LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 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 0085153-33.2012.8.26.0114

Classe: **Cumprimento de Sentença**
Exequente: **Petrobras Distribuidora S/A**
Executado: **Auto Posto Jardim Ipê Rio Claro Ltda., Gizelma Aparecida Degasperi Lagos e José Domingos Lagos**
Autos nº **2004/002078** (Número do Processo na Vara)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, Engenheiro Civil - CREA/SP n° 060087686.1, perito judicial nos autos retro mencionado, 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

☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Objetiva o presente laudo, determinar o possível valor de mercado dos imóveis objetos de penhora, caracterizados pelo **Apartamento nº 121**, 12º andar e os **Boxes de Garagem nºs 28** e **33** do subsolo do **Condomínio Edifício Ilha de Rhodes**, situado na **Rua Dr. Carlos Guimarães**, **nº 150**, Cambuí, Campinas/SP.

1.2 - Às fls. 1039/1040 dos autos o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 – A vistoria judicial foi previamente agendada nos autos para o dia **8 de julho de 2026**, às 8:30 horas (fls. 1078/1079). Nos termos da petição de agendamento, requeremos:

> **2.** Para o perfeito cumprimento do item 2 do R. despacho de fls. 1039/1040, no tocante a vistoria do imóvel penhorado, o signatário requer:
>
> **2.1.** Caso o imóvel esteja desocupado, que sejam providenciados ou as chaves ou chaveiro para abertura do imóvel.
>
> **2.2.** Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, que o Exequente/Executado dê ciência ao ocupante a respeito da vistoria judicial ora agendada.

1.4 – Cumprindo o agendamento feito nos autos, o signatário esteve no **Edifício Rhodes**; no entanto, a moradora atual identificou-se como sendo inquilina (Sra. **Jaqueline Cristina**) e não permitiu a inspeção interna do imóvel pelo fato de não ter sido informada da vistoria judicial por parte dos proprietários do imóvel, apenas informou que o apartamento sub judice encontra-se em boas condições gerais.

☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



1.5 – No momento da vistoria o signatário aguardou por 20 (vinte) minutos, sem que houvesse o comparecimento das partes ou de seus representantes legais.

1.6 – Em se tratando de unidade padronizada e com 3 (três) apartamentos a venda, no mesmo edifício (Elementos Comparativos nºs 1, 2 e 3 do Anexo 01 do laudo), contendo as informações básicas para a realização laudo pericial, além das que foram colhidas com a zeladoria do edifício, com o intuito de não atrasar o a realização do seu mister, o signatário elaborará o laudo de avaliação.

1.7 – No presente caso, em se tratando de unidade padronizada (apartamento sub judice), a avaliação pode ser feita nos termos do **item 7.3.5.2** da **NBR 14.653-**

☎ **(019) 99684.1906,**
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2, tendo-se em conta que no próprio condomínio existem apartamentos a venda, como informado acima, onde foi possível ao avaliador verificar detalhes e características internas das unidades padronizadas (Anexo 01 do laudo). Em caso de contestação ao laudo de avaliação, por qualquer uma das partes ou por determinação do M. Juízo, por conta da impossibilidade de vistoria interna, o signatário se prontifica a realizar a vistoria interna da unidade sub judice, com agendamento prévio em data oportuna e com o aparato judicial, caso seja necessário.

7.3.5.2 - 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 DOS IMÓVEIS

2.1 - LOCALIZAÇÃO:

O **Condomínio Edifício Ilha de Rhodes**, situa-se na **Rua Dr. Carlos Guimarães**, **nº 150**, no quarteirão completado pelas Ruas Dr. Diogo Prado, Dr. José Inocêncio de Campos e Dr. Antônio de Souza Campos, bairro do Cambuí, Campinas/SP

☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Trata-se da região bastante valorizada na cidade de Campinas, dotada de toda a infraestrutura convencional. Atualmente encontra-se ocupada por edifícios residenciais e comerciais térreos e de múltiplos andares, com comércio bastante desenvolvido e atuante e com todos os melhoramentos públicos usuais e serviços.

O acesso ao local é bastante facilitado e conhecido, tendo-se em conta tratar-se da região central da cidade, sendo dotada de toda a infraestrutura convencional como: redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública; pavimentação; sistema de drenagem de águas pluviais, etc, bem como dos serviços públicos essenciais e privados, transporte coletivo intenso, comércio local amplo e variado.

