

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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.****PROCESSO Nº 0085376-25.2008.8.26.0114**

Classe: **Cumprimento de Sentença**
Exequente: **Gustavo Ximenes**
Executado: **Edna Aparecida Francisco de Oliveira Rubin**

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 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
Creci Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Objetiva o presente laudo, determinar o valor de mercado dos imóveis caracterizados pelos **Lotes de Terrenos nºs 27-A, 27-B, 31, 32, 45 e 46** do **Condomínio Nova Suíça II**, situado na Rodovia D. Pedro, Km. 114/115, Valinhos/SP.

1.2 – Às fls. 912 dos autos, o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 – Às fls. 1444/1446 dos autos, o signatário fez o agendamento da perícia e em **06 de junho de 2023**, procedeu a inspeção do imóvel.

1.4 – A prova pericial foi realizada na data prevista, ocasião em que estiverem presente:

a) **Gustavo Ximenes Lopes** (Requerente) e seu procurador, Dr. **Fernando Ximenes Lopes**;

b) **Edna Aparecida Francisco de Oliveira Rubin** (Requerida)

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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2 - CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

2.1 - LOCALIZAÇÃO E ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO:

Os imóveis em estudo, objeto da penhora, conforme mencionado nos itens 1.1 retro, caracterizados pelos **Lotes de Terrenos nºs 27-A, 27-B, 31, 32, 45 e 46** pertencem ao **Condomínio Nova Suíça II**, Bairro do Lopes, com acesso pela Rodovia D. Pedro, Km. 114, Valinhos/SP.

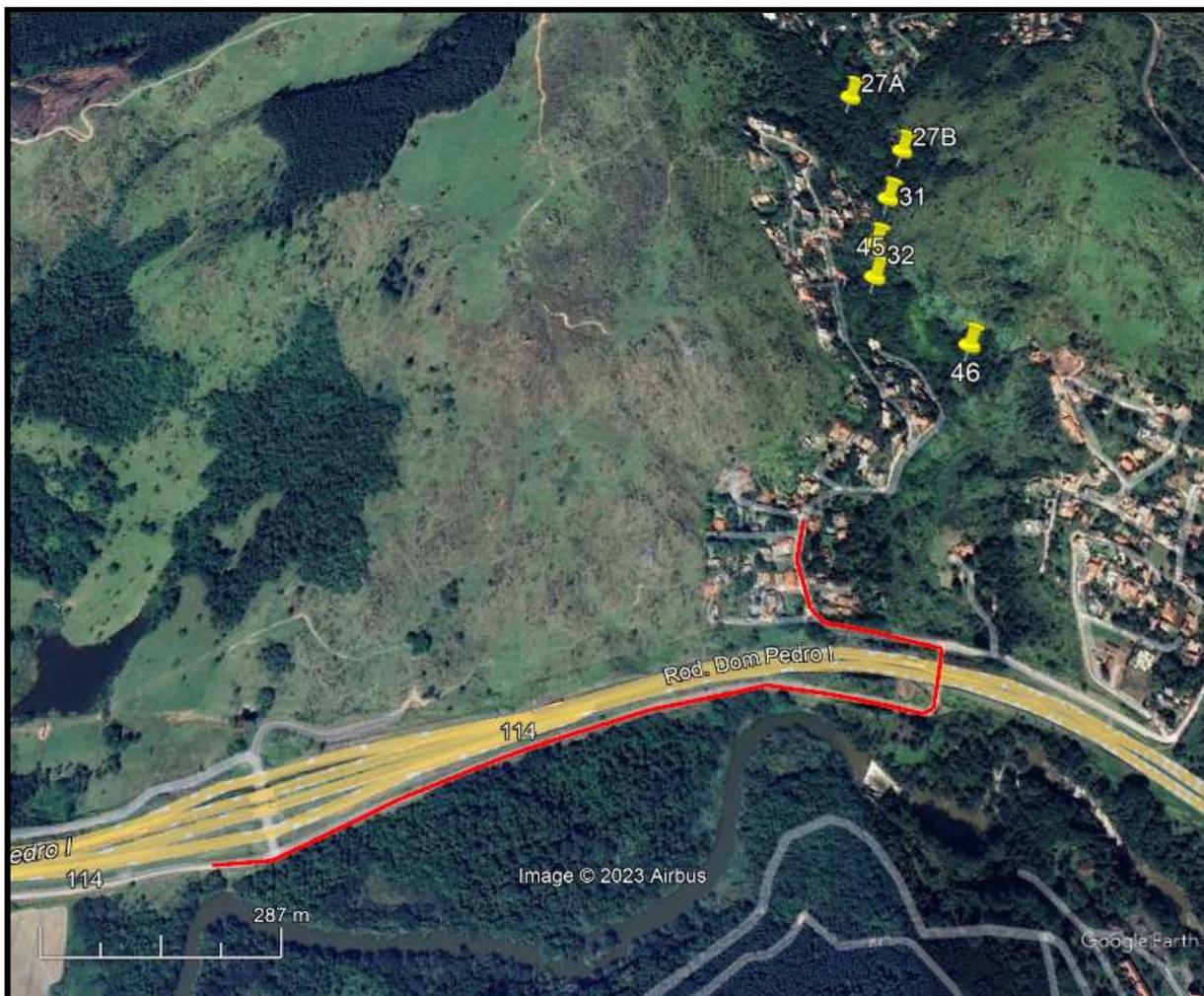
A região onde se situa o imóvel em estudo apresenta um perfil de ocupação residencial.

