

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 1033128-45.2020.8.26.0114

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**
Exequente: **Condomínio Edifício Mont Clair e Manhattan**
Executado: **Espólio de Egun Richard Kraft – representante
Margareth Kraft**
Número de Ordem: **20210/001785**

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 21**, 2º andar do **Edifício Mont Clair (Bloco A)** do **Condomínio Edifícios Manhattant e Mont Clair**, situado na **Avenida Francisco Glicério, nº 2040** e **Rua Coelho Neto, nº 15**, Vila Itapura, Campinas/SP.

1.2 - Às fls. 123 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 e informado à procuradora do Exequente, e realizada no dia 21 de agosto de 2023, às 9:00 horas.

1.4 - O imóvel encontra-se ocupado pelo inquilino Fernando Cimino.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

O **Condomínio Edifício Mont Clair**, situa-se na **Mont Clair**, situa-se na **Rua Coelho Neto, nº 15**, esquina da **Avenida Francisco Glicério**, no quarteirão 288, completado pelas Ruas **Álvaro Müller** e **Sacramento**, Vila Itapura, 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 próxima à área central da 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.

Zoneamento: **ZC4** (Zona de Centralidade 4) LC nº208/2018

Ocupações:

CSEI, HCSEI, HMV

Usos:

CVAI, CABI, CAMI, SBI, SMI, SAI*, EBI, EMI, IBI*, UP, CVBI, UR, EAI, SRF*, CVMI, CAAI, CAAI*

PD2018 Macrozona: **de Estruturação Urbana**

PD2018 Área de Planejamento e Gestão(APG): **Centro**

PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **EU-26**

Hierarquia do sistema viário conforme decreto nº 21.384 de 15 de março de 2021

• Terreno faz face com Avenida Francisco Glicerio - **Coletora II** - Decreto 21.384 de 2021-03-15

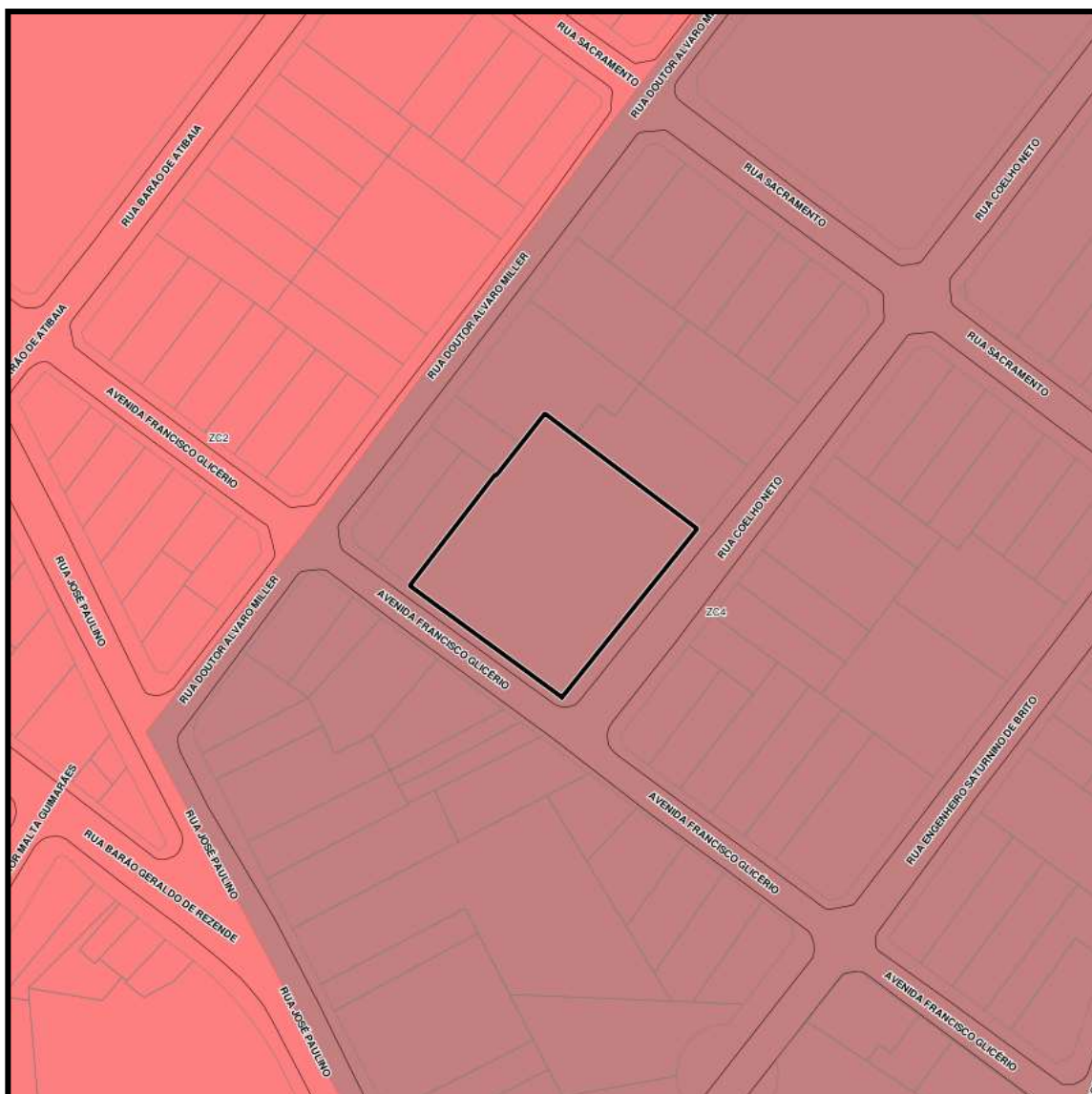
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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



