

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 0008100-69.1995.8.26.0114

Classe: **Execução de Título Extrajudicial**
Exequente: **Banco Nacional S/A**
Executado: **Luiz Gabriel Jorge, Maris Stella Simão Jorge e Salim Jorge Filho**
Autos nº **1995/000697** (Número do Processo na Vara)

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. 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 possível valor de mercado dos imóveis objetos de penhora, caracterizados pelo **Apartamento nº 51**, 5º andar e os **Boxes de Garagem nºs 06, 07 e 08** do pavimento térreo do **Condomínio Edifício Maristela Jorge**, situado na **Rua Olavo Bilac, nº 396**, Cambuí, Campinas/SP.

1.2 - Às fls. 1002/1003 dos autos o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 – A vistoria judicial foi previamente agendada nos autos para o dia **26 de maio de 2025**, às 10:30 horas e foi acompanhada pelo locatário do imóvel.

2 - CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

2.1 - LOCALIZAÇÃO:

O **Condomínio Edifício Maristela Jorge**, situa-se na **Rua Olavo Bilac, nº 396**, Bairro do Cambuí, no quarteirão completado pelas Ruas Dr. Vieira Bueno, Santos Dumont e Barão de Ataliba, Cambuí, Campinas/SP.

Trata-se da região bastante valorizada na cidade de Campinas, dotada de toda a infraestrutura convencional. Atualmente encontra-se ocupada por edifícios residenciais e comerciais térreos e de múltiplos andares, com comércio bastante desenvolvido e atuante 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 e conhecido, tendo-se em conta tratar-se da 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 intenso, comércio local amplo e variado.



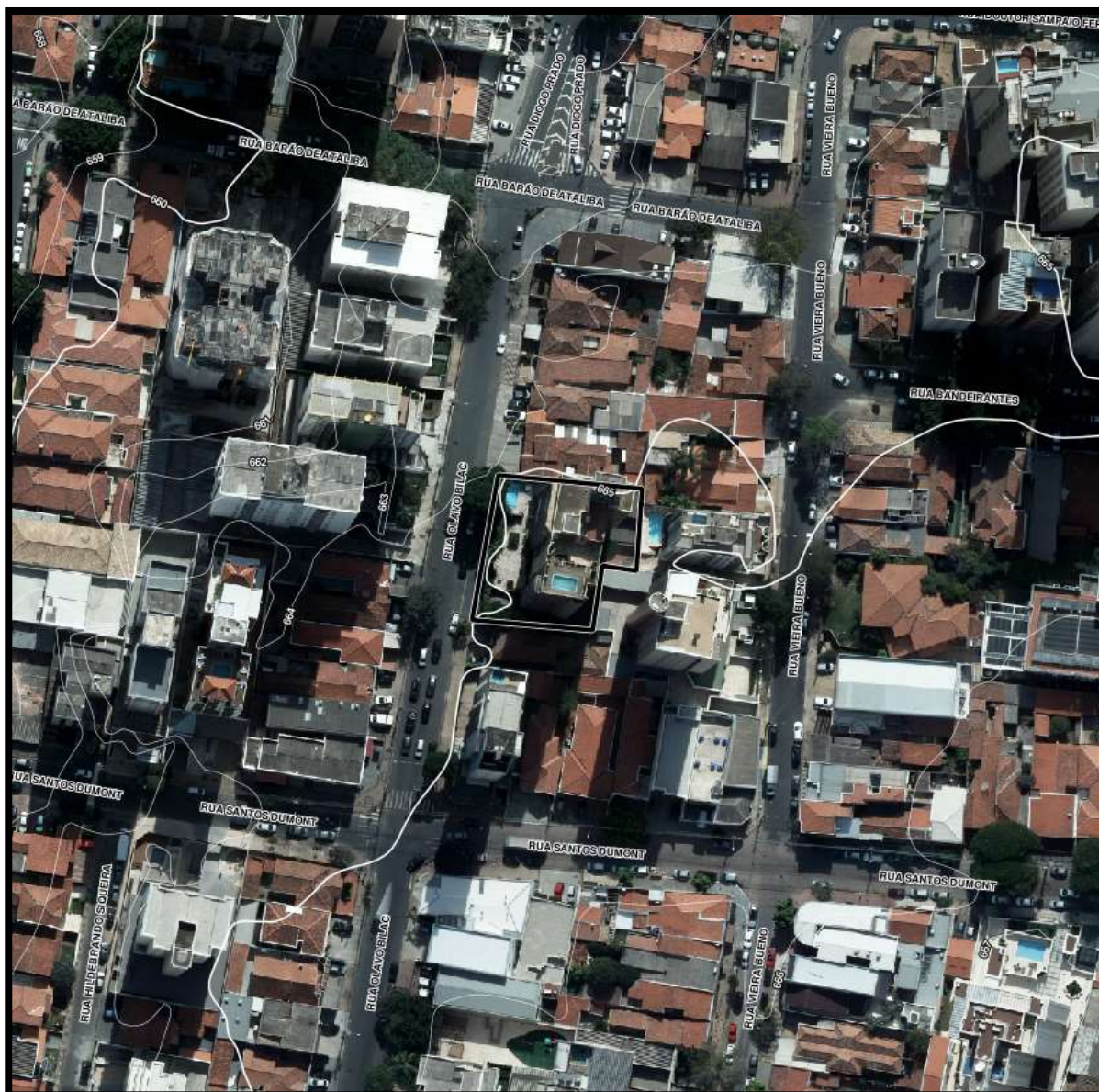
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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 ENGENHARIA