O acesso ao condomínio é feito pela Rodovia D. Pedro I, sentido Itatiba – Campinas, Km 114, passa sobre o viaduto da rovia e segue por via secundária pavimentada até a 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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



2.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS NO CONDOMÍNIO:

O Loteamento fechado denominado “**CONDOMÍNIO NOVA SUIÇA II**”, segundo informações da requerida, não se encontra regularizado junto a Municipalidade de Valinhos/SP.

A infraestrutura básica existente é precária, com a presença de rede de energia elétrica, sem iluminação pública. Algumas ruas possuem calçamento de pedras e outras em solo. Em face da topografia local, que é bastante ondulada,

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

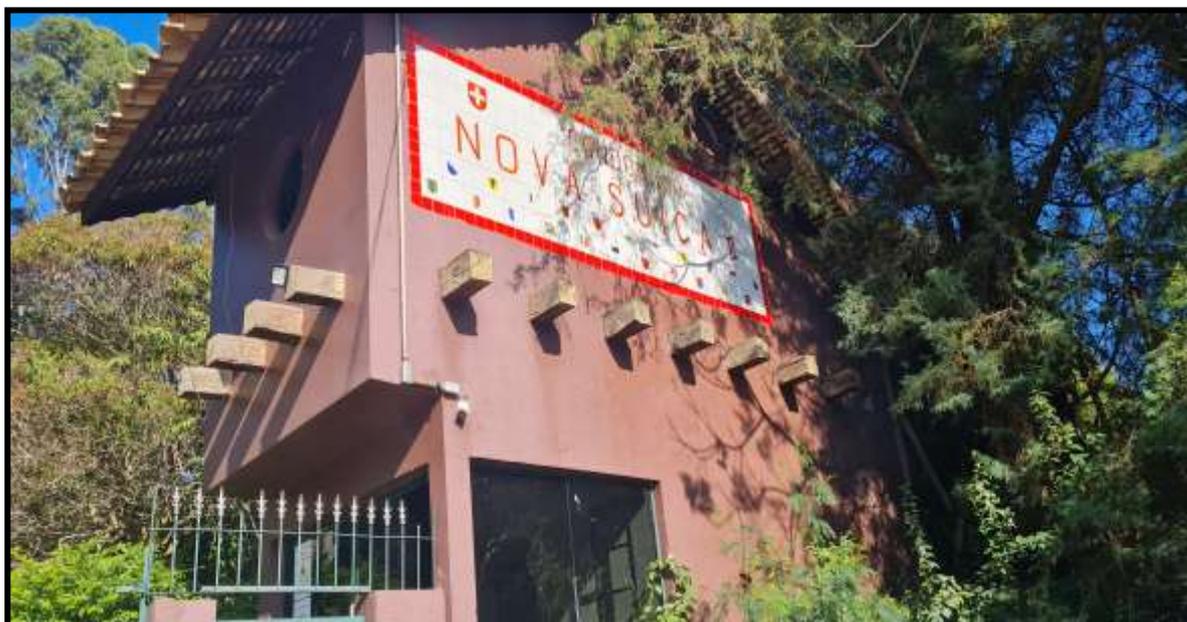
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Creci Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

