

304
m

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

AB
Per.
892/12

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° 892/2012 (0026547-12.2012.8.26.0114)

114 FCAS-17.00007791-4 250117 1118 54

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, infra assinado,
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos de **EXECUÇÃO
DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que ERNESTO ARTIOLLI NETO move em face de
DEX TRANSPORTES E LOGÍSTICA LTDA E SÉRGIO MARTINS 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, cujas guias de depósito encontram-se juntadas
nas fls. 236, 239 e 257 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

305
m

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Objetiva o presente laudo, determinar o possível valor de mercado do imóvel objeto de penhora, caracterizado pelo **Apartamento nº 12 e Box de Garagem nº 12** do **Edifício Costa do Marfim**, situado na **Rua Dos Alecrins, nº 234**, Bairro do Cambuí, Campinas/SP.

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

1.3 - Previamente agenda, a vistoria do imóvel ocorreu no dia 24 de janeiro de 2017, às 9:30 horas e foi acompanhada pelo Réu (Sérgio Martins dos Santos).

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO:

O **Edifício Costa do Marfim** situa-se na **Rua dos Alecrins, nº 234**, no quarteirão completado pelas Ruas Maria Monteiro, Dr. Sampaio Peixoto e Dr. Carlos Guimaraes, Bairro do Cambuí, Campinas/SP.

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

306
u

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
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.2 - O "EDIFÍCIO COSTA DO MARFIM":

O "Edifício Costa do Marfim" é constituído de 1 (um) subsolo garagem, pavimento térreo e 18 (dezoito) pavimentos tipo, cada qual com 2 (dois) apartamentos, totalizando 36 (trinta e seis) unidades.

O edifício é servido por 2 (dois) elevadores.

Idade aparente do edifício: 30 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
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.3 - OS IMÓVEIS EM QUESTÃO:

Os imóveis sub judice (**Apartamento nº 12** do 1º pavimento e o **Box de Garagem nº 12** (vaga dupla) do subsolo do **Edifício Costa do Marfim**), encontra-se matriculado sob nº 50862, 1º CRI de Campinas/SP (fls. 275/284).

O **Apartamento nº 12 – 1º andar** é constituído de: *hall social, hall de serviço, living com sacada, sala de jantar, sala de TV, lavabo, hall de distribuição, banheiro social, cozinha, área de serviço, dormitório e banheiro de serviço, 3 dormitórios sendo um deles com banheiro privativo.*

Áreas edificadas:

Dimensões	Apartamento nº 12
Área privativa (m²)	183,490 m²
Área de Uso Comum (m²)	37,836 m²
Área Total (m²)	221,326 m²
Fração Ideal de Terreno	59,244 m² ou 2,20%

Dimensões	Box de Garagem nº 12
Área privativa (m²)	24,500 m²
Área de Uso Comum (m²)	33,634 m²
Área Total (m²)	58,134 m²
Fração Ideal de Terreno	15,561 m² ou 0,578%

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;

309
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
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

c - revestimentos da fachada: reboco e vidros;

d - revestimentos internos: reboco com pintura a base de látex e azulejos no banheiros;

e - esquadrias e ferragens: de alumínio (janelas) e de madeira (portas internas);

f - pisos: de cerâmica, assoalho e laminado de madeira, carpete de tecido;

g - forros: laje rebocada e gesso acartonado;

h - pinturas: látex;

• Idade aparente: 30 anos.

• Estado de Conservação: bom estado.



LIVING E SACADA

310
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
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



SALA DE JANTAR



COZINHA

311
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
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



SALA DE TV



BANHEIRO SOCIAL

312
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
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



DORMITÓRIO SUITE



UM DOS DORMITÓRIOS (ATUALMENTE 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

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



BOX DE GARAGEM DUPLO Nº 12 (SUBSOLO)

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**.

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

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 68 elementos – Anexo 01), 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**.

Foi empregado o software "**SISREN Windows 1.72 – Regressão Linear e Redes Neurais**", de autoria da **Pelli Sistemas Engenharia**.

3.2 – VALOR DO IMÓVEL:

O valor do imóvel (apartamento e vagas de garagem), obtido por meio de **Inferência Estatística/Regressão Linear**, apresentou os seguintes resultados:

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

Dados do Imóvel Avaliando:

- Área Privativa = 183,49
- Dormitórios = 3
- Total Vagas = 2

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 5.947,57
- Mínimo = 5.732,07
- Máximo = 6.163,07
- Valor Total
- Médio = 1.091.320,78
- Mínimo (3,62%) = 1.051.779,25
- Máximo (3,62%) = 1.130.862,30

O possível valor de mercado do imóvel fica representado entre o valor mínimo de R\$ 1.052.000,00 e o valor máximo de R\$ 1.131.000,00, sendo apropriado a média entre ambos, ou seja:

V_{IMÓVEL} - JANEIRO/2017 = R\$ 1.091.000,00

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 (Equação de Regressão e os Gráficos de Aderência, Distribuição de Frequências e Resíduos).