Zoneamento

Zoneamento: **ZM4** (Zona Mista 4) LC n°208/2018

Ocupações:
CSEI, HCSEI, HMV

Usos: NOVO Tabela CNAE (DECRETO Nº 24.268/2026) Verifica CNAE
CABI, SRF, CAMI, CVBI, CVMI, SBI, SMI, EBI, EMI, UP, UR

PD2018 Macrozona: **de Estruturação Urbana**
PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): **Centro**
PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **EU-23**

Hierarquia do sistema viário conforme decreto n° 21.384 de 15 de março de 2021

- Terreno faz face com RUA DOUTOR CARLOS GUIMARAES - **Coletora II** - Decreto 21.384 de 2021-03-15
- Terreno faz face com RUA DIOGO PRADO - **Coletora II** - Decreto 21.384 de 2021-03-15

☎ **(019) 99684.1906,**
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

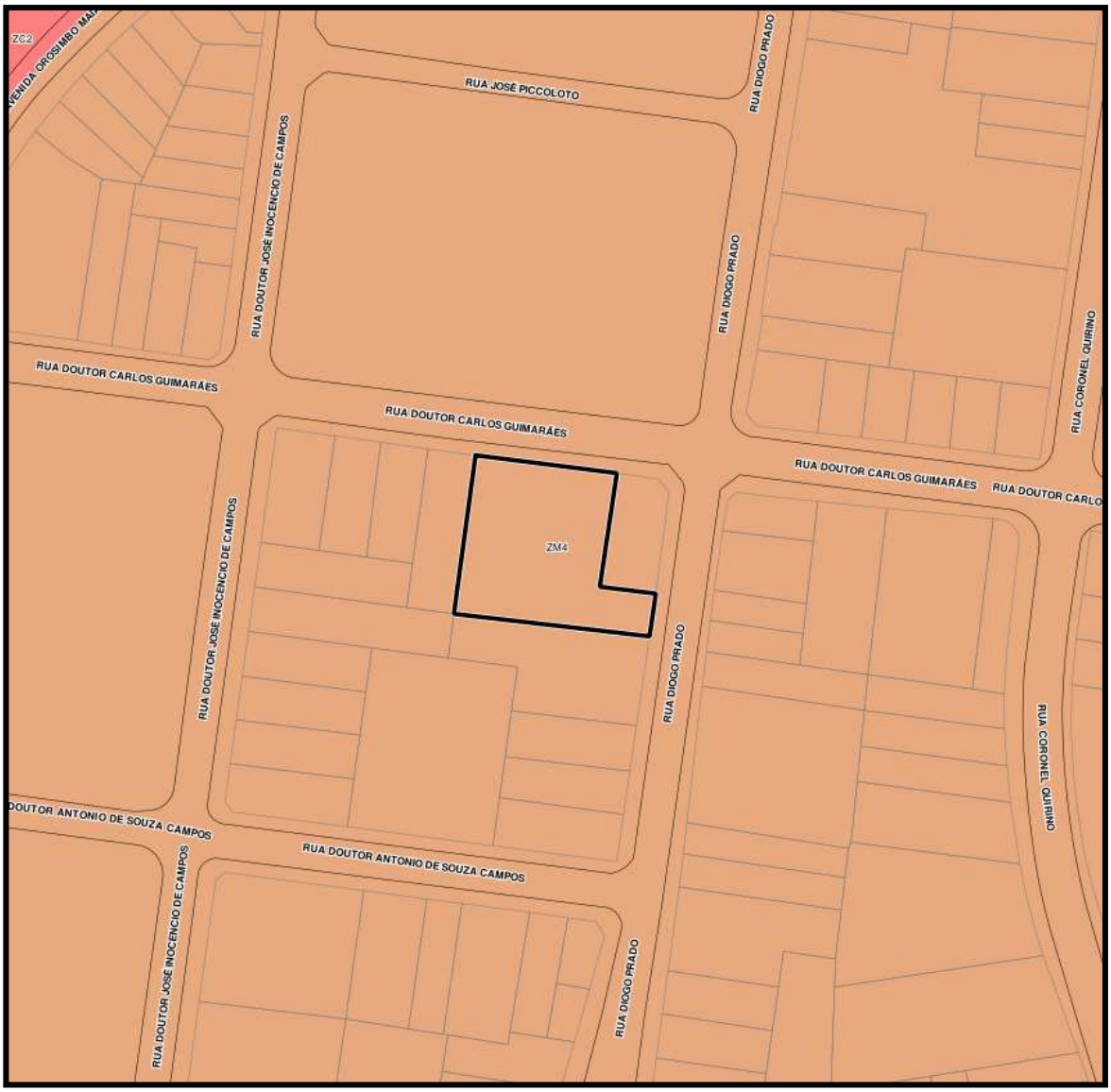




☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



2.2 - O "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DE RHODES":

O **"Condomínio Edifício Ilha de Rhodes"** é constituído de 1 (um) subsolo garagem, pavimento térreo e 13 (treze) pavimentos tipo, cada qual com 2 (dois) apartamentos tipo.

