

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° 0042702-46.2019.8.26.0114

Classe: **Cumprimento de Sentença**
Exequente: **Condomínio Residencial Casa Grande de Ypê**
Executado: **Espólio de Valdir Silvério Pereira**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos retro mencionado, tendo concluído o trabalho com que foi distinguido, vem pela presente, respeitosamente, apresentar a V. Exa. às 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
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 73, 7º andar do Bloco C, do Condomínio Residencial Casa Grande do Ypê, situado na Rua Agnaldo Macedo, nº 400, Jardim dos Oliveiras, Campinas/SP.**

1.2 - Às fls. 99 dos autos, o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 - A vistoria do imóvel foi previamente agendada nos autos (fls.116) e realizada no dia 31 de maio de 2022, às 10:30 horas.

1.4 - No momento da inspeção fomos informados por funcionários do condomínio que o imóvel encontra-se desocupado há vários meses e que eles não possuíam as chaves da unidade. Foi-nos possibilitada a inspeção de uma outra unidade similar (Apartamento 31, 3º andar do Bloco H) e que serviu de parâmetro para a avaliação.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

O **Condomínio Residencial Casa Grande do Ypê**, situa-se na **Rua Agnaldo Macedo, nº 400, Jardim dos Oliveiras, 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

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

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, comércio local amplo e variado.



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

☎ (019) 99684.1906, Campinas/SP
gonzagamotta@gmail.com

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

 (019) 99684.1906, Campinas/SP
gonzagamotta@gmail.com



○ **“Condomínio Residencial Casa Grande do Ypê”** é constituído de 8 (oito) edifícios, cada qual contendo: pavimento térreo e mais 7 (sete) pavimentos tipo, com 4 (quatro) unidades por pavimento.

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

Cada um dos edifícios é servido por 1 (um) elevador e aparenta uma idade de 10 (dez) anos. Conta ainda com portaria virtual, área de lazer, espaço gourmet com churrasqueira, salão de festas, quadra poliesportiva e playground.



1. PORTARIA DO CONDOMÍNIO.

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. VISTA GERAL DA PORTARIA DE ACESSO AO CONDOMÍNIO.



3. VISTA GERAL DA PORTARIA DE ACESSO AO CONDOMÍNIO.

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. VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO.

2.3 - O IMÓVEL EM QUESTÃO:

O imóvel sub judice **Apartamento nº 73, 7º andar do Bloco C**, encontra-se matriculado sob nº 192.502 - 3º CRI de Campinas/SP (fls. 39/40).

O **Apartamento nº 73-C** é constituído de: *sala de estar e jantar com pequena varanda, hall de distribuição, banheiro social, cozinha conjugada com área de serviço e 3 dormitórios. Ao apartamento cabe uma vaga de garagem descoberta.*

Áreas edificadas:

Dimensões	Apartamento nº 73-C
Área privativa (m²)	65,10 m²
Área de Uso Comum (m²)	17,282 m²
Área Total (m²)	82,382 m²
Fração Ideal de Terreno	0,3927%

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

MATRÍCULA 192.502	FOLHA 001	3º REGISTRO DE IMÓVEIS CAMPINAS - SP
<i>duy</i>		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO nº 73, localizado no 7º andar do Bloco "C", do CONDOMÍNIO CASA GRANDE DO YPÊ, situado na Rua Agnaldo Macedo nº 400, nesta cidade, com as seguintes áreas: útil ou privativa de 65,100m²; comum de 17,282m²; total de 82,382m² e fração ideal de 0,3927%, no terreno onde se encontra edificado o Condomínio. Ao Apartamento cabe o direito de uma Vaga de Garagem sob nº 32, descoberta, da posição 4C, para a guarda de um carro de médio porte. Nº DO CADASTRO: 042.158.298-/-3443.22.60.0459.03031. REGISTRO ANTERIOR: R.12/112.724 em 10/05/1996, deste Registro de Imóveis. PROPRIETÁRIA: CONSIMA INCORPORADORA CONSTRUTORA LTDA, inscrito(a) no CNPJ nº 61.373.833/0001-92, com sede em São Paulo-SP, na Rua Quata nº 486, sala 3, Vila Olímpia, Country Villa. Campinas, 16 de julho de 2.012. O Oficial, <i>[assinatura]</i> FRATERN DE MELO ALMADA JR. -OFICIAL-		



5. VISTA GERAL DO BLOCO C DO CONDOMÍNIO, ONDE SE ENCONTRA SITUADO O APARTAMENTO 73 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



6. ACESSO AO BLOCO C.



7. BLOCO C. HALL DE ACESSO AO ELEVADOR.

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



8. PORTA DE ACESSO AO APARTAMENTO 73 EM QUESTÃO.

Detalhes nas ilustrações juntadas a seguir, obtidas por comparação, do **Apartamento 31** do **Bloco H**, como noticiado no item 1.4 do laudo.