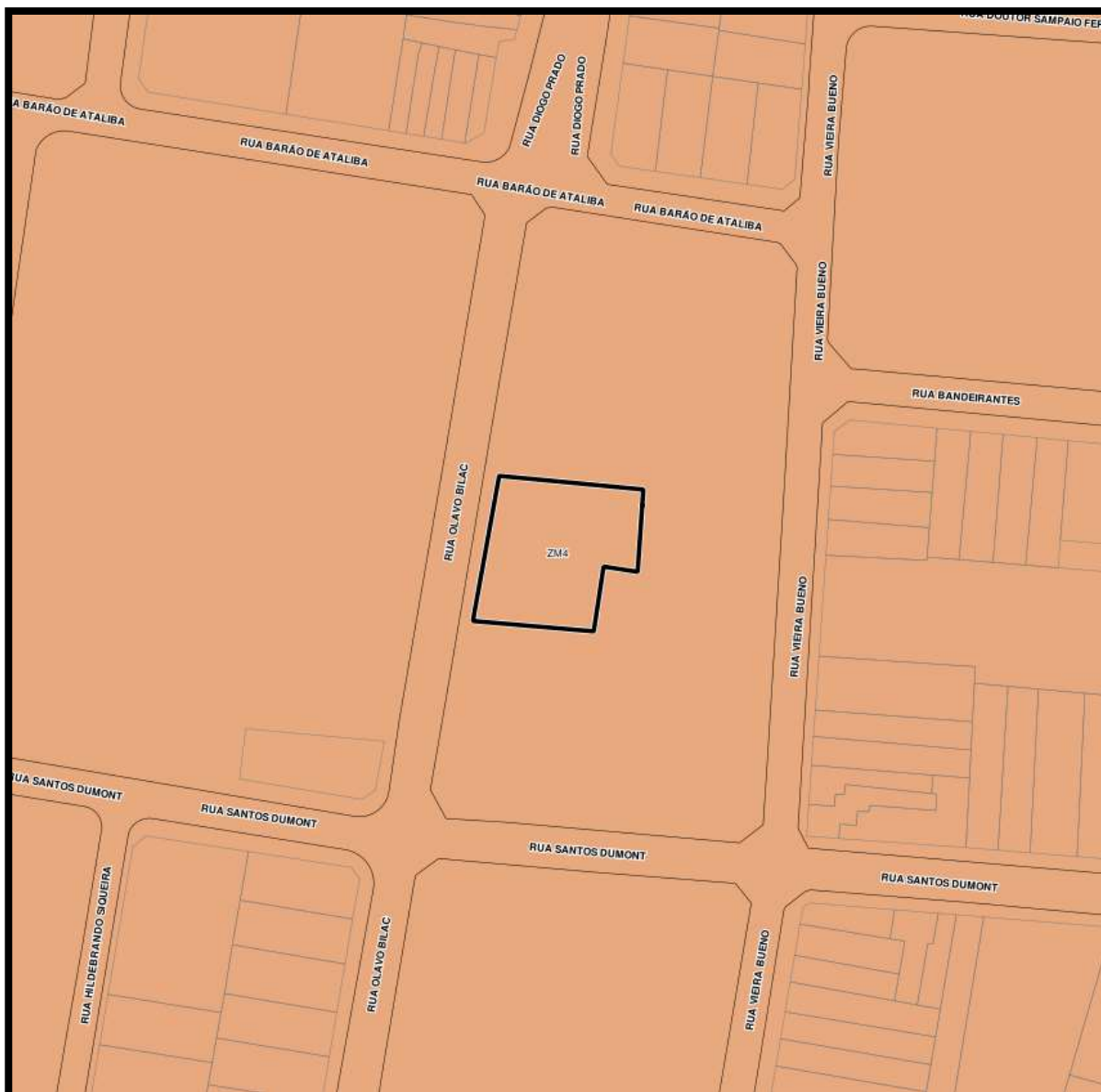
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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



Zoneamento: **ZM4** (Zona Mista 4)

LC nº208/2018

Ocupações:

CSEI, HCSEI, HMV

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

CABI, SRF, CAMI, CVBI, CVMI, SBI, SMI, EBI, EMI, UP, UR

PD2018 Macrozona: de Estruturação Urbana

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

PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): EU-23

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 MARISTELA JORGE”:

O “Condomínio Edifício Maristela Jorge” é constituído de 1 (um) subsolo garagem, pavimento térreo e 12 (doze) pavimentos tipo, cada qual com 1 (um) apartamento tipo.

O edifício é servido por 2 (dois) elevadores, hall social, salão de festas, playground e piscina. Aparenta uma idade de 35 (trinta e cinco) anos.



1. Identificação do Edifício Maristela Jorge.

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



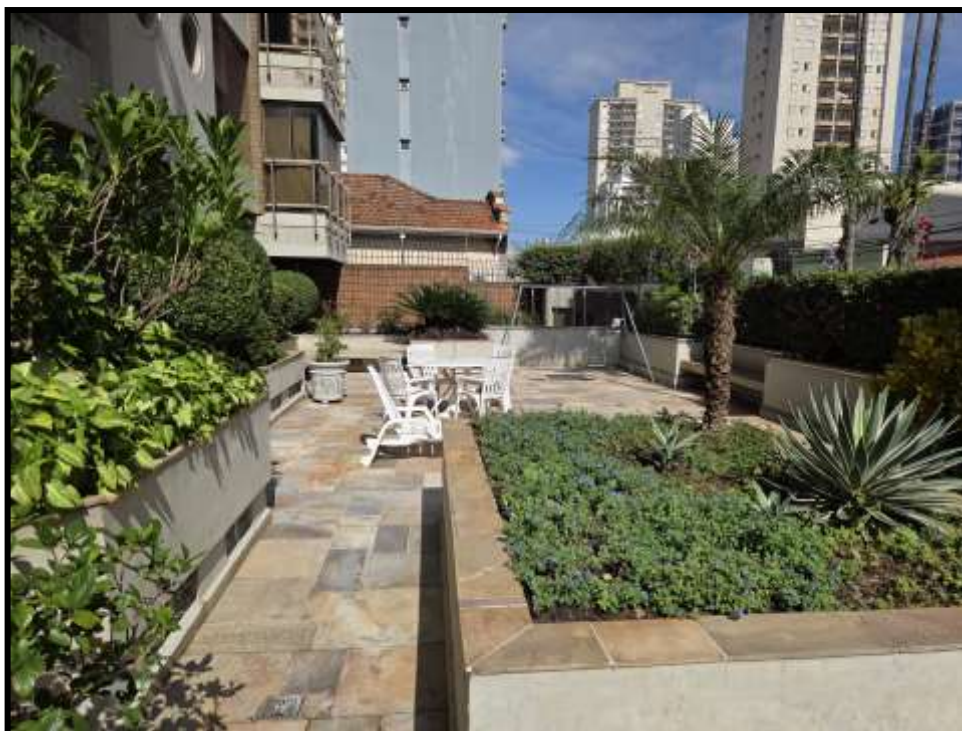
2. Vista da fachada do Edifício Maristela Jorge feito da Rua Olavo Bilac.

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. Hall social do edifício.****4. Área frontal 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 - OS IMÓVEIS EM QUESTÃO:**

Os imóveis sub judice (**Apartamento nº 51** e **Boxes de Garagem nºs 06, 07 e 08**, conforme constam das matrículas nºs 70.809, 70.810, 70.811 e 70.812 - 1º CRI de Campinas/SP (fls. 609/626), possuem as seguintes áreas:

O **Apartamento nº 51** situa-se no 5º pavimento e é dotado de: *pátio de inverno, varanda, pátio, living e estar, sacada, hall de distribuição, hall social, hall íntimo, lavabo, copa e cozinha, despensa, adega, área de serviço, quarto e banheiro de serviço, 4 dormitórios com banheiro privativo (suítes), sendo um deles com closet e sala de vestir.*

Dimensões	Apartamento nº 51, 5º andar
Área privativa (m²)	297,31 m²
Área de Uso Comum (m²)	52,59 m²
Área Total (m²)	349,90 m²
Fração Ideal de Terreno	65,7827358 m²

Dimensões	Box de Garagem nº 06, térreo
Área privativa (m²)	14,81 m²
Fração Ideal de Terreno	2,7846003 m²

Dimensões	Box de Garagem nº 07, térreo
Área privativa (m²)	14,81 m²
Fração Ideal de Terreno	2,7846003 m²

