

1450/09

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

273
g

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

PROCESSO Nº 1450/09 (0030691-34.2009.8.26.0114)

114 FDS.18.001751P-4 14218 1009 142

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, infra assinado, Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, que o **BANCO DO BRASIL S/A E BANCO NOSSA CAIXA S/A** move em face de **MARINÊS DOS SANTOS, SEBASTIÃO ORILIO DA SILVA E SELENA TRANSPORTES LTDA**, 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 o **levantamento de seus honorários definitivos**, depositados nas **fls. 270**, e a expedição da guia de levantamento respectiva.

- pág. 1 -

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

274
/

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Objetiva o presente laudo, determinar o valor de mercado do imóvel (Lote 44 da Quadra 14) constituído de terreno e edificação, situado na **Rua Valparaíba, nº 52**, esquina da **Rua João Amendola**, Parque da Figueira, Campinas/SP, objeto da matrícula nº 33.139 - 3º CRI de Campinas/SP (fls. 245/250).

1.2 - Às fls. 256 dos autos o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 - No dia 12 de dezembro de 2018 o signatário esteve no imóvel que se encontra fechado. Aparenta estar em reforma para ocupação comercial.

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 Valparaíba, nº 52**, esquina da **Rua João Amendola**, Parque da Figueira, no quarteirão nº 3106, que se completa com as Ruas Sebastião Cury e Santa Bárbara do Rio Pardo, Parque da Figueira, 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, guias*

- pág. 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

275
2/1

sarjetas; pavimentação asfáltica; arborização, além de escolas, transporte coletivo, coleta de lixo, creches e outros.



Zoneamento municipal: ZAE A.

[Handwritten signature]

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

276
/

Zoneamento: ZAE A (Zona de Atividade Econômica A)

Ocupações:

Zoneamento: **ZAE A** (Zona de Atividade Econômica A)

CSEI

Usos:

CVBI, UR, CVMI, CVAI, CABI, CAMI, CAAI, SBI, SMI, SAI, STAI, EBI, EMI, EAI, IBI,
IMI, UP

PD2018 Macrozona: Macrometropolitana

PD2018 Área de Planej. e Gestão (APG): Nova Europa

PD2018 Unidade Territorial Básica (UTB): MM-64

2.2 - O IMÓVEL EM ESTUDO:

2.2.1 - Terreno (lote 44 da Quadra 14):

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

- frente: 14,14 m para o cruzamento da Rua Valparaíba com à João Amêndola (antiga Rua 24);
- fundos: 10,00 m;
- lado direito (visto da rua): 30,00 m;
- lado esquerdo (Rua João Amêndola): 21,00 m;
- **Área total: 282,60 m²**

2.2.2 - Edificação:

Sobre o terreno encontra-se edificado um prédio residencial que, segundo

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

277
J

consta do cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Campinas (Código Cartográfico n° 3434.34.58.0041.01001), possui uma área total construída de 88,10 m².

Características construtivas externas da edificação:

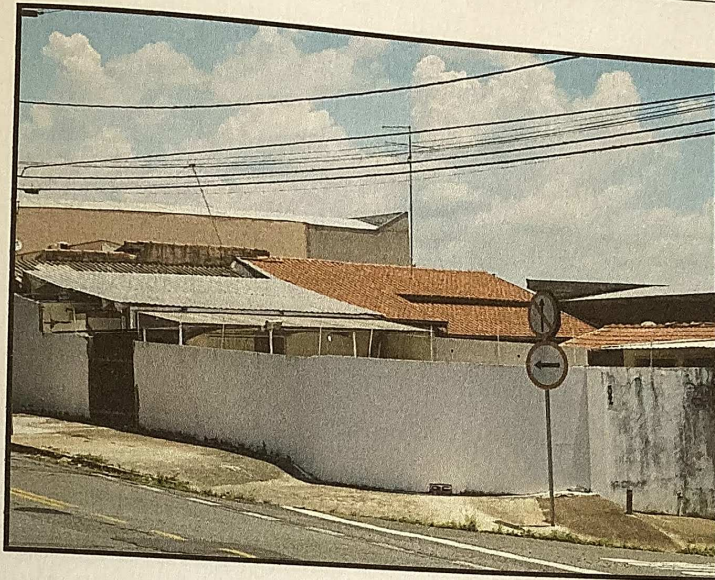
- a - sistema estrutural: de concreto armado (vigas, pilares e sistema de fundação);
 - b - alvenaria: de tijolos de barro assentados em argamassa de cimento e areia;
 - c - revestimentos da fachada: reboco;
 - d - revestimento interno: reboco com pintura a base de látex;
 - e - esquadrias e ferragens: de ferro e de madeira;
 - f - cobertura: telhas de cerâmica apoiadas em madeiramento serrado;
 - g - pisos internos: metálica;
 - h - forros: laje;
 - i - pinturas: esmalte e látex;
 - j - fechamento perimetral: muros de alvenaria com reboco;
- Idade aparente: 28 anos
 - Estado de Conservação: Regular.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

