

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.**

PROCESSO N° 1050174-86.2016.8.26.0114

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, infra assinado, Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos da **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – ATOS EXECUTÓRIOS**, que o **BANCO ABC BRASIL S.A.** move em face de **SANTA CRUZ FOMENTO COMERCIAL LTDA E OUTROS**, 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** que se segue, bem como requerer o **levantamento de seus honorários** cuja guia de depósito encontra-se juntada nos autos, e a expedição da guia de levantamento competente.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Objetiva o presente laudo, determinar o valor de mercado dos imóveis objetos da penhora, constituídos por 6 (seis) lotes de terreno sem edificações, assim caracterizados:

1) **Lotes nº 25 da Quadra 02** do loteamento denominado “**Chácara Piracambaia**”, Campinas/SP, objeto da matrícula nº 70788 – 2º CRI de Campinas/SP.

2) **Lotes nº 13 da Quadra 03** do loteamento denominado “**Chácara Piracambaia**”, Campinas/SP, objeto da matrícula nº 70.789 – 2º CRI de Campinas/SP.

3) **Lotes nº 19 da Quadra 03** do loteamento denominado “**Chácara Piracambaia**”, Campinas/SP, objeto da matrícula nº 70.795 – 2º CRI de Campinas/SP.

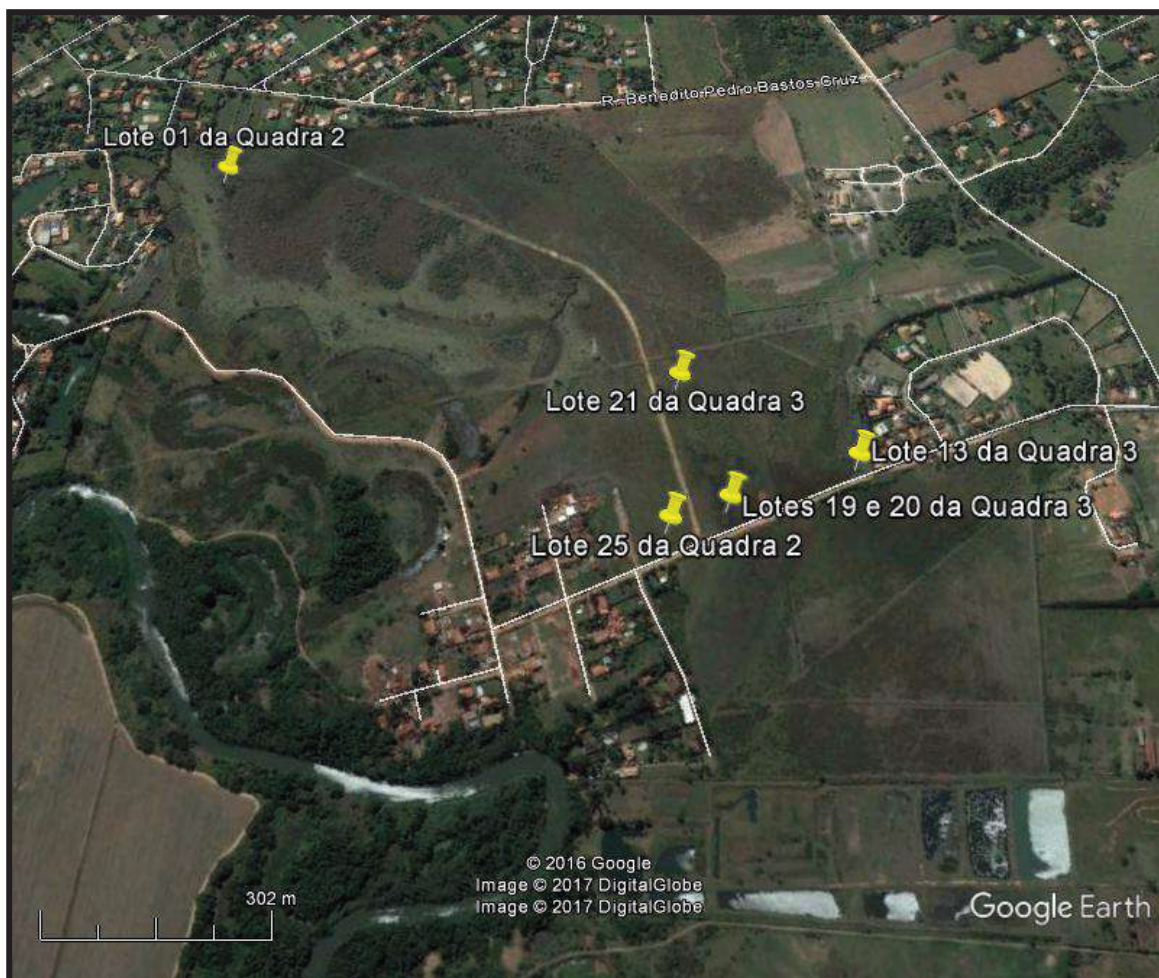
4) **Lotes nº 20 da Quadra 03** do loteamento denominado “**Chácara Piracambaia**”, Campinas/SP, objeto da matrícula nº 70.796 – 2º CRI de Campinas/SP.