Dimensões	Box de Garagem nº 08, térreo
Área privativa (m²)	14,81 m²
Fração Ideal de Terreno	2,7846003 m²

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 Nº (10003)	Oficial <i>E. Gonzaga Dias da Motta</i>	1.07
IMÓVEL		
Nº CADASTRO: 042.110.484, quarteirão número 00242, da Prefeitura local.		
APARTAMENTO Nº "51" (CINQUENTA E UM), localizado no 5º pavimento do Edifício "MARISTELA JORGE", em construção, cidade de Campinas e 1ª circunscrição, à Rua Olavo Bilac, nº 396, composto de pátio de inverno, varanda, pátio, living/estar, sacada, hall de distribuição hall social, hall íntimo, suíte, suíte 1, suíte 2, suíte 3 (casal) com vestir e sala de banho, roupeiro, adega, lavabo, despensa, copa/cozinha, área de serviço, WC. e quarto de empregada, com área privativa de 297,31 ms², área comum de 52,59 ms², área total de 349,90 ms² e fração ideal de 65,7827358 mts² ou 7,158% no todo do terreno do edifício, que corresponde ao lote nº 8, do quarteirão nº. 242 do cadastro municipal, com uma área de 919,01 ms², medindo e confrontando: 32,15 ms de frente para a rua Olavo Bilac; do lado direito, de quem do imóvel olha para a (continua no verso)		

MATRÍCULA Nº 70810	Data * 8 JUN 1993	FLS
Oficial <i>E. Gonzaga Dias da Motta</i>		
IMÓVEL		
Nº CADASTRO: 042.110.497, quarteirão número 00242, da Prefeitura local.		
VAGA DE GARAGEM Nº "6" (SEIS), situada no pavimento térreo do Edifício MARISTELA JORGE, em construção, nesta cidade e 1ª circunscrição, à Rua Olavo Bilac nº 396, com uma área de 14,81 ms² e a fração ideal de 2,7846003 m² ou 0,303% no terreno (lote nº 8 do quarteirão nº 242 do cadastro), com a área de 919,01 m², medindo: 32,15 ms de frente para a rua Olavo Bilac; do lado direito, de quem do imóvel olha para a frente, mede 32,57 ms, confrontando com o terreno do prédio nº 422 pela mesma rua; do lado esquerdo, a partir da frente, mede 26,00 ms onde confronta com o terreno do prédio nº 378 pela mesma rua, deflete à esquerda em 19,50 ms, deflete à direita em 6,57 ms, e deflete à esquerda em 12,65 ms, confrontando com parte do terreno do prédio nº. 281 e com o terreno dos prédios nºs 273, 265 e 255, todos pela rua Vieira Bueno. (continua no verso)		

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 Nº 70811	Data: * 8 JUN 1993	FLS
	Oficial: <i>[Assinatura]</i>	<i>[Assinatura]</i>
IMÓVEL		
Nº CADASTRO: 042.110.498, quarteirão número 00242, da Prefeitura Local.		
<u>VAGA DE GARAGEM Nº "7"</u> (SETE), situada no pavimento térreo do <u>Edifício MARISTELA JORGE, em construção</u>, nesta cidade e 1ª circunscrição, à <u>Rua Olavo Bilac nº 396</u>, com uma área de 14,81 m² e a fração ideal de 2,7846003 m² ou 0,303% no terreno (lote nº 8 do quarteirão nº 242 do cadastro), com a área de 919,01 m², medindo: 32,15 ms de frente para a rua Olavo Bilac; do lado direito, de quem do imóvel olha para a frente, mede 32,57 ms, confrontando com o terreno do prédio nº 422 pela mesma rua; do lado esquerdo, a partir da frente, mede 26,00 ms onde confronta com o terreno do prédio nº 378 pela mesma rua, deflete à esquerda em 19,50 ms, deflete à direita em 6,57 ms, e deflete à esquerda em 12,65 ms, confrontando com parte do terreno do prédio nº. 281 e com o terreno dos prédios nºs 273, 265 e 255, todos pela rua Vieira Bueno. (continua no verso)		

MATRÍCULA Nº 70812	Data: * 8 JUN 1993	FLS
	Oficial: <i>[Assinatura]</i>	<i>[Assinatura]</i>
IMÓVEL		
Nº CADASTRO: 042.110.499, quarteirão número 00242, da Prefeitura Local.		
<u>VAGA DE GARAGEM Nº "8"</u> (OITO), situada no pavimento térreo do <u>Edifício MARISTELA JORGE, em construção</u>, nesta cidade e 1ª circunscrição, à <u>Rua Olavo Bilac nº 396</u>, com uma área de 14,81 m² e a fração ideal de 2,7846003 m² ou 0,303% no terreno (lote nº 8 do quarteirão nº 242 do cadastro), com a área de 919,01 m², medindo: 32,15 ms de frente para a rua Olavo Bilac; do lado direito, de quem do imóvel olha para a frente, mede 32,57 ms, confrontando com o terreno do prédio nº 422 pela mesma rua; do lado esquerdo, a partir da frente, mede 26,00 ms onde confronta com o terreno do prédio nº 378 pela mesma rua, deflete à esquerda em 19,50 ms, deflete à direita em 6,57 ms, e deflete à esquerda em 12,65 ms, confrontando com parte do terreno do prédio nº. 281 e com o terreno dos prédios nºs 273, 265 e 255, todos pela rua Vieira Bueno. (continua no verso)		

- **Estado de Conservação:** Bom estado geral;
- **Idade Real:** 35 anos

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

Maiores detalhes nas ilustrações a seguir:



5. Vista da sala no sentido da varanda.



6. Vista da sala no sentido da 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

7. Vista geral da sala para 3 ambientes.



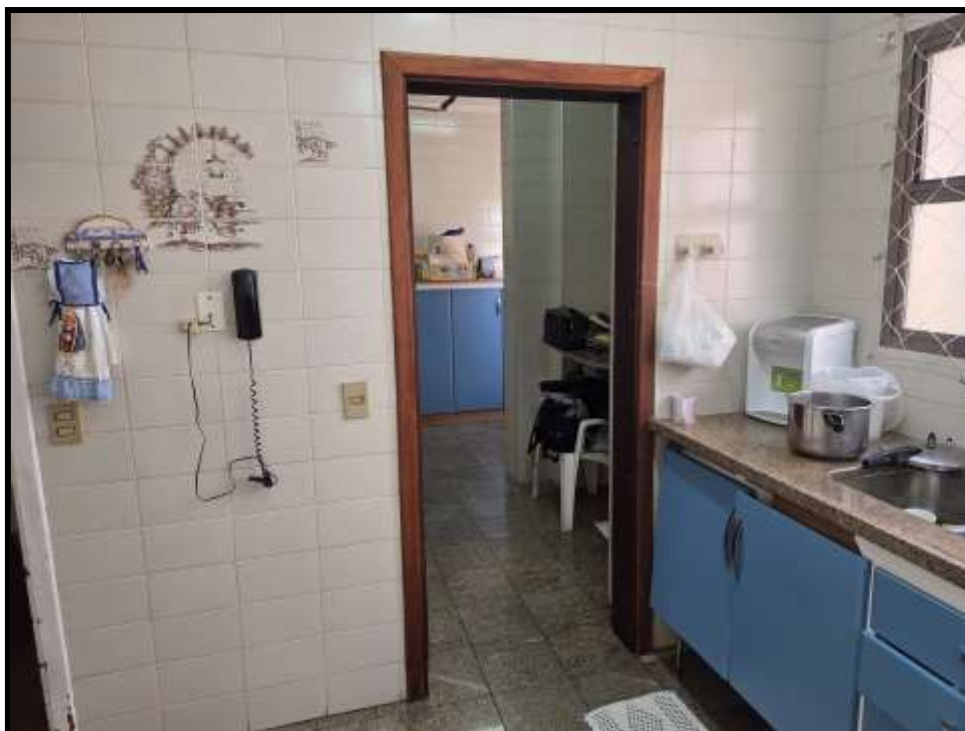
8. Vista da copa e cozinha.

