

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 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 0069545-29.2011.8.26.0114**

Classe: **Cumprimento de Sentença**

Exequente: **Flávio Pereira dos Santos**

Executado: **Cláudia Maria Baptista Paravela e José Orlando Paravela**

Autos nº 2011/002385 (Número do Processo na Vara)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, infra assinado,
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/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Objetiva o presente laudo, determinar o valor de mercado do imóvel caracterizado pela **Casa Nº 4 do Condomínio Porto Vita**, situado na **Rua Professora Déa Ehrhardt de Carvalho, nº 2900**, Sítios de Recreio Gramado, Campinas/SP.

1.2 – Às fls. 529/532 dos autos o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 – A vistoria do imóvel foi previamente agendada nos autos (fls. 599/600) e realizada no dia **28 de maio de 2025**, às 9:00 horas e foi acompanhada pelo proprietário do imóvel (**José Orlando Paravela**).

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO E ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO:

O imóvel em estudo, objeto de penhora, conforme mencionado nos itens 1.1, caracteriza-se pela **Casa Nº 4 do Condomínio Porto Vita**, situado na **Rua Professora Déa Ehrhardt de Carvalho, nº 2900**, Sítios de Recreio Gramado, Campinas/SP.

A região onde se situa o imóvel em estudo apresenta um perfil de ocupação tipicamente residencial, em condomínio residencial de padrão médio/alto.

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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

É dotada de toda a infraestrutura básica própria do loteamento, como: *redes de água potável, telefone, energia elétrica e iluminação pública; galerias pluviais, guias e sarjetas; pavimentação asfáltica; arborização, além de escolas, transporte coletivo, coleta de lixo, creches e outros.*

Zoneamento: ZR (Zona Residencial) LC nº208/2018

nota: LC Nº352/2022 - Dispõe sobre a alteração do zoneamento de parte das UTBS EU-30 e MM48, altera o Anexo II da Lei Complementar nº 208/2018

Ocupações:

