

# 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

**EXCELENTESSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
2<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.**

**PROCESSO N° 1060977-94.2017.8.26.0114**

**LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA**, infra assinado, Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos da **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, que **JOSÉ EDUARDO BELUCCI** move em face de **IRENE DE SANTIS PALONI E OUTRO**, 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 no **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, bem como requerer seja oficiado a **Defensoria Pública do Estado de São Paulo** para que efetue o depósito dos honorários periciais, conforme reserva de **fls. 72** dos autos.

## LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1  
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886  
CRECI/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 constituído de terreno e edificações, situado na **Rua Ralfo Leite de Barros, 236**, Jardim Trevo, Campinas/SP, objeto da matrícula nº 29137 - 3º CRI de Campinas/SP (fls. 58/59).

**1.2** - Às fls. 27 dos autos o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

**1.3** - A vistoria foi no dia 22 de maio de 2018 e foi acompanhado pela locatária do imóvel imóvel, Sra. Marlene (fone: 19 – 99959.9241).

## 2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### **2.1 - LOCALIZAÇÃO E ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO:**

O imóvel em estudo, conforme mencionado nos itens 1.1 retro, fica situado na **Rua Ralfo Leite de Barros, 236**, esquina da Rua Sertãozinho, no quarteirão que se completa com as Ruas Ribeira e Rancharia, Jardim Trevo, Campinas/SP.

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

É dotada de toda a infraestrutura básica própria do loteamento, como: *redes de água potável, telefone, energia elétrica e iluminação pública; galerias pluviais*,

# 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

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 nº 134.391  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

## **2.2 - O IMÓVEL EM ESTUDO:**

### **2.2.1 - Terreno:**

Conforme consta da matrícula do imóvel, o terreno apresenta um formato retangular, com as seguintes dimensões:

- frente: 15,00 m;
- fundos: 15,00 m;
- lado direito (visto da rua): 28,00 m;
- lado esquerdo (Rua Sertãozinho): 28,00 m;
- **Área total: 420,00 m<sup>2</sup>**

### **2.2.2 - Edificação:**

Sobre o terreno encontra-se edificado um prédio residências dotado de: varanda frontal, garagem, sala de estar e jantar, copa e cozinha, lavabo, área de serviço com WC, hall de distribuição, banheiro social e 3 dormitórios, sendo um deles com banheiro privativo. Na parte dos fundos existe construída uma edícula com 2 quartos de despejo, banheiro e garagem.

A área total construída existente é de **270,00 m<sup>2</sup>**.

Características construtivas da edificação:

**a - sistema estrutural:** de concreto armado (vigas, pilares e sistema de fundação);

# 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

**b - alvenaria:** de tijolos de barro assentados em argamassa de cimento e areia;

**c - revestimentos da fachada:** reboco e pedras;

**d - revestimento interno:** reboco com pintura a base de látex e azulejos (áreas frias: cozinha, área de serviço, banheiros);