5) **Lotes nº 21 da Quadra 03** do loteamento denominado “**Chácara Piracambaia**”, Campinas/SP, objeto da matrícula nº 70.797 – 2º CRI de Campinas/SP.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Posicionamento dos lotes de terreno em questão.

Este documento foi produzido digitalmente. O usuário deve conferir a autenticidade do documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/paal/autenticidade> e o código 405C57C.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

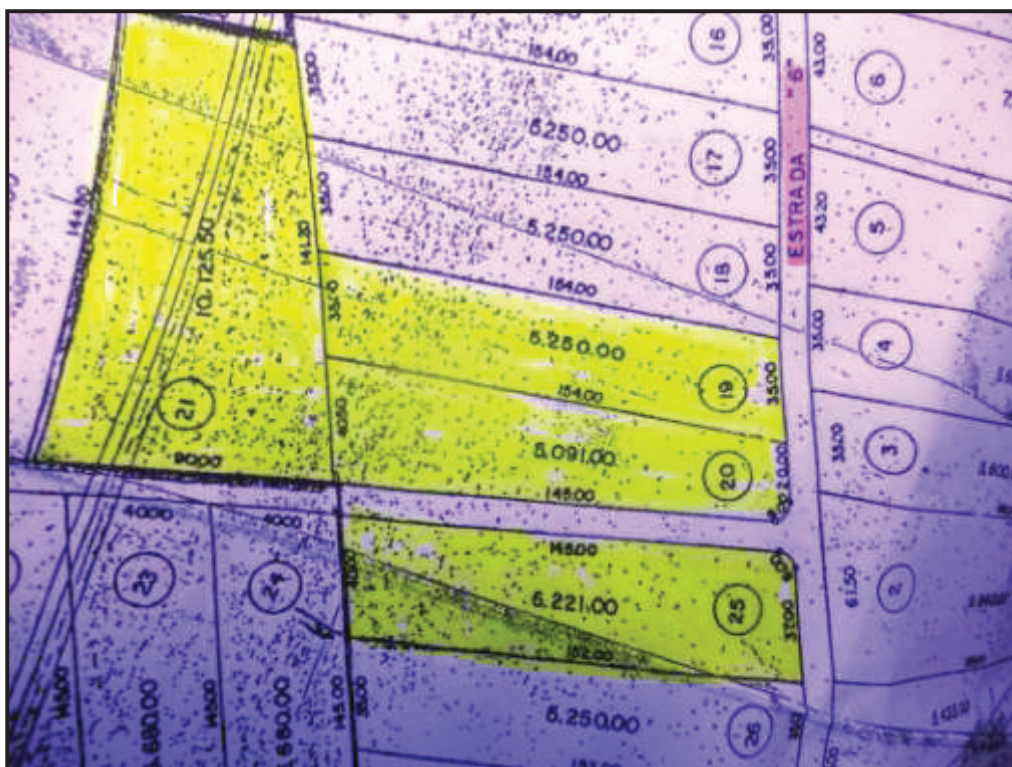
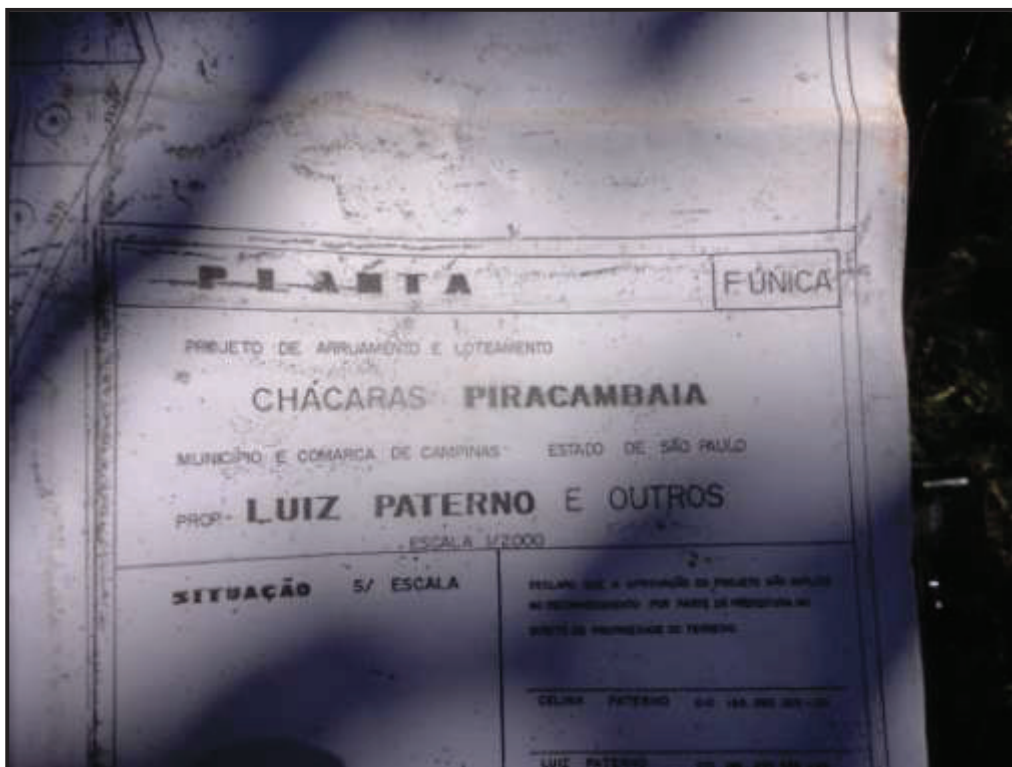