existe bastante dificuldade de acesso a alguns Lotes de terreno. Não constatamos redes de água potável, esgoto sanitário e sistema de escoamento de águas pluviais.



1. Portaria de acesso ao Loteamento Nova Suiça II.



2. Portaria de acesso ao Loteamento Nova Suiça 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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



3. Principal rua de acesso ao Loteamento fechado.



4. Aspectos gerais da topografia local e a situação de uma das ruas internas existentes.

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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



5. Aspectos gerais da topografia local e a situação de uma das ruas internas existentes.



6. Aspectos gerais da topografia local e a situação de uma das ruas internas existentes.

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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



7. Aspectos gerais da topografia local e a situação de uma das ruas internas existentes.



8. Uma das ruas internas não pavimentadas do Loteamento.

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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.2 - OS IMÓVEIS EM ESTUDO:

Para efeito de descrição dos imóveis em questão, serão observadas as anotações técnicas feitas no laudo do perito judicial juntado nos autos principais, Engenheiro **Danilo Aparecido Rodrigues** (fls. 1317 e seguintes), responsável pelo levantamento topográfico dos imóveis, onde são apresentadas as características individualizadas dos mesmos. Dos quais salientamos:

Lotes	Área (m ²)
27A	3.577,39
27B	972,055
31	1.064,36
32	1.409,20
45	4.381,43
46	4.453,25

Legislação:

No que se refere à ocupação urbana do solo, a Lei Federal Nº 6.766/79, disciplinou o parcelamento do solo urbano, determinando em seu artigo 3º, o seguinte:

Artigo 30 - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, assim definidas por Lei Municipal.

Parágrafo único — Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

II- em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até sua correção.

Foi observado que sobre os Lotes e que também é levado em consideração para a determinação e autorização quanto o parcelamento e construção é que ao longo do **Lotes 27-B, 31, 32, 45 e 46** existe um curso d'água, assim levando em- consideração a legislação temos uma **Área de Preservação Permanente (APP)** que deve ser considerada ao longo deste curso d'água. Segundo o novo código florestal brasileiro, uma APP é definida como: "área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas".

Resultados e Discussão

As Leis orientam o cidadão quanto a proibição do parcelamento e construção de edificações, assim levando em consideração aos parâmetros definidos quanto a autorização de parcelamento os Lotes: **27A, 27B, 31, 32, 45 e 46** foram analisados individualmente a fim de verificar a declividade do solo e só assim definir se eles se enquadram na lei federal quanto a realização do uso e ocupação dos Lotes para a realização da construção.

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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

O **LOTE 46** possui uma área de **4.453,254 m²**, com base nos dados apresentados na Tabela 9, pode-se descrever as seguintes considerações:

Classes de Declividade	Área (m²)	% sobre o Total da Área
0% - 30%	534,929	12%
>30%	3918,325	88%
Total da Área	4453,254	100%

De acordo com o que foi apresentado na tabela dos dados de declividade do Lote 46 e analisando as exigências da Lei de Parcelamento, temos que será permitido apenas 12% da área total compreendendo uma área de **534,929 m²**, vale ressaltar que analisando a planta temos que essa área se encontra em pontos mal distribuídos ao longo da área. Já a área com declividade superior a 30% que corresponde a 88% da área total, com área de **3.918,325 m²** não é autorizado a sua utilização para a construção.

