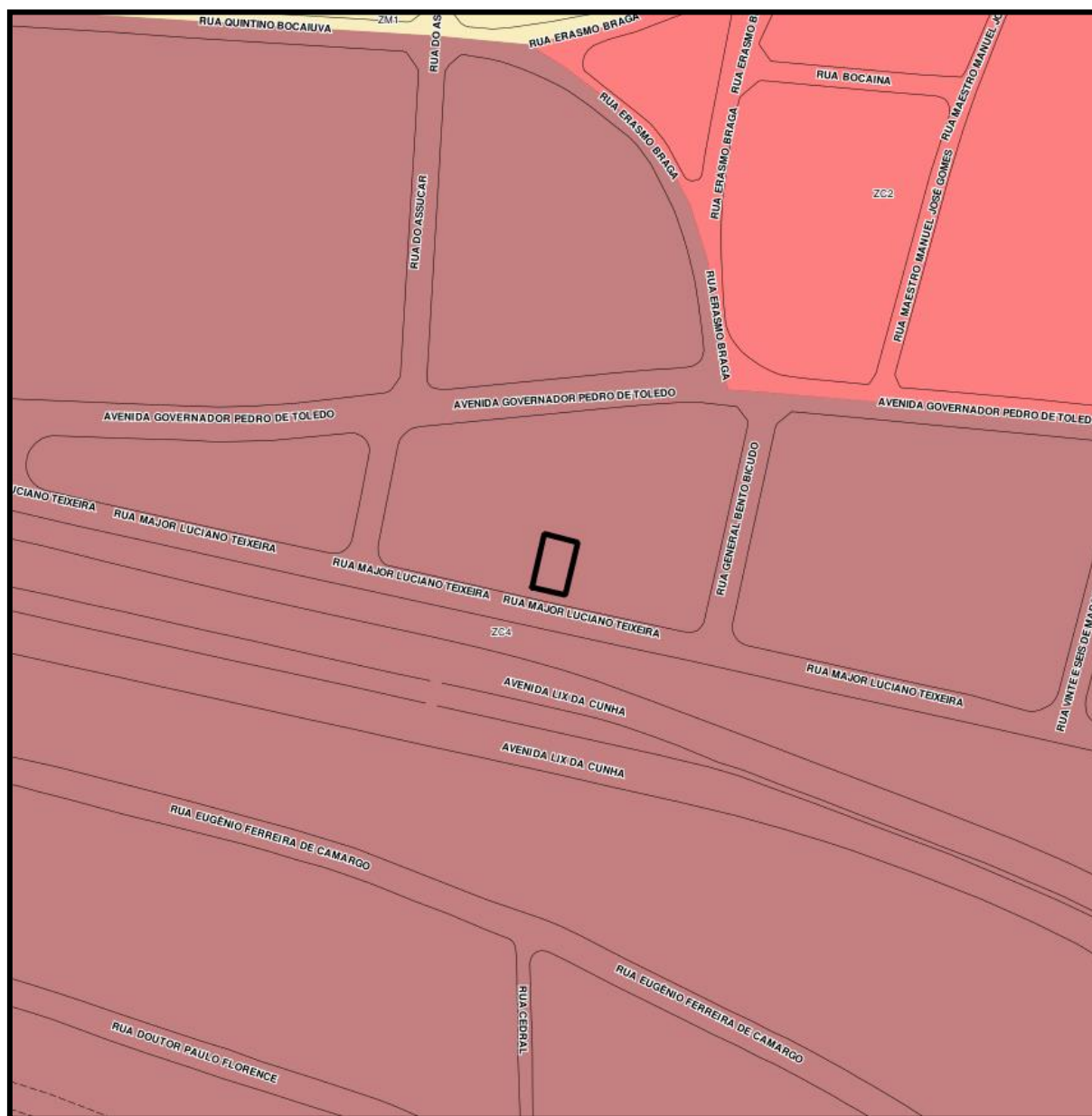
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



2.2.2.1 – Terreno (Lote 08):

Conforme consta da matrícula do imóvel, o terreno apresenta um formato aproximadamente retangular, com as seguintes dimensões:

- frente para a Rua Major Luciano Teixeira: 10,00 m;
- Área total: 250,00 m²

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.2.2.2 – Edificação:

Sobre o terreno encontra-se edificado um prédio residencial dotado de: varanda na frente, sala, cozinha, copa, banheiro, área de serviço e 3 dormitórios.

