

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 DIGITAL Nº 0005872-47.2020.8.26.0114**

Classe: **Cumprimento de Sentença**

Exequente: **Condomínio Residencial Cidade Universitária**

Executado: **João Victor Costa Picolotto Menezes e Nadyr Nascimento
Canellas da Costa**

Autos nº 2015/001827 (Número do Processo na Vara)

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 caracterizado pela **Casa nº 04, tipo D do Condomínio Residencial Cidade Universitária**, situado na **Rua Giuseppe Máximo Scolfaro, nº 501**, Cidade Universitária, Barão Geraldo, Campinas/SP.

1.2 – Às fls. 352/353 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. 474/475) e realizada no dia **30 de abril de 2025**, às 8:30 horas e foi acompanhada por:

- Sr. **João Victor Costa Picolotto Menezes** (proprietário);
- Sra. **Mônica Custódio** (síndica do condomínio);
- Dr. **João Otávio Dias Fernandes** (advogado do condomínio).

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO E ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO:

O imóvel em estudo, objeto de penhora, conforme mencionado nos itens 1.1, caracteriza-se pela **Casa nº 04, tipo D do Condomínio Residencial Cidade Universitária**, situado na **Rua Giuseppe Máximo Scolfaro, nº 501**, Cidade Universitária, Barão Geraldo, 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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

A região onde se situa o imóvel em estudo apresenta um perfil de ocupação tipicamente residencial, em condomínio residencial de padrão médio/alto.

A região Cidade Universitária em Barão Geraldo, 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.*

Zoneamento: **ZR-A BG** (Zona Residencial BG) LC nº208/2018

Ocupações:

HMH-B-BG, HMH-C-BG, HU-A-BG

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

SBI*, SRF*

PD2018 Macrozona: **de Estruturação Urbana**

PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): **Barão Geraldo**

PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **EU-15**

Hierarquia do sistema viário conforme decreto nº 21.384 de 15 de março de 2021

• Terreno faz face com RUA GIUSEPPE MAXIMO SCOLFARO - **Arterial II** - Decreto 21.384 de 2021-03-15

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

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



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

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

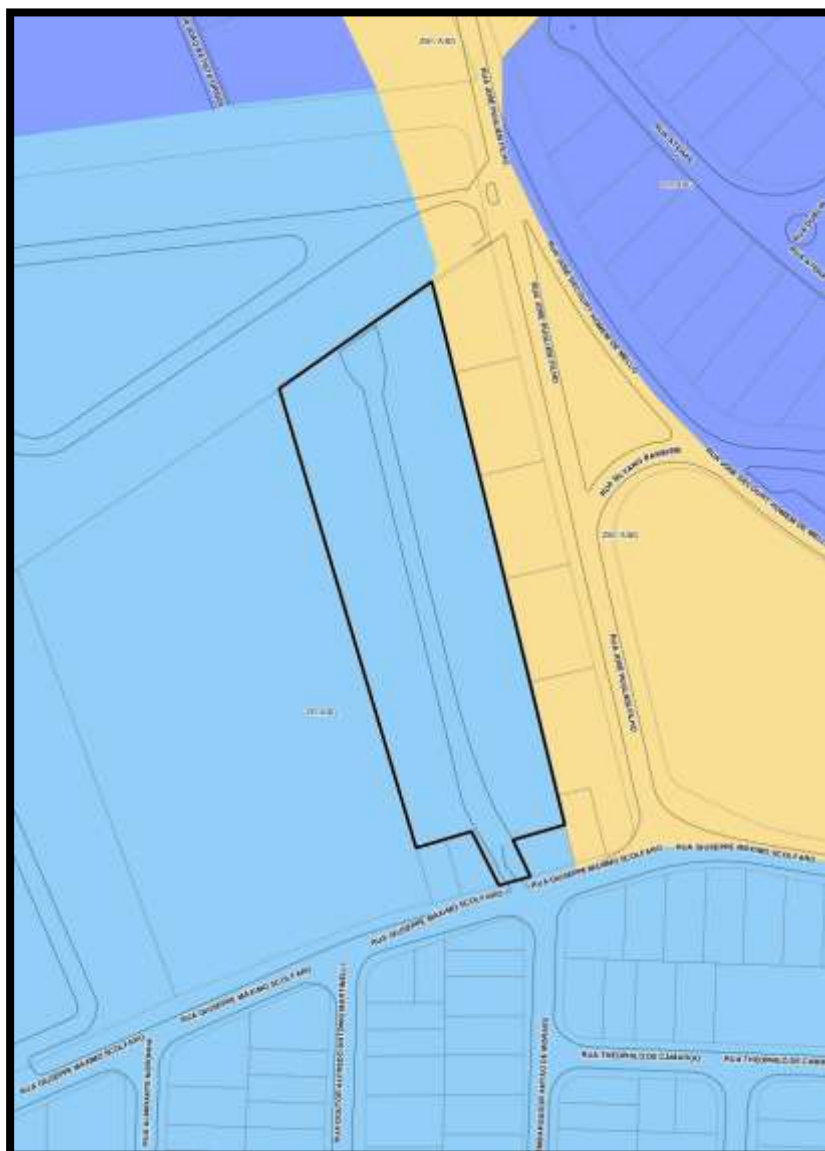
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CIDADE UNIVERSITÁRIA:

