

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 DIGITAL Nº 4000316-40.2013.8.26.0114

Classe: **Cumprimento de Sentença**

Exequente: **Conjunto Residencial Ilha Verde**

Executado: **Mário Contipelli Netto e Nara Maria Contipelli**

Autos nº 2013/000446 (Número do Processo na Vara)

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, 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/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 43**, 4º andar do **Bloco J**, do **Conjunto Residencial Ilha Verde**, situado na **Avenida General Carneiro, nº 576**, Vila João Jorge, Campinas/SP.

1.2 - Às fls. 356/357 dos autos o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 – Devidamente agendado nos autos, no dia 30 de abril de 2025, às 10:30 horas estivemos no condomínio e realizamos a vistoria, tendo sido acompanhado pela síndica do condomínio, Sra. **Flávia Bonelli**.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 – LOCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO:

O **Conjunto Residencial Ilha Verde** situa-se na **Avenida General Carneiro, nº 576**, no quarteirão completado pelas Ruas Francisco Teodoro, Sete de Setembro e Dona Maria Soares, Vila João Jorge, Campinas/SP.

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

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

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

Ocupações:

CSEI, HCSEI, HMV

Usos: Tabela CNAE (14/09/2022) Verifica CNAE

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

PD2018 Macrozona: de Estruturação Urbana

PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): Nova Europa

PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): EU-28

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

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

- Terreno faz face com RUA DOUTOR GABRIEL PENTEADO - Coletora II - Decreto 21.384 de 2021-03-15
- Terreno faz face com AVENIDA GENERAL CARNEIRO - Coletora II - Decreto 21.384 de 2021-03-15
- Terreno faz face com RUA DONA MARIA SOARES - Coletora II - Decreto 21.384 de 2021-03-15

2.2 - O “CONJUNTO RESIDENCIAL ILHA VERDE”:

O “Conjunto Residencial Ilha Verde” é constituído por 11 (onze) blocos residenciais, cada qual dotado de 4 (quatro) pavimentos, sendo o pavimento térreo destinado ao hall de entrada e garagens cobertas e mais 3 pavimentos altos, cada qual com 14 apartamentos.

É dotado de portaria de controle e playground.

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

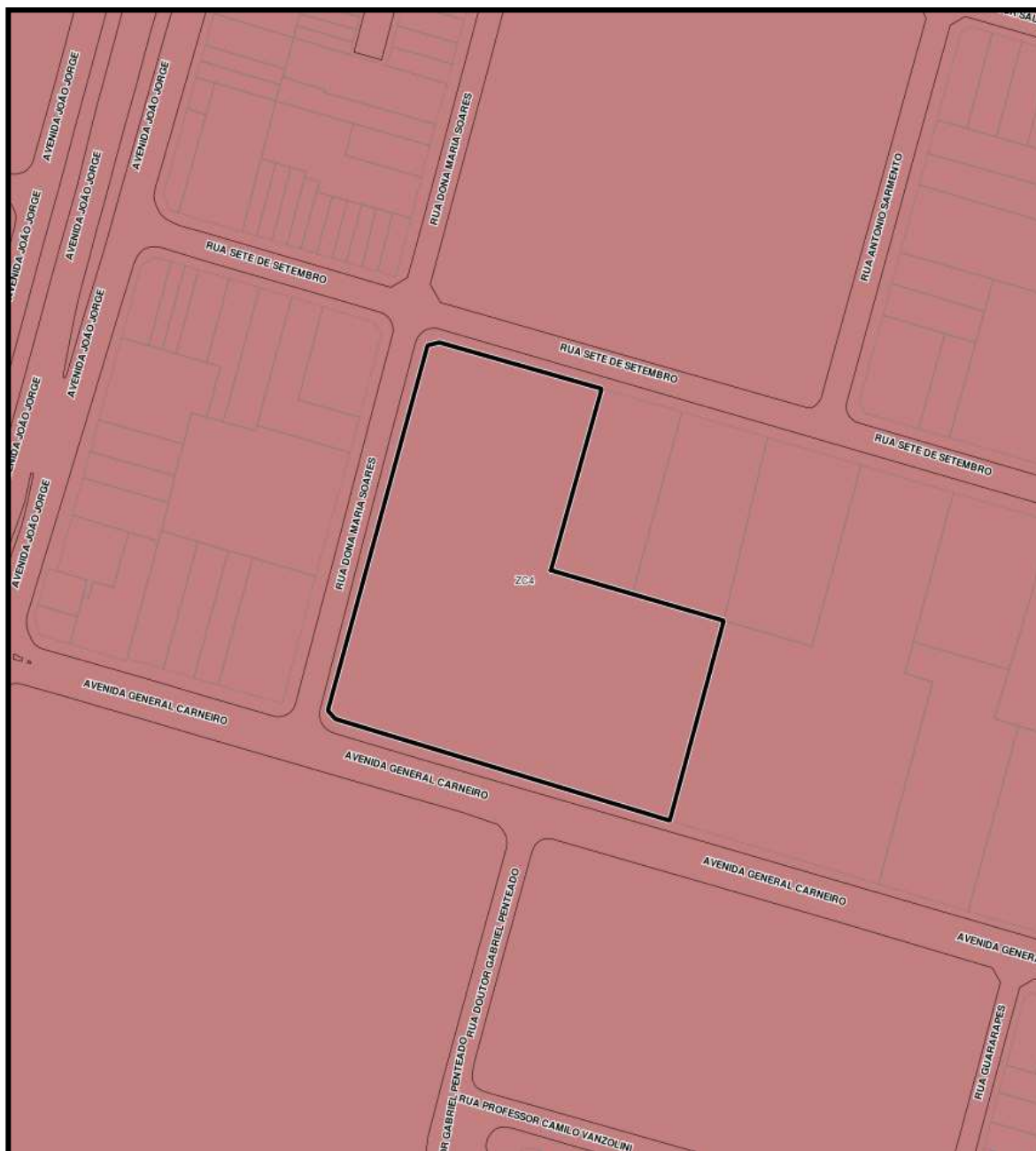
1. Vista geral da Portaria de Controle e acesso ao Condomínio Residencial Ilha Verde.