Conforme consta do cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Campinas (Código Cartográfico nº 3414.12.63.0228.01001), a área total edificada é de **141,75 m²**.

Características construtivas da edificação:

- a - sistema estrutural:** de concreto armado (vigas, pilares e sistema de fundação);
- b - alvenaria:** de blocos de cimento assentados em argamassa de cimento e areia;
- c - revestimentos da fachada:** reboco;
- d - revestimentos internos:** reboco (salas) e azulejos (banheiros);
- e - esquadrias e ferragens:** de ferro e de madeira;
- f - cobertura:** telhas de cerâmica apoiadas em madeiramento serrado;
- g - pinturas:** esmalte e látex;
- h - pisos:** tacos de madeira e cerâmica;
- i - forros:** laje de concreto;
- j - fechamento perimetral:** muros de alvenaria com reboco;

- **Idade aparente:** 45 anos.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Estado de Conservação: Regular.



38. Vista da fachada do imóvel, feita da Rua Major Luciano Teixeira.



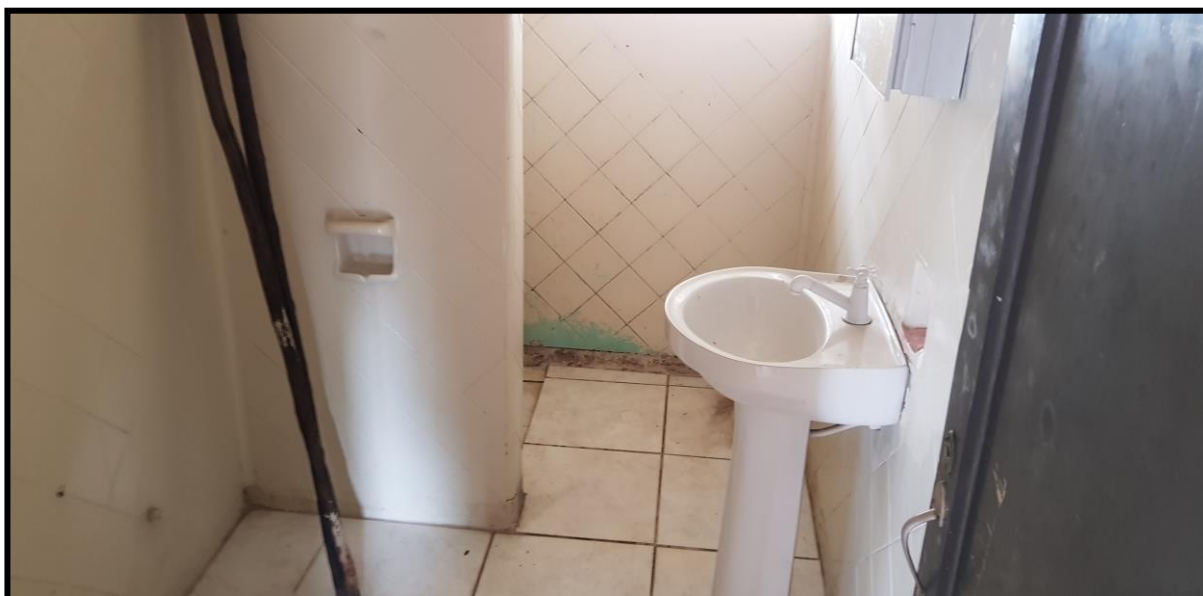
39. Vista da fachada da edificação, com destaque para a varanda.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**41.** Vista interna da cozinha.**42.** Vista interna do banheiro.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**43.** Vista interna de um dos dormitórios.**44.** Vista interna da sala no sentido da cozinha.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.2 – IMÓVEIS SITUADOS NO JARDIM BELO HORIZONTE, CAMPINAS/SP:

2.2.1 – R. ANTÔNIO BONAVIDA, Nº 61 (LOTE 7 DA QUADRA C) :

O imóvel em estudo diz respeito a um terreno com duas edificações residenciais (casa ocupada por caseiro), situado na **Rua Antônio Bonavita, nº 61**, Jardim Belo Horizonte, Campinas/SP, matrícula nº 10759 – 1º CRI, no quarteirão nº 595, completado pelas Ruas Otávio Machado, Ari Barroso e Dr. Carlos Mendes de Paula, Código Cartográfico nº 3421.23.74.0133.01001.

