

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 Nº 1048400-45.2021.8.26.0114**

Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível**
Requerente: **Sobloco Construtora S.A.**
Requerido: **Sílvio Luiz Salles Nunes**
Número de Ordem: **2021/002470**

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 constituído de terreno (**Lote nº 01 da Quadra Z-1**) e edificações, situado na **Rua Jacarepagua, nº 190**, loteamento Caminhos de San Conrado, Distrito de Sousas, Campinas/SP, objeto da matrícula nº 63.259 do 2º CRI de Campinas/SP.

1.2 – Às fls. 26 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. 51) para o dia 29 de março de 2022, às 9:340 horas. Embora agendado nos autos, nenhuma das partes compareceram à vistoria. Aguardamos por mais de 30 minutos sem sucesso.

1.4 – No momento da inspeção, constatamos que o imóvel estava fechado, o que impossibilitou a sua inspeção interna. Fizemos fotos ilustrativas do que foi possível.

1.5 – Na sequência, acionamos o procurador do Requerido (Dr. Dárcio Borba da Cruz Junior) e este possibilitou-nos falar com o Requerido (Sílvio Luiz Salles Nunes – fone 13 99788.2766) que forneceu informações a respeito das edificações existentes no imóvel. Informou, ainda, que não reside no local há mais de 20 anos, estando o imóvel em posse de sua ex esposa, Kátia Fernandes.

1.6 - Em face da impossibilidade de se efetuar a vistoria interna do imóvel, sua avaliação será feita com embasamento nas informações do Requerido e, também, no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2, que trata dessa modalidade; a saber:

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

0.1.1.1 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO E ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO:

O imóvel em estudo (**Lote nº 01 da Quadra Z-1**), conforme mencionado nos itens 1.1 retro, situa-se na **Rua Jacarepagua, nº 190**, loteamento Caminhos de San Conrado, Distrito de Sousas, Campinas/SP, objeto da matrícula nº 63.259 do 2º CRI de Campinas/SP.

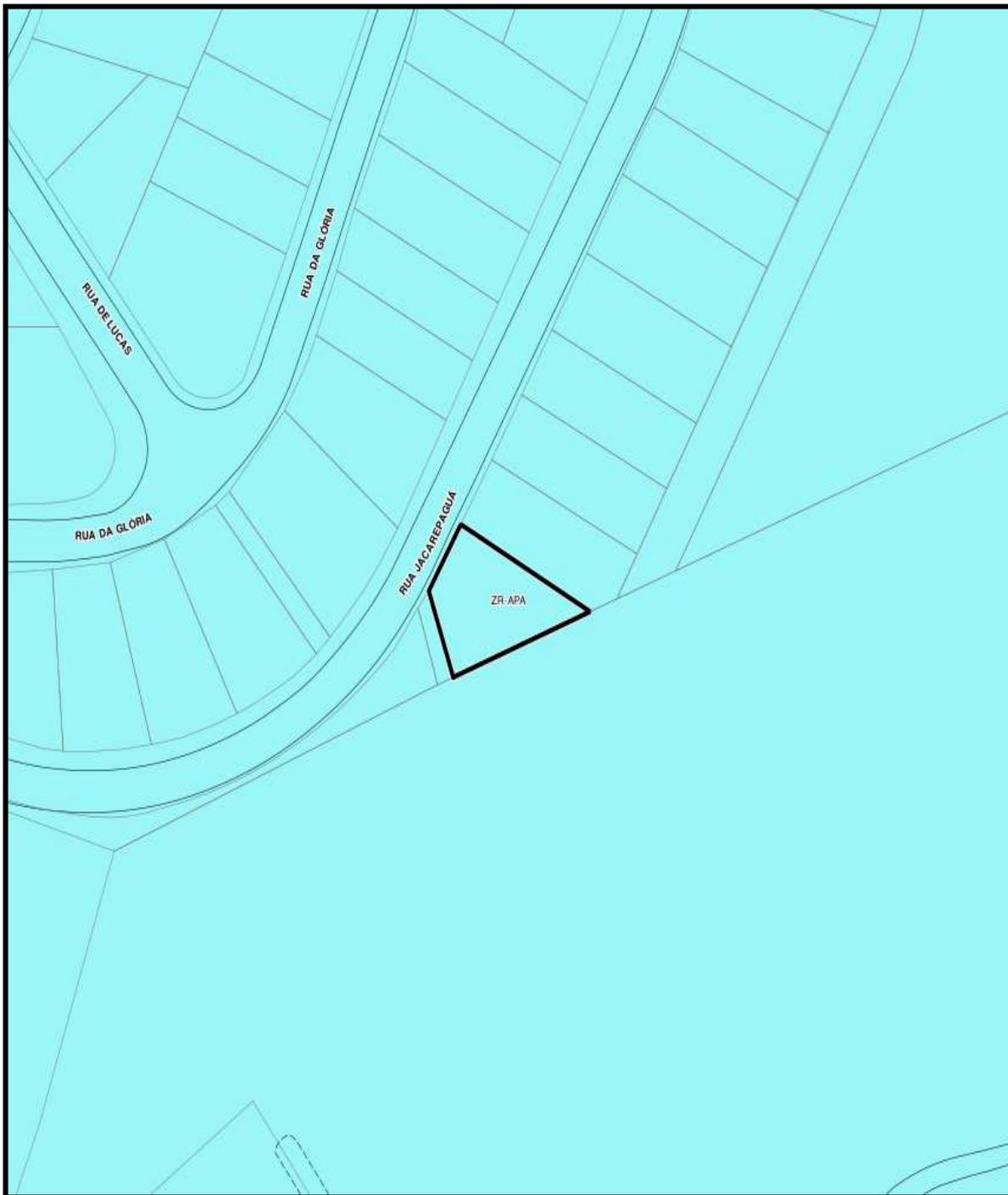
A região onde se situa o imóvel em estudo apresenta um perfil de ocupação tipicamente residencial.