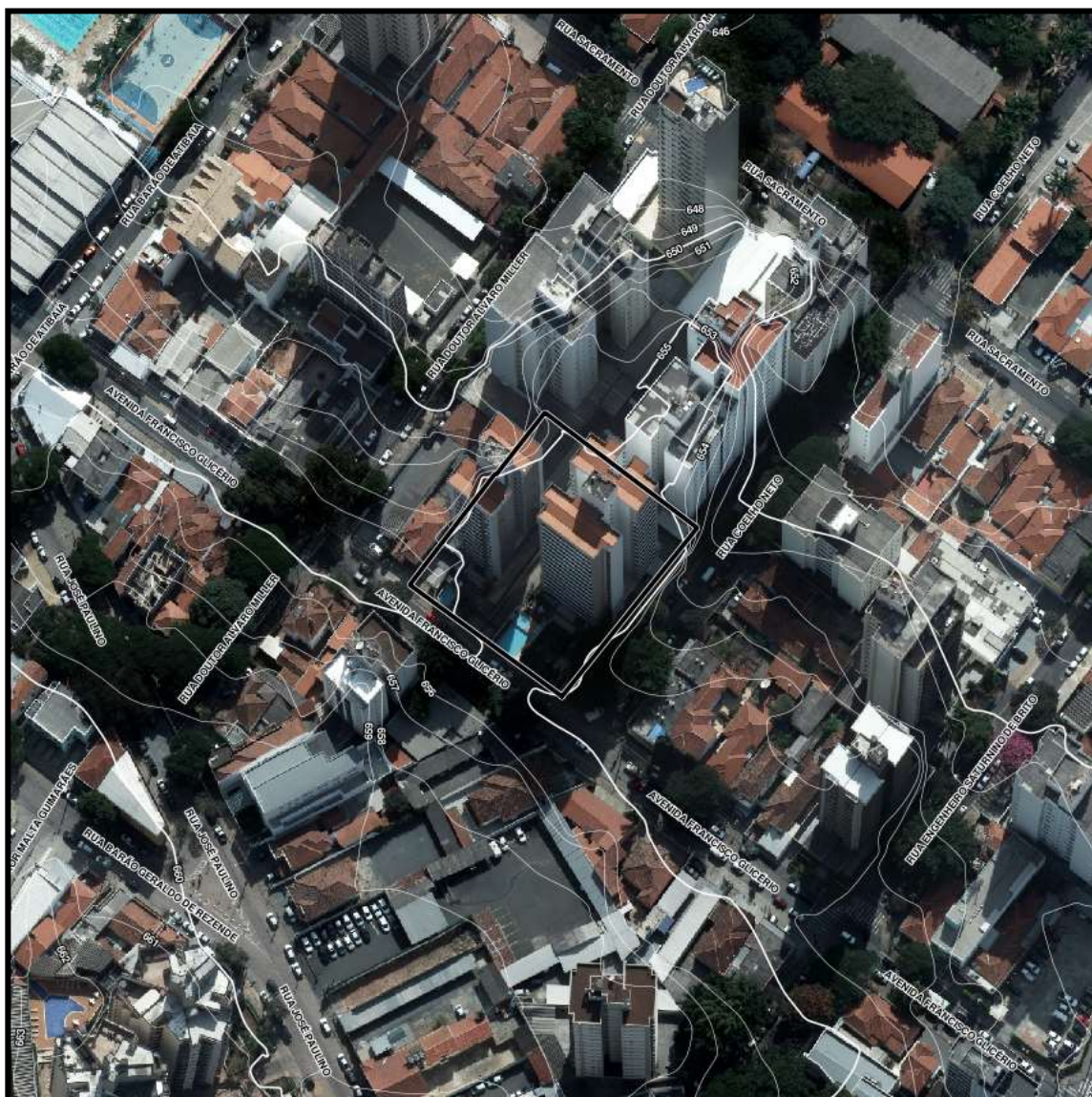
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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 “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONT CLAIR”:

O “Condomínio Edifício Mont Clair” é constituído de: subsolo, pavimento térreo e mais 16 (dezesseis) pavimentos tipo, com 4 (quatro) unidades por pavimento. É dotado de 2 (dois) elevador, portaria, playground, salão de festas, churrasqueira e piscinas.

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. Vista dos Edifícios Manhattan (esquerda) e Mont Clair (direita), feito da Avenida Francisco Glicério.