CSEI, HCSEI, HMM, HU

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

UR*, SRF*, UP*

PD2018 Macrozona: de Estruturação Urbana

PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): Proença

PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

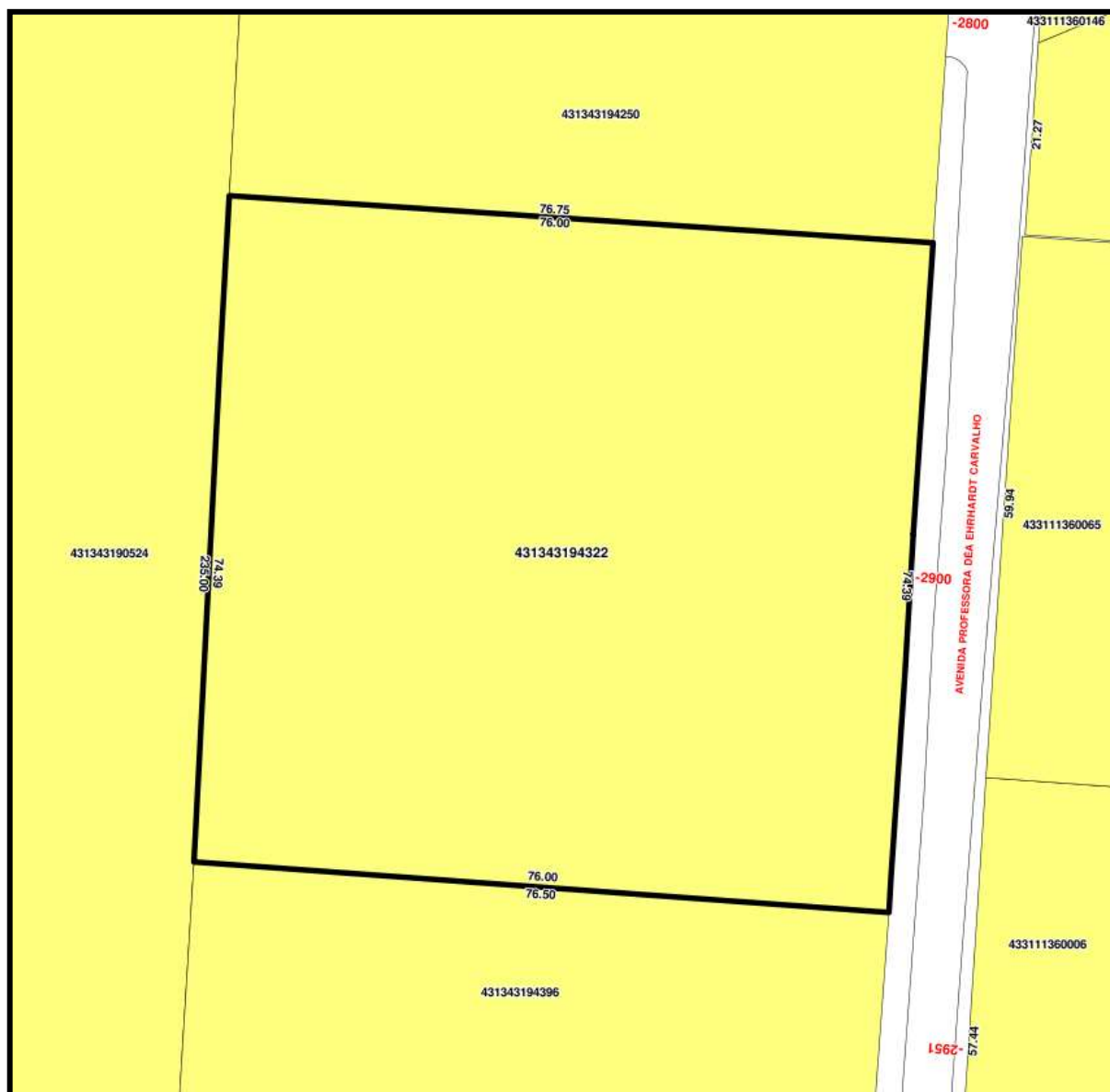
CRECI/SP 134.391

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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



2.2 - O CONDOMÍNIO PORTO VITA:

Trata-se de um loteamento estritamente residencial, fechado, dotado de portaria geral com controle de acesso, 11 casas padrão, área de churrasqueira e ruas internas pavimentadas.

Topografia local modificada em face da implantação do empreendimento.

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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

O acesso à portaria do condomínio é feito pela Rua Professora Déa Ehrhardt de Carvalho, nº 2900.



1. PORTARIA DE ACESSO AO CONDOMÍNIO – RUA PROFESSORA DÉA EHRHARDT DE CARVALHO, Nº 2900, SÍTIOS DE RECREIO GRAMADO.



2. VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO, QUE É FORMADO POR 11 CASAS PADRÃO.

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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



3. VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO.

2.3 - O IMÓVEL EM ESTUDO – CASA Nº 4:

O em questão (**Casa nº 4**), conforme matrícula nº 135.347 do 1º CRI de Campinas/SP (fls. 434/440), acusa uma área privativa construída de **289,02 m²**, sendo:

a) pavimento térreo: hall de entrada, garagem, lavabo, escada de acesso ao pavimento superior, home theater, salas de estar e jantar, varanda, churrasqueira, cozinha, despensa, lavanderia, dormitório e banheiro de empregada, área para varal e piscina.

b) pavimento superior: hall de circulação, home office, escada de acesso ao pavimento térreo, 4 suítes com banheiros privativos e terraços, sendo uma delas do tipo máster, com closet.