A região onde se situa o imóvel em estudo apresenta um perfil de ocupação mista, comercial e residencial, com predominância residencial (térrea e vertical).

É dotada de toda a infraestrutura básica própria do loteamento, como: *redes de água potável, telefone, energia elétrica e iluminação pública; galerias pluviais, guias e sarjetas; pavimentação asfáltica; arborização, além de escolas, transporte coletivo, coleta de lixo, creches e outros.*

Zoneamento Municipal: ZC2 (zona de centralidade 2).

O imóvel está sendo ocupado por caseiro da executada.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



C

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



- frente para a Rua Antônio Bonavita: 10,00 m;
- **Área total: 420,00 m²**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.2.1.2 – Edificações:

Constatamos que no terreno foram edificados duas construções residenciais térreas, que são ocupadas por um caseiro, conforme informou o Sr. José Dimarzio Neto, proprietário da executada.

Informou-nos ainda, que são edificações precárias e simples, sem valor comercial em face do aproveitamento do terreno, apropriado para construção de edificações de múltiplos andares (edifícios verticais). Portanto, passíveis de demolição.

Não nos foi possibilitada a vistoria das edificações. Será assumido a informação prestada e considerado nos cálculos apenas o valor do terreno.



44. Vista da frente do imóvel.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



45. Vista das casas de caseiro que cuidam do terreno.

2.2.2 – R. ANTÔNIO BONAVIDA, Nº 71 (LOTE 6 DA QUADRA C):

O imóvel em estudo diz respeito a um terreno com uma edificação (garagem) construída na faixa de recuo obrigatório, situado na **Rua Antônio Bonavita, nº 71**, Jardim Belo Horizonte, Campinas/SP, matrícula nº 26.600 – 1º CRI, no quarteirão nº 595, completado pelas Ruas Otávio Machado, Ari Barroso e Dr. Carlos Mendes de Paula.

A região onde se situa o imóvel em estudo apresenta um perfil de ocupação mista, comercial e residencial, com predominância residencial (térrea e vertical).

É dotada de toda a infraestrutura básica própria do loteamento, como: *redes de água potável, telefone, energia elétrica e iluminação pública; galerias pluviais, guias e sarjetas; pavimentação asfáltica; arborização, além de escolas, transporte coletivo, coleta de lixo, creches e outros.*

Zoneamento Municipal: ZC2 (zona de centralidade 2).

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

[illegible]

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



2.2.2.1 – Terreno (Lote 6 da Quadra C):

Conforme consta da matrícula do imóvel, o terreno apresenta um formato aproximadamente trapezoidal, com as seguintes dimensões:

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- frente para a Rua Antônio Bonavita: 10,00 m;
- Área total: 354,50 m²

2.2.2.2 – Edificação:

Constatamos que no terreno foi edificado na frente uma construção (garagem) na faixa de recuo. Conforme informou o Sr. José Dimarzio Neto, proprietário da executada, a edificação não apresenta valor comercial em face do aproveitamento do terreno, apropriado para construção de edificações de múltiplos andares (edifícios verticais). Portanto, passível de demolição.

Não nos foi possibilitada a vistoria da edificação. Será assumido a informação prestada e considerado nos cálculos apenas o valor do terreno.

Consta do Cadastro Municipal da Prefeitura de Campinas que os imóveis das matrículas nºs 26.600 (Lote 6C = 354,50 m²) e 8061 (Lote 5C = 659,70 m²) foram unificados com uma área total de terreno de **1.014,20 m²** e sem edificação (condição para a unificação) com Código Cartográfico nº 3421.23.74.0114.00000.