Vista geral do loteamento “Chácaras Piracambaia” e das estradas de servidão existentes. A atual Estrada de Servidão era a antiga Estrada 5.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



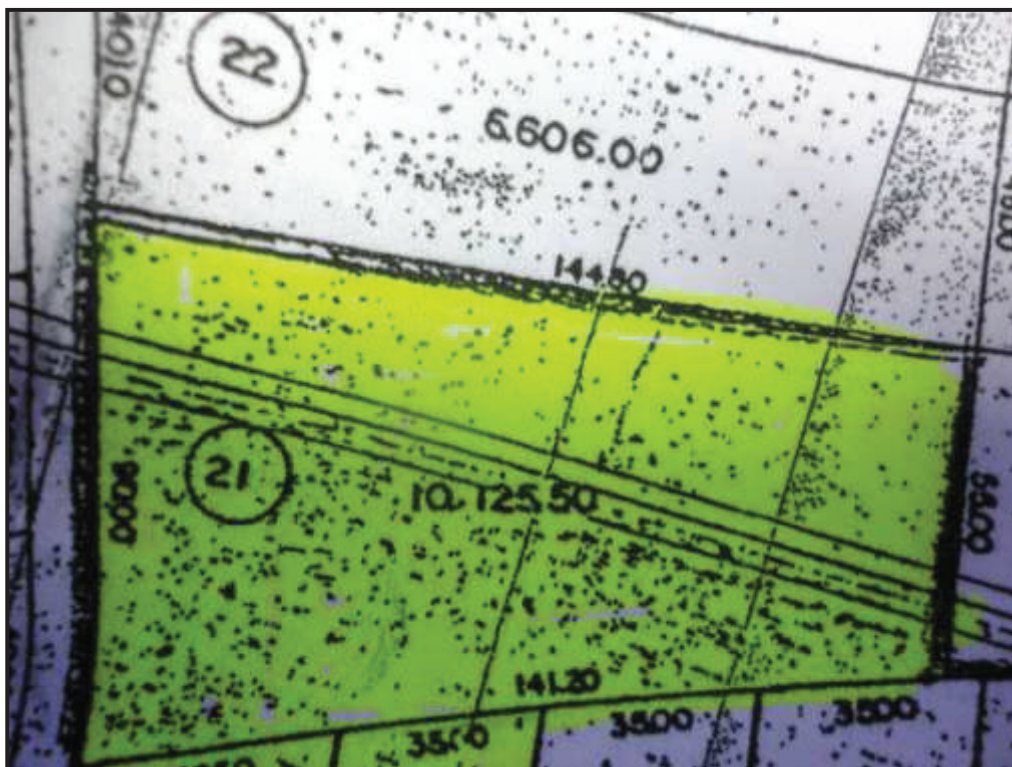
Lotes 25 da Quadra 2 e 19, 20 e 21 da Quadra 3