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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- área edificada privativa = 289,02 m²;
- área edificada de uso comum = 13,3718 m²;
- área edificada total = 302,3918 m²;
- área de terreno de uso exclusivo = 350,76 m².
- Estado de conservação: Bom estado.
- Padrão construtivo: médio-alto.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	ficha	da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo	
135347	1 (um)	CNJ: 12230-9	<i>Alexandre de Azevedo Palmeira Filho</i>
		Em 8 de fevereiro de 2017	Oficial de Registro

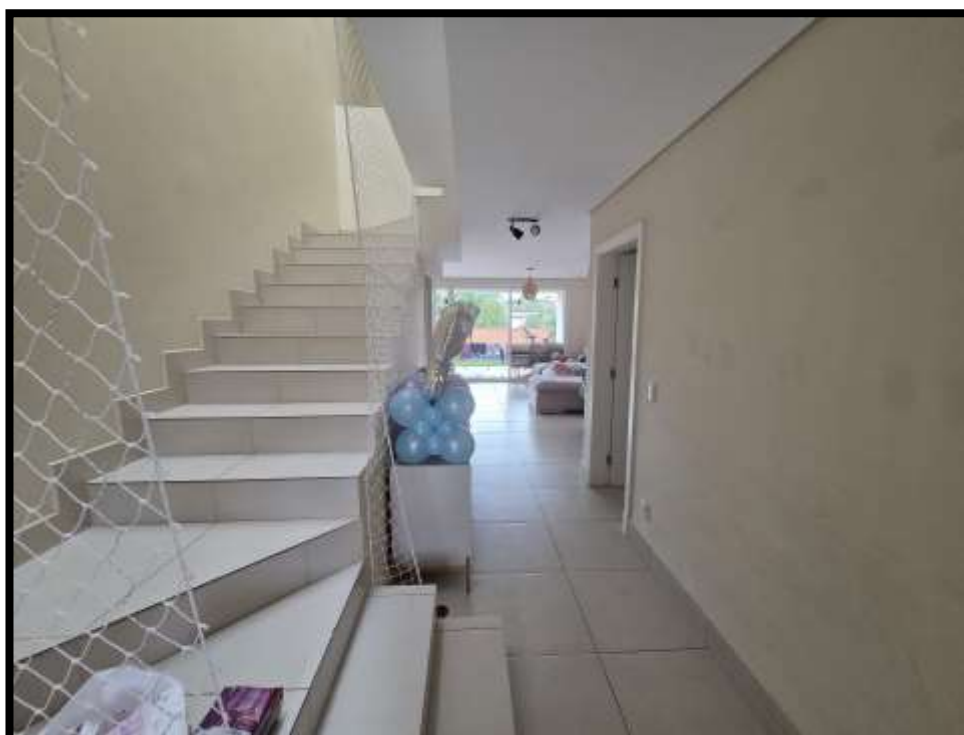
RESIDÊNCIA nº 04 (quatro) do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTO VITA**, situado na Avenida Professora Déa Ehrhardt Carvalho nº 2.900, nesta cidade de Campinas e 1ª Circunscrição Imobiliária, composta, no pavimento térreo, por garagem, hall, lavabo, escada de acesso ao pavimento superior, home theater, cozinha, lavanderia, dormitório com banheiro de empregada, sala de jantar, sala de estar, churrasqueira, varanda, área para varal e piscina com prainha, e, no pavimento superior, por escada de acesso ao pavimento térreo, circulação, home office, suíte master 01 com closet, banheiro privativo e terraço, suíte 02 com closet, banheiro privativo e terraço, suíte 03 com closet e banheiro privativo, suíte 04 com banheiro privativo e terraço e lajes impermeabilizadas, cujo terreno de utilização exclusiva mede 11,50m de frente para a Rua de circulação interna (em dois segmentos de 10,49m e 1,01m), 30,40m do lado direito, de quem da Rua interna olha para o terreno, confrontando com a residência nº. 05, 30,52m do lado esquerdo, confrontando com a residência nº. 03, e 11,50m nos fundos, confrontando com o muro divisorio na lateral esquerda do condomínio (de quem olha da Avenida Professora Déa Ehrhardt Carvalho para o terreno condominial), com área construída privativa de 289,02m², área construída comum de 13,3718m², área construída total de 302,3918m², área de terreno de utilização exclusiva de 350,76m² (sendo: 154,08m² de área ocupada pela edificação e o restante destinado a piscina, prainha, jardins e quintal), área comum de terreno de 135,44m², área total de terreno de 486,20m² e fração ideal de 8,58586% no terreno condominial, com área de 5.662,80m², descrito na matrícula 112.928.