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

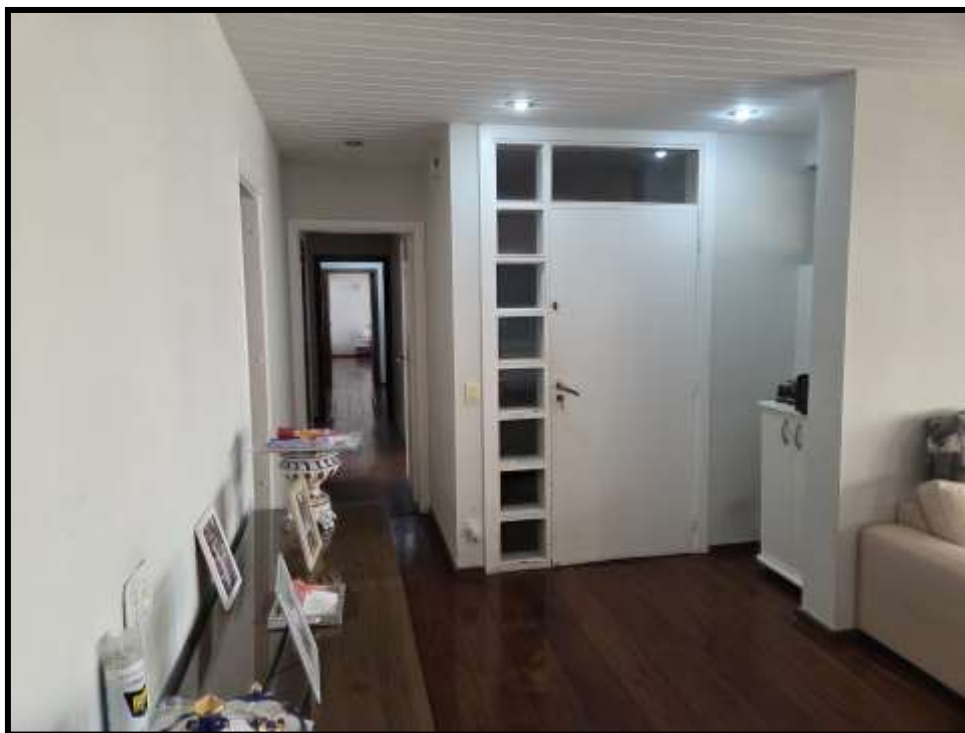
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**9. Vista da copa.****10. Vista da cozinha no sentido da área de serviço.**

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

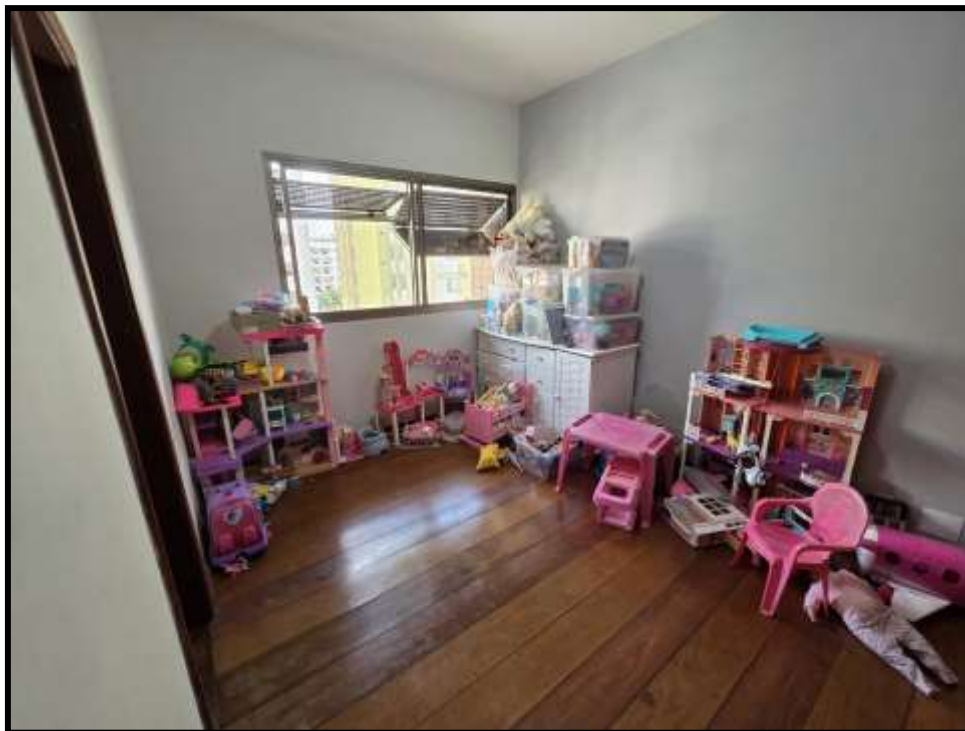
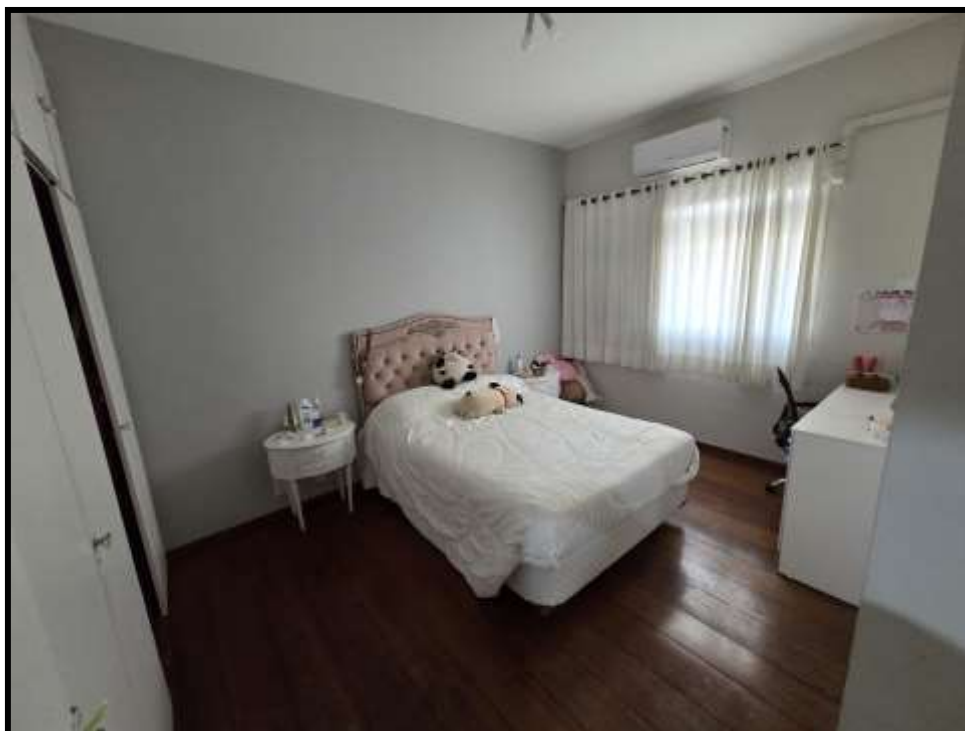
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**11. Vista da área de serviço.****12. Vista do hall social e de distribuição.**