O edifício é servido por 2 (dois) elevadores, hall social, salão de festas, playground. Aparenta uma idade de 35 (trinta e cinco) anos.

☎ **(019) 99684.1906,**
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



1. Vista geral do Edifício Ilha de Rhodes, feita da Rua Dr. Carlos Guimarães.

☎ **(019) 99684.1906,**
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



2. Vista do Edifício Ilha de Rhodes e do acesso ao subsolo garagem.



4. Vista geral do Edifício Ilha de Rhodes e da Rua Dr. Carlos Guimarães.

☎ **(019) 99684.1906,**
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.3 - OS IMÓVEIS EM QUESTÃO:

Os imóveis sub judice (**Apartamento nº 121** e **Boxes de Garagem nºs 28,** e **33**, conforme constam das matrículas nºs 108.663, 108.664 e 108.664 - 1º CRI de Campinas/SP (fls. 1009/1033), possuem as seguintes áreas:

O **Apartamento nº 121** situa-se no 12º pavimento e é dotado de: *hall de entrada social, lavabo, sala de jantar, sala de estar, terraço, copa e cozinha, área de circulação, sala de televisão, banheiro social, despensa, área de serviço, quarto e banheiro de serviço, 4 dormitórios sendo 2 deles com banheiro privativo (suítes), um deles com closet.*

Dimensões	Apartamento nº 121,12º andar
Área privativa (m²)	199,00 m²
Área de Uso Comum (m²)	37,81 m²
Área Total (m²)	236,81 m²
Fração Ideal de Terreno	3,06 %

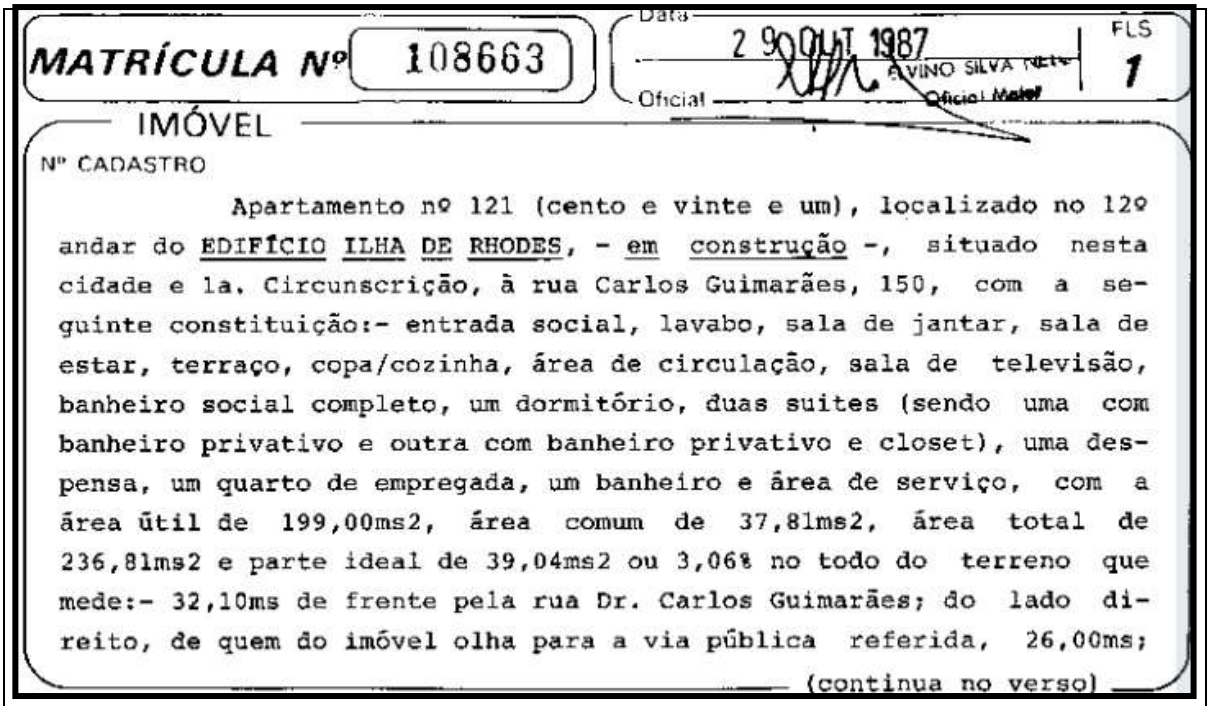
Dimensões	Box de Garagem nº 28 - Subsolo
Área privativa (m²)	16,00 m²
Área de Uso Comum (m²)	8,63 m²
Área Total (m²)	24,63 m²
Fração Ideal de Terreno	0,32%