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.*

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



Este documento é o original assinado eletronicamente pelo Engenheiro Luiz Gonzaga Dias da Motta. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008008-88.2020.8.26.0114 e código 69171738F.

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



Zoneamento: **ZR-APA**

LC nº295/2020

Ocupações:

CSEI-APA, HCSEI-APA, HMH-APA, HMV-APA, HU-APA

Usos:  Tabela CNAE (22/07/2021) Verifica CNAE

UP*, UR*, SRF*

D2018 Macrozona: **de Relevância Ambiental**

PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): **APA Campinas**

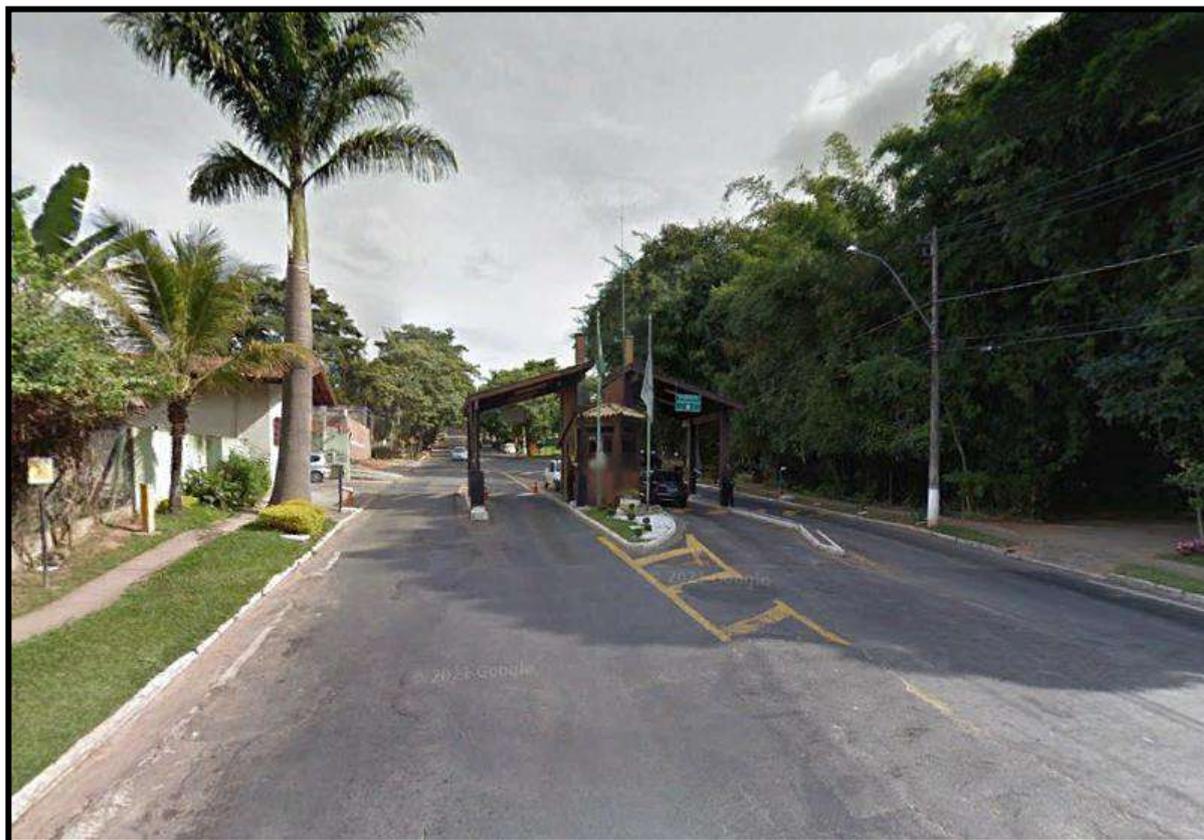
PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **RA-08**