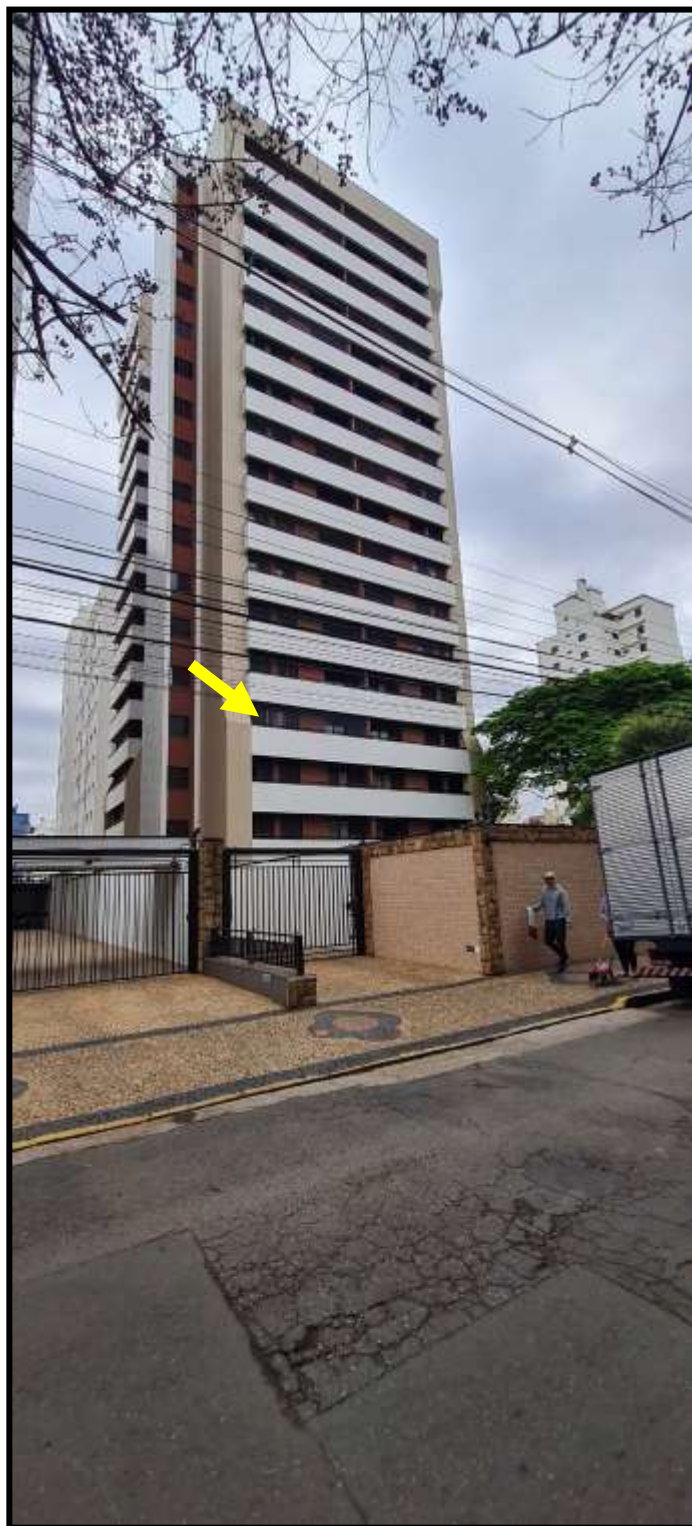
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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 do Edifício Mont Clair (Bloco A), feito da Avenida Francisco Glicério, com o posicionamento do Apartamento 21 (sub judice).

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. Vista do Edifício Mont Clair feito da Rua Coelho Neto e a identificação do edifício.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.3 - O IMÓVEL EM QUESTÃO:

O imóvel sub judice, **Apartamento nº 21**, 2º andar do **Edifício Mont Clair**, encontra-se matriculado sob nº 143.758 - 2º CRI de Campinas/SP (fls. 115 ss).

O **Apartamento nº 21** é constituído de: *sala de estar e jantar com varanda voltada para a frente da Avenida Francisco Glicério, hall de distribuição, banheiro social, cozinha conjugada com área de serviço e WC, 3 dormitórios, um deles com banheiro privativo. O apartamento possui a **vaga de garagem nº 32** do subsolo, acessado pela Rua Coelho Neto.*

Áreas edificadas:

Dimensões	Apartamento nº 21
Área privativa (m²)	91,6720 m²
Área de Uso Comum (m²)	32,6791 m²
Área Total (m²)	124,3511 m²
Fração Ideal de Terreno	25,5809 m² ou 0,93021%

Detalhes nas ilustrações juntadas a seguir.

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. Identificação do imóvel.



5. Hall de entrada mostrando a sala e a varanda.

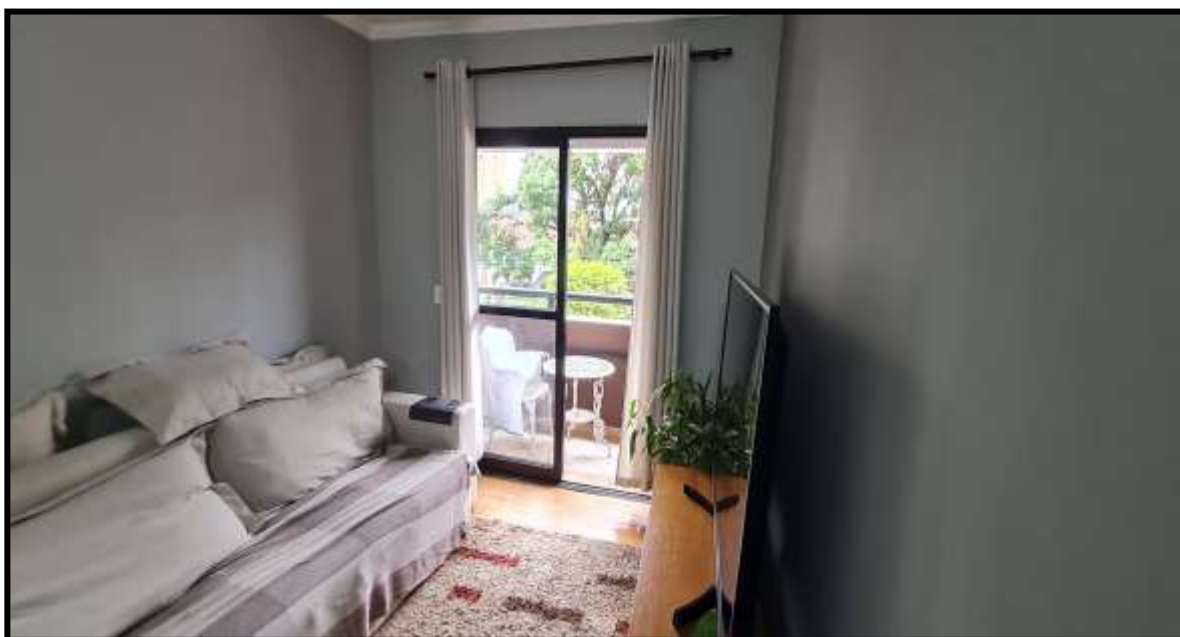
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