Dimensões	Box de Garagem nº 33 - Subsolo
Área privativa (m²)	16,00 m²
Área de Uso Comum (m²)	8,63 m²
Área Total (m²)	24,63 m²
Fração Ideal de Terreno	0,32%

☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



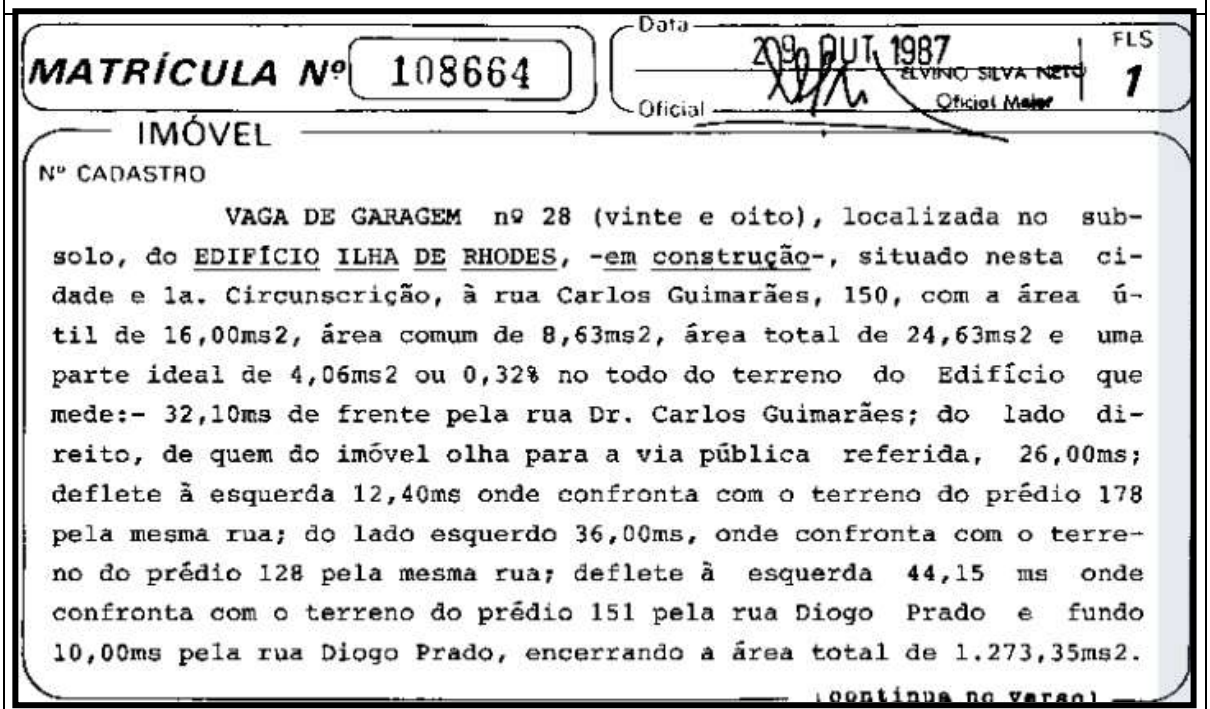
MATRÍCULA Nº 108663 — Data 29 OUT 1987 — FLS 1

IMÓVEL

Nº CADASTRO

Apartamento nº 121 (cento e vinte e um), localizado no 12º andar do EDIFÍCIO ILHA DE RHODES, - em construção -, situado nesta cidade e 1a. Circunscrição, à rua Carlos Guimarães, 150, com a seguinte constituição:- entrada social, lavabo, sala de jantar, sala de estar, terraço, copa/cozinha, área de circulação, sala de televisão, banheiro social completo, um dormitório, duas suites (sendo uma com banheiro privativo e outra com banheiro privativo e closet), uma despensa, um quarto de empregada, um banheiro e área de serviço, com a área útil de 199,00ms2, área comum de 37,81ms2, área total de 236,81ms2 e parte ideal de 39,04ms2 ou 3,06% no todo do terreno que mede:- 32,10ms de frente pela rua Dr. Carlos Guimarães; do lado direito, de quem do imóvel olha para a via pública referida, 26,00ms;

(continua no verso)