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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

4. VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL E SUA NUMERAÇÃO.



5. HALL DE ENTRADA NO SENTIDO DA SALA E A ESCADA PARA O PAVIMENTO SUPERIOR.

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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

6. LAVABO.



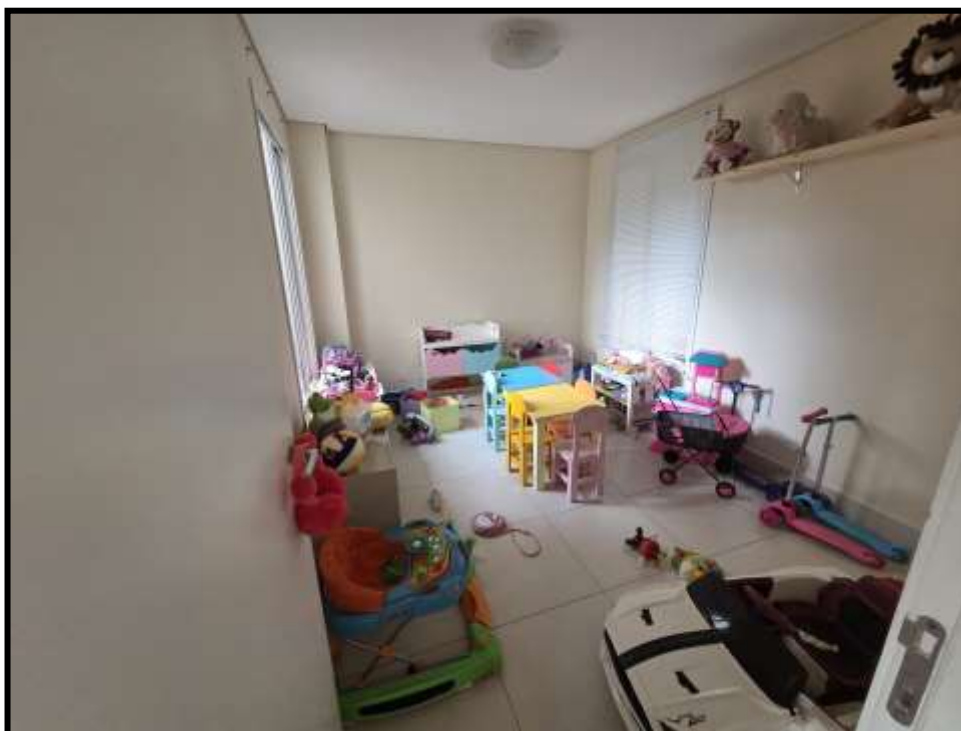
7. SALA DE ESTAR E JANTAR E A VARANDA.

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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

8. SALA DE ESTAR E JANTAR E A VARANDA.



9. SALA DE HOME THEATER.

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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**10. COZINHA.****11. HALL DE ENTRADA E ESCADA PARA O PAVIMENTO SUPERIOR.**

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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

11. HALL DE ENTRADA E ESCADA PARA O PAVIMENTO SUPERIOR.

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.

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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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 19 elementos), em anexo, bem como a definição do **valor de mercado mais provável do imóvel** 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**.