O **LOTE 45** possui uma área de **4.381,426 m²**, com base nos dados apresentados na Tabela 10, pode-se descrever as seguintes considerações:

Classes de Declividade	Área (m²)	% sobre o Total da Área
0% - 30%	1454,324	33%
>30%	2927,102	67%
Total da Área	4381,426	100%

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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

De acordo com o que foi apresentado na tabela dos dados de declividade do Lote 45 e analisando as exigências da Lei de Parcelamento, temos que será permitido apenas 33% da área total compreendendo uma área de **534,929 m²**. Já a área com declividade superior a 30% que corresponde a 67% da área total, com área de **2.927,102 m²** não é autorizado a sua utilização para a construção.

O **LOTE 32** possui uma área de **1.049,200 m²**, com base nos dados apresentados na Tabela 11, pode-se descrever as seguintes considerações:

Tabela 11 — Classes de Declividade sobre o Lote

Classes de Declividade	Área (m ²)	% sobre o Total da Área
0% - 30%	543,591	52%
>30%	505,609	48%
Total da Área	1049,200	100%

De acordo com o que foi apresentado na tabela dos dados de declividade do **Lote 32** e analisando as exigências da Lei de Parcelamento, temos que será permitido apenas 52% da área total compreendendo uma área de **543,591 m²**. Já a área com declividade superior a 30% que corresponde a 48% da área total, com área de **505,609 m²** não é autorizado a sua utilização para a construção.

O **LOTE 31** possui uma área de **1.049,200 m²**, com base nos dados apresentados na Tabela 12, pode-se descrever as seguintes considerações:

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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Classes de Declividade	Área (m ²)	% sobre o Total da Área
0% - 30%	362,602	34%
>30%	701,756	66%
Total da Área	1064,358	100%

De acordo com o que foi apresentado na tabela dos dados de declividade do **Lote 31** e analisando as exigências da Lei de Parcelamento, temos que será permitido apenas 34% da área total compreendendo uma área de 362,602 m². Já a área com declividade superior a 30% que corresponde a 66% da área total, com área de **701,756 m²** não é autorizado a sua utilização para a construção.

O **LOTE 27-B** possui uma área de **972,055 m²**, com base nos dados apresentados na Tabela 13, pode-se descrever as seguintes considerações:

Classes de Declividade	Área (m ²)	% sobre o Total da Área
0% - 30%	532,875	55%
>30%	439,180	45%
Total da Área	972,055	100%

De acordo com o que foi apresentado na tabela dos dados de declividade do **Lote 27-B** e analisando as exigências da Lei de Parcelamento, temos que será permitido a penas 55% da área total compreendendo uma área de **532,875 m²**. Já a área com declividade superior a 30% que corresponde a 45% da área total, com área de **439,180 m²** não é autorizado a sua utilização para a construção.

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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

O **LOTE 27-A** possui uma área de **972,055 m²**, com base nos dados apresentados na Tabela 14, pode-se descrever as seguintes considerações:

Classes de Declividade	Área (m ²)	% sobre o Total da Área
0% - 30%	1960,785	55%
>30%	1616,605	45%
Total da Área	3577,390	100%

De acordo com o que foi apresentado na tabela dos dados de declividade do **Lote 27-A** e analisando as exigências da Lei de Parcelamento, temos que será permitido apenas 55% da área total compreendendo uma área de **1.960,785 m²**. Já a área com declividade superior a 30% que corresponde a 45% da área total, com área de **1.616,605 m²** não é autorizado a sua utilização para a construção.