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2019 (Exercício)
12/11/2019 14:50:44
Dados do Imóvel
Código cartográfico: 3421.23.74.0114.00000
Tipo do Imóvel: Territorial 1 - Vago (territorial)
Matrícula Unidade Imobiliária: 03-026558000
Localização: RUA ANTÔNIO BONAVIDA,0/ JARDIM BELO HORIZONTE
Quarteirão/Quadra: 00595-C
Lote/Sub-lote: 005-UNI
Dados do Terreno
Área do Terreno (m²):1.014,20
Frente (m):21,00
Dados Gerais da Edificação
Área Total Construída: 0,00

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



46. Frente do Lote 6 da Quadra C.

2.2.3 – R. ANTÔNIO BONAVITA (LOTE 5 DA QUADRA C):

O imóvel em estudo diz respeito a um terreno com uma edificação (garagem) construída na faixa de recuo obrigatório, situado na **Rua Antônio Bonavita**, entre os nº 71 e 91, Jardim Belo Horizonte, Campinas/SP, matrícula nº 8061 – 1º CRI, no quarteirão nº 595, completado pelas Ruas Otávio Machado, Ari Barroso e Dr. Carlos Mendes de Paula.

A região onde se situa o imóvel em estudo apresenta um perfil de ocupação mista, comercial e residencial, com predominância residencial (térrea e vertical).

É dotada de toda a infraestrutura básica própria do loteamento, como: *redes de água potável, telefone, energia elétrica e iluminação pública; galerias pluviais, guias e sarjetas; pavimentação asfáltica; arborização, além de escolas, transporte coletivo, coleta de lixo, creches e outros.*

Zoneamento Municipal: ZC2 (zona de centralidade 2).

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Conforme mencionado anteriormente (item 2.2.2 retro), consta do Cadastro Municipal da Prefeitura de Campinas que os imóveis das matrículas nºs 26.600 (Lote 6C = 354,50 m²) e 8061 (Lote 5C = 659,70 m²) foram unificados com uma área total de terreno de **1.014,20 m²** e sem edificação (condição para a unificação) com Código Cartográfico nº 3421.23.74.0114.00000.

2.2.3.1 – Terreno (Lote 5 da Quadra C):

Conforme consta da matrícula do imóvel, o terreno apresenta um formato aproximadamente trapezoidal, com as seguintes dimensões:

- frente para a Rua Antônio Bonavita: 11,00 m;
- **Área total: 659,70 m²**



47. Vista da frente do Lote 5 da Quadra C, situado entre os números 71 e 91 da Rua Antônio Bonavita.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

48. Vista interna do lote de terreno.

3 - AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

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, além disso, 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 EVOLUTIVO**, 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
Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

8.2.4.1 – A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.

3.1.1 - Valor dos Terrenos: Foi empregado o **Método Comparativo de Dados de Mercado** a partir de pesquisa feita na região do imóvel, conforme consta do **Anexo 03**.

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** das amostras coletadas para cada um dos imóveis, bem como a definição do **valor de mercado mais provável para os terrenos dos imóveis** 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**.

Foi empregado o software “**SISDEA Windows – Regressão Linear e Redes Neurais**”, de autoria da **Pelli Sistemas Engenharia**.

3.1.2 - Valor das Edificações: As **edificações** (como um todo) receberam o tratamento de avaliação com base no estudo denominado “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017**”, de autoria do **IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**, cujas tipologias, valores unitários e respectivos fatores de depreciação são apropriados para a avaliação das

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

edificações em questão, com as adaptações necessárias a cada caso verificado. Ao valor unitário de construção selecionada não foram aplicados quaisquer outros fatores valorizantes e/ou desvalorizantes a título de "compensações", "fator de comercialização" ou "vantagem da coisa feita", por terem sido considerados embutidos nos padrões do próprio estudo. Aplicação da correspondente depreciação com base no fator **FOC** (fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação), do próprio estudo utilizado.