Este documento foi produzido digitalmente. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/paal/autenticador> e informe o número do processo 99032284-94.2015.8.26.0100 e código 405C57C.

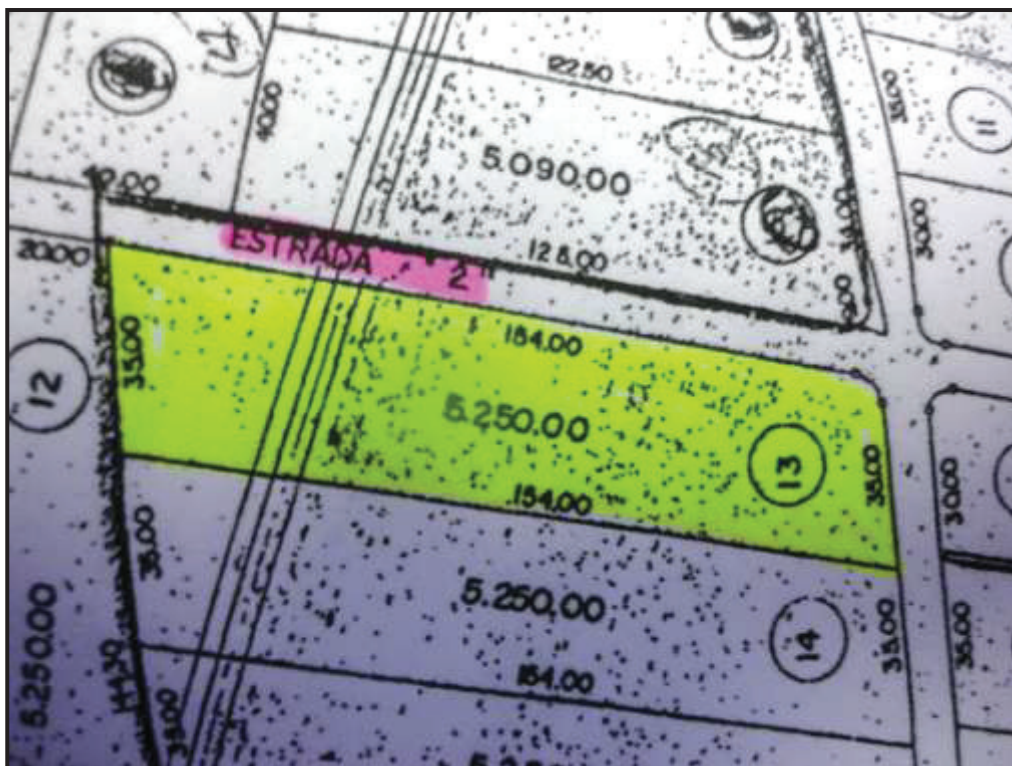
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Lote 21 da Quadra 3