6. Vista da sala e da varanda.



7. Vista da sala de jantar e o hall de distribuição.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

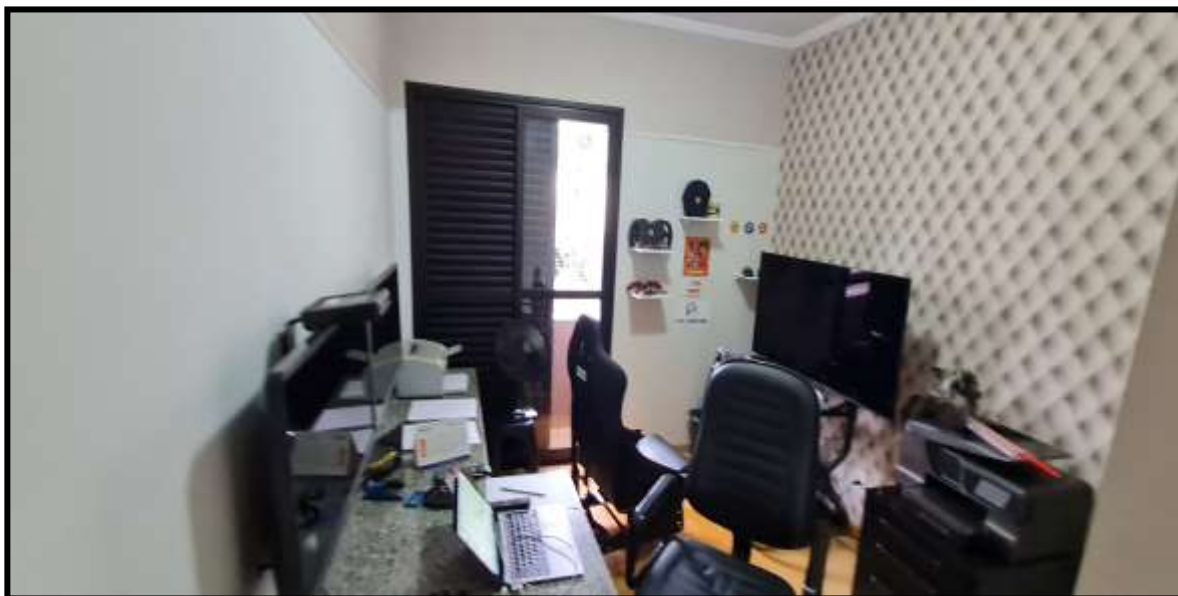
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



8. Vista interna da cozinha.



9. Vista interna de um dos dormitórios.

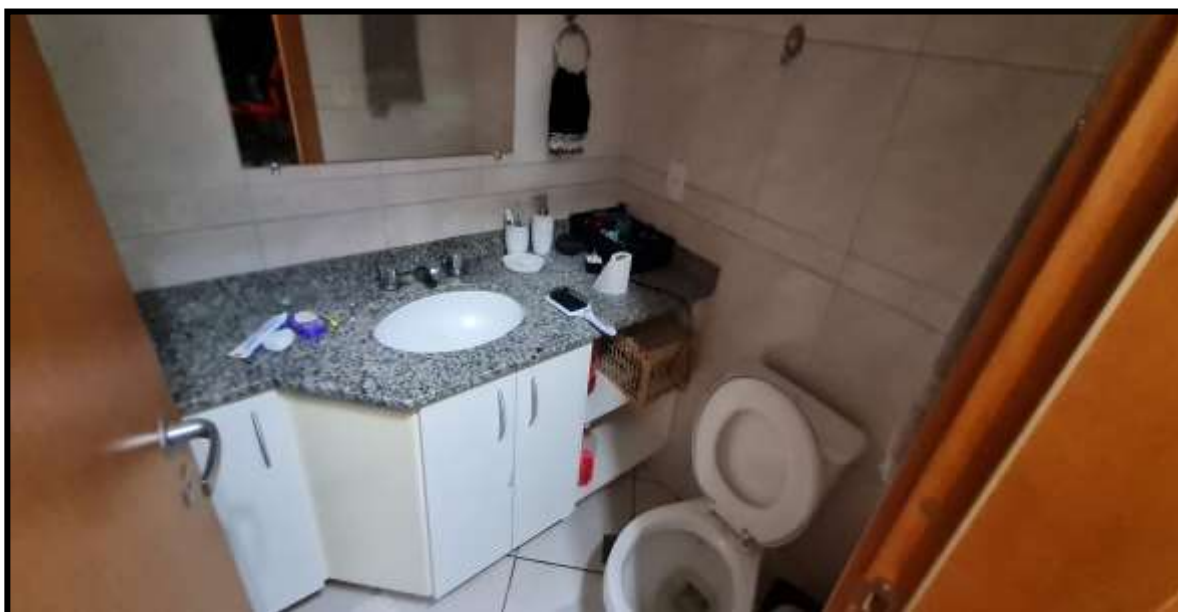
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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