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:

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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES:**

- Área privativa = 289,02
- Dormitórios = 4
- Vagas de garagem = 2

VALORES DA MODA PARA NÍVEL DE CONFIANÇA DE 80%

- VALOR TOTAL
- Mínimo (10,71%) = 1.591.286,17
- **Médio = 1.782.245,44**
- Máximo (13,64%) = 2.025.286,04

- INTERVALO PREDIÇÃO
- Mínimo (16,23%) = 1.492.943,17
- Máximo (24,04%) = 2.210.618,75

- CAMPO DE ARBÍTRIO
- RL Mínimo = 1.514.908,62
- RL Máximo = 2.049.582,25

Tendo-se em conta os valores obtidos, o signatário entende que o valor médio entre os resultados é o que melhor representa o valor de mercado do imóvel em questão, ou seja:

V_{IMÓVEL} – JUNHO2025 = R\$ 1.782.000,00
(um milhão, setecentos e oitenta e dois 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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS PESQUISADOS**

CASAS EM CONDOMÍNIO A VENDA - SÍTIOS DE RECREIO GRAMADO - CAMPINAS/SP										
Nº	LOCAL	FONTE	FONE (19)	FATOR FONTE	ÁREA PRIVATIVA	DORM.	SUÍTES	VAGAS GARAGE	VALOR OFERTA (R\$)	VALOR HOMOG. (R\$)
1	Condomínio Quinta do Engenho, Rua dos Vidouros, 741	Criar Imóveis	3751.1111 e 99666.6726	0,90	440,00	3	3	4	2.800.000,00	2.520.000,00
2	Condomínio Villa Borghese, Rua Eliseo Teixeira de Camargo, 401	Criar Imóveis	3751.1111 e 99666.6726	0,90	280,00	3	1	4	1.950.000,00	1.755.000,00
3	Condomínio Villagio Via Condotti, Rua Profa. Déa Ehrhardt de Carvalho, 2900	Criar Imóveis	3751.1111 e 99666.6726	0,90	435,00	4	2	6	2.700.000,00	2.430.000,00
4	Condomínio Villagio Porto Bello, Rua Profa. Déa Ehrhardt de Carvalho	Criar Imóveis	3751.1111 e 99666.6726	0,90	285,00	4	2	4	1.790.000,00	1.611.000,00
5	Condomínio Petit Villeneuve, Rua Profa. Déa Ehrhardt de Carvalho, 2900	Criar Imóveis	3751.1111 e 99666.6726	0,90	175,00	3	3	4	1.800.000,00	1.620.000,00
6	Condomínio Residencial Bella Flora, Rua Eliseo Teixeira de Camargo	Criar Imóveis	3751.1111 e 99666.6726	0,90	436,00	4	2	8	4.700.000,00	4.230.000,00
7	Condomínio Quinta dos Ipês, Rua Eliseo Teixeira de Camargo, 471	Criar Imóveis	3751.1111 e 99666.6726	0,90	400,00	3	1	4	2.490.000,00	2.241.000,00
8	Condomínio Vale das Nascentes, Rua Profa. Déa Ehrhardt de Carvalho, 911	Criar Imóveis	3751.1111 e 99666.6726	0,90	406,00	4	4	4	2.860.000,00	2.574.000,00
9	Condomínio Quinta Bela Vista, Rua Eliseo Teixeira de Camargo, 671	Criar Imóveis	3751.1111 e 99666.6726	0,90	447,00	4	3	4	3.000.000,00	2.700.000,00
10	Condomínio Villa Borghese, Rua Eliseo Teixeira de Camargo, 401	Criar Imóveis	3751.1111 e 99666.6726	0,90	361,00	4	3	4	2.400.000,00	2.160.000,00
11	Condomínio Villagio Via Condotti, Rua Profa. Déa Ehrhardt de Carvalho, 2900	Criar Imóveis	3751.1111 e 99666.6726	0,90	435,00	4	4	6	3.500.000,00	3.150.000,00
12	Condomínio Lake Vien Gramado, Rua dos Vidouros, 6	Criar Imóveis	3751.1111 e 99666.6726	0,90	275,00	3	3	4	2.580.000,00	2.322.000,00
13	Condomínio Novo Gramado, Rua Profa. Déa Ehrhardt de Carvalho, 1800	Criar Imóveis	3751.1111 e 99666.6726	0,90	400,00	4	4	6	2.860.000,00	2.574.000,00
14	Condomínio La Campagne, Rua Profa. Déa Ehrhardt de Carvalho, 605	Criar Imóveis	3751.1111 e 99666.6726	0,90	467,00	4	3	4	3.500.000,00	3.150.000,00
15	Condomínio Novo Gramado, Rua Profa. Déa Ehrhardt de Carvalho, 1800	Criar Imóveis	3751.1111 e 99666.6726	0,90	316,00	3	3	2	2.150.000,00	1.935.000,00
16	Condomínio Ville Giardini, Rua Eliseo Teixeira de Camargo, 310	Criar Imóveis	3751.1111 e 99666.6726	0,90	217,00	3	2	4	1.800.000,00	1.620.000,00
17	Condomínio Villa Borghese, Rua Eliseo Teixeira de Camargo, 401	Criar Imóveis	3751.1111 e 99666.6726	0,90	366,00	3	3	4	1.950.000,00	1.755.000,00
18	Condomínio Novo Gramado, Rua Profa. Déa Ehrhardt de Carvalho, 1800	Criar Imóveis	3751.1111 e 99666.6726	0,90	382,00	4	4	4	3.700.000,00	3.330.000,00
19	Condomínio Quinta das Tipuanas, Alameda das Tipuanas, 65	Criar Imóveis	3751.1111 e 99666.6726	0,90	169,00	4	2	2	2.600.000,00	2.340.000,00