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 imóvel em estudo encontra-se inserido em loteamento fechado, sob a denominação de “**Caminhos de San Conrado**”, cuja portaria situa-se na Rua João Carlos do Amaral, nº 422.



1. Vista da Portaria do Loteamento Caminhos de San Conrado, com acesso pela Avenida San Conrado.

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 IMÓVEL EM ESTUDO:

2.2.1 – Terreno (Lote 01 da Quadra Z-1):

Conforme consta da matrícula do imóvel (matrícula nº 63.259 – 2º CRI de Campinas), o terreno apresenta um formato irregular, com as seguintes dimensões:

- frentes: 15,00 m;
- lados: 36,00 m e 18,50 m;
- fundos: 35,00
- **Área total: 593,70 m²**

2.2.2 – Edificações Existentes:

Sobre o terreno mencionado, conforme o que foi possível inspecionar e as informações obtidas do Requerido (item 1.5 retro), encontram-se edificadas:

a) prédio residencial e área lateral, construído em madeira (Casa pré-fabricada de madeira), cobertura com telhas cerâmicas, contendo: 3 dormitórios, sala, cozinha e banheiro. Área construída aproximada de **100,00 m²**;

b) garagem aberta, construção de madeira e cobertura de telhas cerâmicas. Área construída aproximada de **20,00 m²**;

c) área de lazer situada nos fundos do terreno, destinada a uma sala de lazer com banheiro e churrasqueira. Construção em alvenaria e cobertura de fibrocimento. Área construída aproximada de **90,00 m²**. Além da construção existe uma piscina de fibra de vidro.

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. Rua Jacarepaguá, nº 190. Vista do muro do imóvel.



3. Vista Da Rua Jacarepaguá e do muro do imóvel em questão.

Este documento é o original assinado eletronicamente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, sob o número WCAS22701526035. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008008-88.2020.8.26.0114 e código 691717348F.

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 residência e cobertura da garagem. Nos fundos vê-se a área de lazer.



5. Nova vista da situação mostrada na foto anterior.

Este documento é o original assinado eletronicamente pelo LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, sob o número WCAS22701526035. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048400-45.2021.8.26.0114 e código 691717968P.

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. Vista das edificações existentes.



7. Caminho interno de acesso às edificações.

Este documento é o original e não pode ser reproduzido sem a autorização do autor. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008008-88.2020.8.26.0114 e código 691717368F.

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. Vista interna do imóvel.

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.

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

3.2 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

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

8.2.4.1 – *A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.*

3.1.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para avaliação da área de terreno será empregado o **Método Comparativo de Dados de Mercado** a partir de pesquisa feita na região do imóvel, cuja homogeneização será feita por meio de inferência estatística/regressão linear.

*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.*

3.1.2 - AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

As **edificações** receberam o tratamento de avaliação com base no estudo denominado "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS** -

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

2017", de autoria do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**, cujas tipologias, valores unitários e respectivos fatores de depreciação são apropriados para a avaliação das edificações em questão, com as adaptações necessárias a cada caso verificado. Ao valor unitário de construção selecionada não foram aplicados quaisquer outros fatores valorizantes e/ou desvalorizantes a título de "*compensações*", "*fator de comercialização*" ou "*vantagem da coisa feita*", por terem sido considerados embutidos nos padrões do próprio estudo. Aplicação da correspondente depreciação com base no fator **FOC** (fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação), do próprio estudo utilizado.