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

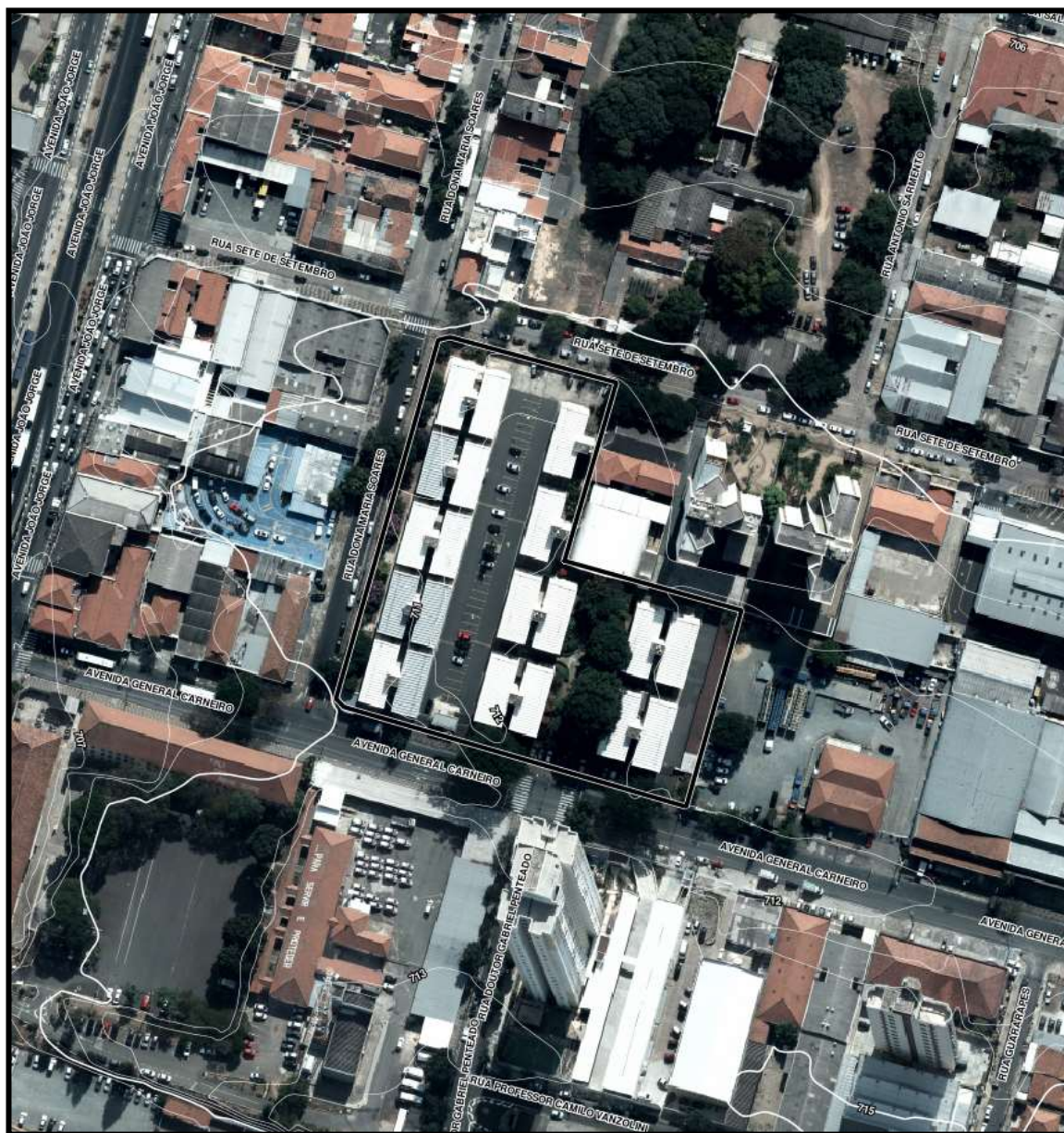
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