MATRÍCULA Nº 108664 — Data 29 OUT 1987 — FLS 1

IMÓVEL

Nº CADASTRO

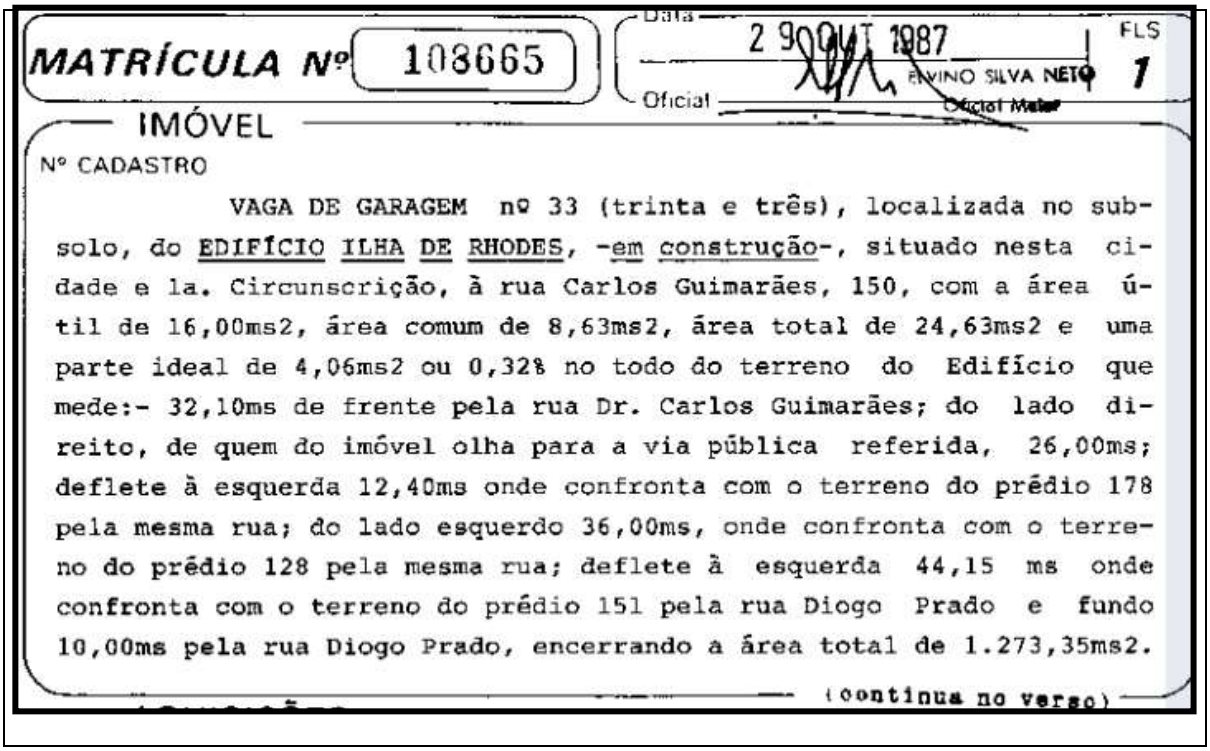
VAGA DE GARAGEM nº 28 (vinte e oito), localizada no subsolo, do EDIFÍCIO ILHA DE RHODES, -em construção-, situado nesta cidade e 1a. Circunscrição, à rua Carlos Guimarães, 150, com a área útil de 16,00ms2, área comum de 8,63ms2, área total de 24,63ms2 e uma parte ideal de 4,06ms2 ou 0,32% no todo do terreno do Edifício que mede:- 32,10ms de frente pela rua Dr. Carlos Guimarães; do lado direito, de quem do imóvel olha para a via pública referida, 26,00ms; deflete à esquerda 12,40ms onde confronta com o terreno do prédio 178 pela mesma rua; do lado esquerdo 36,00ms, onde confronta com o terreno do prédio 128 pela mesma rua; deflete à esquerda 44,15 ms onde confronta com o terreno do prédio 151 pela rua Diogo Prado e fundo 10,00ms pela rua Diogo Prado, encerrando a área total de 1.273,35ms2.