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



9. SALA DE ESTAR E JANTAR.



10. HALL DE CIRCULAÇÃO.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

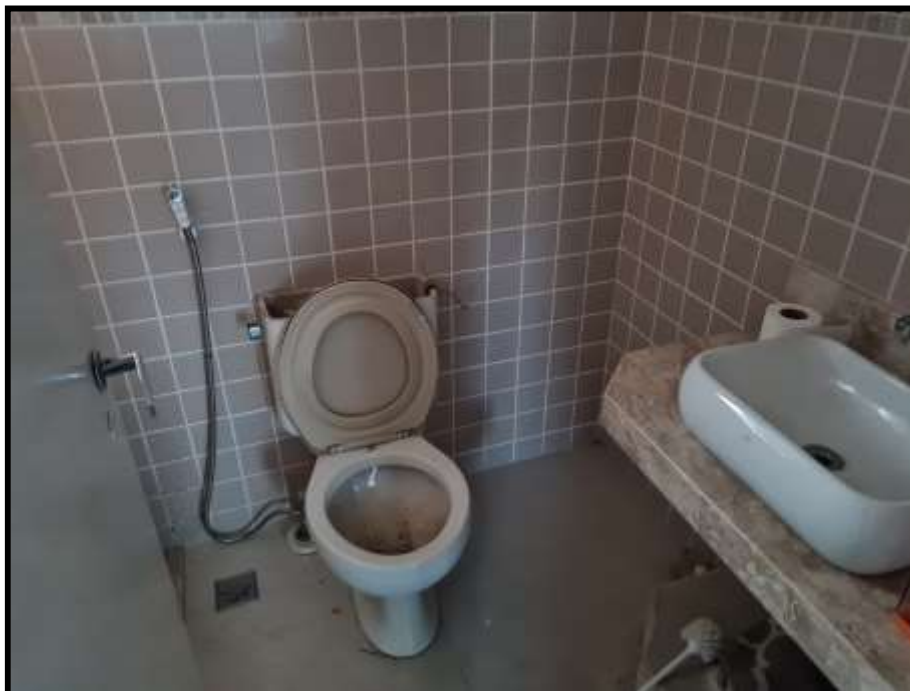
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



11. COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO.



12. 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

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



13. DORMITÓRIO.



14. DORMITÓRIO.

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

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:

*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:

Conforme pesquisa realizada no próprio condomínio, através de 7 (sete) ofertas imobiliárias, os valores constatados e homogeneizados resultaram em:

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

PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE APARTAMENTOS A VENDA NO JARDIM DOS OLIVEIRAS, CAMPINAS/SP.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

Localização: Rua Agnaldo Macedo, 400, Condomínio Casa Grande de Ypê, Jardim dos Oliveiras, Campinas/SP.

Informante: Pleno Imóveis - fone (19) 3254.5800

Fonte: vivareal (site)

Código do Imóvel: AP035134

Data: Junho/2022

Área Privativa: 65,10 m²

Características: 3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem

Preço: R\$ 220.000,00

Fator Fonte: 0,90 (oferta)

Preço Homogeneizado (R\$): R\$ 198.000,00



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

Localização: Rua Agnaldo Macedo, 400, Condomínio Casa Grande de Ypê, Jardim dos Oliveiras, Campinas/SP.

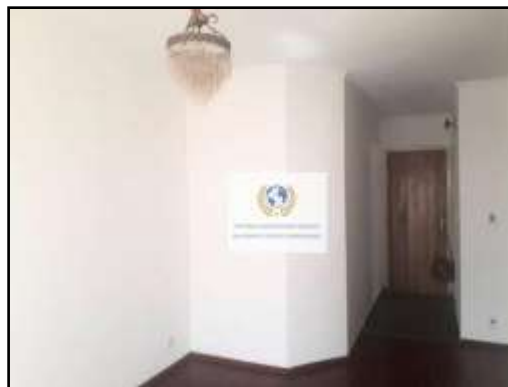
Informante: C&R Emoreendimentos Imobiliários - fone (19) 3234.2727

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

Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP0000317
Data	Junho/2022
Área Privativa:	65,10 m²
Características:	3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 260.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)
Preço Homogeneizado (R\$):	R\$ 234.000,00