Trata-se de um loteamento estritamente residencial, fechado, dotado de portaria geral com controle de acesso e rua interna pavimentada.

O acesso à portaria do condomínio é feito pela Rua Giuseppe Máximo Scolfaro, nº 501.

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. PORTARIA DE ACESSO AO CONDOMÍNIO – RUA GIUSEPPE MÁXIMO SCOLFARO, Nº 501, CIDADE UNIVERSITÁRIA, BARÃO GERALDO.



2. RUA INTERNA DO CONDOMÍNIO.

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. RUA INTERNA DO CONDOMÍNIO NO SENTIDO DA PORTARIA.

2.3 - O IMÓVEL EM ESTUDO – CASA Nº 04:

O em questão (**Casa nº 04 – Tipo d**), conforme matrícula nº 49121 do 2º CRI de Campinas/SP (fls. 217/220), acusa as seguintes áreas:

ÁREAS (M²)	PRIVATIVA	COMUM	TOTAL
TERRENO	549,17	238,07	787,23
PAVIMENTO TÉRREO			233,54
PAVIMENTO SUPERIOR			199,31
TOTAL			432,85
PISCINA			34,80

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

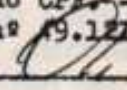
SEGUNDO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA 01 FOLHA 01

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo
Serventuário

(mat. 49.121 - casa 4) LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Uma casa residencial sob nº 04, do tipo D (em construção) no Conjunto Residencial Cidade Universitária, a rua Giuseppe Massimo Scolfaro, nº 501, nesta cidade e comarca, com as seguintes peças: térreo: garagem, átrium, hall, lavabo, área de serviço, quarto de empregada, banheiro de empregada, despensa, sala de almoço e cozinha, escada interna para o pavimento superior, sala de jantar, sala de estar, lareira, sala de música e bar, dois ateliers, churrasqueira, ante câmara, sauna, banho, piscina, Pavimento superior: dois quartos, banheiro, terraço, circulação interna, sala de estar íntima, escritório ou quarto de hóspedes, banheiro, suíte, banheiro, closet e terraço, com as seguintes áreas: área útil construída no térreo de 233,54 m² e superior de 199,31 m², total de 432,85 m², mais uma piscina com 34,80 m² e de uso comum de 6,56 m² ou 6,450%, total de 474,21 m², possuindo uma área territorial privativa de 549,17 m² ou 4,53 m² digo 4,53% e de uso comum de 238,06 m² ou 1,958% com o total de 787,23 m². CCPM. nº 055.023.097. Proprietários: ALBERTO SERAFIM, advogado, portador do RG. nº..... 2.279.215-SP e sua mulher Maria Helena Dias Serafim, do lar, portadora do RG. nº 3.520.328-SP, ambos brasileiros, casados no regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residente nesta cidade a rua Gal. Osório, nº 1.577, inscritos no CPF sob nº 608.889.388/53. Título aquisitivo: Matrícula nº 49.121 deste cartório. Campinas, 14 ABR 1987 O Esc. Aut.,  (Renato Luiz Ambiel).

