

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 Nº 1021327-69.2019.8.26.0114

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**
Exequente: **Condomínio Residencial Takano III**
Executado: **Franciele de Lima Oliveira**
Número de Ordem: **2019/001206**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, 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 e requerer a V. Exa.:

a) LAUDO DE AVALIAÇÃO;

b) requer seja oficiada a Defensoria Pública para que efetue o depósito de seus **honorários definitivos**, provisionados nas fls. 154.


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

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 valor de mercado do imóvel caracterizado pelo **Apartamento nº 21 do Bloco 06, 2º andar e Box de Garagem do Condomínio Residencial TAKANOS III**, situado na **Rua Projetada, nº 190, Vila San Martin, Campinas/SP**.

1.2 - Às fls. 147 dos autos o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 – Devidamente agendado nos autos (fls. 187), no dia 31 de maio de 2022, às 9:00 horas estivemos no condomínio e procedemos a vistoria da unidade.

1.4 – Apesar do agendamento, por ocasião da vistoria o apartamento estava fechado. Informou-nos a zeladora do condomínio, Sra. Lilian Eugenia, que o apartamento está sendo habitado pela Executada.

1.5 – Dado a similaridade de outras unidades habitacionais, o signatário irá valer-se das informações colhidas em outros processos em que atuou, todos da 2ª Vara Cível de Campinas, tendo como Exequente o Condomínio Takano II (Processos 1021327-69.2019.8.26.0114 e 1046832-96.8.26.0114).

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 Residencial TAKANOS III** situa-se na **Rua Projetada (Rua do Hipismo), nº 190**, Vila San Martin, Campinas/SP.

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

O acesso ao local é bastante facilitado sendo dotada de toda a infraestrutura convencional como: redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública; pavimentação; sistema de drenagem de águas pluviais, etc, bem como dos serviços públicos essenciais e privados, transporte coletivo intenso, comércio local amplo e variado.

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 ENGENHARIAZoneamento: **ZM1** (Zona Mista 1)

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

PORTARIA DE ACESSO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TAKANO II.

2.2 - O “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TAKANOS III”:

O “Condomínio Residencial TAKANOS III” é constituído por 8 (oito) blocos, cada qual dotado de 4 (quatro) pavimentos tipo (térreo + 3 pavimentos altos), com 16 (dezesseis) apartamentos tipo por bloco.

É dotado de portaria de controle, salão social, playground área recreativa e quadra esportiva.

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**PORTARIA DO CONDOMÍNIO.****SALÃO SOCIAL**

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

RUA INTERNA DO CONDOMÍNIO COM OS BLOCOS DE APARTAMENTOS.

2.3 - O IMÓVEL EM QUESTÃO:

O imóvel sub judice (**Apartamento nº 21 do Bloco 06**), conforme consta da Certidão do 2º CRI de Campinas/SP (fls. 108/109), é objeto da matrícula nº 141.622 e apresenta as seguintes áreas:

Dimensões	Apartamento nº 21
Área privativa (m²)	49,080 m²
Área Comum (m²)	40,222 m²
Área Total (m²)	89,302 m²
Fração Ideal de Terreno	0,6250% %

O apartamento é constituído de: *sala de estar/jantar, cozinha integrada com a área de serviço, banheiro social e 2 dormitórios*. Conta ainda com o direito de uma vaga de garagem no 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
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Características construtivas da edificação:

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

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

c - revestimentos da fachada: textura acrílica;

d - caixilhos: alumínio;

e - revestimento interno: cerâmica comum e gesso corrido com pintura látex e azulejos (cozinha, área de serviço e banheiro);

f - pisos internos: cerâmica comercial.

- Idade aparente: 8 anos.
- Estado de Conservação: bom estado geral.



VISTA DA FACHADA DO BLOCO 06

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.