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

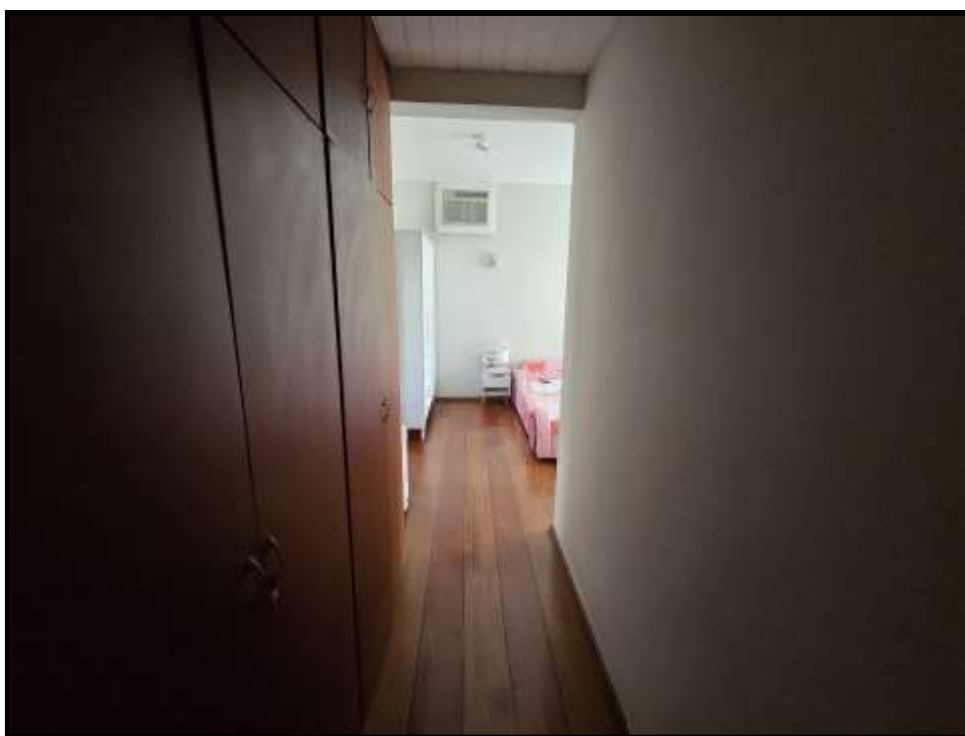
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**13. Suíte 1.****14. Suíte 2.**

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

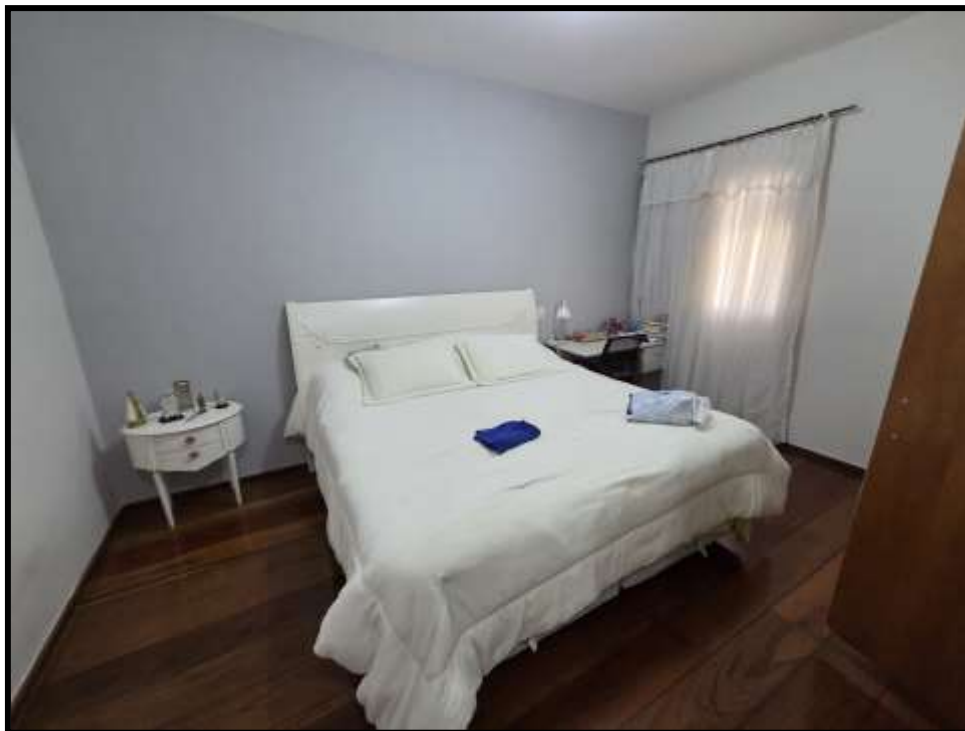
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**15. Banheiro de uma das suítes.****16. Acesso à suíte máster (4).**