a) pavimento térreo: garagem para 2 carros e mais 3 descobertas; atrium, hall, lavabo, área de serviço, quarto de empregada, banheiro de empregada, despensa, sala de almoço e cozinha, escada interna para o pavimento superior, sala de jantar, sala de estar, lareira, sala de música e bar, dois ateliers, área de churrasqueira, ante câmara, sauna, banheiro e piscina.

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

b) pavimento superior: dois dormitórios com banheiro, terraço, circulação interna, sala de estar íntima, escritório/quarto de hóspede com banheiro, suíte com banheiro, closet e terraço.

- Área edificada total considerada = **432,85 m²**
- Estado de conservação: Regular. Necessita de reforma integral.
- Padrão construtivo: médio-alto.

Características construtivas 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 e tijolos aparentes;

d - esquadrias e ferragens: metálicas e madeira (portas internas e caixilhos);

e - cobertura: telhas de cerâmica;

g - fechamento perimetral: muros de alvenaria;

i - pisos internos e externos: granito, cerâmica, assoalhos de madeira e pedras naturais;

j - revestimento interno: reboco e cerâmica nas áreas molhadas;

k - forros: laje e lambris de madeira;

l - acabamentos gerais: de padrão superior (louças, metais, ferragens);

m - pinturas: látex e esmalte;

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. Fachada do imóvel.



2. Fachada geral do imóvel.

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. Fachada dos fundos do imóvel, mostrando a piscina.



4. Área externa com a piscina.

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. Sala de jantar, bar, sala de estar e escada para o pavimento superior.



6. Sala de jantar, bar, sala de estar e escada para o pavimento superior.

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**7. Sala íntima e lavabo.****8. Sala íntima, bar e 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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

9. Bar e sala de jantar.



10. Escada para o pavimento superior e sala da lareira.

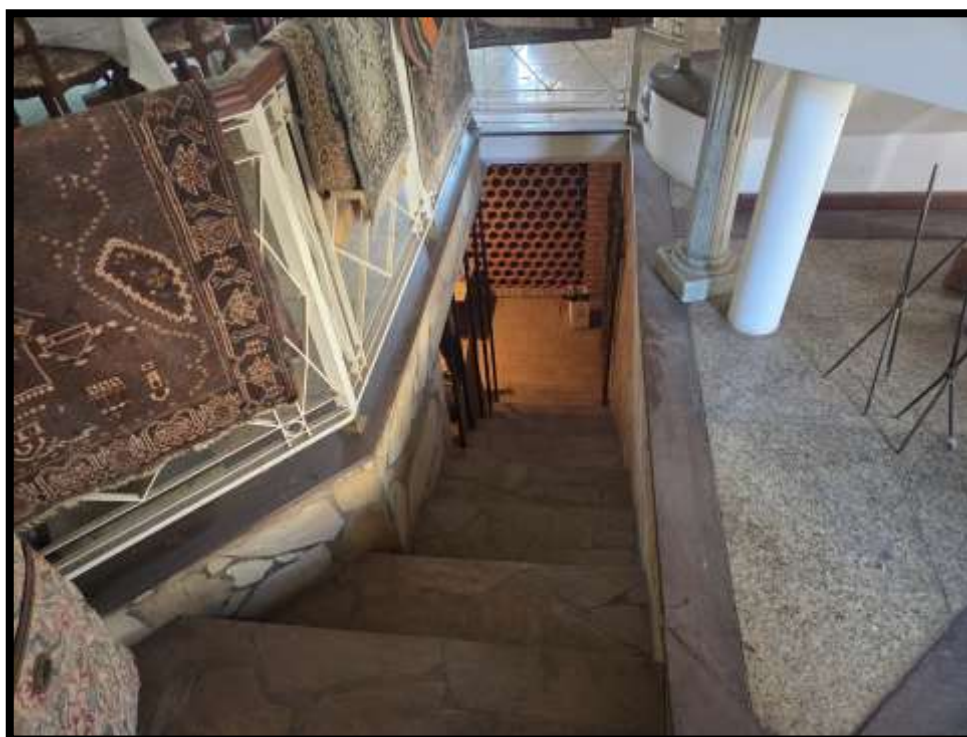
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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