3.2 - AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DO BAIRRO DO BONFIM:**3.2.1 – VALOR DOS TERRENOS:**

O memorial de cálculo para cada um dos terrenos, por meio de **Inferência Estatística/Regressão Linear**, apresentou os seguintes resultados:

ENDEREÇO	ÁREA TOTAL	VALOR UNITÁRIO MÉDIO	FATOR OFERTA	VALOR TOTAL
Av. Gov. Pedro de Toledo, nº 1.543	880,00	1.724,67	0,90	1.365.939,00
Av. Gov. Pedro de Toledo, nº 1.501	350,00	1.639,03	0,90	516.294,00
Av. Gov. Pedro de Toledo, nº 1.515	345,00	1.637,76	0,90	508.524,00
Av. Gov. Pedro de Toledo, nº 1.483	178,75	1.581,79	0,90	254.470,00
R. Major Luciano Teixeira, nº 360	250,00	1.349,74	0,90	303.692,00

OBSERVAÇÃO: a pesquisa de preço unitário foi alicerçada em ofertas imobiliárias, razão porque, segundo recomenda as normas técnicas (NBR 14.653-2), deverá ser aplicado o fator oferta igual a 0,90 (deságio de 10%), para combater a elasticidade natural das ofertas imobiliárias.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Dado	S	N	Endereço	Área total	Setor Urbano	Valor unitário
1	X		Avenida Alberto Sarmiento, entre as Ruas Santana Gomes e Emílio Henking	2.942,00	3	2.685,25
2	X		Avenida Governador Pedro de Toledo, fundos para a Rua Dr. Arnaldo de Carvalho e próximo da Avenida Alberto Sarmiento	2.043,00	2	1.957,91
3	X		Ruas Germânia e Emílio Henking	1.587,00	1	1.512,29
4	X		Rua Germânia, próximo da Rua Itália	900,00	1	1.444,44
5	X		Avenida Lix da Cunha esquina da Rua Joaquim Vilac	14.722,00	2	1.901,92
6	X		Rua Quintino Bocaiuva, entre as Ruas do Café e do Açúcar	452,00	1	1.493,36
7		X	Rua Erasmo Braga, nº 700, próximo do Colégio Dom Nery	956,00	2	2.615,06
8	X		Rua Erasmo Braga entre as Ruas Emílio Henking e Mário Mendes	776,00	2	1.533,51
9	X		Área com frente para as Ruas Dr. Barbosa de Barros, Dr. Rodrigues, Dr. Cesário Motta e Tenente Antônio Rodrigues de Almeida	4.607,00	3	2.507,05
10	X		Avenida Carlos de Campos	821,00	1	1.339,83
11		X	Rua Oliveira Cardoso	402,00	1	1.990,05
12	X		Avenida Dr. Alberto Sarmiento	430,00	3	1.976,74

Observação: pesquisa encontra-se juntada no anexo 01 do laudo.

Relatório Estatístico - Regressão Linear**1. Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	12
Dados utilizados no modelo:	10

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9455781 / 0.9462958
Coeficiente de determinação:	0.8941179
Fisher - Snedecor:	29.56
Significância do modelo (%):	0.01

3. 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%

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	0.000	2	0.000	29.556
Não Explicada	0.000	7	0.000	
Total	0.000	9		

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

1/Valor unitário = $+0.001042027817 - 3.285896594E-005 * \ln(\text{Área total}) - 0.0001197126913 * \text{Setor Urbano}$

7. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$\ln(x)$	-2.18	6.55
Setor Urbano	x	-6.27	0.01
Valor unitário	$1/y$	9.86	0.01

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

8. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0.32	0.49
Valor unitário	-0.55	0.64

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.91	0.92

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	III
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
 Corretor de Imóveis - 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%	III
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
Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