Como sobre o **Lotes 46, 45, 32, 31, 27-B e 27-A** temos a **passagem de cursores d' água**, temos uma área de preservação permanente (APP) e segundo o que foi coletado no levantamento topográfico, temos um cursor d' água com largura menor que 10 metros, desta forma segundo o Código Florestal temos uma faixa de preservação de 30 metros, assim traçando esta faixa avaliamos que ela **contempla mais de 90% do Lote 46 e 45** e a área que não é contemplada temos uma declividade superior a 30%, ou seja, inapropriada para seu uso e ocupação, já os **Lotes 32, 31 e 27B** a **faixa de Área de Preservação Permanente contempla todas as suas áreas**, já o **Lote 27-A** temos um dos cursores passando na parte lateral esquerda do lote e o outro passando na parte norte do mesmo, delimitando as APP's

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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

temos uma área que não é contemplada e que pode ser utilizada para o seu uso (Figura 54).

CONCLUSÃO DO LAUDO

Após todas as análises e avaliação dos dados obtidos através das peças técnicas criadas, podemos concluir seguindo os parâmetros das leis que regem o uso e ocupação do solo, juntamente com a lei do Código Florestal na qual descreve os procedimentos para a delimitação da Área de Preservação Permanente, podemos concluir que o **único lote passível de utilização seria o Lote 27-A**, pois retirando a faixa de APP temos uma área restante de 1.094,541 m², desta área temos uma área **934,899 m²** de área com declividade entre 0% e 30%, sendo assim possível a sua utilização para o seu uso e ocupação.



9. Rua de acesso aos Lotes 46, 45 e 32 (lado direito).

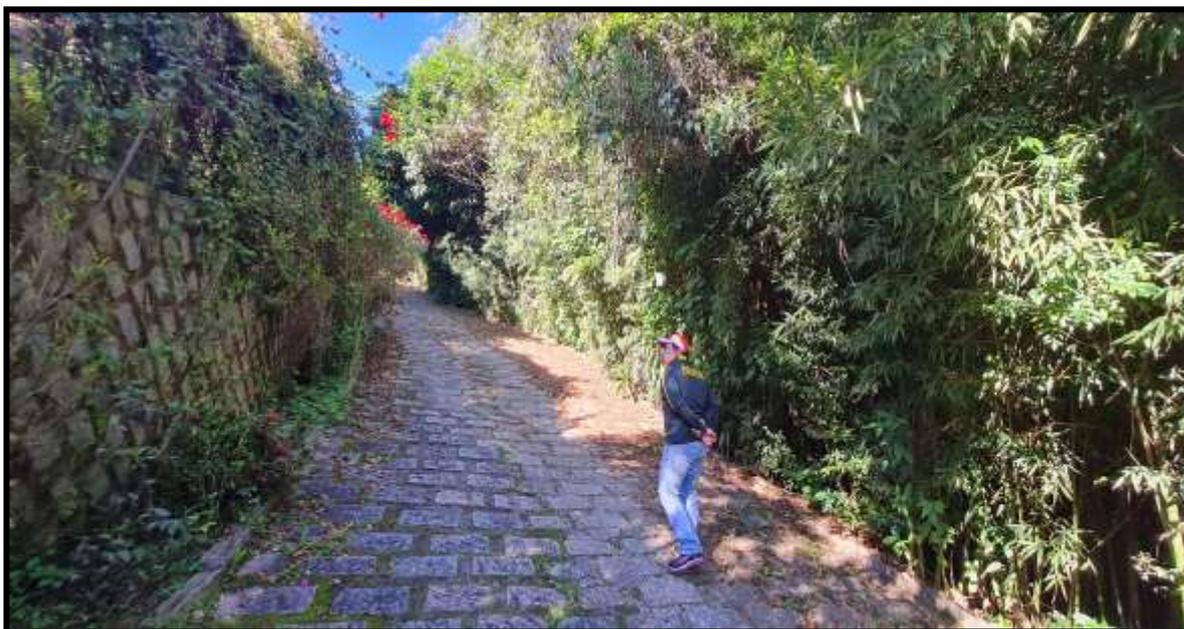
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Creci Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



10. Vista interna do Lote 46.



11. Acesso ao Lote 45 e 32 (lado direito).

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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