**e - esquadrias e ferragens:** de ferro e de madeira;

**f - cobertura:** telhas de cerâmica apoiadas em madeiramento serrado;

**g - pisos internos:** de cerâmica e assoalho de madeira;

**h - forros:** laje;

**i - pinturas:** esmalte e látex;

**j - fechamento perimetral:** muros de alvenaria com reboco;

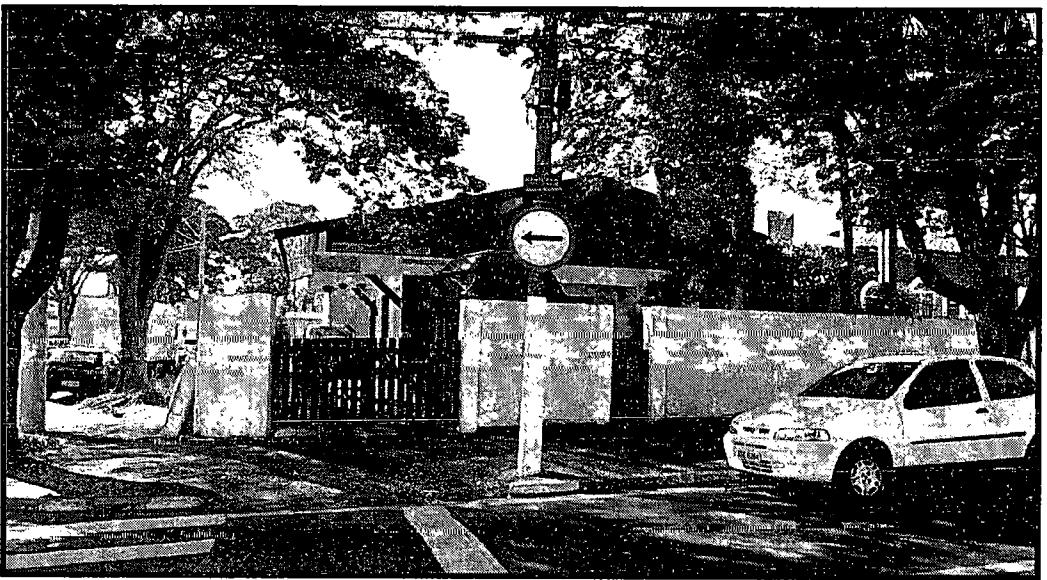
• **Idade aparente:** 30 anos

• **Estado de Conservação:** Regular.

# 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 da fachada do imóvel feita da Avenida Ralfo Leite de Barros.



2. Vista do imóvel pela Rua Setãozinho.

# 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. Fachada do imóvel.

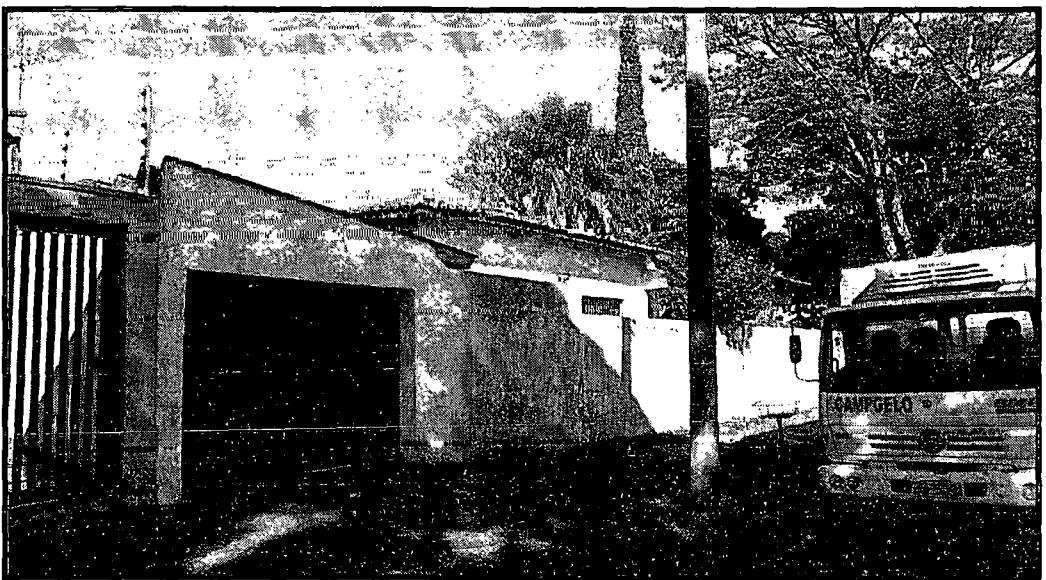


4. Lateral do imóvel (garagem da frente).

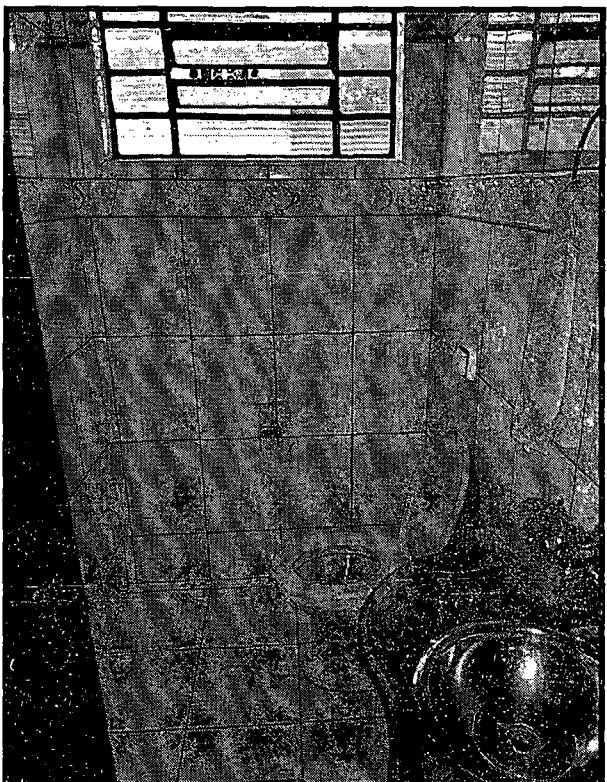
# LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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. Vista da entrada para a garagem dos fundos (Rua Sertãozinho).