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

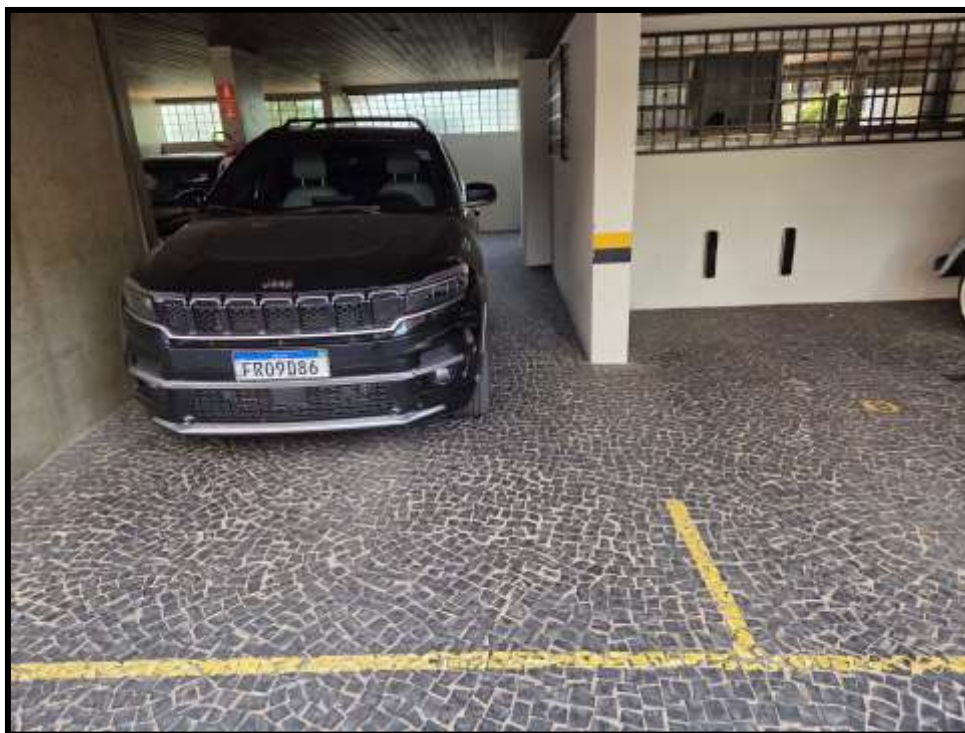
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**17. Suíte 3****18. Banheiro da suíte.**

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**19. Pavimento térreo. Vagas de garagens nºs 6, 7 e 8.****20. Pavimento térreo. Vagas de garagens nºs 6, 7 e 8.**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO ADOTADO:

No desenvolvimento da avaliação é recomendado o emprego de métodos de cálculo calçados em raciocínios confiáveis e em processos condizentes com os objetivos do trabalho e que haja meios técnicos suficientes para se atingir o fim visado.

No caso em estudo, foram observadas as exigências técnicas da **NBR 14.653 – Partes 1 e 2 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

No presente caso, a avaliação do imóvel será feita com base no **MÉTODO COMPARATIVO**, o qual, segundo a **NBR 14.653-2** assim se define:

*O **Método Comparativo** é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação de preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.*

O **Tratamento dos dados** da amostra (com 12 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 procedimentos

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

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 3 vagas de garagem), obtido por meio de **Inferência Estatística/Regressão Linear**, apresentou os seguintes resultados:

DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES:

- Área privativa = 297,31
- Suítes = 4
- Vagas de garagem = 3

VALORES DA MODA PARA NÍVEL DE CONFIANÇA DE 80%

- VALOR TOTAL
- Mínimo (2,29%) = 1.757.882,44
- **Médio = 1.799.126,67**
- Máximo (2,35%) = 1.841.338,60
- INTERVALO PREDIÇÃO
- Mínimo (4,97%) = 1.709.764,55
- Máximo (5,23%) = 1.893.159,38
- CAMPO DE ARBITRIO
- RL Mínimo = 1.529.257,67
- RL Máximo = 2.068.995,67

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_{IMÓVEL} - MAIO/2025 = R\$ 1.800.000,00
(um milhão e oitocentos mil reais)

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

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS PESQUISADOS

Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA	DORM.	SUÍTE	VAGAS DE GARAGEM	FATOR FONTE	VALOR (R\$)		
							OFERTA	HOMOGEN.	UNIT.
1	AP194786	297,31	4	4	3	0,90	1.800.000,00	1.620.000,00	5.448,86
2	AO008255	297,31	4	4	3	0,90	1.980.000,00	1.782.000,00	5.993,74
3	AP086257	297,31	4	4	3	0,90	1.800.000,00	1.620.000,00	5.448,86
4	AP012243	397,00	4	4	4	0,90	1.980.000,00	1.782.000,00	4.488,66
5	AP1646	281,00	4	4	3	0,90	1.970.000,00	1.773.000,00	6.309,61
6	CO00047	251,00	4	3	3	0,90	1.950.000,00	1.755.000,00	6.992,03
7	AP003647	280,00	4	2	5	0,90	1.700.000,00	1.530.000,00	5.464,29
8	AP016845	235,00	4	4	3	0,90	1.800.000,00	1.620.000,00	6.893,62
9	AP275895	240,00	4	4	3	0,90	1.960.000,00	1.764.000,00	7.350,00
10	AP006242	233,00	4	3	3	0,90	1.850.000,00	1.665.000,00	7.145,92
11	AP008472	250,00	4	2	4	0,90	1.900.000,00	1.710.000,00	6.840,00
12	AP288346	256,00	4	4	3	0,90	1.950.000,00	1.755.000,00	6.855,47

Nº	SIM	CÓDIGO DO IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA (M²)	SUÍTES	VAGAS DE GARAGEM	VALOR TOTAL (R\$)
1		AP194786	297,31	4	3	1.620.000,00
2	X	AO008255	297,31	4	3	1.782.000,00
3		AP086257	297,31	4	3	1.620.000,00
4	X	AP012243	397,00	4	4	1.782.000,00
5	X	AP1646	281,00	4	3	1.773.000,00
6	X	CO00047	251,00	3	3	1.755.000,00
7	X	AP003647	280,00	2	5	1.530.000,00
8	X	AP016845	235,00	4	3	1.620.000,00
9	X	AP275895	240,00	4	3	1.764.000,00

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

10	X	AP006242	233,00	3	3	1.665.000,00
11	X	AP008472	250,00	2	4	1.710.000,00
12	X	AP288346	256,00	4	3	1.755.000,00

RELATÓRIO ESTATÍSTICO - REGRESSÃO LINEAR (NBR 14.653-2)

1. Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	12
Dados utilizados no modelo:	10

2. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.8610462 / 0.8557125
Coeficiente de determinação:	0.7414005
Fisher - Snedecor:	5.73
Significância do modelo (%):	0.10

3. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
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%

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. Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.017	3	0.006	5.734
Não Explicada	0.006	6	0.001	
Total	0.023	9		

6. Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor total}) = +13.10965565 + 0.3037479185 * \ln(\text{Area privativa}) - 0.09977239989 * \ln(\text{Suítes}) - 0.09910456046 * \text{Vagas de garagem}$

- Função estimativa (moda):**

$\text{Valor total} = +493196.6986 * e^{(+0.3037479185 * \ln(\text{Area privativa}) * e^{(-0.09977239989 * \ln(\text{Suítes}) * e^{(-0.09910456046 * \text{Vagas de garagem})})})}$

- Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor total} = +493686.3377 * e^{(+0.3037479185 * \ln(\text{Area privativa}) * e^{(-0.09977239989 * \ln(\text{Suítes}) * e^{(-0.09910456046 * \text{Vagas de garagem})})})}$