O **Tratamento dos dados** da amostra (com 7 elementos), bem como a definição do **valor de mercado mais provável do apartamento** em estudo, foi feito por método científico com tratamento técnico com a utilização da **Regressão Linear Inferência Estatística**, observando-se os procedimentos básicos constantes do **ANEXO A (Procedimentos para utilização de modelos de regressão linear)** da **NBR 14.653 - 2ª PARTE**.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

3.2 – VALOR DO IMÓVEL:

Da homogeneização dos elementos pesquisados, foram obtidos os seguintes resultados:

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 49,08

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Total
- Mínimo (11,48%) = 71.704,36
- **Médio = 81.000,00**
- Máximo (11,48%) = 90.295,64

- Intervalo Predição
- Mínimo (16,23%) = 67.853,98
- Máximo (16,23%) = 94.146,02

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 68.850,00
- RL Máximo = 93.150,00

No presente caso, será adotado o valor médio como representativo de mercado do imóvel, 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 AARTAMENTO Nº 34 DO BLOCO 06 – FEVEREIRO/2022 = R\$ 81.000,00

PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	LOCAL	INFORMANTE	FONE (19)	ÁREA (M²)	FATOR FONTE	DORM.	VALOR OFERTA (R\$)	VALOR CORRIGIDO (R\$)
1	AP03808	VILA SAN MARTIN - CDHU	SNS IMÓVEIS	3025.4204	47,00	0,90	2	85.000,00	76.500,00
2	V1107	VILA SAN MARTIN - CDHU	JB IMÓVEIS	3781.1190	47,00	0,90	2	70.000,00	63.000,00
3	VAP000716	VILA SAN MARTIN - CDHU	JB IMÓVEIS	3781.1190	47,00	0,90	2	90.000,00	81.000,00
4	AP03250	VILA SAN MARTIN - CDHU	SNS IMÓVEIS	3025.4204	47,00	0,90	2	78.000,00	70.200,00
5	AP03426	VILA SAN MARTIN - CDHU	SNS IMÓVEIS	3025.4204	47,00	0,90	2	80.000,00	72.000,00
6	VAP001223	COND. NAKANO I	JB IMÓVEIS	3781.1190	49,08	0,90	2	90.000,00	81.000,00
7	AP02980	VILA SAN MARTIN - CDHU	SNS IMÓVEIS	3025.4204	47,00	0,90	2	76.000,00	68.400,00

Dado	Sim	Não	Endereço	Complemento	Área privativa	Valor total
1	X		VILA SAN MARTIN - CDHU	AP03808	47,00	76.500,00
2	X		VILA SAN MARTIN - CDHU	V1107	47,00	63.000,00
3	X		VILA SAN MARTIN - CDHU	VAP000716	47,00	81.000,00
4	X		VILA SAN MARTIN - CDHU	AP03250	47,00	70.200,00
5	X		VILA SAN MARTIN - CDHU	AP03426	47,00	72.000,00
6	X		COND. TAKANOS I	VAP001223	49,08	81.000,00
7	X		VILA SAN MARTIN - CDHU	AP02980	47,00	68.400,00

Relatório Estatístico - Regressão Linear**1. Data de referência:**

- segunda-feira, 27 de junho de 2022

2. Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	7
Dados utilizados no modelo:	7

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. Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,5154705 / 0,5154705
Coeficiente de determinação:	0,2657098
Fisher - Snedecor:	1,81
Significância do modelo (%):	1,00

4. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
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	71762142,857	1	71762142,857	1,809
Não Explicada	198315000,000	5	39663000,000	
Total	270077142,857	6		

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

Valor total = $-134904,8077 + 4399,038462 \cdot \text{Area privativa}$

8. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	1,35	23,64
Valor total	y	-0,87	42,31

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. Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Valor total	0,52	0,52

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	I
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	III