6. Vista interna do lavabo.

# 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 sala de jantar/estar.



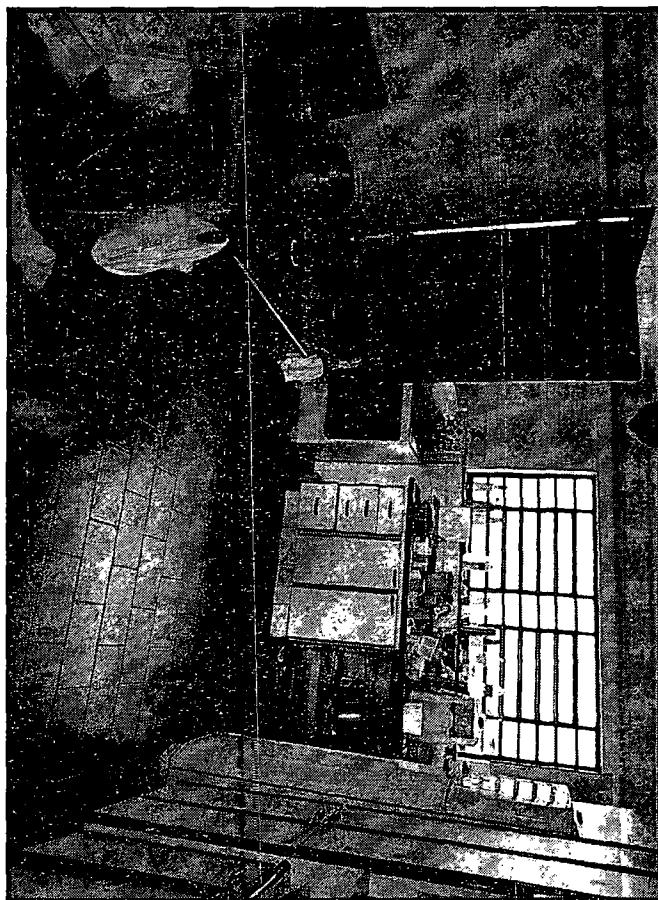
8. Vista interna da sala de jantar/estar.

**LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA**

Engenheiro Civil - CRE/SP nº 0600.87666.1  
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886  
CREC/SP nº 134.391

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

548



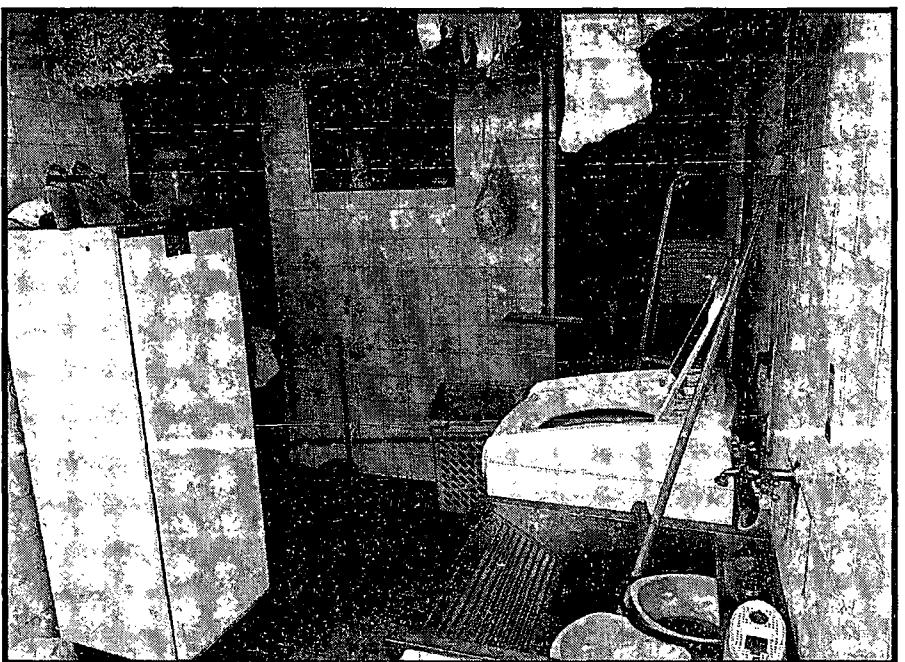
9. Vista interna da cozinha.