- Função estimativa (média):**

$\text{Valor total} = +493931.3395 * e^{(+0.3037479185 * \ln(\text{Area privativa}) * e^{(-0.09977239989 * \ln(\text{Suítes}) * e^{(-0.09910456046 * \text{Vagas de garagem})})})}$

7. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	$\ln(x)$	2.76	3.26
Suítes	$\ln(x)$	-1.24	26.08
Vagas de garagem	x	-2.81	3.08
Valor total	$\ln(y)$	28.22	0.01

8. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Suítes	0.20	0.79
Vagas de garagem	0.40	0.91
Valor total	0.30	0.75

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

Correlações parciais para Suítes	Isoladas	Influência
Vagas de garagem	-0.72	0.86
Valor total	0.61	0.45

Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
Valor total	-0.58	0.75

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	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	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	III

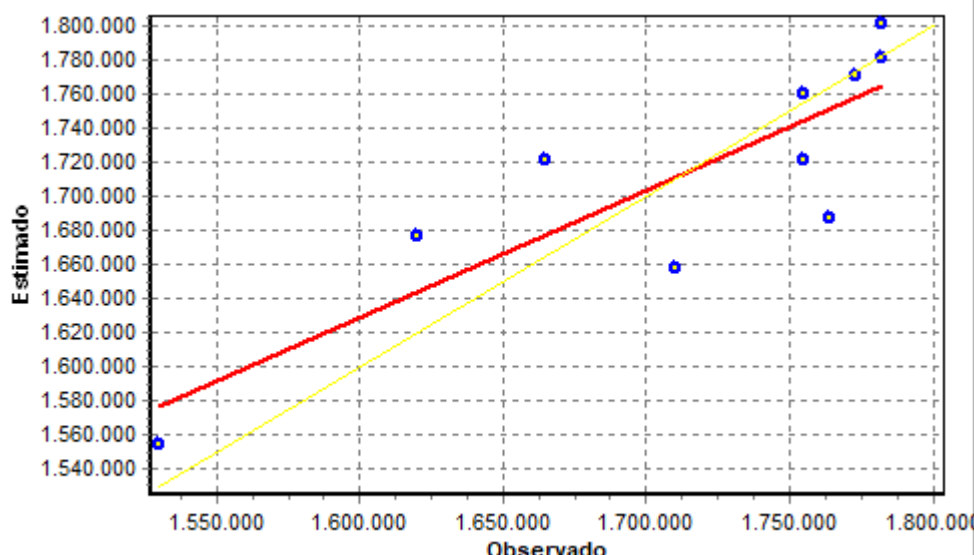
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

			amostral, para a referida variável	referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	I
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

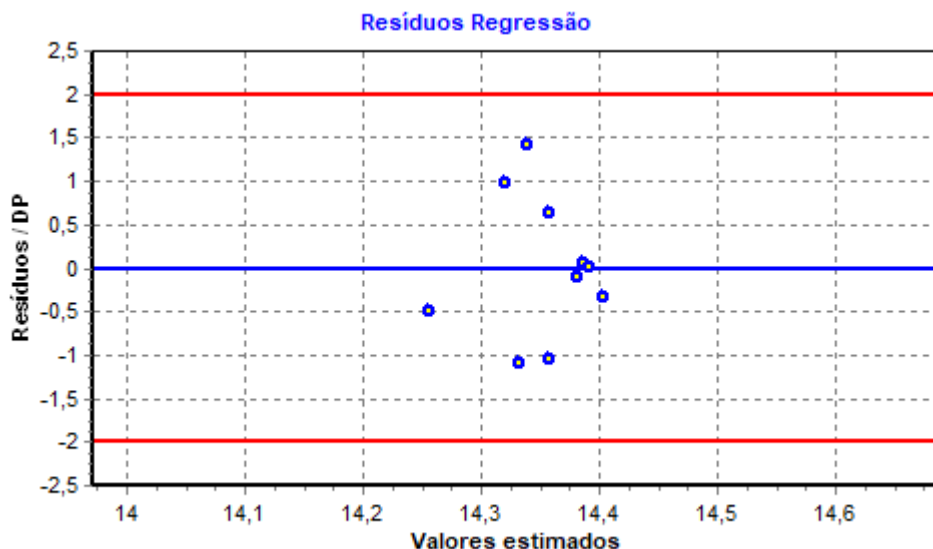
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Gráfico de resíduos - Regressão Linear



4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do **Capítulo 3**, o **valor possível de mercado do imóvel**, na data base do laudo (**30 de maio de 2025**), em números inteiros, resultou em:

$V_{\text{IMÓVEL}} - \text{MAIO}/2025 = \text{R\$ } 1.800.000,00$
(um milhão e oitocentos 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 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 38 (trinta e oito) páginas, assinadas digitalmente pelo signatário.

Campinas, 30 de maio de 2025.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engº Civil – CREA/SP 060087686.1
Perito Judicial

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 BAIRRO DO CAMBUÍ, 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: Edifício Maristela Jorge, Rua Olavo Bilac, 396, Cambuí, Campinas/SP.
Informante: Rede Provectum - Taquaral, fone (19) 3112.1500 e 97407.3462
Fonte: vivareal (site)
Código do Imóvel: AP194786
Data: maio de 2025
Área Privativa: 297,31 m²
Características: 4 suítes, 3 vagas de garagem
Preço: R\$ 1.800.000,00
Fator Fonte: 0,90 (oferta)

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02**

Localização: Edifício Maristela Jorge, 9º andar, Rua Olavo Bilac, 396, Cambuí, Campinas/SP.
Informante: Jubran Kfourli Imóveis, fone (19) 3753.3000 e 99839.9435
Fonte: vivareal (site)
Código do Imóvel: A008255
Data: maio de 2025
Área Privativa: 297,31 m²
Características: 4 suítes, 3 vagas de garagem
Preço: R\$ 1.980.000,00
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 03

Localização:	Edifício Maristela Jorge, 9º andar, Rua Olavo Bilac, 396, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	Start Negócio Imobiliários, fone (19) 3705.9555 e 99995.6555
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP086257
Data	maio de 2025
Área Privativa:	297,31 m²
Características:	4 suítes, 3 vagas de garagem
Preço:	R\$ 1.8000.000,00
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:	Edifício Parque da Avenida, Avenida Júlio de Mesquita, 958, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	Rumo Empreendimentos Imobiliários, fone (19) 3794.1900 e 93501.6394
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP012243
Data	maio de 2025
Área Privativa:	373,00 m ²
Características:	4 suítes, 4 vagas de garagem
Preço:	R\$ 1.980.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05**

Localização:	Edifício Pedro Alvares Cabral, Avenida Júlio de Mesquita, 1100, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	Casas e Vistas Imóveis, fone (19) 98294.6500
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP1646
Data	maio de 2025
Área Privativa:	281,00 m ²
Características:	4 suítes, 3 vagas de garagem
Preço:	R\$ 1.970.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)