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

Localização:	Rua Agnaldo Macedo, 400, Condomínio Casa Grande de Ypê, Jardim dos Oliveiras, Campinas/SP.
Informante:	Pleno Imóveis - fone (19) 3254.5800
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP028509
Data	Junho/2022
Área Privativa:	65,10 m²
Características:	3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 296.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)
Preço Homogeneizado (R\$):	R\$ 266.400,00

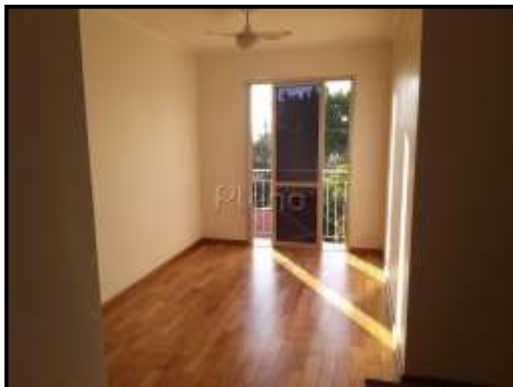
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

Localização:	Rua Agnaldo Macedo, 400, Condomínio Casa Grande de Ypê, Jardim dos Oliveiras, Campinas/SP.
Informante:	Zelo Imóveis - fone (19) 3736.3377
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP010471
Data	Junho/2022
Área Privativa:	65,10 m²
Características:	3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 280.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)
Preço Homogeneizado (R\$):	R\$ 252.000,00

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

Localização:

Rua Agnaldo Macedo, 400, Condomínio Casa Grande de Ypê, Jardim dos Oliveiras, Campinas/SP.

Informante:

G2F Especialista em Imóveis - fone (19) 3342.6800

Fonte:

vivareal (site)

Código do Imóvel:

AP12322

Data

Junho/2022

Área Privativa:

65,10 m²

Características:

3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem

Preço:

R\$ 280.000,00

Fator Fonte:

0,90 (oferta)

Preço Homogeneizado (R\$):

R\$ 252.000,00



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

Localização:	Rua Agnaldo Macedo, 400, Condomínio Casa Grande de Ypê, Jardim dos Oliveiras, Campinas/SP.
Informante:	Petrucci Imóveis - fone (19) 3233.3000
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP006483
Data	Junho/2022
Área Privativa:	65,10 m²
Características:	3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 300.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)
Preço Homogeneizado (R\$):	R\$ 270.000,00



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

Localização:	Rua Agnaldo Macedo, 400, Condomínio Casa Grande de Ypê, Jardim dos Oliveiras, Campinas/SP.
Informante:	Davanti Negócios Imobiliários - fone (19) 3234.3755
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP037162
Data	Junho/2022
Área Privativa:	65,10 m²
Características:	3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 270.000,00

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Fator Fonte: 0,90 (oferta)
Preço Homogeneizado (R\$): R\$ 243.000,00



QUADRO RESUMO – VALOR DO IMÓVEL

ELEMENTO Nº	VALOR (R\$)
1	198.000,00
2	234.000,00
3	266.400,00
4	252.000,00
5	252.000,00
6	270.000,00
7	243.000,00
SOMATÓRIO	1.715.400,00
MÉDIA ARITMÉTICA	245.057,00
LIMITE SUPERIOR	318.574,00
LIMITE INFERIOR	171.540,00
MÉDIA SANEADA	245.057,00

Pelo fato do imóvel encontra-se fechado há muito tempo e da impossibilidade de sua vistoria de constatação interna, será aplicado um deságio de 10% (dez por cento), ao valor médio apurado, que possibilite sua reforma interna, resultando em:

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

$$V_{\text{APARTAMENTO 73 - BLOCO C (JUNHO/2022)}} = R\$ 245.057,00 \times 0,90 = R\$ 220.551,00$$

$$V_{\text{APARTAMENTO 73 - BLOCO C (JUNHO/2022)}} = \mathbf{R\$ 221.000,00}$$

(APROXIMAÇÃO EM ATÉ ±1% CONFORME PREVISTO NA NBR 14.653-2)

4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do **Capítulo 3**, o **valor possível de mercado do imóvel**, na data base do laudo (**01 de junho de 2022**), em números inteiros, é de

$$V_{\text{APARTAMENTO 73 - BLOCO C (JUNHO/2022)}} = \mathbf{R\$ 221.000,00}$$

(duzentos e vinte e um mil reais)

5 – QUESITOS

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 23 (vinte e três) páginas, assinadas digitalmente pelo signatário.

Campinas, 01 de junho de 2022.


LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA/SP Nº 060087686.1