Nº	SIM	ENDEREÇO	ÁREA PRIVATIVA	DORMIT.	VAGAS DE GARAGEM	VALOR TOTAL (R\$)
1	X	Condomínio Quinta do Engenho, Rua dos Vidouros, 741	440,00	3	4	2.520.000,00
2	X	Condomínio Villa Borghese, Rua Eliseo Teixeira de Camargo, 401	280,00	3	4	1.755.000,00
3	X	Condomínio Villagio Via Condotti, Rua Profa. Déa Ehrhardt de Carvalho, 2900	435,00	4	6	2.430.000,00

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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

4	X	Condomínio Villagio Porto Bello, Rua Profa. Déa Ehrhardt de Carvalho	285,00	4	4	1.611.000,00
5	X	Condomínio Petit Villeneuve, Rua Profa. Déa Ehrhardt de Carvalho, 2900	175,00	3	4	1.620.000,00
6	X	Condomínio Residencial Bella Flora, Rua Eliseo Teixeira de Camargo	436,00	4	8	4.230.000,00
7	X	Condomínio Quinta dos Ipês, Rua Eliseo Teixeira de Camargo, 471	400,00	3	4	2.241.000,00
8	X	Condomínio Vale das Nascentes, Rua Profa. Déa Ehrhardt de Carvalho, 911	406,00	4	4	2.574.000,00
9	X	Condomínio Quinta Bela Vista, Rua Eliseo Teixeira de Camargo, 671	447,00	4	4	2.700.000,00
10	X	Condomínio Villa Borghese, Rua Eliseo Teixeira de Camargo, 401	361,00	4	4	2.160.000,00
11	X	Condomínio Villagio Via Condotti, Rua Profa. Déa Ehrhardt de Carvalho, 2900	435,00	4	6	3.150.000,00
12	X	Condomínio Lake Vien Gramado, Rua dos Vidouros, 6	275,00	3	4	2.322.000,00
13	X	Condomínio Novo Gramado, Rua Profa. Déa Ehrhardt de Carvalho, 1800	400,00	4	6	2.574.000,00
14	X	Condomínio La Campagne, Rua Profa. Déa Ehrhardt de Carvalho, 605	467,00	4	4	3.150.000,00
15	X	Condomínio Novo Gramado, Rua Profa. Déa Ehrhardt de Carvalho, 1800	316,00	3	2	1.935.000,00
16	X	Condomínio Ville Giardini, Rua Eliseo Teixeira de Camargo, 310	217,00	3	4	1.620.000,00
17		Condomínio Villa Borghese, Rua Eliseo Teixeira de Camargo, 401	366,00	3	4	1.755.000,00