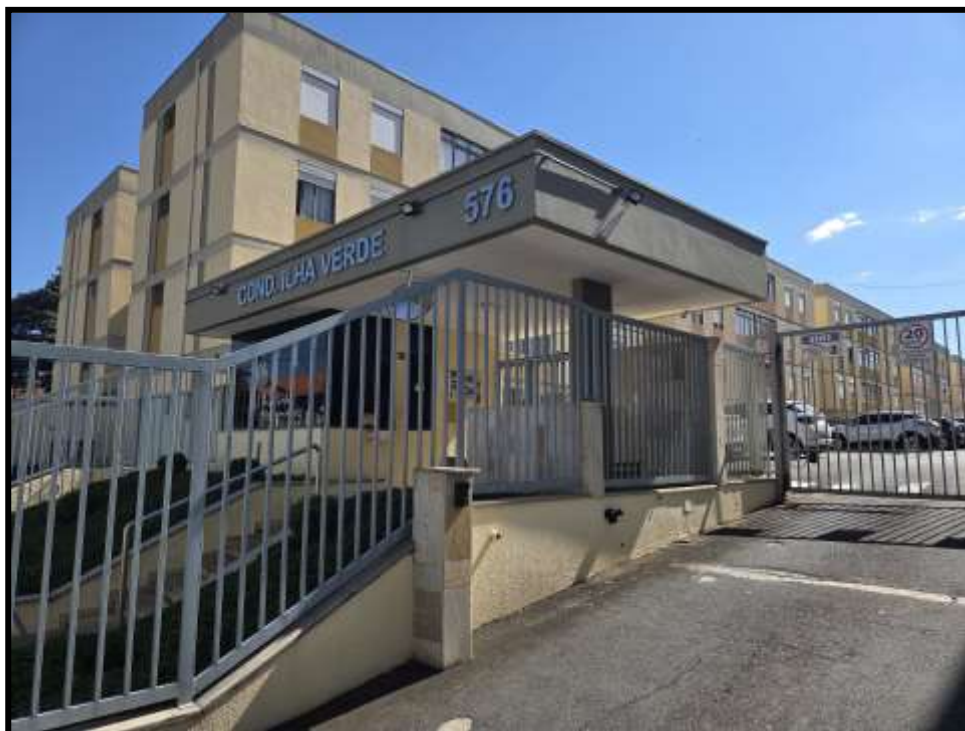
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

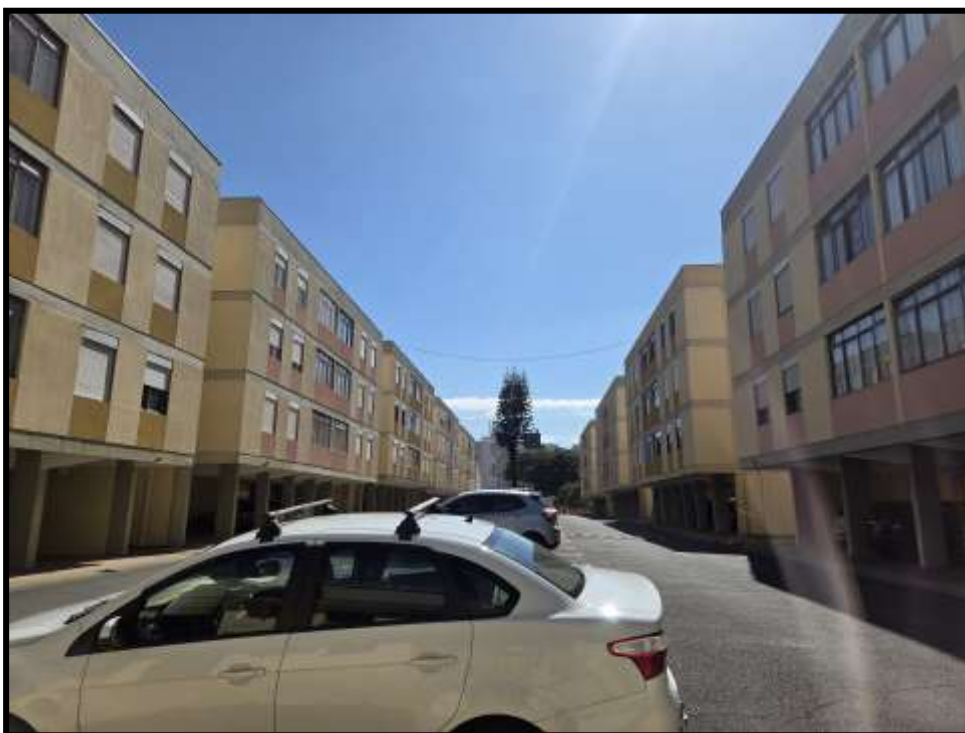
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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 Controle e acesso ao Condomínio Residencial Ilha Verde.