(continua no verso)

☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



MATRÍCULA Nº 108665 — Data 2 9 OUT 1987 — FLS 1
Oficial — ELVINO SILVA NETO — Oficial Maior

IMÓVEL

Nº CADASTRO

VAGA DE GARAGEM nº 33 (trinta e três), localizada no subsolo, do EDIFÍCIO ILHA DE RHODES, -em construção-, situado nesta cidade e 1a. Circunscrição, à rua Carlos Guimarães, 150, com a área útil de 16,00ms2, área comum de 8,63ms2, área total de 24,63ms2 e uma parte ideal de 4,06ms2 ou 0,32% no todo do terreno do Edifício que mede:- 32,10ms de frente pela rua Dr. Carlos Guimarães; do lado direito, de quem do imóvel olha para a via pública referida, 26,00ms; deflete à esquerda 12,40ms onde confronta com o terreno do prédio 178 pela mesma rua; do lado esquerdo 36,00ms, onde confronta com o terreno do prédio 128 pela mesma rua; deflete à esquerda 44,15 ms onde confronta com o terreno do prédio 151 pela rua Diogo Prado e fundo 10,00ms pela rua Diogo Prado, encerrando a área total de 1.273,35ms2.

(continua no verso)

- **Estado de Conservação:** Bom estado geral (informação da inquilina);
- **Idade Real:** 35 anos

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.

☎ **(019) 99684.1906,**
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 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 17 elementos comparativos), 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**.

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** (apartamento e 2 vagas de garagem), obtido por meio de ***Inferência Estatística/Regressão Linear***, apresentou os seguintes resultados:

☎ **(019) 99684.1906,**
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES:

- Área privativa = 199,00
- Dormitórios = 3
- Suítes = 2
- Vagas de garagem = 2

VALORES DA MODA PARA NÍVEL DE CONFIANÇA DE 80%

- VALOR UNITÁRIO
- Mínimo (3,03%) = 6.133,09
- **Médio = 6.325,01**
- Máximo (3,13%) = 6.522,94
-
- VALOR TOTAL
- Mínimo (3,03%) = 1.220.485,31
- **Médio = 1.258.677,86**
- Máximo (3,13%) = 1.298.065,56

- INTERVALO PREDIÇÃO
- Mínimo (8,07%) = 1.157.108,51
- Máximo (8,78%) = 1.369.162,82

- CAMPO DE ARBÍTRIO
- RL Mínimo = 1.069.876,18
- RL Máximo = 1.447.479,54

$V_{IMÓVEL}$ – JULHO/2026 = R$ 1.260.000,00
(um milhão, duzentos e sessenta mil reais)

Obs: *arredondamento até o máximo de 1% do valor calculado, conforme é recomendado pela NBR 14.653-2*

☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS PESQUISADOS

Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA	DORM.	SUÍTE	VAGAS DE GARAGEM	FATOR FONTE	VALOR (R$)		
							OFERTA	HOMOGEN.	UNIT.
1	AP001470	199,00	3	2	2	0,90	1.300.050,00	1.170.045,00	5.879,62
2	AP02073	199,00	3	2	2	0,90	1.400.000,00	1.260.000,00	6.331,66
3	AP02074	199,00	3	2	2	0,90	1.200.000,00	1.080.000,00	5.427,14
4	AP0515	178,00	3	3	2	0,90	1.489.000,00	1.340.100,00	7.528,65
5	AP000066	240,00	4	4	3	0,90	1.850.000,00	1.665.000,00	6.937,50
6	AP21611	239,00	4	1	3	0,90	1.845.000,00	1.660.500,00	6.947,70
7	AP32441	201,00	4	2	2	0,90	1.600.000,00	1.440.000,00	7.164,18
8	AP1646	281,00	4	3	3	0,90	1.970.000,00	1.773.000,00	6.309,61
9	AP24126	165,00	3	1	2	0,90	1.200.000,00	1.080.000,00	6.545,45
10	AP039826	215,00	3	3	2	0,90	1.590.000,00	1.431.000,00	6.655,81
11	AP8844	170,00	3	1	3	0,90	1.350.000,00	1.215.000,00	7.147,06
12	AP11052	200,00	3	2	2	0,90	1.400.000,00	1.260.000,00	6.300,00
13	AP015438	180,00	3	1	2	0,90	1.500.000,00	1.350.000,00	7.500,00
14	AP22565	165,00	3	1	2	0,90	1.380.000,00	1.242.000,00	7.527,27
15	AP018996	193,00	3	1	2	0,90	1.300.000,00	1.170.000,00	6.062,18
16	AP007723	187,00	4	3	2	0,90	1.650.000,00	1.485.000,00	7.941,18
17	AP000222	160,00	3	1	2	0,90	1.200.000,00	1.080.000,00	6.750,00