10. Vista interna do banheiro social.



11. Vista do dormitório suíte.

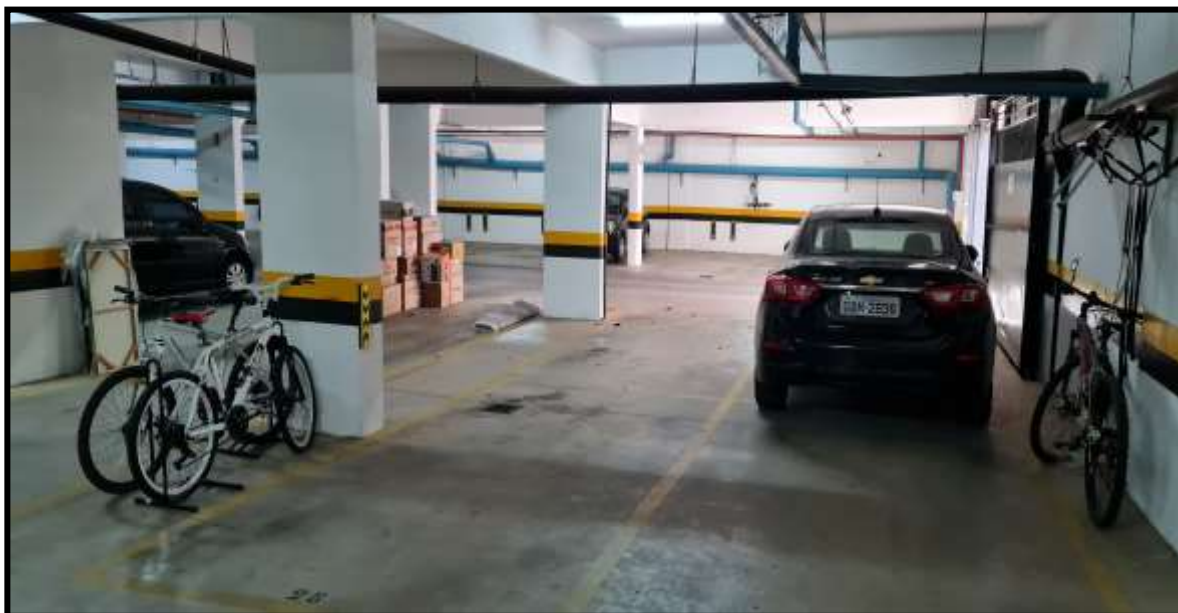
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

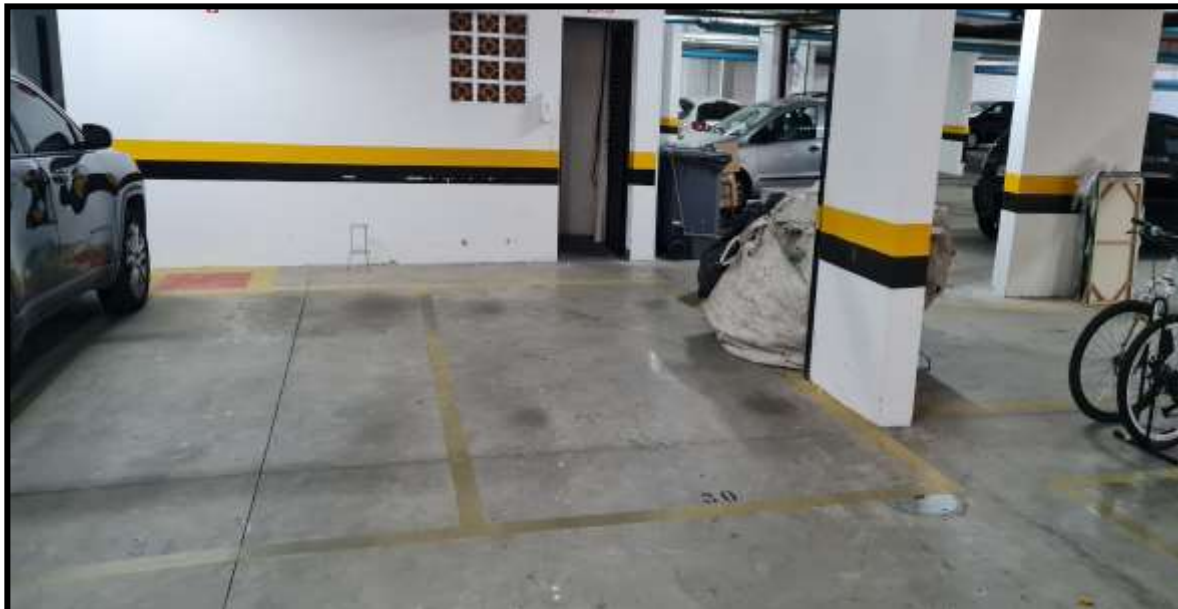
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



12. Vista do subsolo garagem.



13. Vista da vaga de garagem (32 – com carro).

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 (**Anexo 01**), com 14 elementos comparativos, 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

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

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 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:

DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES:

- Área privativa = 91,672
- Vagas de garagem = 1

VALORES DA MODA PARA NÍVEL DE CONFIANÇA DE 80%

- **VALOR TOTAL**
- Mínimo (3,06%) = 506.972,96
- **Médio = 522.949,64**
- Máximo (3,15%) = 539.429,81
- **INTERVALO PREDIÇÃO**
- Mínimo (10,35%) = 468.824,39
- Máximo (11,54%) = 583.323,60
- **CAMPO DE ARBITRIO**
- RL Mínimo = 444.507,20
- RL Máximo = 601.392,09

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

Será o adotado o valor médio calculado, como possível valor de mercado do imóvel em questão, o qual resultou em:

1 – APARTAMENTO COM A VAGA DE GARAGEM Nº 32:

$V_{\text{IMÓVEL (COM A GARAGEM) - AGOSTO/2023}} = \text{R\$ } 523.000,00$
(QUINHENTOS E VINTE E TRÊS MIL REAIS)

2 – APARTAMENTO SEM A VAGA DE GARAGEM Nº 32:

- Valor da vaga de garagem (10% do valor do apartamento) =

$$V_{\text{VAGA DE GARAGEM}} = \text{R\$ } 523.000,00 \times 0,10 = \text{R\$ } 52.300,00$$

- Valor do apartamento sem a vaga de garagem = $\text{R\$ } 523.000,00 - \text{R\$ } 52.300,00$

$V_{\text{IMÓVEL (SEM A GARAGEM) - AGOSTO/2023}} = \text{R\$ } 471.000,00$
(QUATROCENTOS E SETENTA E UM MIL REAIS)

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

Segue-se a devida juntada dos precedentes exigidos pela **NBR 14.653-2**.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS PESQUISADOS

DADO	SIM	NÃO	AREA PRIVATIVA	VAGAS DE GARAGEM	VALOR TOTAL
1	X		91,67	1	531.000,00
2	X		91,67	1	535.500,00
3	X		91,67	1	522.000,00
4	X		91,67	1	540.000,00
5	X		85,00	0	499.500,00
6	X		147,00	1	657.000,00
7	X		73,00	1	445.500,00
8	X		86,00	1	477.000,00
9	X		72,00	1	391.500,00
10	X		106,00	1	616.500,00
11		X	86,00	1	630.000,00
12	X		101,00	3	566.100,00
13	X		135,00	2	675.000,00
14	X		90,00	3	675.000,00

RELATÓRIO ESTATÍSTICO - REGRESSÃO LINEAR

1. Data de referência:

- segunda-feira, 28 de agosto de 2023

2. Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	14
Dados utilizados no modelo:	13

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:	0,9046587 / 0,8929871
Coeficiente de determinação:	0,8184073
Fisher - Snedecor:	22,53
Significância do modelo (%):	0,01

4. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	76%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
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	0,263	2	0,131	22,534
Não Explicada	0,058	10	0,006	
Total	0,321	12		

7. Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor total}) = +13,80192503 - 62,88798972 / \text{Area privativa} + 0,05715634354 * \text{Vagas de garagem}$

- Função estimativa (moda):**

$\text{Valor total} = +980771,7069 * e^{(-62,88798972 / \text{Area privativa})} * e^{(+0,05715634354 * \text{Vagas de garagem})}$

- Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor total} = +986506,3416 * e^{(-62,88798972 / \text{Area privativa})} * e^{(+0,05715634354 * \text{Vagas de garagem})}$

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

• Função estimativa (média):

Valor total = $+989386,2207 * e^{(-62,88798972 / \text{Area privativa})} * e^{(+0,05715634354 * \text{Vagas de garagem})}$

8. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	-5,63	0,02
Vagas de garagem	x	2,15	5,73
Valor total	ln(y)	102,71	0,01

9. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Vagas de garagem	-0,25	0,39
Valor total	-0,86	0,87

Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
Valor total	0,49	0,56

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

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

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

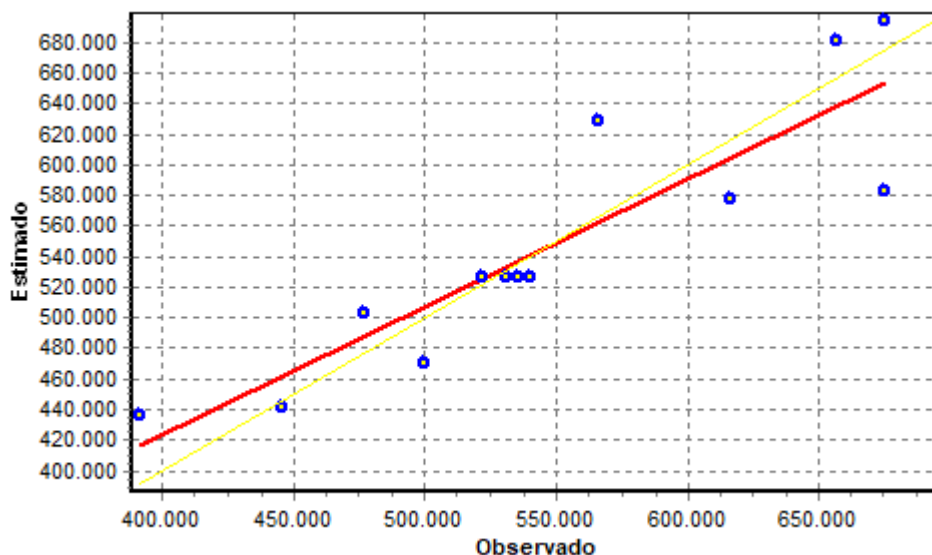
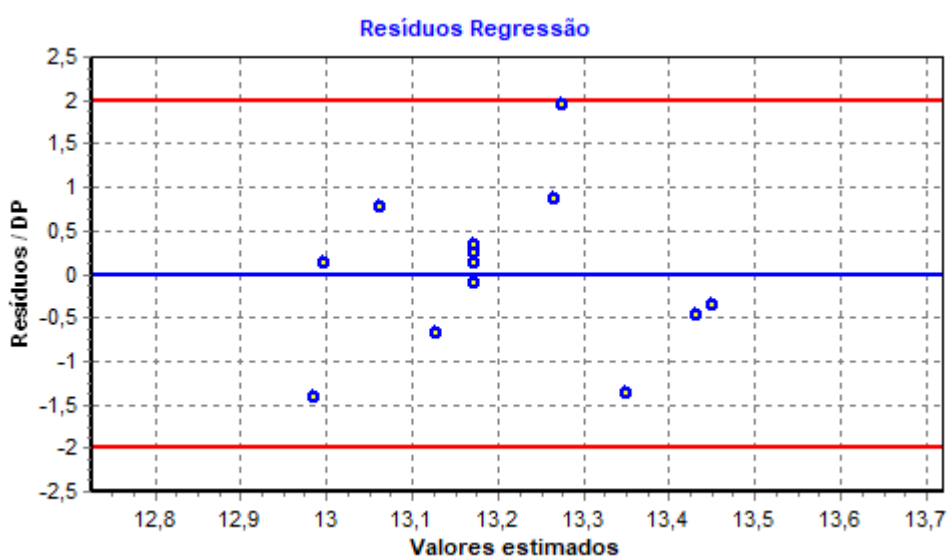