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

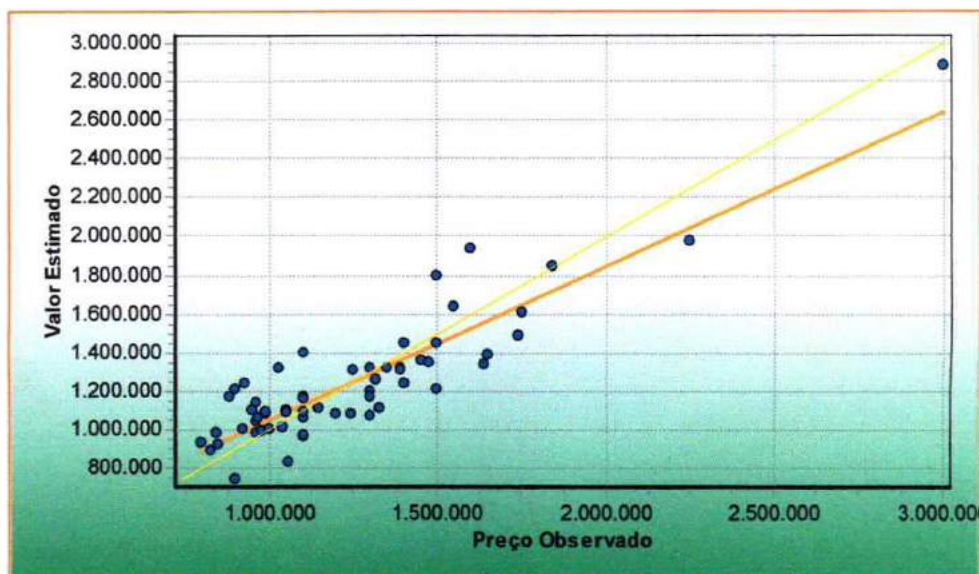
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Equação de Regressão - Direta:

Valor Total = +58813,86275 +4760,038169 * Área Privativa +148325,2044 * Dormitórios -
571776,1947 / Total Vagas

GRÁFICO DA ADERÊNCIA



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

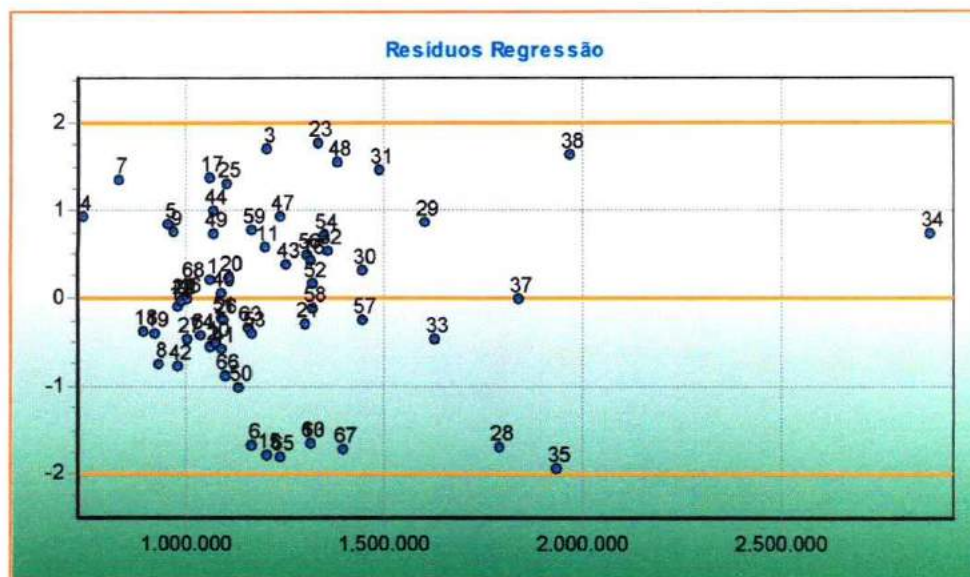
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

GRÁFICO DOS RESÍDUOS DA REGRESSÃO



4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do Capítulo 3, o valor possível de mercado do imóvel, na data base do laudo (25 de janeiro de 2017), em números inteiros, é de **R\$ 1.091.000,00** (um milhão, noventa e um mil reais).

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

318
m

5 – QUESITOS DAS PARTES

Nada consta dos autos.

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 15 (quinze) páginas, impressas em anverso, devidamente conferidas e rubricadas, sendo esta última datada e assinada pelo signatário.

Acompanha 1 (um) anexo.

Campinas, 25 de janeiro de 2017.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
- PERITO JUDICIAL -