DADO	SIM	CÓDIGO DO IMÓVEL	AREA PRIVATIVA	DORMITÓRIOS	SUÍTES	VAGAS DE GARAGEM	VALOR TOTAL
1	X	AP001470	199,00	3	2	2	1.170.045,00
2	X	AP02073	199,00	3	2	2	1.260.000,00
3		AP02074	199,00	3	2	2	1.080.000,00
4	X	AP0515	178,00	3	3	2	1.340.100,00
5	X	AP000066	240,00	4	4	3	1.665.000,00
6	X	AP21611	239,00	4	1	3	1.660.500,00
7	X	AP32441	201,00	4	2	2	1.440.000,00
8	X	AP1646	281,00	4	3	3	1.773.000,00
9	X	AP24126	165,00	3	1	2	1.080.000,00
10	X	AP039826	215,00	3	3	2	1.431.000,00
11	X	AP8844	170,00	3	1	3	1.215.000,00
12	X	AP11052	200,00	3	2	2	1.260.000,00
13		AP015438	180,00	3	1	2	1.350.000,00
14	X	AP22565	165,00	3	1	2	1.242.000,00
15	X	AP018996	193,00	3	1	2	1.170.000,00
16	X	AP007723	187,00	4	3	2	1.485.000,00
17		AP000222	160,00	3	1	2	1.080.000,00

☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

RELATÓRIO ESTATÍSTICO - REGRESSÃO LINEAR (NBR 14.653-2)

1. Data de referência:

- segunda-feira, 13 de julho de 2026

2. Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	17
Dados utilizados no modelo:	15

3. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9515286 / 0.9562280
Coeficiente de determinação:	0.9054066
Fisher - Snedecor:	23.93
Significância do modelo (%):	0.01

4. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	66%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	100%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	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	0.312	4	0.078	23.929
Não Explicada	0.033	10	0.003	
Total	0.344	14		

☎ **(019) 99684.1906,**
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

7. Equação de regressão:

ln (Valor total) = +11.62427309 +0.3465996596 * ln (Area privativa) +0.1366422997 * Dormitórios +0.0373986901 * Suítes +0.05258686274 * Vagas de garagem

- **Função estimativa (moda):**

Valor total = +111414.945 * e^(+0.3465996596 * ln (Area privativa) * e^(+0.1366422997 * Dormitórios) * e^(+0.0373986901 * Suítes) * e^(+0.05258686274 * Vagas de garagem)

- **Função estimativa (mediana):**

Valor total = +111778.3413 * e^(+0.3465996596 * ln (Area privativa) * e^(+0.1366422997 * Dormitórios) * e^(+0.0373986901 * Suítes) * e^(+0.05258686274 * Vagas de garagem)

- **Função estimativa (média):**

Valor total = +111960.4836 * e^(+0.3465996596 * ln (Area privativa) * e^(+0.1366422997 * Dormitórios) * e^(+0.0373986901 * Suítes) * e^(+0.05258686274 * Vagas de garagem)

8. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	ln(x)	2.24	4.90
Dormitórios	x	3.14	1.06
Suítes	x	1.95	8.02
Vagas de garagem	x	1.19	26.25
Valor total	ln(y)	16.31	0.01

9. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Dormitórios	0.66	0.20
Suítes	0.55	0.02
Vagas de garagem	0.59	0.14
Valor total	0.85	0.58

Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Suítes	0.44	0.25
Vagas de garagem	0.53	0.06
Valor total	0.84	0.70

☎ **(019) 99684.1906,**
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Correlações parciais para Suítes	Isoladas	Influência
Vagas de garagem	0.16	0.41
Valor total	0.64	0.52

Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
Valor total	0.62	0.35

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	I
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