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do **Capítulo 3**, item 3.2, o valor possível de mercado do imóvel, na data base do laudo (28 de agosto de 2022), em números inteiros, resultou em:

4.1 – APARTAMENTO COM A VAGA DE GARAGEM Nº 32:

V_{IMÓVEL (COM A GARAGEM)} – AGOSTO/2023 = R\$ 523.000,00
(QUINHENTOS E VINTE E TRÊS MIL REAIS)

4.2 – APARTAMENTO SEM A VAGA DE GARAGEM Nº 32:

V_{IMÓVEL (SEM A GARAGEM)} – AGOSTO/2023 = R\$ 471.000,00
(QUATROCENTOS E SETENTA 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

5 – QUESITOS

Nada consta dos autos.

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 35 (trinta e cinco) páginas, assinadas digitalmente pelo signatário.

- Laudo de avaliação (págs. 1 a 24);
- Pesquisa de elementos comparativos (págs. 25 a 35).

Campinas, 28 de agosto de 2023.



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**ANEXO 01****PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE APARTAMENTOS A VENDA NO VILA ITAPURA DE CAMPINAS, CAMPINAS/SP.****ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01**

Localização:	Rua Coelho Neto, nº 15, Condomínio Edifício Mont Clair, Vila Itapura, Campinas/SP.
Informante:	Antônio Rocha - fone (19) 99787.1977
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP0003
Data	Agosto/23
Área Privativa:	91,672 m²
Características:	3 dormitórios (1 suite), sala estar/jantar, varanda, cozinha, área de serviço com WC, banheiro social, 1 vaga de garagem.
Preço:	R\$ 590.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)
Preço Homogeneizado (R\$):	R\$ 531.000,00



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 02

Localização:	Rua Coelho Neto, nº 15, Condomínio Edifício Mont Clair, Vila Itapura, Campinas/SP.
Informante:	Imobello Imóveis - fone (19) 99998.9009
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP1920
Data	Agosto/23
Área Privativa:	91,672 m²
Características:	3 dormitórios (1 suite), sala estar/jantar, varanda, cozinha, área de serviço com WC, banheiro social, 1 vaga de garagem.
Preço:	R\$ 595.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)
Preço Homogeneizado (R\$):	R\$ 535.500,00



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

Localização:	Rua Coelho Neto, nº 15, Condomínio Edifício Mont Clair, Vila Itapura, Campinas/SP.
Informante:	Rodrigo Garcia Palazzo - fone (19) 99193.9484
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	coelhoneto
Data	Agosto/23
Área Privativa:	91,672 m²
Características:	3 dormitórios (1 suite), sala estar/jantar, varanda, cozinha, área de serviço com WC, banheiro social, 1 vaga de garagem.
Preço:	R\$ 580.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)
Preço Homogeneizado (R\$):	R\$ 522.000,00

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 04

Localização:	Rua Coelho Neto, nº 15, Condomínio Edifício Mont Clair, Vila Itapura, Campinas/SP.
Informante:	Rodrigo Garcia Palazzo - fone (19) 99193.9484
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	coelhoneto
Data	Agosto/23
Área Privativa:	91,672 m²
Características:	3 dormitórios (1 suite), sala estar/jantar, varanda, cozinha, área de serviço com WC, banheiro social, 1 vaga de garagem.
Preço:	R\$ 600.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)
Preço Homogeneizado (R\$):	R\$ 540.000,00



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 Coelho Neto, nº 76, Edifício Alamo, Vila Itapura, Campinas/SP.
Informante:	Rumo Empreendimentos Imobiliários - fone (19) 3794.1900
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP014216
Data	Agosto/2023
Área Privativa:	85,00 m²
Características:	3 dormitórios (1 suite), sala estar/jantar, cozinha, área de serviço com WC, banheiro social, 1 vaga de garagem.
Preço:	R\$ 555.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)
Preço Homogeneizado (R\$):	R\$ 499.500,00



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

Localização:	Rua Coelho Neto, nº 85, Edifício São Lourenço do Sul, Vila Itapura, Campinas/SP.
Informante:	Rede Provectum – Castelo 2 - fone (19) 98142.5826
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP262243
Data	Agosto/2023
Área Privativa:	147,00 m²
Características:	3 dormitórios (1 suite), sala estar/jantar, cozinha, área de serviço, quarto de empregada com WC, banheiro social, 1 vaga de garagem.
Preço:	R\$ 730.000,00