3. Vista interna 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

4. Acesso ao Bloco J, onde se situa o apartamento sub judice (nº 43 – 4º andar).

2.3 - O IMÓVEL EM QUESTÃO:

O imóvel sub judice (**Apartamento nº 43 do Bloco J**), no momento da vistoria encontrava-se vazio. Segundo informações da síndica, o apartamento encontra-se fechado há muitos anos.

Conforme consta da matrícula nº 55.601 do 3º CRI de Campinas/SP (fls. 132/134), apresenta as seguintes áreas:

Dimensões	Apartamento nº 43 do Bloco J
Área privativa	87,415 m ²
Fração Ideal de Terreno	73,920 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/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MATRÍCULA 55601	FOLHA 01	3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAMPINAS - SP
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL		
IMÓVEL= Apartamento 43 do 4º andar-Bloco J e Bod de estacionamento 54 do Conjunto Residencial Ilha Verde e rua Gal.Carneiro 576-mais a parte ideal no terreno- contendo sala, banheiro, 3 dormitórios- cozinha, W.C. - de serviço, com area util de 87,415 m2- fração ideal - de 73,92 m2- no terreno que mede 109,00 ms de frente- para a rua Gal.Carneiro, por 114,30 ms para a rua Maria Soares- 53,60 ms para a rua 7 de setembro- 57,40 ms - para o lote 14- 55,80 ms para os lotes 14,15,16 e - 62,20 ms para o lote 7, com a area de 10.200,70 m2 -- PROPRIETARIOS= Mario Contipelli Filho e s/m Iera - Quasdos Contipelli- residentes nesta cidade- TITULO = AQUISITIVO- transco.sob nº 93691 Data cartorio-Campi- nas- 14 de abril de 1982- <i>Maria Soares S. de Carvalho</i>		

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

O apartamento é constituído de: **sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, WC de serviço, quarto de empregada, banheiro social e 3 dormitórios**. Conta ainda com o direito de uma vaga de garagem no pavimento térreo (vaga nº 54).

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**: reboco;
- d - caixilhos**: alumínio;
- e - revestimento interno**: cerâmica comum e reboco com pintura látex e azulejos (cozinha, área de serviço e banheiros);
- f - pisos internos**: cerâmica.

- **Idade aparente**: 45 anos.
- **Estado de conservação**: péssimo estado. Necessita de obras de reforma para que fique em condições satisfatórias de habitabilidade (troca de pisos, substituição dos vidros quebrados, substituição de revestimentos cerâmicos faltantes, pintura geral e limpeza).

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. Identificação do apartamento e vista interna da sala de estar e jantar.