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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

18	X	Condomínio Novo Gramado, Rua Profa. Déa Ehrhardt de Carvalho, 1800	382,00	4	4	3.330.000,00
19		Condomínio Quinta das Tipuanas, Alameda das Tipuanas, 65	169,00	4	2	2.340.000,00

RELATÓRIO ESTATÍSTICO - REGRESSÃO LINEAR**1. Data de referência:**

- quarta-feira, 18 de junho de 2025

2. Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	17

3. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.8753878 / 0.8352334
Coeficiente de determinação:	0.7663037
Fisher - Snedecor:	14.21
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%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	94%

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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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	0.000	3	0.000	14.209
Não Explicada	0.000	13	0.000	
Total	0.000	16		

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

1/Valor total = +8.923011195E-007 -1.01709303E-009 * Area privativa +9.037613428E-010 * Dormitórios - 2.043299487E-008 * Vagas de garagem

8. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	-4.46	0.06
Dormitórios	x	0.02	98.30
Vagas de garagem	x	-1.48	16.32
Valor total	1/y	7.90	0.01

9. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Dormitórios	0.60	0.33
Vagas de garagem	0.40	0.21
Valor total	-0.85	0.78

Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Vagas de garagem	0.49	0.32
Valor total	-0.57	0.01

Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
Valor total	-0.53	0.38

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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**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	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 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%	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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

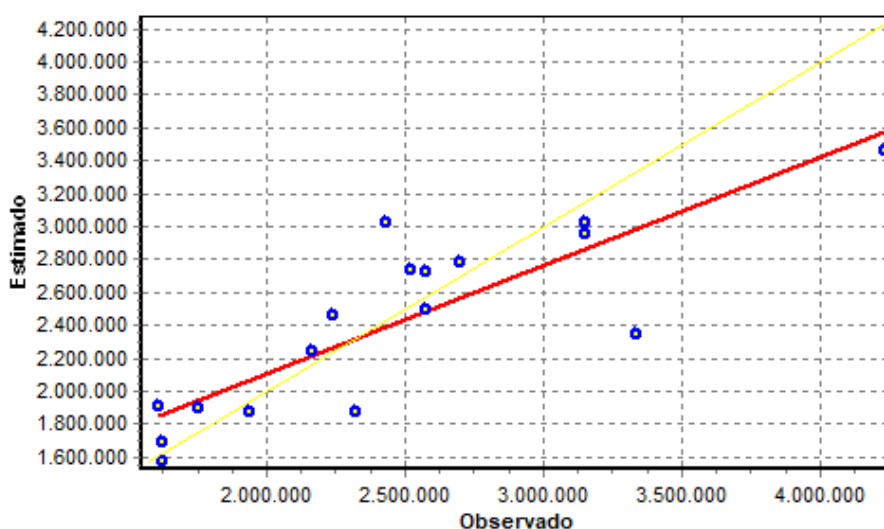
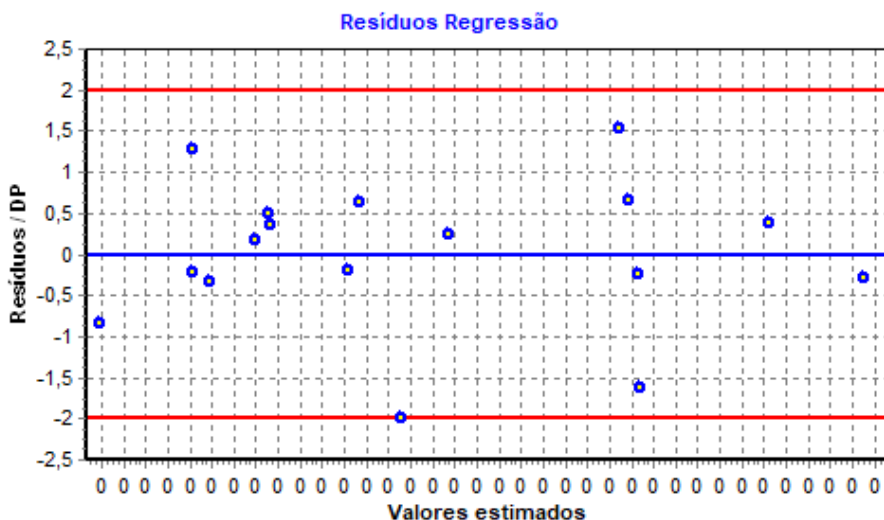