11. Sala de estar.



12. Acesso à adega.

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**13. Adega.****14. Adega.**

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



15. Cozinha.



16. Cozinha e despensa.

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**17. Despensa.****18. Área da churrasqueira.**

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**19. Corredor lateral.****20. Área de serviço.**

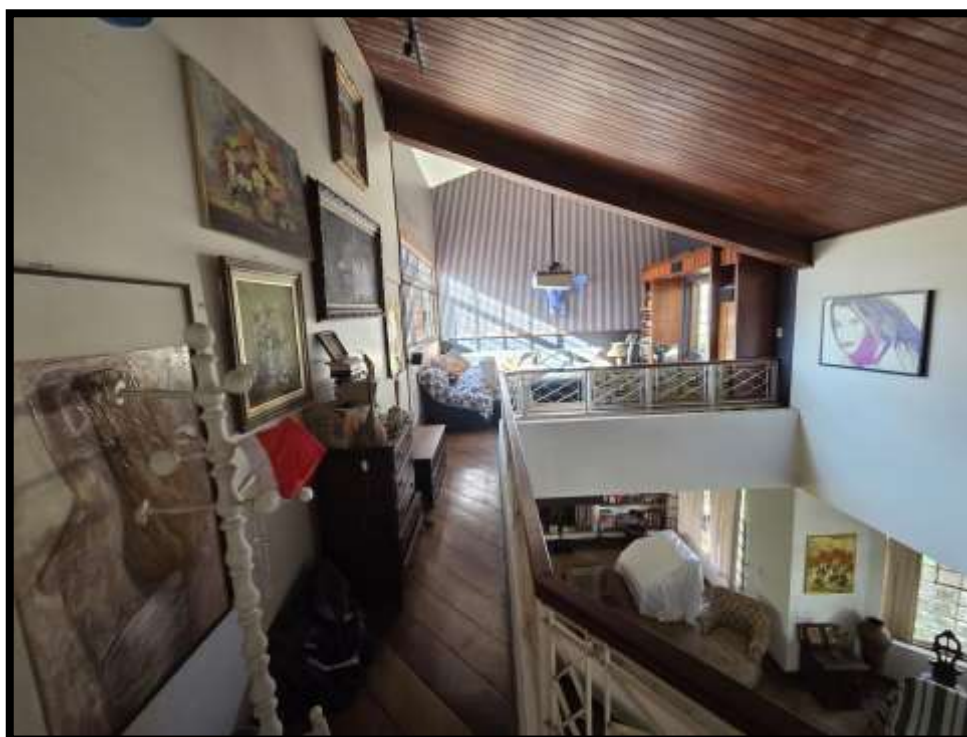
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



21. Pavimento superior. Hall de escada e circulação.



22. Pavimento superior. Hall de escada e circulação e sala íntima 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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

23. Suíte máster.



24. Closet.

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

24. Suíte máster.



25. 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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

26. Banheiro suíte.



27. Banheiro 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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

28. Dormitório suíte.

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.

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

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 11 elementos), em anexo, 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 "**SISDEA Windows 1.72 – Regressão Linear e Redes Neurais**", de autoria da Pelli Sistemas Engenharia.