10. Vista interna da copa.

# 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 interna da área de serviço.

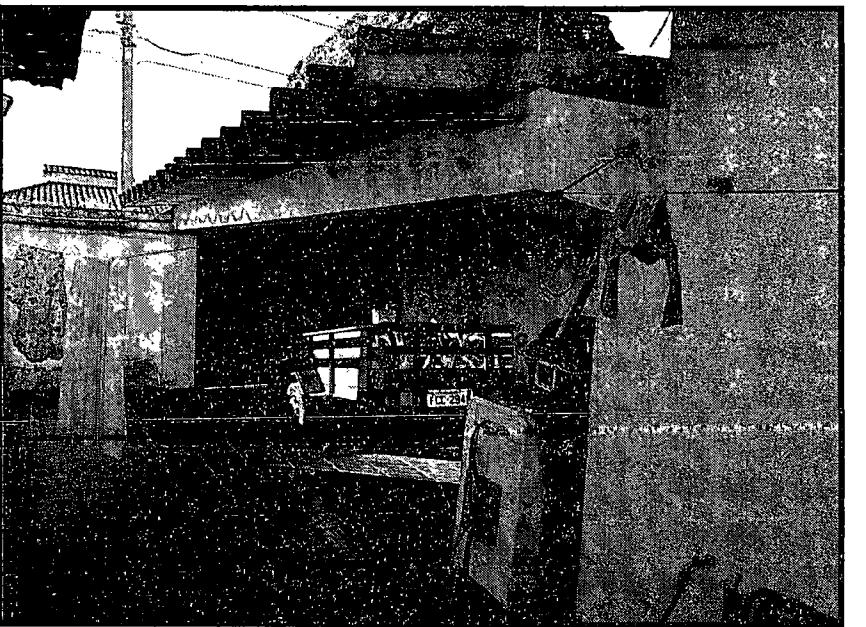


12. Vista interna do hall de distribuição.

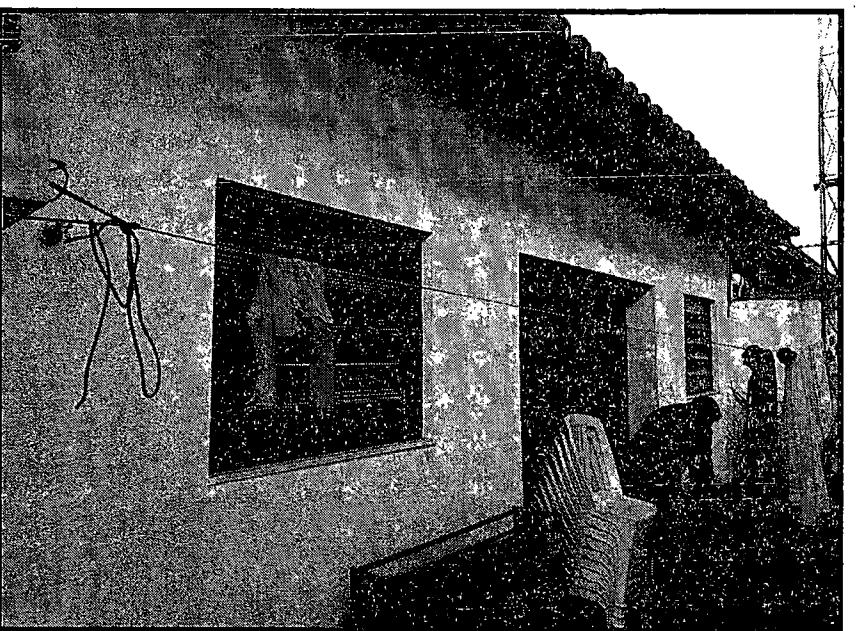
# LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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. Vista da garagem dos fundos (acesso pela Rua Sertãozinho).