Para as edificações pré-fabricadas de madeira, o custo total de reprodução foi feito com base em informações de empresas anunciantes de anúncios de venda.

Para o caso em estudo, o **fator de comercialização** será adotado como igual a **1,00**, pelas próprias características do imóvel e sua localização.

3.2 – VALOR DO IMÓVEL:

3.2.1 – VALOR DO TERRENO:

O **Tratamento dos dados** da amostra (com 7 elementos do mesmo condomínio), 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 básicos constantes do **ANEXO A (*Procedimentos para utilização de modelos de regressão linear*)** da **NBR 14.653 - 2ª PARTE**.

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

Foi empregado o software “**SISDEA Windows - Regressão Linear e Redes Neurais**”, de autoria da **Pelli Sistemas Engenharia**.

O valor do terreno obtido por meio de **Inferência Estatística/Regressão Linear**, apresentou os seguintes resultados:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 593,70

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Total
- Mínimo (4,52%) = 462.559,17
- **Médio = 484.447,68**
- Máximo (4,73%) = 507.371,97
- Intervalo Predição
- Mínimo (14,45%) = 414.450,49
- Máximo (16,89%) = 566.266,82
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 411.780,53
- RL Máximo = 557.114,84

Adotando-se o intervalo médio dos resultados obtidos, o valor total do terreno resulta em:

V_{TERRENO} – ABRIL/2022 = R\$ 484.448,00

Observação: arredondamento até o máximo de 1% do valor calculado, conforme é recomendado 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

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

**PESQUISA DE VALORES DE TERRENO NO LOTEAMENTO
 CAMINHOS DE SAN CONRADO, SOUSAS, CAMPINAS/SP.**

TERRENOS A VENDA NO LOTEAMENTO CAMINHOS DE SAN CONRADO, SOUSAS, CAMPINAS/SP								
Nº	LOCAL	CÓDIGO DO	FONTE	FONE (19)	ÁREA (M²)	FATOR FONTE	PREÇO (R\$)	PREÇO HOMOG.
1	R. PETRÓPOLIS, 7	TE0119	LUÍZA NOGUEIRA	98111.8994	525,00	0,90	550.000,00	495.000,00
2	R. DO REALENGO	TE0001	MARCONDES MACHADO NEG. IMOBILIÁRIOS	99771.3498	450,00	0,90	550.000,00	495.000,00
3	R. PETRÓPOLIS, 15	TE0013	LUÍZA NOGUEIRA	98111.8994	630,00	0,90	630.000,00	567.000,00
4	R. GRAJAÚ, 18	TE0118	LUÍZA NOGUEIRA	98111.8994	750,00	0,90	700.000,00	630.000,00
5	R. DA GLÓRIA, 12	TE0006	LUÍZA NOGUEIRA	98111.8994	756,00	0,90	500.000,00	450.000,00
6	R. PETRÓPOLIS	TE0121	LUÍZA NOGUEIRA	98111.8994	615,00	0,90	600.000,00	540.000,00
7	R. CORCOVADO, 155	TE013574	ALFREDO CANTARELLI	99116-4732	494,00	0,90	425.000,00	382.500,00
8	R. PAVUNA	TE0105	LUÍZA NOGUEIRA	98111.8994	617,00	0,90	480.000,00	432.000,00
9	R. DO CASTELO, 112	TE0120	LUÍZA NOGUEIRA	98111.8994	700,00	0,90	550.000,00	495.000,00
10	R. DOS TONELEIROS	TE0016	LUÍZA NOGUEIRA	98111.8994	515,00	0,90	370.000,00	333.000,00
11	R. DOS TONELEIROS	TE0111	LUÍZA NOGUEIRA	98111.8994	468,00	0,90	450.000,00	405.000,00
12	R. QUINTA DA BOA VISTA	TE0112	LUÍZA NOGUEIRA	98111.8994	455,00	0,90	465.000,00	418.500,00
13	R. SAN CONRADO	TE0134	LUÍZA NOGUEIRA	98111.8994	472,00	0,90	450.000,00	405.000,00
14	R. GUARATUBA, 22	TE0115	LUÍZA NOGUEIRA	98111.8994	481,00	0,90	480.000,00	432.000,00