3.2 – VALOR DO IMÓVEL:

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

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**DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES:**

- Area total = 432,85
- Dormitórios = 3
- Vagas de garagem = 5
-

VALORES DA MODA PARA NÍVEL DE CONFIANÇA DE 80%

- VALOR UNITÁRIO
- Mínimo = 5.578,84
- Médio = 6.081,89
- Máximo = 6.630,30
- VALOR TOTAL
- **Mínimo (8,27%) = 2.414.802,12**
- Médio = 2.632.546,40
- Máximo (9,02%) = 2.869.924,83
- INTERVALO PREDIÇÃO
- Mínimo (11,85%) = 2.320.550,07
- Máximo (13,44%) = 2.986.490,41
- CAMPO DE ARBITRIO
- RL Mínimo = 2.237.664,44
- RL Máximo = 3.027.428,36

Tendo-se em conta os valores obtidos, o signatário entende que o valor médio entre os resultados é o que melhor representa o valor médio de mercado. No entanto, em face do estado geral do imóvel (necessitando de reforma significativa), será considerado valor mínimo calculado, resultando em:

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_{IMÓVEL} – MAIO/2025 = R\$ 2.415.000,00
(dois milhões, quatrocentos e quinze mil reais)

(APROXIMAÇÃO EM ATÉ ±1% CONFORME PREVISTO NA NBR 14.653-2)

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

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS PESQUISADOS

Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	ÁREA EDIFIC. (M²)	DORM.	SUITES	VAGAS DE GARAGEM	FATOR FONTE	VALOR (R\$)		
							OFERTA	HOMOG.	UNIT.
1	CA0005212	310,00	4	2	4	0,90	1.200.000,00	1.080.000,00	3.483,87
2	CA0117	200,00	3	1	4	0,90	895.000,00	805.500,00	4.027,50
3	CA295450	310,00	3	2	4	0,90	1.300.000,00	1.170.000,00	3.774,19
4	CA2060	327,00	4	2	4	0,90	1.800.000,00	1.620.000,00	4.954,13
5	CA1416	237,00	4	1	4	0,90	1.200.000,00	1.080.000,00	4.556,96
6	CA0145-HERMES	355,00	4	2	4	0,90	1.910.000,00	1.719.000,00	4.842,25
7	CA0019	320,00	3	3	4	0,90	1.980.000,00	1.782.000,00	5.568,75
8	CA2497	400,00	6	4	4	0,90	2.500.000,00	2.250.000,00	5.625,00
9	CA000752	355,00	4	1	2	0,90	1.950.000,00	1.755.000,00	4.943,66
10	CA10311	400,00	4	4	6	0,90	2.500.000,00	2.250.000,00	5.625,00
11	CA305704	355,00	3	3	4	0,90	2.200.000,00	1.980.000,00	5.577,46

Nº	SIM	CÓDIGO DO IMÓVEL	ÁREA TOTAL	DORMIT.	VAGAS DE GARAGEM	VALOR TOTAL
1		CA0005212	310,00	4	4	1.080.000,00
2	X	CA0117	200,00	3	4	805.500,00
3		CA295450	310,00	3	4	1.170.000,00
4	X	CA2060	327,00	4	4	1.620.000,00
5	X	CA1416	237,00	4	4	1.080.000,00
6	X	CA0145-HERMES	355,00	4	4	1.719.000,00
7	X	CA0019	320,00	3	4	1.782.000,00

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

8	X	CA2497	400,00	6	4	2.250.000,00
9	X	CA000752	355,00	4	2	1.755.000,00
10	X	CA10311	400,00	4	6	2.250.000,00
11	X	CA305704	355,00	3	4	1.980.000,00

4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do **Capítulo 3 – item 3.2** retro, o possível **valor de mercado do imóvel**, na data base do laudo (**22 de maio de 2025**), em números inteiros, é de:

V_{IMÓVEL} – MAIO/2025 = R\$ 2.415.000,00
(dois milhões, quatrocentos e quinze mil reais)

5 – QUESITOS – FLS. 362/363

I. Considerando a média de mercado, qual o valor estimado do m² (metro quadrado) de um imóvel no Condomínio Residencial Cidade Universitária?