14. Vista da edícula.

# 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, e o laudo será conduzido pelo modelo simplificado.

### **3.2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:**

O Tratamento dos dados da amostra (com 36 elementos), 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, critério simplificado, 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 – Regressão Linear e Redes Neurais**”, de autoria da Pelli Sistemas Engenharia.

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

# 562

# LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREAV/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

### Dados para a projeção de valores:

- Área total = 270,00
- Dormitórios = 3
- Vagas de garagem = 4
- Valor Total
  - Mínimo (5,05%) = 625.899,50
  - **Médio = 659.195,93**
  - Máximo (5,62%) = 696.233,99
- Intervalo Predição
  - Mínimo (13,28%) = 571.654,76
  - Máximo (18,08%) = 778.396,84
  - 
  - Campo de Arbitrio
  - RL Mínimo = 560.316,54
  - RL Máximo = 758.075,32

Tendo-se em conta que a pesquisa é composta por ofertas imobiliárias, recomendam as normas técnicas (NBR 14.653-2), a aplicação de um deságio de 10% (fator fonte) sobre o valor médio apurado, resultando em:

$$V_{IMÓVEL - MAIO/2018} = R\$ 659.196,00 \times 0,90$$

$$V_{IMÓVEL - MAIO/2018} = \boxed{R\$ 593.000,00}$$

(APROXIMAÇÃO EM ATÉ  $\pm 1\%$  CONFORME PREVISTO NA NBR 14.653-2)

Segue os precedentes de cálculo 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 nº 134.391