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\$ 657.000,00



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

Localização: Rua Comendador Luiz José Pereira de Queiroz, 155, Edifício Atlanta, Vila Itapura, Campinas/SP.
Informante: PRC Negócios Imobiliários - fone (19) 99832.1379
Fonte: vivareal (site)
Código do Imóvel: AP000123
Data: Agosto/2023
Área Privativa: 73,00 m²
Características: 3 dormitórios (1 suite), sala estar/jantar, varanda, cozinha, área de serviço, banheiro social, 1 vaga de garagem.
Preço: R\$ 495.000,00
Fator Fonte: 0,90 (oferta)
Preço Homogeneizado (R\$): R\$ 445.500,00



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

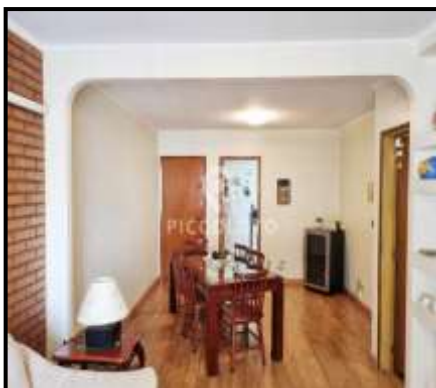
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

Localização:	Rua Saturnino de Brito, nº 192, Edifício Mont Rey, Vila Itapura, Campinas/SP.
Informante:	Piccoloto Imóveis - fone (19) 2138.3838
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP048474
Data	Agosto/2023
Área Privativa:	86,00 m²
Características:	3 dormitórios (1 suite), sala estar/jantar, varanda, cozinha, área de serviço, banheiro social, 1 vaga de garagem.
Preço:	R\$ 530.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)
Preço Homogeneizado (R\$):	R\$ 477.000,00



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

Localização:	Rua Tiradentes, nº 1025, Condomínio Parque Residencial Itaici, Vila Itapura, Campinas/SP.
Informante:	Prado Gonçalves - fone (19) 3794.2200
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP018387
Data	Agosto/2023
Área Privativa:	72,00 m²
Características:	3 dormitórios (1 suite), sala estar/jantar, varanda, cozinha, área de serviço, banheiro social, 1 vaga de garagem.
Preço:	R\$ 435.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)

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

Preço Homogeneizado (R\$): R\$ 391.500,00



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

Localização:	Rua Dona Libânia, nº 1941, Condomínio Edifício Torre Alta, Vila Itapura, Campinas/SP.
Informante:	Eliane Imóveis - fone (19) 99310.2216
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP018387
Data	Agosto/2023
Área Privativa:	106,00 m²
Características:	3 dormitórios (1 suite), sala estar/jantar, varanda, cozinha, área de serviço, banheiro social, 1 vaga de garagem.
Preço:	R\$ 685.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)
Preço Homogeneizado (R\$):	R\$ 616.500,00



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 11

Localização:	Rua Dona Libânia, nº 1985, Condomínio Edifício Solar das Garças, Vila Itapura, Campinas/SP.
Informante:	Rumo Empreendimentos Imobiliários - fone (19) 3794.1900
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP018387
Data	Agosto/2023
Área Privativa:	86,00 m²
Características:	3 dormitórios (1 suite), sala estar/jantar, varanda, cozinha, área de serviço, banheiro social, 1 vaga de garagem.
Preço:	R\$ 700.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)
Preço Homogeneizado (R\$):	R\$ 630.000,00



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 12

Localização:	Rua Dez de Setembro, 70, Condomínio Edifício Iria Maria, Vila Itapura, Campinas/SP.
Informante:	Prado Gonçalves - fone (19) 3794.2200
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP016434
Data	Agosto/2023
Área Privativa:	101,00 m²
Características:	3 dormitórios (1 suite), sala estar/jantar, varanda, cozinha, área de serviço, banheiro social, 3 vagas de garagem.
Preço:	R\$ 629.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)
Preço Homogeneizado (R\$):	R\$ 566.100,00



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 13

Localização:	Rua Coelho Neto, nº 222, Edifício Maria Elena, Vila Itapura, Campinas/SP.
Informante:	Rede Provectum Taquaral - fone (19) 3324.2392 e 98287.2020
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP303199
Data	Agosto/2023
Área Privativa:	135,00 m²
Características:	3 dormitórios (1 suite), sala estar/jantar, varanda, cozinha, área de serviço, banheiro social, 2 vagas de garagem.
Preço:	R\$ 750.000,00

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\$ 675.000,00



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 14

Localização: Rua Barão de Atibaia, nº 201, Edifício Itapuã, Vila Itapura, Campinas/SP.
Informante: L45 - fone (19) 99824.2492
Fonte: vivareal (site)
Código do Imóvel: CM808262-18
Data: Agosto/2023
Área Privativa: 90,00 m²
Características: 3 dormitórios (1 suite), sala estar/jantar, varanda, cozinha, área de serviço, banheiro social, 2 vagas de garagem.
Preço: R\$ 750.000,00
Fator Fonte: 0,90 (oferta)
Preço Homogeneizado (R\$): R\$ 675.000,00



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**QUADRO RESUMO – VALOR DO IMÓVEL**

Nº	ÁREA (M²)	QUARTOS	BANHEIROS	VAGAS DE GARAGEM	VALOR HOMOG. (R\$)
1	91,672	3	2	1	531.000,00
2	91,672	3	2	1	535.500,00
3	91,672	3	2	1	522.000,00
4	91,672	3	2	1	540.000,00
5	85,000	3	2	0	499.500,00
6	147,000	3	2	1	657.000,00
7	73,000	3	2	1	445.500,00
8	86,000	3	2	1	477.000,00
9	72,000	3	2	1	391.500,00
10	106,000	3	2	1	616.500,00
11	86,000	3	2	1	630.000,00
12	101,000	3	2	3	566.100,00
13	135,000	3	2	2	675.000,00
14	90,000	3	2	3	675.000,00