Resposta: O valor médio calculado é de R\$ 6.081,89/m². Favor reportar-se ao item 3.2 do laudo.

II. Qual a área do imóvel avaliado?

Resposta: Favor reportar-se ao item 2.3 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

III. Esta área é inferior, igual ou superior à área das demais unidades deste condomínio?

Resposta: Superior, considerando-se as amostras do Anexo 01 do laudo.

IV. Com relação à construção e ao layout do imóvel avaliado, eles são inferiores, iguais ou superiores às demais unidades deste condomínio?

Resposta: Proporcionais, segundo nossa análise (Anexo 01 do laudo).

V. Considerando as respostas acima, qual seria o valor de avaliação do bem imóvel em questão?

Resposta: R\$ 2.415.000,00, conforme análise definida no item 3.2 do laudo.

VI. Qual é o valor das dívidas que atualmente recaem sobre o imóvel?

Resposta: Não temos elementos para informar.

VII. Considerando o valor das dívidas indicado acima, bem como que se trata de bem de família destinado à moradia dos Executados, qual deve ser o valor de reserva para que os Executados possam ter outro imóvel para habitar, sem prejuízo de sua dignidade?

Resposta: Prejudicada.

VIII. Por fim, considerando as respostas acima, deve haver uma limitação do deságio em eventual praxeamento do bem (ex: mínimo de 80% do preço 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

Resposta: Não temos elementos para informar, porquanto foge ao escopo da avaliação ora realizada.

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 41 (quarenta e uma) páginas, assinadas digitalmente pelo signatário.

- Laudo de Avaliação (fls. 1 a 32).
- Pesquisa de Mercado (fls. 33 a 41).

Campinas, de 22 de maio de 2025.



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA/SP Nº 060087686.1

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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ANEXO 01

**PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE
CASAS A VENDA EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS
SITUADOS NA RUA GIUSEPPE MÁXIMO SCOLFARO,
CIDADE UNIVERSITÁRIA, BARÃO GERALDO,
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 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01**

LOCAL:	Condomínio Residencial Cidade Universitária, Rua Giuseppe Máximo Scolfaro, nº 501, Barão Geraldo, Campinas/SP.
FONTE	De Lucca Imóveis, fone (19) 3755.1600 e 99953.0060
SITE DE CONSULTA	www.vivareal.com.br
REFERÊNCIA:	CA0005212
DATA:	Mai/2025
FATOR FONTE:	0,90 (oferta)
CARACTERÍSTICAS	4 dormitórios, 2 suítes, piscina e 4 vagas de garagem.
ÁREA EDIFICADA (M²)	310,00
PREÇO (R\$)	1.200.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL:	Condomínio Residencial Cidade Universitária, Rua Giuseppe Máximo Scolfaro, nº 501 Barão Geraldo, Campinas/SP.
FONTE	Imobiliária Construa, fone (19) 3295.0045 e 97409.2645

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

SITE DE CONSULTA	www.vivareal.com.br
REFERÊNCIA:	CA0117
DATA:	Maior/2025
FATOR FONTE:	0,90 (oferta)
CARACTERÍSTICAS	3 dormitórios, 1 suíte, piscina e 4 vagas de garagem.
ÁREA EDIFICADA (M²)	200,00
PREÇO (R\$)	895.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