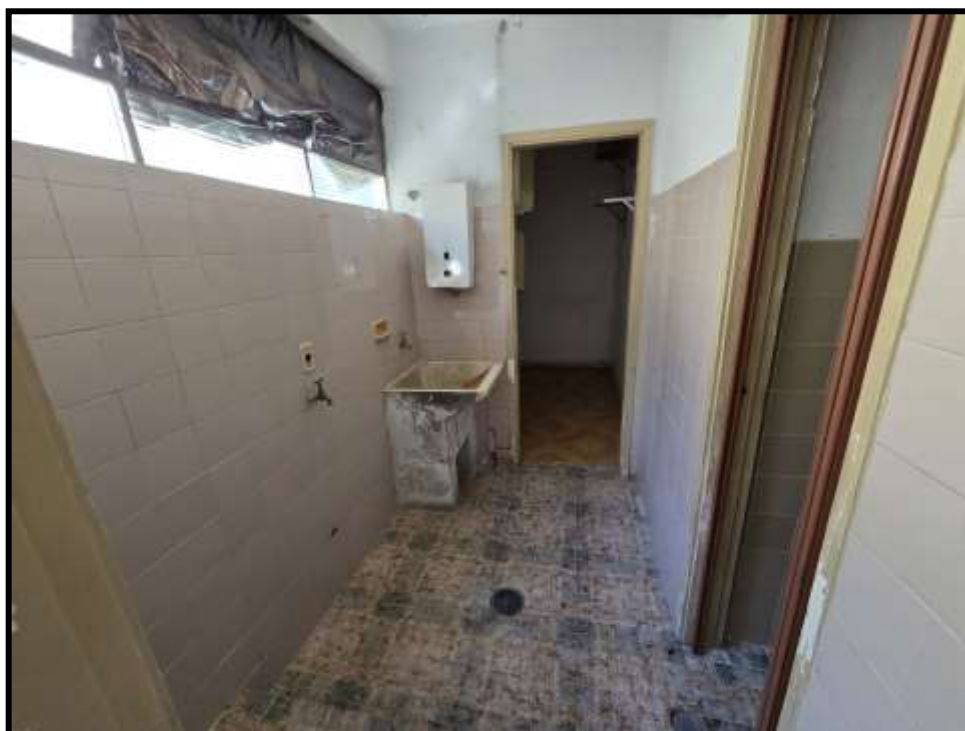
6. Vista interna da sala de estar e jantar.

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**7. Vista interna da cozinha.****8. Vista interna da área de serviço.**

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. Vista das dependências de empregada.



10. Dormitório 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**11. Dormitório 2.****12. Dormitório 3 e banheiro 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

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:

3.2.1 – PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS SIMILARES:

Foram pesquisados 11 (onze) elementos similares, no mesmo condomínio e com a mesma área privativa e distribuição (unidades padronizadas),

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

conforme consta do **Anexo 01** do laudo, demonstrado no quadro resumo juntado a seguir.

QUADRO RESUMO – VALOR DO IMÓVEL**DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES:**

- Área privativa = 87,42

VALORES DA MODA PARA NÍVEL DE CONFIANÇA DE 80%

- VALOR TOTAL
- Mínimo (1,54%) = 278.882,24
- **Médio = 283.236,98**
- Máximo (1,59%) = 287.729,87
- INTERVALO PREDIÇÃO
- Mínimo (4,70%) = 269.933,71
- Máximo (5,18%) = 297.919,48
- CAMPO DE ARBITRIO
- RL Mínimo = 240.751,43
- RL Máximo = 325.722,53

3.2.2 – VALOR DO APARTAMENTO Nº 43 DO BLOCO J:

O valor do apartamento corresponde à média aritmética saneada dos resultados e que corresponde a **R\$ 283.237,00**. Em face do estado precário da unidade, necessitando de reforma significativa, será feito uma dedução de **15%** do **valor médio** para a sua recuperação, resultando em:

$$V_{\text{APARTAMENTO 43-J - MAIO/2025}} = R\$ 283.287,00 \times 0,85$$

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 APARTAMENTO Nº 43 DO BLOCO J – MAIO/2025 = **R\$ 241.000,00**
(DUZENTOS E QUARENTA E UM MIL REAIS)

Observação: arredondamento até o máximo de 1% do valor calculado, conforme é recomendado pela NBR 14.653-2

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

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS PESQUISADOS

Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	ÁREA EDIFIC. (M²)	DORM.	BANHO	VAGAS DE GARAGEM	FATOR FONTE	VALOR (R\$)		
							OFERTA	HOMOG.	UNIT.
1	AP0201910	87,42	3	1	1	0,90	318.000,00	286.200,00	3.274,04
2	AP7796	87,42	3	1	1	0,90	307.400,00	276.660,00	3.164,90
3	58402_1-2970687	87,42	3	1	1	0,90	330.000,00	297.000,00	3.397,59
4	440174D	87,42	3	1	1	0,90	329.260,00	296.334,00	3.389,97
5	CCL0586	87,42	3	1	1	0,90	315.000,00	283.500,00	3.243,15
6	AP004212	87,42	3	1	1	0,90	308.000,00	277.200,00	3.171,08
7	AP02106	87,00	3	1	1	0,90	300.000,00	270.000,00	3.103,45
8	AP006093	70,00	3	1	1	0,90	300.000,00	270.000,00	3.857,14
9	AP013825	70,00	3	1	1	0,90	318.000,00	286.200,00	4.088,57
10	AP013812	87,42	3	1	1	0,90	307.000,00	276.300,00	3.160,78
11	AP058785	87,42	3	1	1	0,90	320.000,00	288.000,00	3.294,63

RELATÓRIO ESTATÍSTICO - REGRESSÃO LINEAR**1. Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	11
Dados utilizados no modelo:	11