Lote 13 da Quadra 3

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Lote 1 da Quadra 2



Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/paal/autenticar> e informe o número do processo 99032284-94.2015.8.26.0100 e código 405C57C.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/passei@registra.org.br/docs/documentos/documentos/2017-08-26-0100> e código 405C57C.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/paal/autenticador>, informe o número do processo 99684.1906/2015 e o código 405C57C.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



2.2 - SITUAÇÃO DO LOTEAMENTO “CHÁCARA PIRACAMBAIA” JUNTO A PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS:

Consultando o Departamento de Informação, Documentação e Cadastro - DIDC, da Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SEPLAMA, 18º andar da Prefeitura Municipal de Campinas, fomos informados que o loteamento denominado “Chácaras Piracambaia” foi considerado irregular e não teve a sua aprovação municipal por ter sido executado em áreas de proteção ambiental a mananciais (Rio Atibaia e mananciais – nascentes existentes no local). Sua situação é de área rural, com cadastro no INCRA, conforme informa as matrículas juntadas nos autos.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3 - AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

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, além disso, 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** em sua forma **simplificada**, qual, segundo a **NBR 14.653- 1 e 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.*

O **Tratamento dos dados** da amostra (com 10 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**, observando-se os procedimentos básicos constantes do **ANEXO A (Procedimentos para utilização de modelos de regressão linear)** da **NBR 14.653 - 2ª PARTE**.

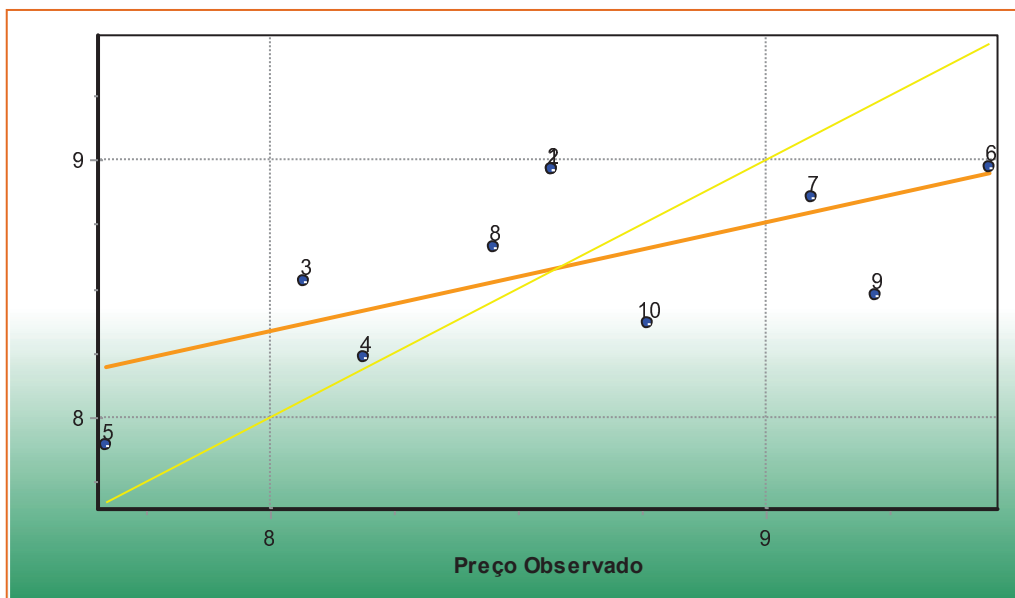
Foi empregado o software “**SISREN Windows 1.72 – Regressão Linear e Redes Neurais**”, de autoria da **Pelli Sistemas Engenharia**.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

| LOTE | QUADRA | ÁREA (M ²) | VALOR TOTAL (R\$) |
|------|--------|------------------------|-------------------|
| 01 | 2 | 9.161,00 | 72.000,00 |
| 25 | 2 | 6.221,00 | 53.000,00 |
| 13 | 3 | 5.250,00 | 47.000,00 |
| 19 | 3 | 5.250,00 | 47.000,00 |
| 20 | 3 | 5.091,00 | 46.000,00 |
| 21 | 3 | 10.125,50 | 78.000,00 |



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