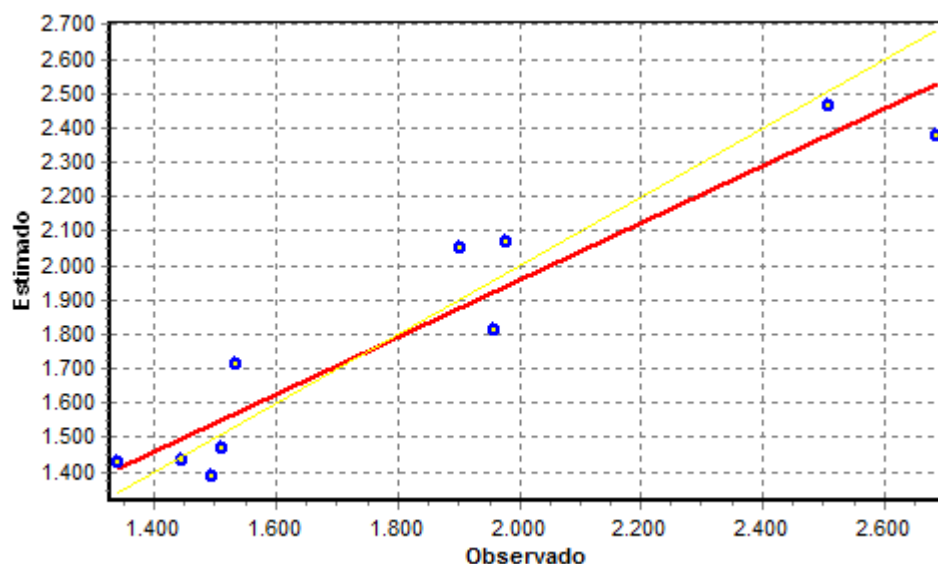
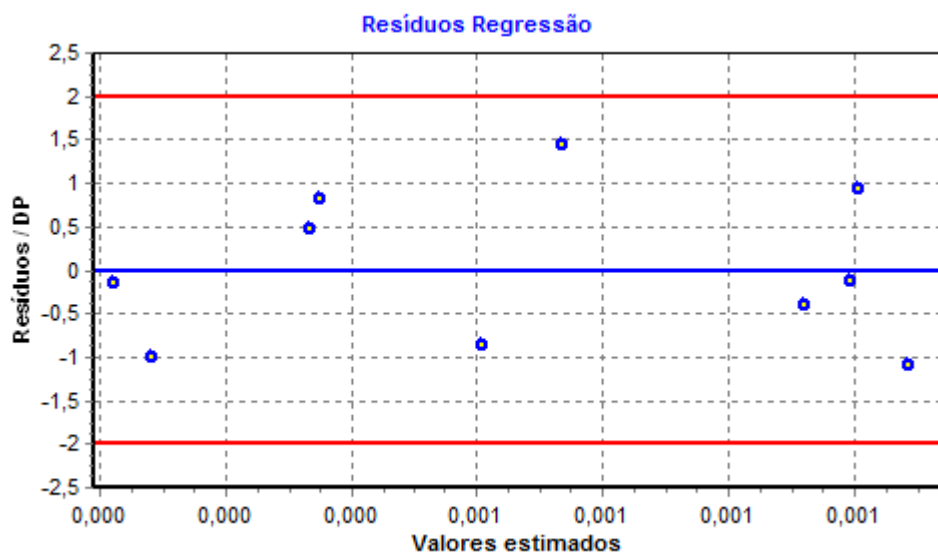


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**3.2.2 – VALOR DAS EDIFICAÇÕES:**

O **valor das edificações**, segundo seus estados gerais e com base no estudo mencionado no item 3.1.2 retro, resulta da seguinte equação algébrica:

$$V_{\text{EDIFICAÇÕES}} = S * q * F_{\text{Deprec (FOC)}}$$

Onde:

S = área total construída.

q = preço unitário de venda.

F_{Depreciação} (FOC): fator de depreciação.

PRÉDIO	PADRÃO	IDADE APARENTE	VIDA REF.	FOC
Av. Gov. Pedro de Toledo, nº 1.543	Galpão médio	40	80	0,610
Av. Gov. Pedro de Toledo, nº 1.501	Galpão econômico	20	60	0,877
	Cobertura média	5	20	0,951
Av. Gov. Pedro de Toledo, nº 1.515	Casa padrão econômico	85	70	0,200
Av. Gov. Pedro de Toledo, nº 1.483	Casa padrão econômico	60	70	0,322
R. Major Luciano Teixeira, nº 360	Casa padrão econômico	45	70	0,511

PRÉDIO	ÁREA (m²)	FOC	VALOR (R\$)	
			UNITÁRIO	TOTAL
Av. Gov. Pedro de Toledo, nº 1.543	1.169,50	0,610	1.958,3	1.397.041,00
Av. Gov. Pedro de Toledo, nº 1.501	165,82	0,877	741,53	107.836,00
	101,60	0,951	419,44	40.527,00
	Total			148.363,00
Av. Gov. Pedro de Toledo, nº 1.515	258,00	0,200	1.315,58	67.884,00
Av. Gov. Pedro de Toledo, nº 1.483	153,50	0,322	1.315,58	65.026,00
R. Major Luciano Teixeira, nº 360	141,75	0,511	1.315,58	95.293,00