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. Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,2419714 / 0,2374594
Coeficiente de determinação:	0,0585501
Fisher - Snedecor:	0,56
Significância do modelo (%):	1,00

3. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

4. Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

5. Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	1	0,000	0,560
Não Explicada	0,000	9	0,000	
Total	0,000	10		

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

1/Valor total = +3,249586766E-006 +2,456726141E-005 / Area privativa

7. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	0,75	47,35
Valor total	1/y	8,24	0,01

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. Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Valor total	0,24	0,24

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
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

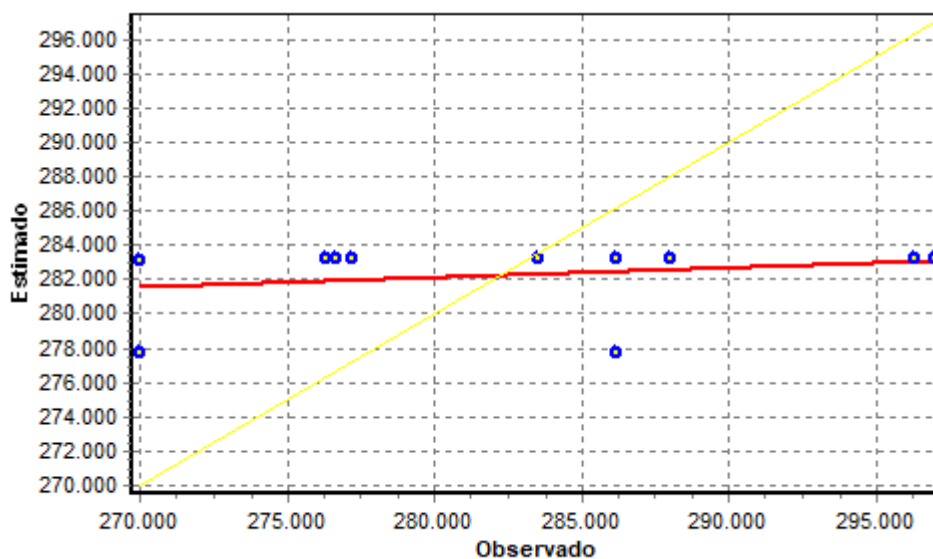
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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	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

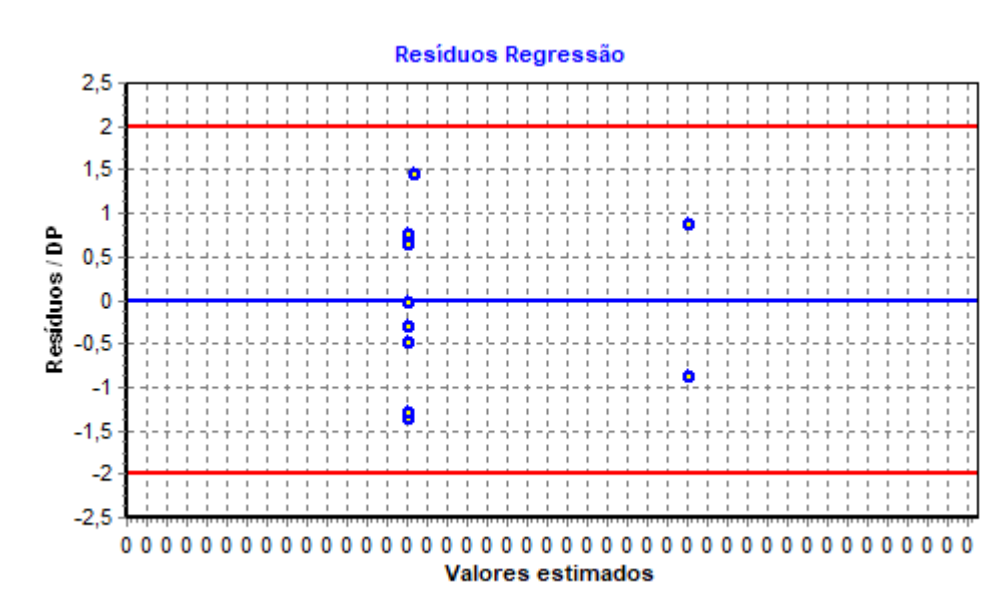


LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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 (**02 de maio de 2025**), em números inteiros, é de:

V_{APARTAMENTO Nº 43 DO BLOCO J- MAIO/2025} = R\$ 241.000,00
(DUZENTOS E QUARENTA 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 DAS PARTES

Nada consta dos autos.

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 33 (trinta e três) páginas, todas devidamente conferidas e assinadas digitalmente pelo signatário.

- Laudo de avaliação – fls. 01 a 24;
- Pesquisa (Anexo 01) – fls. 25 a 33.