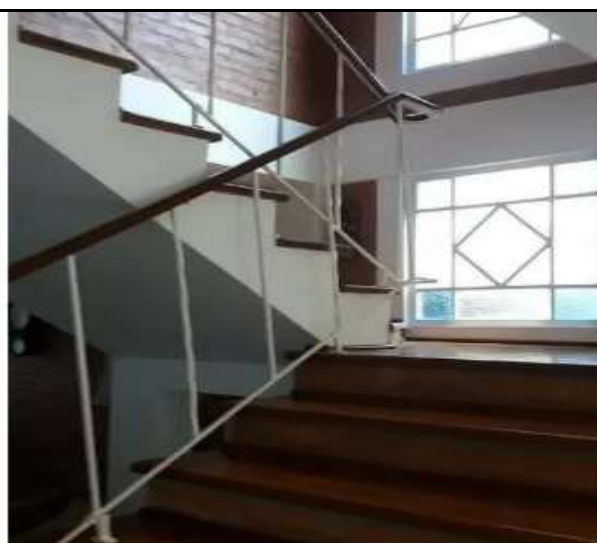
LOCAL:	Condomínio Residencial Cidade Universitária, Rua Giuseppe Máximo Scolfaro, nº 501 Barão Geraldo, Campinas/SP.
FONTE	Trato Soluções Imobiliárias - fone (19) 3054.6930 e 97409.4304
SITE DE CONSULTA	www.vivareal.com.br
REFERÊNCIA:	CA295450
DATA:	Maior/2025
FATOR FONTE:	0,90 (oferta)
CARACTERÍSTICAS	3 dormitórios, 2 suítes, piscina e 4 vagas de garagem.
ÁREA EDIFICADA (M²)	310,00
PREÇO (R\$)	1.300.000,00

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**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

LOCAL:	Condomínio Residencial Cidade Universitária, Rua Giuseppe Máximo Scolfaro, nº 501 Barão Geraldo, Campinas/SP.
FONTE	Imobiliária Cidade Universitária - fone (19) 3289.3323 e 97410.5286
SITE DE CONSULTA	www.vivareal.com.br
REFERÊNCIA:	CA2060
DATA:	Maior/2025
FATOR FONTE:	0,90 (oferta)
CARACTERÍSTICAS	4 dormitórios, 2 suítes, piscina e 4 vagas de garagem.
ÁREA EDIFICADA (M²)	327,00
PREÇO (R\$)	1.800.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

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

LOCAL:	Condomínio Residencial Cidade Universitária, Rua Giuseppe Máximo Scolfaro, nº 501, Barão Geraldo, Campinas/SP.
FONTE	Mega Imobiliária - fone (19) 3252.7410 e 98722.4865
SITE DE CONSULTA	www.vivareal.com.br
REFERÊNCIA:	CA1416
DATA:	Maio/2025
FATOR FONTE:	0,90 (oferta)
CARACTERÍSTICAS	4 dormitórios, 1 suíte, piscina e 4 vagas de garagem.
ÁREA EDIFICADA (M²)	237,00
PREÇO (R\$)	1.200.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL:	Condomínio Residencial Cidade Universitária, Rua Giuseppe Máximo Scolfaro, nº 501, Barão Geraldo, Campinas/SP.
FONTE	Hermes Imóveis - fone (19) 3874.4074 e 97603.4074
SITE DE CONSULTA	www.vivareal.com.br
REFERÊNCIA:	CA0145-HERMES
DATA:	Maio/2025
FATOR FONTE:	0,90 (oferta)
CARACTERÍSTICAS	4 dormitórios, 2 suítes, piscina e 4 vagas de garagem.
ÁREA EDIFICADA (M²)	355,00
PREÇO (R\$)	1.910.000,00

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**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07**

LOCAL:	Condomínio Residencial Sapucaia, Giuseppe Máximo Scolfaro, nº 371, Barão Geraldo, Campinas/SP.
FONTE	Valore Consultoria Imobiliária - fone (19) 99857.7870
SITE DE CONSULTA	www.vivareal.com.br
REFERÊNCIA:	CA0019
DATA:	Maio/2025
FATOR FONTE:	0,90 (oferta)
CARACTERÍSTICAS	3 dormitórios, 3 suítes, piscina e 4 vagas de garagem.
ÁREA EDIFICADA (M²)	320,00
PREÇO (R\$)	1.980.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