Dado	Sim	Não	Endereço	Complemento	Área total	Valor total
1	X		R. PETRÓPOLIS, 7	TE0119	525,00	495.000,00
2	X		R. DO REALENGO	TE0001	450,00	495.000,00
3	X		R. PETRÓPOLIS, 15	TE0013	630,00	567.000,00
4	X		R. GRAJAÚ, 18	TE0118	750,00	630.000,00
5		X	R. DA GLÓRIA, 12	TE0006	756,00	450.000,00
6	X		R. PETRÓPOLIS	TE0121	615,00	540.000,00
7	X		R. CORCOVADO, 155	TE013574	494,00	382.500,00
8	X		R. PAVUNA	TE0105	617,00	432.000,00
9	X		R. DO CASTELO, 112	TE0120	700,00	495.000,00
10		X	R. DOS TONELEIROS	TE0016	515,00	333.000,00
11	X		R. DOS TONELEIROS	TE0111	468,00	405.000,00
12	X		R. QUINTA DA BOA VISTA	TE0112	455,00	418.500,00
13	X		R. SAN CONRADO	TE0134	472,00	405.000,00
14	X		R. GUARATUBA, 22	TE0115	481,00	432.000,00

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

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

- segunda-feira, 04 de abril de 2022

2. Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	14
Dados utilizados no modelo:	12

3. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.7422314 / 0.7577836
Coeficiente de determinação:	0.5509074
Fisher - Snedecor:	12.27
Significância do modelo (%):	0.02

4. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

5. Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

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. Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.145	1	0.145	12.267
Não Explicada	0.118	10	0.012	
Total	0.263	11		

7. Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor total}) = +12.44410558 + 0.001109080478 * \text{Área total}$$

- Função estimativa (moda):**

$$\text{Valor total} = +250773.0546 * e^{(+0.001109080478 * \text{Área total})}$$

- Função estimativa (mediana):**

$$\text{Valor total} = +253750.1966 * e^{(+0.001109080478 * \text{Área total})}$$

- Função estimativa (média):**

$$\text{Valor total} = +255251.9956 * e^{(+0.001109080478 * \text{Área total})}$$

8. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	3.50	0.57
Valor total	ln(y)	69.74	0.01

9. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor total	0.74	0.74

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	III
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%	III

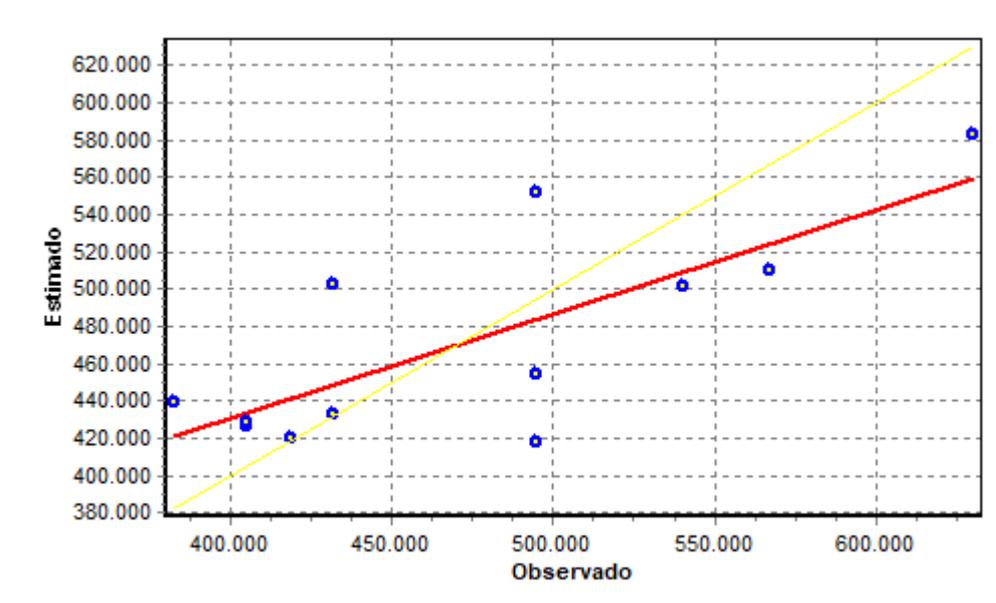
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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