Campinas, 02 de maio de 2025.



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 APARTAMENTOS A VENDA NO CONJUNTO RESIDENCIAL ILHA VERDE E ENTORNO, 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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01	
Localização:	Conjunto Residencial Ilha Verde, Avenida General Carneiro, nº 576, Vila João Jorge, Campinas/SP.
Informante:	Rumo Empreendimentos Imobiliários – fone (19) 3794.1900 e 93501.6364
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP020190
Data	Abril/2025
Área Privativa:	87,415 m²
Características:	3 dormitórios, 2 banheiros e 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 318.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)
 	

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02	
Localização:	Conjunto Residencial Ilha Verde, Avenida General Carneiro, nº 576, Vila João Jorge, Campinas/SP.
Informante:	Eldorado Imobiliária – fone (19) 3803.1330 e 99448.6472
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP7796
Data	Abril/2025
Área Privativa:	87,415 m²
Características:	3 dormitórios, 2 banheiros e 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 307.400,00
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**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03**

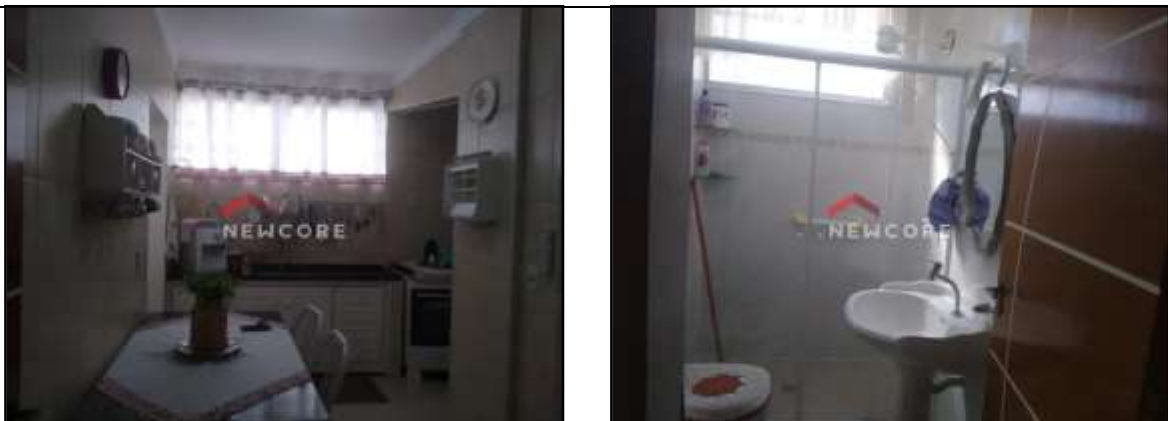
Localização:	Conjunto Residencial Ilha Verde, Avenida General Carneiro, nº 576, Vila João Jorge, Campinas/SP.
Informante:	Campimóvel – fone (19) 3291.8980 e 98939.0939
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	58402 1-2970687
Data	Abril/2025
Área Privativa:	87,415 m²
Características:	3 dormitórios, 2 banheiros e 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 330.000,00
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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04	
Localização:	Conjunto Residencial Ilha Verde, Avenida General Carneiro, nº 576, Vila João Jorge, Campinas/SP.
Informante:	Usuário Newcore – fone (11) 4580.4274
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	440174D
Data	Abril/2025
Área Privativa:	87,415 m²
Características:	3 dormitórios, 2 banheiros e 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 329.260,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)
	

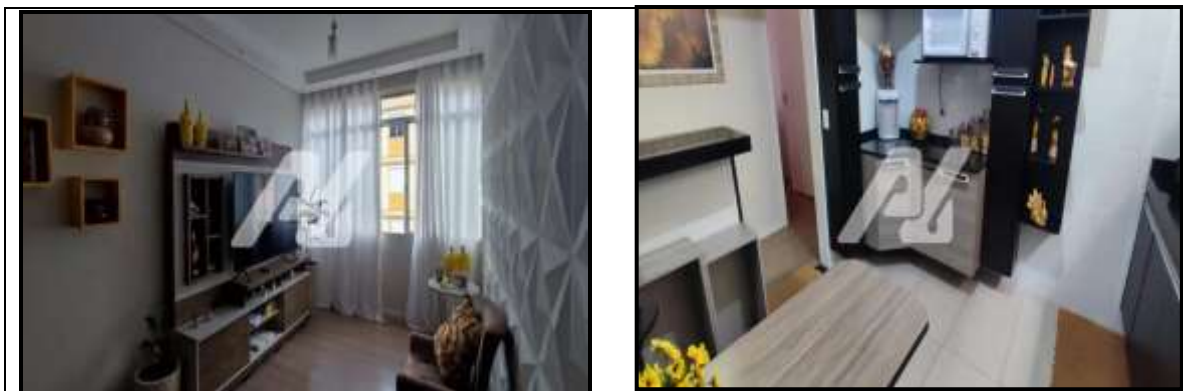
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05	
Localização:	Conjunto Residencial Ilha Verde, Avenida General Carneiro, nº 576, Vila João Jorge, Campinas/SP.
Informante:	Marcelo Gustavo Lázaro – fone (19) 99306.2755
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	CCL0586
Data	Abril/2025
Área Privativa:	87,415 m²
Características:	3 dormitórios, 2 banheiros e 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 315.000,00
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**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06**