12. Situação aproximada do Lote 32.

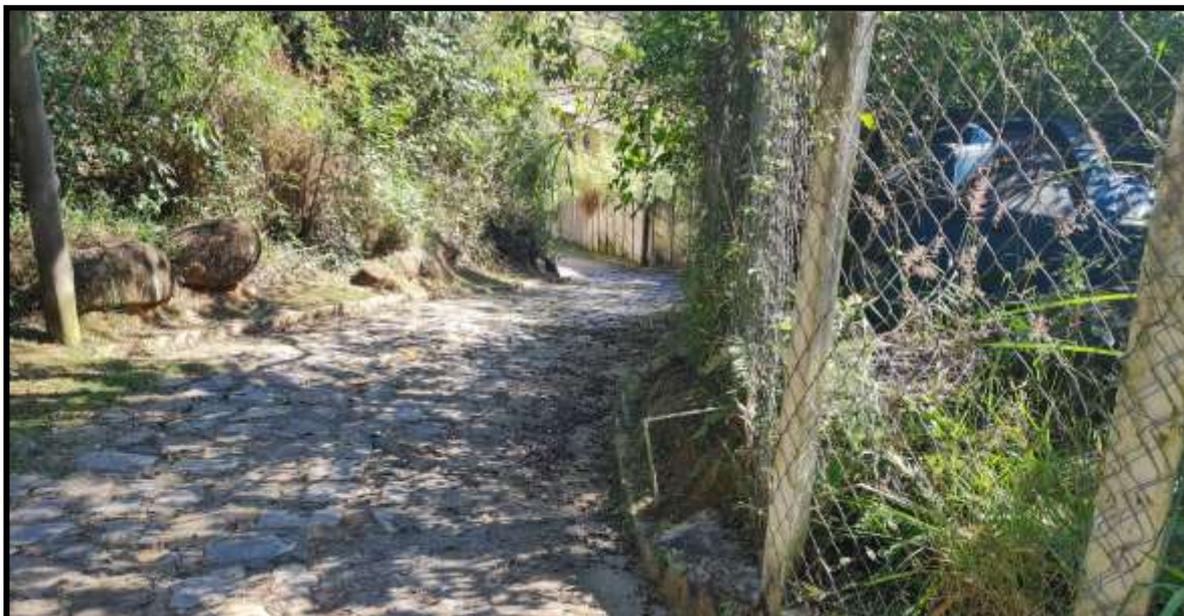


13. Acesso para os Lotes 31, 27-A e 27-B.

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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



14. Acesso para os Lotes 31, 27-A e 27-B.



15. Acesso para os Lotes 31, 27-A e 27-B.

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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



16. Rua de acesso aos Lotes 31 e 32, atualmente interrompida.



17. Lote 27-A.

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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



18. Lote 27-A.



19. Rua de acesso ao Lote 27-B, atualmente interrompida.

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 Nº 134.396

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, e o laudo será conduzido pelo modelo simplificado.

Foi empregado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, a partir de pesquisa feita na região do imóvel.

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.

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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3.2 - AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS:

Conforme conclusão do laudo do perito judicial **Danilo Aparecido Rodrigues**, mencionado no item 2.2 retro, apenas parte do **Lote 27-A** pode ser aproveitado, observando-se os aspectos da legislação vigente, assim especificado:

CONCLUSÃO DO LAUDO

Após todas as análises e avaliação dos dados obtidos através das peças técnicas criadas, podemos concluir seguindo os parâmetros das leis que regem o uso e ocupação do solo, juntamente com a lei do Código Florestal na qual descreve os procedimentos para a delimitação da Área de Preservação Permanente, podemos concluir que o **único lote passível de utilização seria o Lote 27-A**, pois retirando a faixa de APP temos uma área restante de 1.094,541 m², desta área temos uma área **934,899 m²** de área com declividade entre 0% e 30%, sendo assim possível a sua utilização para o seu uso e ocupação.