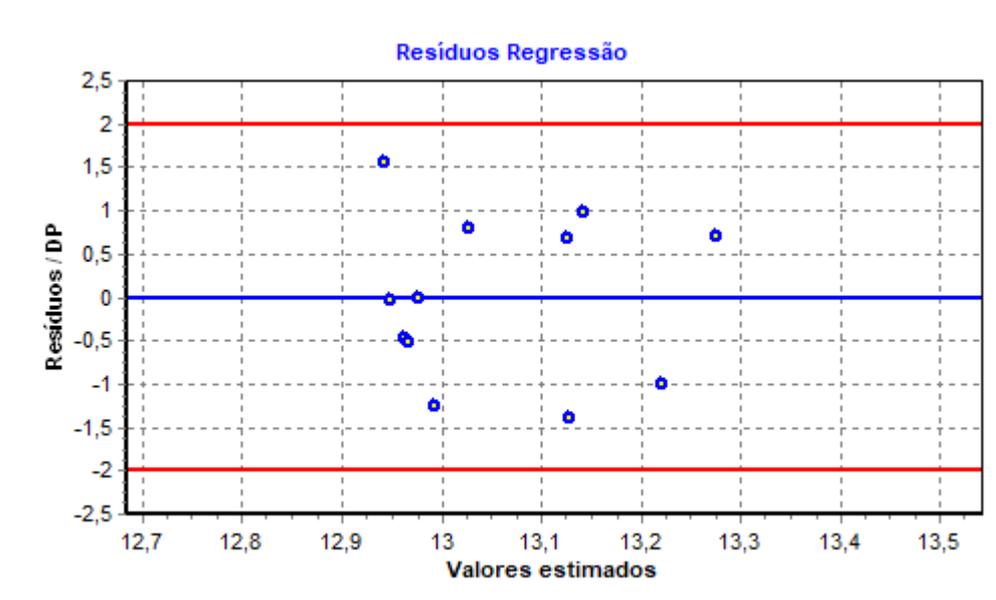
Este documento é o original do processo de avaliação de desempenho profissional de Luiz Gonzaga Dias da Motta, sob o número WCAS22701526035. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008008-88.2020.8.26.0114 e código 691717348P.

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

Gráfico de resíduos - Regressão Linear



3.2.2 – VALOR DAS EDIFICAÇÕES:

O **valor das edificações**, segundo informações colhidas com o Requerido e com base no estudo mencionado no item 3.1.2 retro, resulta da seguinte equação algébrica:

$$\mathbf{VEDIFICAÇÕES - ABRIL/2022 = S * q * F_{Deprec} (FOC)}$$

Onde:

S = área total construída: 110,00 m² (casa pré-fabricada); 22,00 m² (cobertura da garagem e 90,00 m² (construção da área de lazer)

Padrão da Construção: construções de madeira pré-fabricada;

q = preço unitário de venda segundo a classificação do estudo utilizado, base CUB/Sinduscon (R8N) = R\$ 1.771,88/m² (projeção abril/2022);

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

Preço unitário: R\$ 2.216,62/m² (construção da área de lazer); R\$ 1.600,00/m² (casa pré-fabricada) e R\$ 377,41/m² (cobertura da garagem);

Observação: o custo de reprodução da casa de madeira pré-fabricada envolve o kit pré-fabricado padrão acrescido de: embasamento, fundações, pisos, elétrica e hidráulica, acabamentos gerais e pintura;

Idade Aparente: 25 anos

Valor Residual: 20%

Idade Referencial: 60 anos

Coefficiente Hoss-Heidecke – K: 0,5748 (E)

F_{Depreciação (FOC)} = 0,6598 (construções) e 0,6173 (cobertura garagem)

$$\begin{aligned} V_{\text{EDIFICAÇÕES}} - \text{ABRIL}/2022 &= 110,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.600,00/\text{m}^2 \times 0,6598 + 20,00 \text{ m}^2 \times \\ &\text{R\$ } 377,41/\text{m}^2 \times 0,6173 + 90,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.216,62/\text{m}^2 \times \\ &0,6598 = \text{R\$ } 252.412,00 \end{aligned}$$

$$V_{\text{EDIFICAÇÕES}} - \text{ABRIL}/2022 = \text{R\$ } 252.412,00$$

3.2.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

O *valor de mercado do imóvel*, na data base de **novembro de 2021**, com base no **Método Evolutivo** será representado pela equação algébrica:

$$V_{\text{IMÓVEL}} - \text{ABRIL}/2022 = (V_{\text{EDIFICAÇÕES}} + V_{\text{TERRENO}}) \times Fc$$