Localização:	Conjunto Residencial Ilha Verde, Avenida General Carneiro, nº 576, Vila João Jorge, Campinas/SP.
Informante:	BDL Soluções Imobiliárias – fone (19) 98181.0400
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP004212
Data	Abril/2025
Área Privativa:	87,415 m²
Características:	3 dormitórios, 2 banheiros e 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 308.000,00
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**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07**

Localização:	Condomínio Residencial Avenida da Saudade, Avenida Marechal Carmona, 987, Vila João Jorge, Campinas/SP.
Informante:	Dut Imóveis – fone (19) 2121.9100
Fonte:	Viva real (site)
Código do Imóvel:	AP021062
Data	Abril/2025
Área Privativa:	87,00 m²
Características:	3 dormitórios, 1 banheiro e 2 vagas de garagem
Preço:	R\$ 300.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)
 	

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

Localização:	Conjunto Residencial Cintia, Rua Vitoriano dos Anjos, 783, Vila João Jorge, Campinas/SP.
Informante:	OFF Imóveis – fone (19) 3307.3777 e 98928.1130
Fonte:	Viva real (site)
Código do Imóvel:	AP006093
Data	Abril/2025
Área Privativa:	70,00 m²
Características:	3 dormitórios, 1 banheiro e 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 300.000,00
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**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09**

Localização:	Conjunto Residencial Cintia, Rua Vitoriano dos Anjos, 783, Vila João Jorge, Campinas/SP.
Informante:	Imobiliária Facility – fone (19) 2514.1288 e 99839.8889
Fonte:	Viva real (site)
Código do Imóvel:	AP013825
Data	Abril/2025
Área Privativa:	70,00 m²
Características:	3 dormitórios, 1 banheiro e 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 318.000,00
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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10	
Localização:	Conjunto Residencial Ilha Verde, Avenida General Carneiro, nº 576, Vila João Jorge, Campinas/SP.
Informante:	Imobiliária Facility – fone (19) 2514.1288 e 99839.8889
Fonte:	Viva real (site)
Código do Imóvel:	AP013812
Data	Abril/2025
Área Privativa:	87,415 m²
Características:	3 dormitórios, 1 banheiro e 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 307.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)
  	

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11	
Localização:	Conjunto Residencial Ilha Verde, Avenida General Carneiro, nº 576, Vila João Jorge, Campinas/SP.
Informante:	Rede Provectum Taquaral – fone (19) 3112.1500
Fonte:	Viva real (site)
Código do Imóvel:	AP058785
Data	Abril/2025
Área Privativa:	87,415 m²
Características:	3 dormitórios, 1 banheiro e 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 320.000,00
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**QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS**

Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	ÁREA EDIFIC. (M²)	DORM.	BANHO	VAGAS DE GARAGEM	FATOR FONTE	VALOR (R\$)		
							OFERTA	HOMOG.	UNIT.
1	AP0201910	87,42	3	1	1	0,90	318.000,00	286.200,00	3.274,04
2	AP7796	87,42	3	1	1	0,90	307.400,00	276.660,00	3.164,90
3	58402_1-2970687	87,42	3	1	1	0,90	330.000,00	297.000,00	3.397,59
4	440174D	87,42	3	1	1	0,90	329.260,00	296.334,00	3.389,97
5	CCL0586	87,42	3	1	1	0,90	315.000,00	283.500,00	3.243,15
6	AP004212	87,42	3	1	1	0,90	308.000,00	277.200,00	3.171,08
7	AP02106	87,00	3	1	1	0,90	300.000,00	270.000,00	3.103,45
8	AP006093	70,00	3	1	1	0,90	300.000,00	270.000,00	3.857,14
9	AP013825	70,00	3	1	1	0,90	318.000,00	286.200,00	4.088,57
10	AP013812	87,42	3	1	1	0,90	307.000,00	276.300,00	3.160,78
11	AP058785	87,42	3	1	1	0,90	320.000,00	288.000,00	3.294,63