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

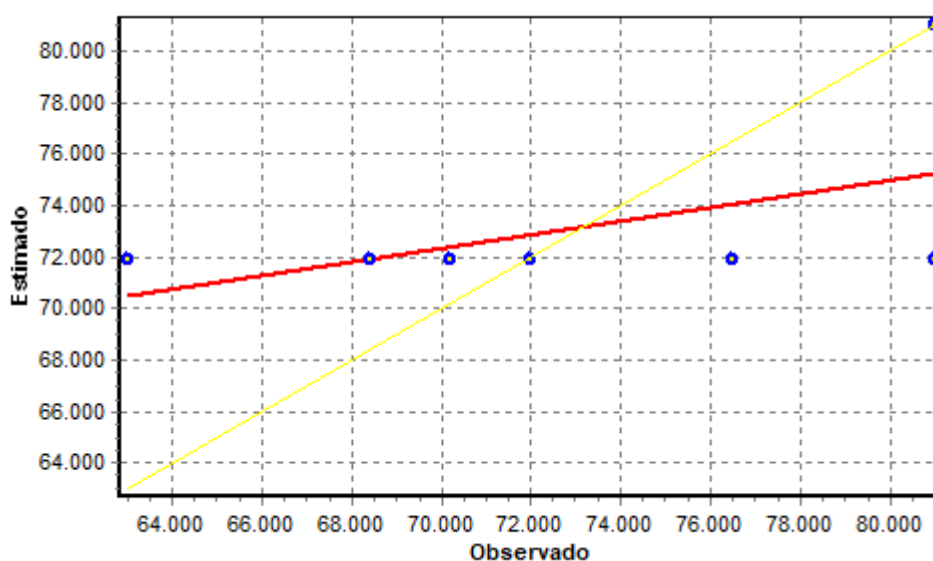
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

				variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
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

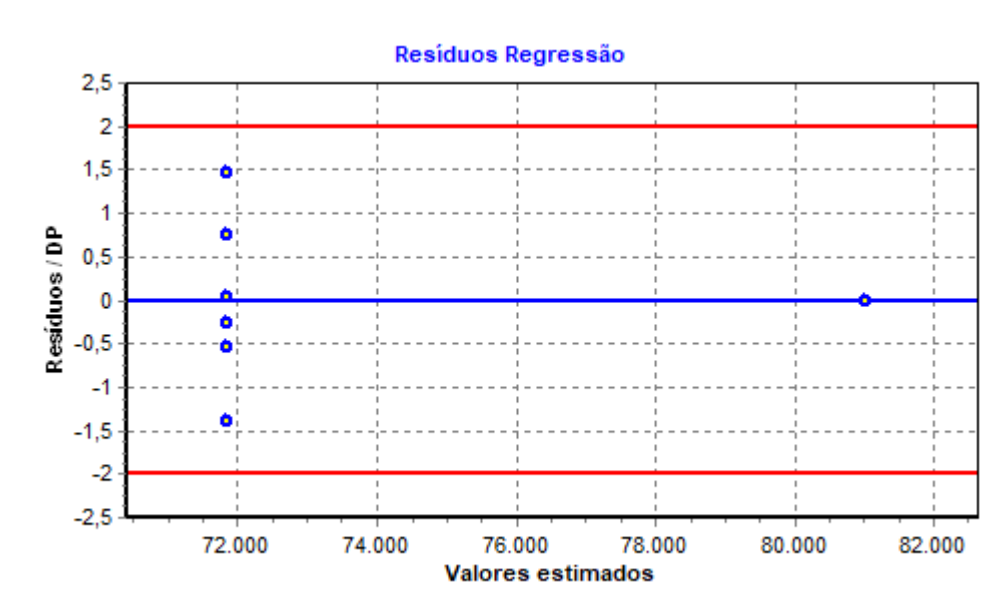
Gráfico de Aderência - Regressão Linear

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

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 do imóvel**, na data base do laudo (**27 de junho de 2022**), em números inteiros, é de **R\$ 81.000,00 (OITENTA E UM 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, todas devidamente conferidas e assinadas digitalmente pelo signatário.

Campinas, 27 de junho de 2022.


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