Onde:

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

$V_{\text{EDIFICAÇÕES}} = R\$ 252.412,00$

$V_{\text{TERRENO}} = R\$ 484.448,00$

$F_c = \text{fator de comercialização (0)} = 1,00$

Substituindo, teremos:

$V_{\text{IMÓVEL}} - \text{ABRIL}/2022 = (R\$ 252.412,00 + R\$ 484.448,00) \times 1,00$

$V_{\text{IMÓVEL}} - \text{ABRIL}/2022 = R\$ 737.000,00$

(aproximação de até 1% para arredondamento, conforme NBR 14.653-2)

4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do **Capítulo 3 – item 3.2**, o valor de mercado do imóvel, na data base do laudo (04 de abril de 2022), em números inteiros, é de:

$V_{\text{IMÓVEL}} - \text{ABRIL}/2022 = R\$ 737.000,00$
(SETECENTOS E TRINTA E SETE 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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

5 – QUESITOS DAS PARTES

5.1 – QUESITOS DA REQUERENTE (FLS. 47):

1) Queira o Sr. Perito esclarecer se existe construção/edificação no lote nº 1 da quadra Z.1 do loteamento Caminhos de San Conrado, localizado na Rua Jacarepaguá, Campinas – SP. Caso positivo, apresentar detalhadamente a descrição e característica da construção.

Resposta: Sim. Favor reportar-se aos itens 1.5 e 2.2.2 do laudo.

2) Queira o Sr. Perito informar o atual estado de conservação do imóvel.

Resposta: Não foi possível a vistoria interna do imóvel, conforme noticiado nos itens 1.4 e 1.5 do laudo. Para efeito de cálculo avaliatório, estimamos uma idade aparente de 25 anos.

3) O imóvel avaliado pode ser considerado de alto padrão?

Resposta: Não.

4) Foram encontrados problemas e/ou irregularidades no imóvel avaliado? Caso afirmativo, apresentar detalhadamente os problemas e/ou irregularidades identificados.

Resposta: Favor reportar-se à resposta do quesito 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

5) Considerando a resposta do item 4, pode-se afirmar que os problemas e/ou irregularidades encontrados afetam o valor de mercado do imóvel avaliado? Caso positivo, esclarecer.

Resposta: Prejudicada.

6) O imóvel avaliado atualmente encontra-se desocupado? Caso afirmativo, apresentar comprovação.

Resposta: Favor reportar-se ao item 1.5 retro.

7) Queira o Sr. Perito informar qual o atual valor de mercado do bem imóvel de matrícula nº 42.533 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – SP?

Resposta: R\$ 737.000,00. Favor reportar-se ao Capítulo 4 do laudo.

8) Quais os critérios e métodos utilizados para avaliação do imóvel em discussão? Favor esclarecer.

Resposta: Favor reportar-se ao Capítulo 3 do laudo.

9) Foram utilizados comparativos de preços com imóveis da região? Os comparativos realizados foram efetuados com padrões adequados?

Resposta: Diante da atipicidade das edificações, adotamos o Método Evolutivo para determinação do valor do imóvel. Favor reportar-se ao Capítulo 3 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

10) Queira o Sr. Perito realizar outros esclarecimentos que julgar necessários para o deslinde da questão.

Resposta: Nada mais que não conste do laudo.

5.2 – QUESITOS DO REQUERIDO:

Nada consta dos autos do processo.

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Campinas, de 04 de abril de 2022.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engº Civil – CREA/SP 060087686.1

Assinado Digitalmente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
2ª VARA CÍVEL
 Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 01, Jardim
 Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 3756-3615, Campinas-SP - E-mail:
 campinas2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

CONCLUSÃO

Em 06/05/2022 12:22:13 faço estes autos de conclusos ao(à) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Campinas, Dr(a). Adriana Barrea.

Lançamento no sistema: **FABIO MARTINS MARINHO.**

Processo Digital nº: **1048400-45.2021.8.26.0114**
 Classe - Assunto **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **Sobloco Construtora S.a**
 Requerido: **Silvio Luiz Salles Nunes**
 Número de Ordem: **2021/002470**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana Barrea**

Vistos.

Remetam-se os autos a 27ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.

Intime-se.

Campinas, 05 de julho de 2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**