Portanto, é o entendimento do signatário, seguindo-se a orientação acima, que apenas parte do **Lote 27-A** possui valor comercial em face da possibilidade de aproveitamento, na proporção de **934,899 m²**.

3.3 – VALOR UNITÁRIO DE TERRENO:

No local dos imóveis, foram coletadas as seguintes amostras comparativas:

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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO Nº 01

Local: Via marginal próximo da portaria do Condomínio Nova Suíça II.

Fonte (placa no local): Gaby – fone (19) 99979.1959

Data: junho/2023.

Área: 1.000,00 m²

Preço (oferta): R\$ 160.000,00

Fator fonte (oferta): 0,90

Preço Unitário homogeneizado: R\$ 160.000,00 x 0,90/1.000,00 m² = R\$ 144,00/m²



ELEMENTO Nº 02

Local: Condomínio Nova Suíça II.

Fonte: Evolução Imóveis – fone (19) 4594.1700 e 94703.7364

Site de consulta: vivareal

Data: junho/2023.

Área: 850,00 m²

Benfeitoria: dois platôs executados

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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Custo Benfeitoria: R\$ 20.000,00

Preço (oferta): R\$ 210.000,00

Fator fonte (oferta): 0,90

Preço Unitário homogeneizado: $(R\$ 210.000,00 - R\$ 20.000,00) \times 0,90/850,00 \text{ m}^2 =$
R\$ 201,00/m²



ELEMENTO Nº 02

Local: Condomínio Nova Suíça II.

Fonte: Imobiliária Baden – fone (19) 97420.0812 e 99409.7525

Site de consulta: Imovelweb – código do imóvel: TE00796

Data: junho/2023.

Área: 1.925,00 m²

Benfeitoria: dois platôs executados

Preço (oferta): R\$ 275.000,00

Fator fonte (oferta): 0,90

Preço Unitário homogeneizado: $R\$ 275.000,00 \times 0,90/1.925,00 \text{ m}^2 = R\$ 128,57/\text{m}^2$

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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Nº	ÁREA	PREÇO UNITÁRIO (R\$/M²)
1	1.000,00	144,00
2	850,00	201,00
3	1.925,00	128,75
Média		164,92
Limite superior (30%)		214,40
Limite Inferior (-30%)		115,44
MÉDIA SANEADA		164,92

PREÇO UNITÁRIO BÁSICO JUNHO/2023 = R\$ 164,92/m²

3.4 – VALOR DOS TERRENOS:

LOTE	ÁREA (M²)		PREÇO UNITÁRIO (R\$/M²)	VALOR FINAL (R\$)
	BRUTA	UTILIZÁVEL (ITEM 2.2)		
27-A	3.577,39	934,899	164,92	154.184,00
27-B	972,055	0,00	164,92	0,00
31	1.064,36	0,00	164,92	0,00
32	1.409,20	0,00	164,92	0,00
45	4.391,43	0,00	164,92	0,00
46	4.453,25	0,00	164,92	0,00
VALOR TOTAL – JUNHO/2023				154.184,00

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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do **Capítulo 3 – item 3.4**, o **valor de mercado dos imóveis**, na data base do laudo (**13 de junho de 2023**), resultou em:

LOTE	ÁREA (M ²)		POREÇO UNITÁRIO (R\$/M ²)	VALOR FINAL (R\$)
	BRUTA	UTILIZÁVEL (ITEM 2.2)		
27-A	3.577,39	934,899	164,92	154.184,00
27-B	972,055	0,00	164,92	0,00
31	1.064,36	0,00	164,92	0,00
32	1.409,20	0,00	164,92	0,00
45	4.391,43	0,00	164,92	0,00
46	4.453,25	0,00	164,92	0,00
VALOR TOTAL – JUNHO/2023				154.184,00

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 Nº 134.396

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 27 (vinte e sete) páginas, assinadas digitalmente pelo signatário.

Campinas, 13 de junho de 2023.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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