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Nº	LOCAL	BAIRRO	FONTE DA OFERTA	FONE (19)	ÁREA EDIFICADA	QUARTOS	VAGAS GARAGEM	VALOR (R\$)
1	Rua Bento Ferraz, 137 (CA001/18)	Jd. do Trevo	Lucia Helena	3233.3500	188,00	3	5	490.000,00
2	Rua Fernão Pompéo de Camargo, 1755 (CA0011)	Jd. do Trevo	Simbrasil Imóveis	3117.8333	174,00	3	2	530.000,00
3	Rua José de Toledo (CA0196)	Jd. do Trevo	MR Campinas Imóveis	2513.3590	169,00	4	6	480.000,00
4	Rua Thomas Alves Brown, 67 (f979cc)	Jd. do Trevo	Área Imóveis	98877.503	290,00	3	4	750.000,00
5	Rua Venezuela, 181 (CA001318)	Jd. do Trevo	Chiminazzo Imóveis	3735.5700	210,00	2	2	450.000,00
6	Rua Prof. Milton de Toledo (CA000644)	Jd. do Trevo	Imobiliária Construa	3295.0045	214,00	5	2	450.000,00
7	Rua Ribeirão Preto, 50 (CA0047)	Jd. do Trevo	Oppen Imóveis	3213.2232	138,00	3	3	400.000,00
8	Rua Colômbia (CA118726)	Jd. do Trevo	Imobiliária Campinas	3253.7070	250,00	4	5	570.000,00
9	Av. Ralph Leite de Barros (CA1186)	Jd. do Trevo	G2F Imóveis	3345.0800	222,00	3	4	720.000,00
10	Rua Ribeirão Branco (CA4170)	Jd. do Trevo	G2F Imóveis	3345.0800	232,00	3	2	450.000,00
11	Rua Fernão Pompéo de Camargo (CA00120)	Jd. do Trevo	Prime Home Imóveis	3397.7566	250,00	3	4	700.000,00
12	Rua Fernão Pompéo de Camargo (CA40803)	Jd. do Trevo	D'Lange Imóveis	3322.3800	165,00	3	2	475.000,00
13	Rua Honduras, 86 (CA0066)	Jd. Nova Europa	Oppen Imóveis	3213.2232	268,00	2	2	550.000,00
14	Rua Santa Rita do Passa Quatro	Jd. Nova Europa	G2F Imóveis	3345.0800	175,00	3	4	478.000,00
15	Rua Ubatuba (CA001018)	Jd. Nova Europa	Adala Residencial	3308.2222	214,00	4	2	480.000,00
16	Rua Eng. Arthur Segurado (CA001251)	Jd. Nova Europa	Adala Residencial	3308.2222	140,00	3	4	520.000,00
17	Rua São José do Rio Pardo (CA2505)	Jd. Nova Europa	G2F Imóveis	3345.0800	154,00	3	4	550.000,00
18	Rua Taquaritinga (CA0644)	Jd. Nova Europa	G2F Imóveis	3345.0800	162,00	3	4	649.000,00
19	Rua Tapiratiba (CA3300)	Jd. Nova Europa	G2F Imóveis	3345.0800	180,00	3	3	560.000,00
20	Rua São Bento do Sapucaí (DO3715)	Jd. Nova Europa	Barrichello Imóveis	3279.2022	130,00	3	3	600.000,00
21	Rua Dr Geraldo Mendonça de Barros Filho (f05179)	Jd. Nova Europa	Algo Consultoria	99671.831	170,00	3	4	500.000,00
22	Rua São Bernardo do Campo, 215 (ECCL02)	Jd. Nova Europa	Expedito Claretto	99204.584	290,00	4	4	520.000,00
23	Rua Chile, 34 (CA236080AB)	Jd. Nova Europa	Rental Imóveis	2511.6588	127,00	3	2	480.000,00
24	Av. Estados Unidos, 297 (CA0066)	Jd. Nova Europa	TA Imóveis	99383.436	212,00	3	3	650.000,00
25	Rua Argentina, 914 (CA0004)	Jd. Nova Europa	Maggio Imóveis	99980.636	207,00	3	3	572.000,00
26	Av. Santa Bárbara do Rio Pardo (CA0034)	Jd. Nova Europa	Simbrasil Imóveis	3117.8333	187,00	3	5	650.000,00
27	Rua São Miguel Arcanjo (CA0248)	Jd. Nova Europa	MR Campinas Imóveis	2513.3590	241,00	3	4	668.000,00
28	Rua Colômbia (CA0007)	Jd. Nova Europa	OSK Negoc. Imob.	99112.606	102,00	3	2	300.000,00
29	Rua Tabatinga (CA0879)	Jd. Nova Europa	Tonzar Imóveis	3326.0788	113,00	3	2	650.000,00
30	Rua Santo Antonio da Alegria, 866 (CA1899)	Jd. Nova Europa	Casteleti Imóveis	3252.9966	180,00	3	4	620.000,00
31	Rua São José do Rio Preto (CA008322)	Jd. Nova Europa	Pleno Imóveis	3387.8533	290,00	3	2	590.000,00
32	Rua São José do Rio Preto (CA008872)	Jd. Nova Europa	Pleno Imóveis	3387.8533	155,00	3	2	450.000,00
33	Rua Paraguai, 600 (CA002735)	Jd. Nova Europa	Zamm Imoveis	98215.330	175,00	3	4	560.000,00
34	Rua México (CA008435)	Jd. Nova Europa	Pleno Imóveis	3387.8533	200,00	3	2	530.000,00
35	Rua São José do Rio Preto (CA009810)	Jd. Nova Europa	Adala Residencial	3308.2222	209,00	3	4	590.000,00
36	Rua Santo André (CA001090)	Jd. Nova Europa	Chiminazzo Imóveis	3735.5700	177,00	4	4	500.000,00

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 1. Modelo:

- Jardim do Trevo, Campinas/SP (casas a venda)

### 2. Data de referência:

- terça-feira, 22 de maio de 2018

# 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. Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	36
Dados utilizados no modelo:	30

### 4. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,7893140 / 0,7922671
Coeficiente de determinação:	0,6230167
Fisher - Snedecor:	14,32
Significância do modelo (%):	0,01

### 5. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Gurva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

### 6. Outliers do modelo de regressão:

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

### 7. Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	14,323
Não Explicada	0,000	26	0,000	
Total	0,000	29		

# 555

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

1/Valor total = +1,113632995E-006 -2,056169785E-009 \* Area total +2,182723905E-007 \* Dormitórios  
 +1,214861361E-006 / Vagas de garagem

#### 9. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
Area total	x	-3,11	0,45
Dormitórios	x	3,88	0,06
Vagas de garagem	1/x	4,79	0,01
Valor total	1/y	4,66	0,01