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**3.2.3 – VALOR DOS IMÓVEIS – QUADRO RESUMO:**

O valor dos imóveis resulta:

IMÓVEL	VALOR (R\$)		
	TERRENO	EDIFICAÇÃO	TOTAL
Av. Gov. Pedro de Toledo, nº 1.543	1.365.939,00	1.397.041,00	2.762.980,00
Av. Gov. Pedro de Toledo, nº 1.501	516.294,00	148.363,00	664.657,00
Av. Gov. Pedro de Toledo, nº 1.515	508.524,00	67.884,00	576.408,00
Av. Gov. Pedro de Toledo, nº 1.483	254.470,00	65.026,00	319.496,00
R. Major Luciano Teixeira, nº 360	303.692,00	95.293,00	398.985,00

3.3 – VALOR DOS IMÓVEIS DO JARDIM BELO HORIZONTE:

O memorial de cálculo para cada um dos terrenos, por meio de Inferência Estatística/Regressão Linear, apresentou os seguintes resultados:

ENDEREÇO	ÁREA TOTAL	VALOR UNITÁRIO	FATOR OFERTA	VALOR TOTAL
R. Antônio Bonavita, nº 71 (Lote 6C)	354,50	2.253,33	0,90	718.925,00
R. Antônio Bonavita (Lote 5C)	659,70	2.415,95	0,90	1.434.422,00
R. Antônio Bonavita, nº 61 (Lote 7C)	420,00	2.308,15	0,90	872.481,00

OBSERVAÇÃO: a pesquisa de preço unitário foi alicerçada em ofertas imobiliárias, razão porque, segundo recomenda as normas técnicas (NBR 14.653-2), deverá ser aplicado o fator oferta igual a 0,90 (deságio de 10%), para combater a elasticidade natural das ofertas imobiliárias.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Dado	S	N	Endereço	Área total	Setor Urbano	Valor unitário
1	X		Rua Azarias de Melo, nº 106, entre as Ruas Dr. Antônio Castro Prado e Dona Ana Gonzaga	803,00	2	2.864,26
2	X		Rua Adalberto Maia, nº 236, entre as Ruas Lopes Trovão e Castro Alves	510,00	1	1.686,27
3	X		Rua Azarias de Melo, atrás do Supermercado Taquaral	425,00	1	1.640,00
4		X	Rua Lopes Trovão, entre as Ruas Dr. Carlos Mendes de Paula e Azarias de Melo	275,00	3	3.506,36
5	X		Rua Dona Ana Gonzaga esquina da Rua Dona Margarida de Campos	2.512,00	3	3.000,18
6	X		Rua Dona Ana Gonzaga esquina com as Ruas Bartolomeu Bueno da Silva e José Vilagelim Neto	2.215,00	3	2.751,02
7	X		Rua Ari Barroso, nº 203	205,00	2	2.146,34
8	X		Rua Araguaçu, nº 34, esquina da Rua Araraquara	393,00	2	1.908,40
9	X		Rua Leonardo Da Vinci	300,00	2	2.000,00
10	X		Rua Pedro Anderson	700,00	2	2.357,14
11	X		Rua Anuar Murad Bufara, perto do DAE	1.277,00	1	1.747,30
12	X		Rua Armando Sales de Oliveira, perto do Banco do Brasil	700,00	2	2.571,43
13	X		Rua Armando Sales de Oliveira, perto do Banco do Brasil	420,00	3	2.833,33

Observação: pesquisa encontra-se juntada no anexo 02 do laudo.