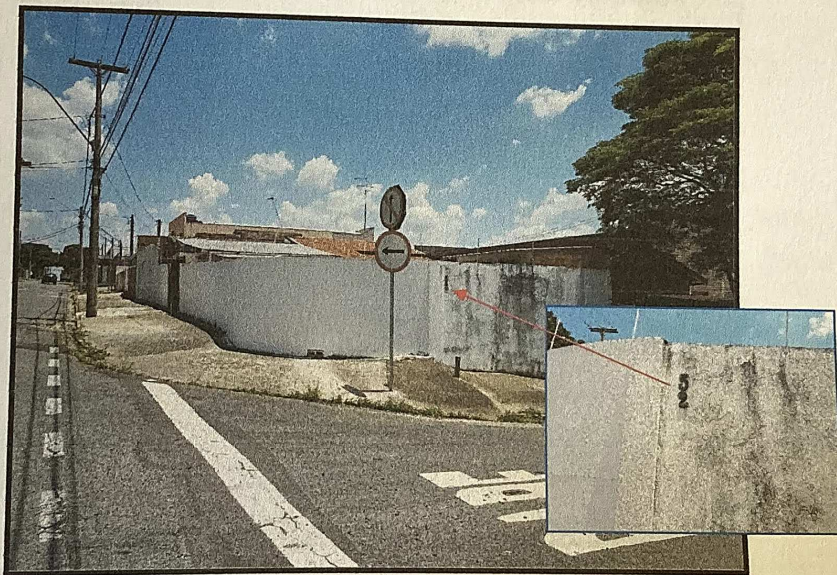
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

278
L



1. Tomada da confluência das Ruas Valparaíba com à João Amêndola, mostrando o imóvel objeto da avaliação.



2. Tomada da confluência das Ruas Valparaíba com à João Amêndola, mostrando o imóvel objeto da avaliação.

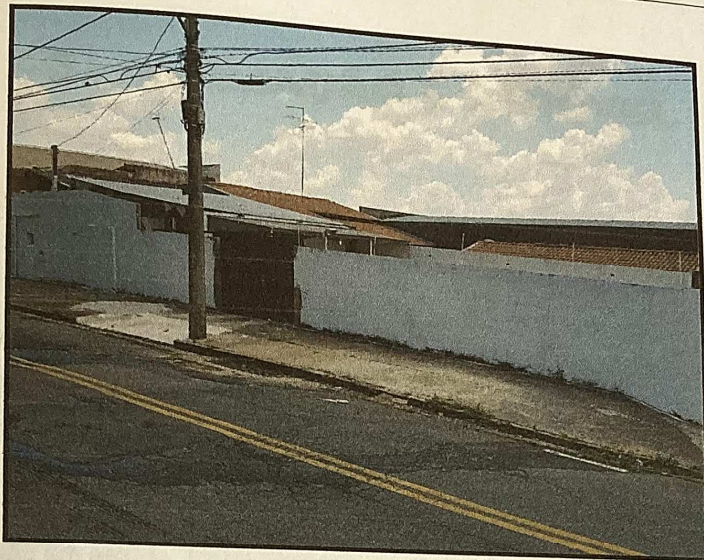
L

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

279
/



3. Vista do imóvel feita da Rua João Amêndola.



4. Vista do interior do terreno mostrando a edificação que é uma construção nos fundos.

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

280
J

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 12 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:

- pág. 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

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 88,10
- Valor Total
- Mínimo (4,26%) = 359.793,85
- **Médio = 375.798,26**
- Máximo (4,45%) = 392.514,58

- Intervalo Predição
- Mínimo (7,38%) = 348.082,19
- Máximo (7,96%) = 405.721,23
- Mínimo (IP) =
- Máximo (IP) =
-
- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 319.428,52
- RL Máximo = 432.168,00

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:

$$V_{\text{IMÓVEL - DEZEMBRO/2018}} = R\$ 375.798,00 \times 0,90$$

$$V_{\text{IMÓVEL - DEZEMBRO/2018}} = \mathbf{R\$ 338.000,00}$$

(APROXIMAÇÃO EM ATÉ ±1% CONFORME PREVISTO NA 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

282
f

Os precedentes de cálculo exigidos pela NBR 14.653-2 (Gráficos de Aderência e Resíduos da Regressão e Equação de Regressão) estão juntados no Anexo 02 do laudo.

Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	LOCAL	BAIRRO	FONTE DA OFERTA	FONE (19)	ÁREA (M²)	VALOR (R\$)
1	CA226604	R. JOSÉ FERREIRA DA SILVA, 204	PARQUE DA FIGUEIRA	HM & POLO CONS. IMOB.			
2	CA253111	R. ARNALDO IRINEU CECCHIA, 561	PARQUE DA FIGUEIRA	LUCIANA F. BORGES	3794.3900	117,00	430.000,00
3	CA229978	R. VALPARAÍBA, 161	PARQUE DA FIGUEIRA	HM & POLO CONS. IMOB.	2514.1659	145,00	340.000,00
4	CA0059	R. ALFREDO BRUNO, 310	PARQUE DA FIGUEIRA	HM & POLO CONS. IMOB.	3794.3900	157,00	320.000,00
5	CA004868	R. SARAPUÍ, 45	PARQUE DA FIGUEIRA	PATRÍCIA HIGA			
6	CA0157	R. JOÃO AMENDOLA, 130	PARQUE DA FIGUEIRA	HM & POLO CONS. IMOB.	4042.0370	127,00	430.000,00
7	CA0571	R. VALPARAÍSO, 139	PARQUE DA FIGUEIRA	BILBÃO IMÓVEIS	3794.3900	80,00	370.000,00
8	CA002264	R. ARNALDO IRINEU CECCHIA, 452	PARQUE DA FIGUEIRA	IMOB. CAMPINAS BROKERS	3251.6025	80,00	350.000,00
9	CA005116	R. ALFREDO BRUNO	PARQUE DA FIGUEIRA	REZENDE & ALBERTIN EMP. IMOB.	3305.9511	157,00	320.000,00
10	CA250443	R. TREMEMBÉ	PARQUE DA FIGUEIRA	ZELO IMÓVEIS	3273.4731	180,00	460.000,00
11	CA249539	R. JERÔNIMO TOGNOLO	PARQUE DA FIGUEIRA	PROVTECTUM IMÓVEIS	3112.1511	129,00	430.000,00
12	CA244907	R. JOÃO AMENDOLA	PARQUE DA FIGUEIRA	PROVTECTUM IMÓVEIS	3112.1511	120,00	415.000,00
					3112.1511	175,00	415.000,00

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1. Modelo:

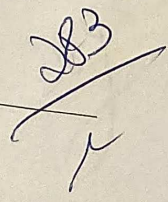
- Parque da Figueira - Casas a venda

1. Data de referência:

- sexta-feira, 14 de dezembro de 2018

2. Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	12
Dados utilizados no modelo:	8



3. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	
	Valor
Coeficiente de correlação:	
Coeficiente de determinação:	0,8648064 / 0,8477202
Fisher - Snedecor:	0,7478901
Significância do modelo (%):	17,80
	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%	87%
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%

6. Análise da variância:

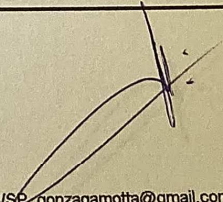
Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,034	1	0,034	17,799
Não Explicada	0,012	6	0,002	
Total	0,046	7		

7. Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor total}) = +13,18193577 - 30,23687032 / \text{Area total}$$