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do **Capítulo 3 – item 3.2** retro, o possível **valor de mercado do imóvel**, na data base do laudo (**18 de junho de 2025**), em números inteiros, é de:

V_{IMÓVEL} – JUNHO2025 = R\$ 1.782.000,00
(um milhão, setecentos e oitenta e dois mil reais)

5 – QUESITOS – FLS. 234/235

01) O endereço fornecido do imóvel em referência corresponde a realidade?

Resposta: Sim.

02) A ocupação predominante da região é residencial, comercial ou industrial?

Resposta: Residencial.

03) A região é dotada de infra estrutura urbana?

Resposta: Sim.

04) A área da construção encontra - se averbada na matrícula do imóvel?

Resposta: Sim.

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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

05) A área da construção reflete a realidade?

Resposta: Sim.

06) Há divergência de área de terreno e da construção entre a matrícula e o IPTU?

Resposta: Não temos elementos para informar.

07) O imóvel é facilmente identificado? O mesmo possui numeração afixada?

Resposta: Sim.

08) O imóvel apresenta condições de habitabilidade/funcionalidade?

Resposta: Sim.

09) O imóvel possui fácil acesso?

Resposta: Sim.

10) O imóvel em referência é sujeito a inundação ou alagamento? Queira o Sr. Perito informar qual o estado de conservação do imóvel.

Resposta: Não. Bom estado de conservação.

11) Queira o Sr. Perito informar as características físicas do terreno onde acha-se instalado o condomínio, caracterizando a região, quanto ao padrão de construção, melhoramentos, topografia, etc.

Resposta: Favor reportar-se aos itens 2.1 e 2.2 do laudo.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

12) Pede-se ao senhor Perito que descreva e caracterize o imóvel objeto de perícia, no que diz respeito à: região em que está localizado, padrão construtivo do condomínio, idade aparente, caracterização do prédio (quantidade pavimentos, unidades por andar), identificação da posição da unidade no prédio (andar, frente/fundo/lateral, confrontações (acima, abaixo e laterais); caracterização e quantificação dos cômodos; entre outras características do imóvel que entender necessária para a perfeita caracterização do mesmo.

Resposta: Favor reportar-se ao Capítulo 2 do laudo.

13) Pede-se ao Sr. Perito realizar comentários sobre tudo o mais que entender como necessário, para a completa apuração das responsabilidades pelos eventuais danos existentes no imóvel.

Resposta: Nada mais que não conste do laudo.

14) Promovendo pesquisas de imóveis ofertados à venda na região, assemelhadas ao avaliando, determinar o valor do metro quadrado médio de terreno e das benfeitorias.

Resposta: Como consta do item 3.1 do laudo, a avaliação do imóvel foi feito pelo Método Comparativo de Dados de Mercado e não pelo Método Evolutivo.

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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 25 (vinte e cinco) páginas, assinadas digitalmente pelo signatário.

Campinas, de 18 de junho de 2025.


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