LOCAL:	Condomínio Residencial Sapucaia, Giuseppe Máximo Scolfaro, nº 371, Barão Geraldo, Campinas/SP.
FONTE	Casas e Vistas - fone (19) 98294.6500

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

SITE DE CONSULTA	www.vivareal.com.br
REFERÊNCIA:	CA2497
DATA:	Maior/2025
FATOR FONTE:	0,90 (oferta)
CARACTERÍSTICAS	6 dormitórios, 4 suítes, piscina e 4 vagas de garagem.
ÁREA EDIFICADA (M²)	400,00
PREÇO (R\$)	2.500.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

LOCAL:	Condomínio Residencial Sapucaia, Giuseppe Máximo Scolfaro, nº 371, Barão Geraldo, Campinas/SP.
FONTE	Entre Imobiliária - fone (19) 97824.7478
SITE DE CONSULTA	www.vivareal.com.br
REFERÊNCIA:	CA000752
DATA:	Maior/2025
FATOR FONTE:	0,90 (oferta)
CARACTERÍSTICAS	4 dormitórios, 1 suíte, piscina e 2 vagas de garagem.
ÁREA EDIFICADA (M²)	355,00
PREÇO (R\$)	1.950.000,00

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**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10**

LOCAL:	Condomínio Residencial Sapucaia, Giuseppe Máximo Scolfaro, nº 371, Barão Geraldo, Campinas/SP.
FONTE	Cassia Adala Soluções Imobiliárias - fone (19) 3388.2222
SITE DE CONSULTA	www.vivareal.com.br
REFERÊNCIA:	CA10311
DATA:	Maior/2025
FATOR FONTE:	0,90 (oferta)
CARACTERÍSTICAS	4 dormitórios, 4 suítes, piscina e 6 vagas de garagem.
ÁREA EDIFICADA (M²)	400,00
PREÇO (R\$)	2.600.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11

LOCAL:	Condomínio Residencial Sapucaia, Giuseppe Máximo Scolfaro, nº 371, Barão Geraldo, Campinas/SP.
FONTE	Rede Provectum – Unidade Azarias de Melo - fone (19)

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

	98142.9926
SITE DE CONSULTA	www.vivareal.com.br
REFERÊNCIA:	CA305704
DATA:	Maior/2025
FATOR FONTE:	0,90 (oferta)
CARACTERÍSTICAS	3 dormitórios, 3 suítes, piscina e 4 vagas de garagem.
ÁREA EDIFICADA (M²)	355,00
PREÇO (R\$)	2.200.000,00

QUADRO RESUMO

Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	ÁREA EDIFIC. (M²)	DORM.	SUÍTES	VAGAS DE GARAGEM	FATOR FONTE	VALOR (R\$)		
							OFERTA	HOMOG.	UNIT.
1	CA0005212	310,00	4	2	4	0,90	1.200.000,00	1.080.000,00	3.483,87
2	CA0117	200,00	3	1	4	0,90	895.000,00	805.500,00	4.027,50
3	CA295450	310,00	3	2	4	0,90	1.300.000,00	1.170.000,00	3.774,19
4	CA2060	327,00	4	2	4	0,90	1.800.000,00	1.620.000,00	4.954,13
5	CA1416	237,00	4	1	4	0,90	1.200.000,00	1.080.000,00	4.556,96
6	CA0145-HERMES	355,00	4	2	4	0,90	1.910.000,00	1.719.000,00	4.842,25
7	CA0019	320,00	3	3	4	0,90	1.980.000,00	1.782.000,00	5.568,75
8	CA2497	400,00	6	4	4	0,90	2.500.000,00	2.250.000,00	5.625,00
9	CA000752	355,00	4	1	2	0,90	1.950.000,00	1.755.000,00	4.943,66
10	CA10311	400,00	4	4	6	0,90	2.500.000,00	2.250.000,00	5.625,00
11	CA305704	355,00	3	3	4	0,90	2.200.000,00	1.980.000,00	5.577,46