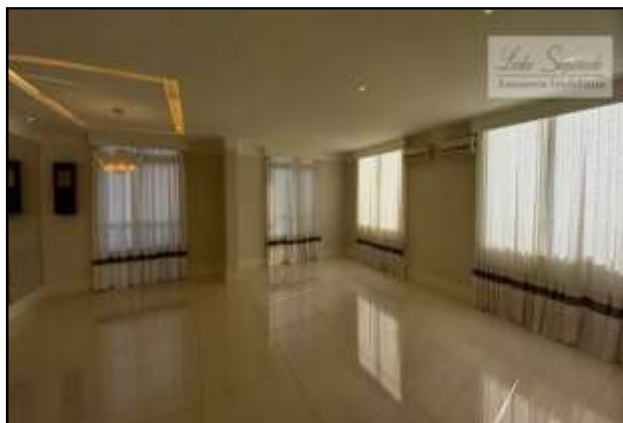
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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:	Edifício Dona Nair, Rua Dona Presciliana Soares, 145 Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	Daniel Atensia, fone (19) 99111.2723
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	CO00047
Data	maio de 2025
Área Privativa:	251,00 m²
Características:	4 Dormitórios, 3suítes, 3 vagas de garagem
Preço:	R\$ 1.950.000,00
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:	Edifício Serra Negra, Rua Dona Presciliana Soares, 145 Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	Swiss House Negócios Imobiliários, fone (19) 3728.0102
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP003647
Data	maio de 2025
Área Privativa:	280,00 m²
Características:	4 Dormitórios, 2 suítes, 5 vagas de garagem
Preço:	R\$ 1.700.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08**

Localização:	Edifício Terraza La Prímola, Rua Dr. Emílio Ribas, 511, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	G2F Negócios Imobiliários, fone (19) 3345.0800
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP016845
Data	maio de 2025
Área Privativa:	235,00 m²
Características:	4 Dormitórios, 4 suítes, 3 vagas de garagem
Preço:	R\$ 1.800.000,00
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:	Edifício Porto Seguro, Rua Antônio Cesarino, 708, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	Rede Provectum - Taquaral, fone (19) 3112.1500 e 97407.346
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP275895
Data	maio de 2025
Área Privativa:	240,00 m²
Características:	4 Dormitórios, 4 suítes, 3 vagas de garagem
Preço:	R\$ 1.960.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

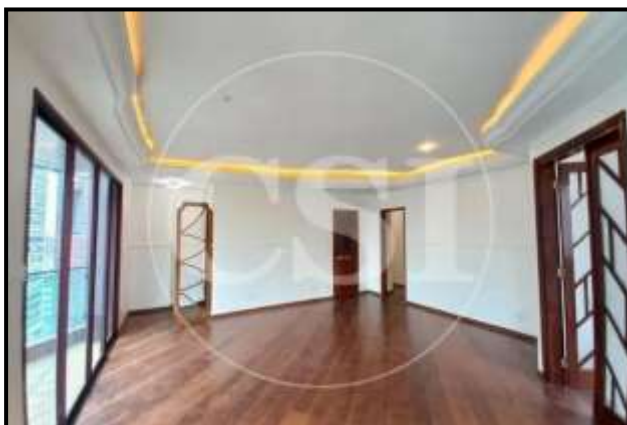
Localização:	Edifício Dona Haydee, Rua Barreto Leme, 2022 com Rua Coronel Quirino, Campinas/SP.
---------------------	--

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

Informante: CSI – Carvalho e Silva Negócios Imobiliários, fone (19) 3345.0800
Fonte: vivareal (site)
Código do Imóvel: AP006242
Data: maio de 2025
Área Privativa: 233,00 m²
Características: 4 Dormitórios, 3 suítes, 3 vagas de garagem
Preço: R\$ 1.850.000,00
Fator Fonte: 0,90 (oferta)

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11**

Localização: Edifício Ilha de Paquetá, Rua Santo Antônio, 92, Campinas/SP.
Informante: Prime Home Imóveis, fone (19) 97411.2832
Fonte: vivareal (site)
Código do Imóvel: AP008472
Data: maio de 2025
Área Privativa: 250,00 m²
Características: 4 Dormitórios, 2 suítes, 4 vagas de garagem
Preço: R\$ 1.900.000,00
Fator Fonte: 0,90 (oferta)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

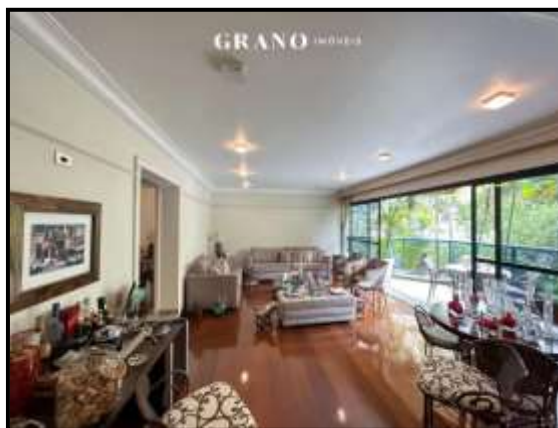
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 12

Localização:	Edifício Saint Moritz, Rua Alferes Domingos, 9, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	Grano Imóveis, fone (19) 99603.1221
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP288346
Data	maio de 2025
Área Privativa:	256,00 m²
Características:	4 suítes, 3 vagas de garagem
Preço:	R\$ 1.950.000,00
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 COMPARATIVOS

Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA	DORM.	SUÍTE	VAGAS DE GARAGEM	FATOR FONTE	VALOR (R\$)		
							OFERTA	HOMOGEN.	UNIT.
1	AP194786	297,31	4	4	3	0,90	1.800.000,00	1.620.000,00	5.448,86
2	AO008255	297,31	4	4	3	0,90	1.980.000,00	1.782.000,00	5.993,74
3	AP086257	297,31	4	4	3	0,90	1.800.000,00	1.620.000,00	5.448,86
4	AP012243	397,00	4	4	4	0,90	1.980.000,00	1.782.000,00	4.488,66
5	AP1646	281,00	4	4	3	0,90	1.970.000,00	1.773.000,00	6.309,61
6	CO00047	251,00	4	3	3	0,90	1.950.000,00	1.755.000,00	6.992,03
7	AP003647	280,00	4	2	5	0,90	1.700.000,00	1.530.000,00	5.464,29
8	AP016845	235,00	4	4	3	0,90	1.800.000,00	1.620.000,00	6.893,62
9	AP275895	240,00	4	4	3	0,90	1.960.000,00	1.764.000,00	7.350,00
10	AP006242	233,00	4	3	3	0,90	1.850.000,00	1.665.000,00	7.145,92
11	AP008472	250,00	4	2	4	0,90	1.900.000,00	1.710.000,00	6.840,00
12	AP288346	256,00	4	4	3	0,90	1.950.000,00	1.755.000,00	6.855,47