8. Função estimativa (moda):

$$\text{Valor total} = +529674,8089 * e^{(-30,23687032 / \text{Area total})}$$



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

284

9. Função estimativa (mediana):

$$\text{Valor total} = +530691,2956 * e^{(-30,23687032 / \text{Area total})}$$

10. Função estimativa (média):

$$\text{Valor total} = +531200,2702 * e^{(-30,23687032 / \text{Area total})}$$

11. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	-4,22	0,56
Valor total	ln(y)	229,19	0,01

12. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Valor total	-0,86	0,86

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

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

Handwritten signature/initials

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

Handwritten signature

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 Aderência - Regressão Linear

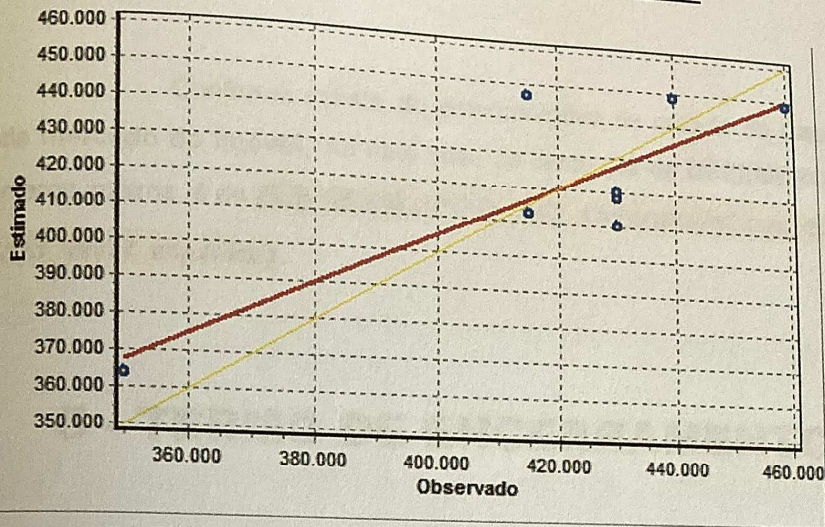
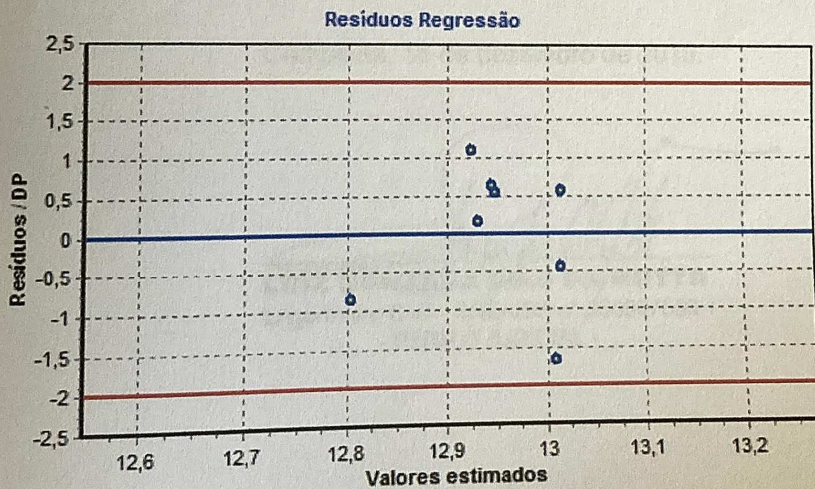


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



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 nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

287

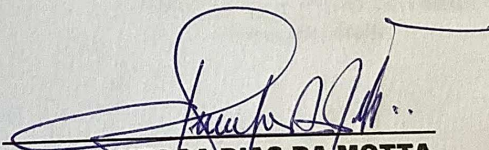
4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do Capítulo III, o valor de mercado do imóvel, na data base do laudo (25 de DEZEMBRO de 2018), em números inteiros, é de **R\$ 338.000,00 (trezentos e trinta e oito mil reais).**

5 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 15 (quinze) páginas, impressas em anverso, devidamente conferidas e rubricadas, sendo esta última datada e assinada pelo signatário.

Campinas, 14 de dezembro de 2018.



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1
- PERITO JUDICIAL -