Relatório Estatístico - Regressão Linear**1. Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	13
Dados utilizados no modelo:	12

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9123517 / 0.9123517
Coefficiente de determinação:	0.8323857
Fisher - Snedecor:	22.35
Significância do modelo (%):	0.01

3. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	83%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	83%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	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	2295222.547	2	1147611.274	22.347
Não Explicada	462180.233	9	51353.359	
Total	2757402.780	11		

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

Valor unitário = $+1911.508707 - 124610.4729 / \text{Área total} + 1000.271921 * \ln(\text{Setor Urbano})$

7. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	-2.34	4.42
Setor Urbano	ln(x)	6.01	0.01
Valor unitário	y	11.51	0.01

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

8. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Setor Urbano	-0.10	0.52
Valor unitário	-0.40	0.61

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0.85	0.89

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	III
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	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

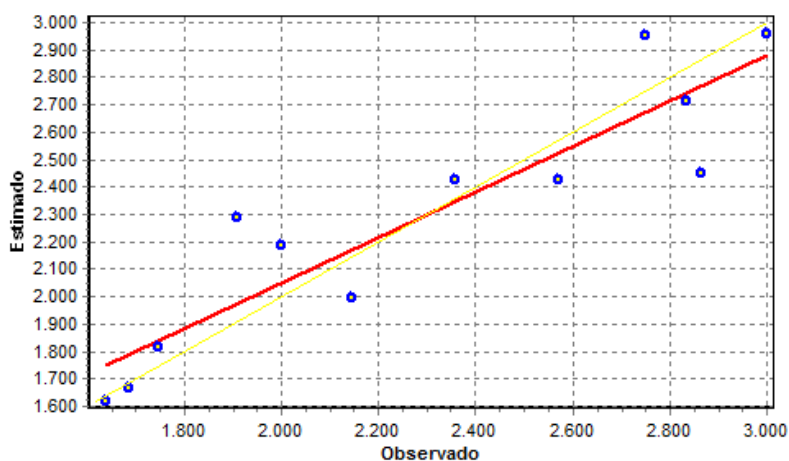
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóveis - 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%	III
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

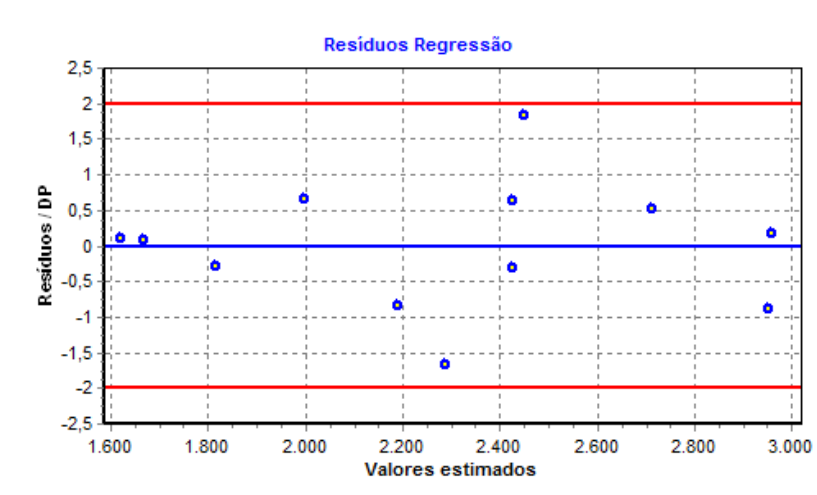


LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Gráfico de resíduos - Regressão Linear



4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do **Capítulo 3**, o possível **valor de mercado dos imóveis**, na data base do laudo (**13 de novembro de 2019**), em números inteiros, resultou em:

IMÓVEL	VALOR (R\$)
Avenida Governador Pedro de Toledo, nº 1.543	2.762.980,00
Avenida Governador Pedro de Toledo, nº 1.501	664.657,00
Avenida Governador Pedro de Toledo, nº 1.515	576.408,00
Avenida Governador Pedro de Toledo, nº 1.483	319.496,00
Rua Major Luciano Teixeira, nº 360	398.985,00
R. Antônio Bonavita, nº 71 (Lote 6C)	718.925,00
R. Antônio Bonavita (Lote 5C)	1.434.422,00
R. Antônio Bonavita, nº 61 (Lote 7C)	872.481,00

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

5 – QUESITOS DAS PARTES

As partes não apresentaram quesitos.

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 70 (setenta) páginas, devidamente conferidas, assinadas digitalmente pelo signatário.

Acompanham 2 (dois) anexos.

Campinas, 12 de novembro de 2019.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1
- PERITO JUDICIAL -