#### 10. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Dormitórios	0,07	0,36
Vagas de garagem	0,01	0,37
Valor total	-0,34	0,52

Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Vagas de garagem	-0,08	0,46
Valor total	0,40	0,61

Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
Valor total	0,54	0,69

# 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

### Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Ítem	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	II	II	
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 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	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

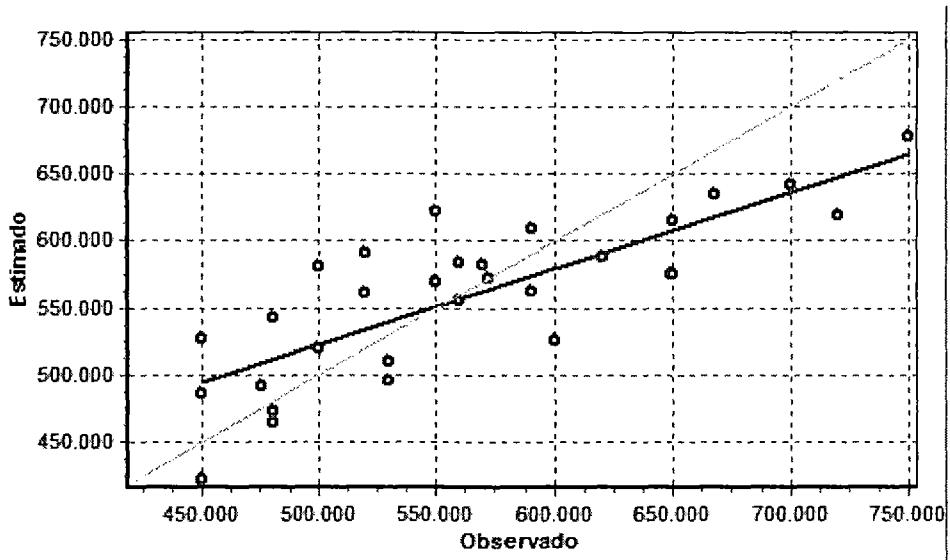
# LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

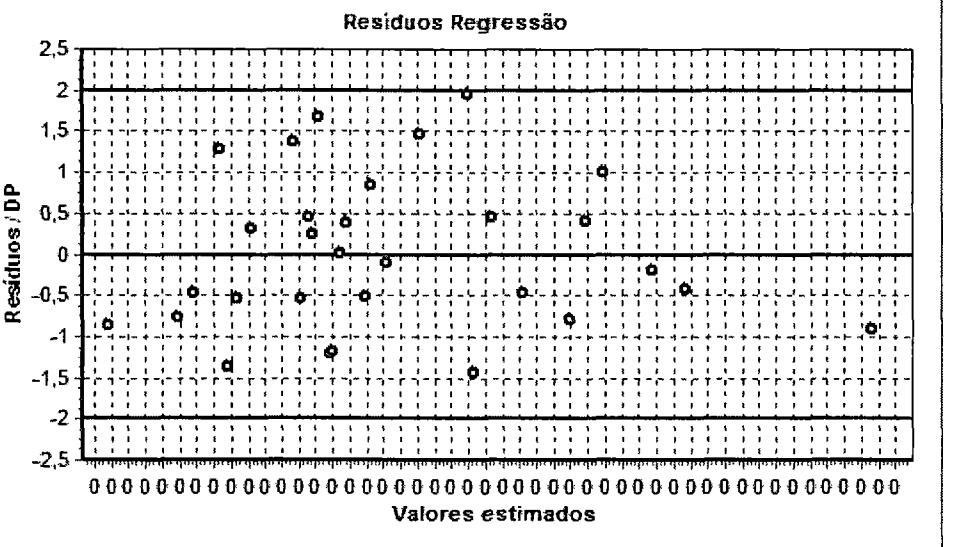
Gráfico de Aderência - Regressão Linear



# 55 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 III**, o valor de mercado do imóvel, na data base do laudo (**25 de MAIO de 2018**), em números inteiros, é de **R\$ 593.000,00 (quinhentos e noventa e três mil reais)**.

**669**  
**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 21 (vinte e uma) páginas, assinadas digitalmente pelo signatário.

Campinas, 22 de maio de 2018.

**LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA**

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