☎ **(019) 99684.1906,**
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

☎ **(019) 99684.1906,**
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

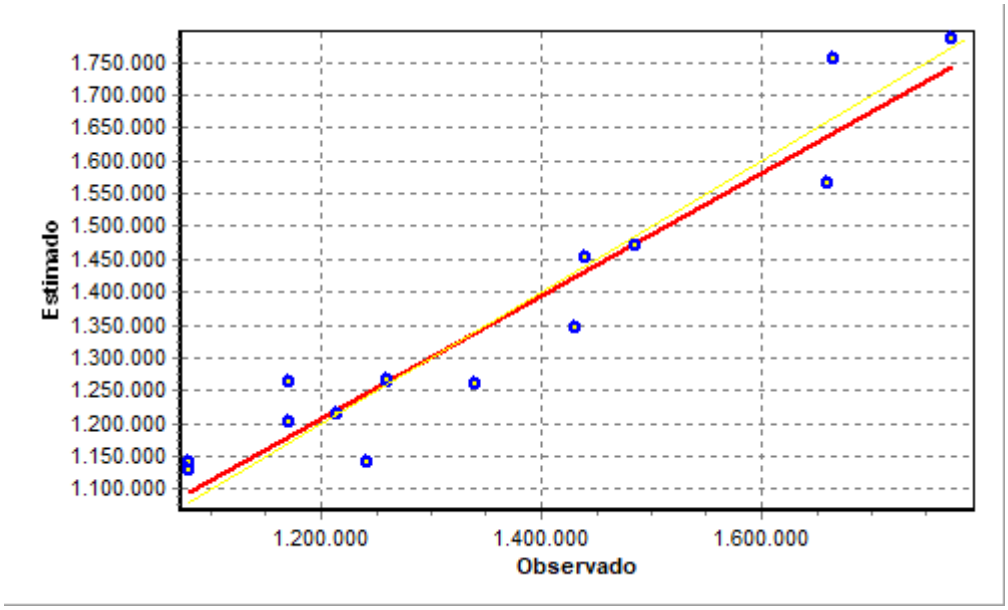
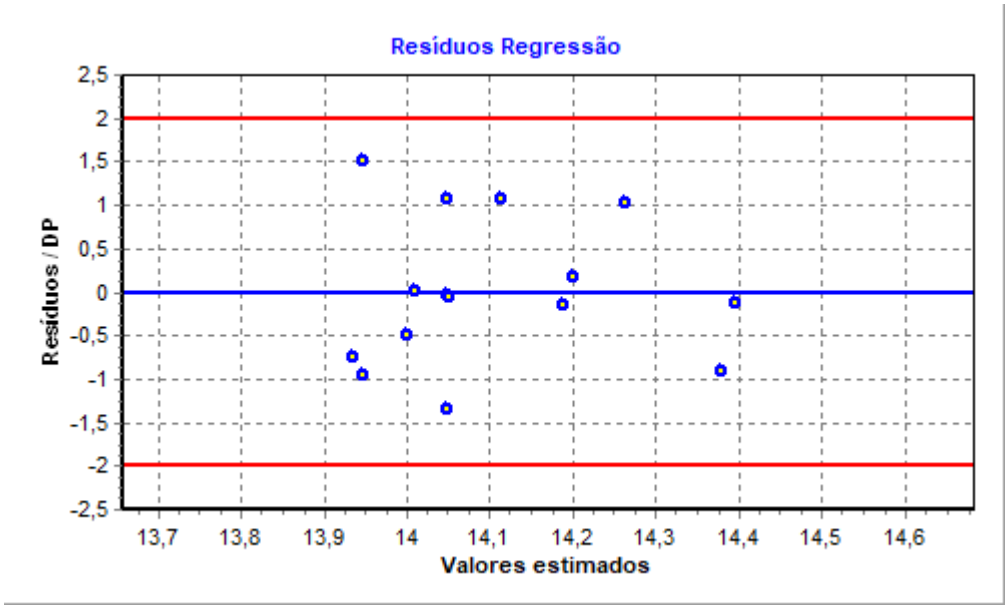


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do **Capítulo 3**, o **valor possível de mercado do imóvel**, na data base do laudo (**13 de julho de 2026**), em números inteiros, resultou em:

$V_{IMÓVEL\ –\ JULHO/2026}$ = R$ 1.260.000,00
(um milhão, duzentos e sessenta mil reais)

5 – QUESITOS – FLS. 1053

1. Queira o Sr. Perito descrever o imóvel;

Resposta: Favor reportar-se aos Capítulos 1 e 2 do laudo.

2. Queira o Sr. Perito descrever as dimensões do imóvel;

Resposta: Favor reportar-se ao Capítulos 2 – item 2.3 do laudo.

3. Queira o Sr. Perito informar a idade, o estado de conservação e o padrão que se enquadra a construção se houver;

Resposta: Favor reportar-se ao Capítulos 2 – item 2.3 do laudo.

4. Queira o Sr. Perito apontar o valor venal do imóvel;

Resposta: O valor venal consta do IPTU do imóvel. O possível valor de mercado do imóvel (Apartamento nº 121 com 2 vagas de garagem (nºs 28 e

☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

33) na data base do laudo é de R$ 1.260.000,00, conforme consta do Capítulo 4 do laudo.

5. Queira o Sr. Perito descrever o valor das benfeitorias, caso exista;

Resposta: O possível valor de mercado do imóvel (Apartamento nº 121 com 2 vagas de garagem (nºs 28 e 33) na data base do laudo é de R$ 1.260.000,00, conforme consta do Capítulo 4 do laudo.

6. Tendo em vista que o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado, conforme preconizado em Normas Técnicas, queira o Sr. Perito determinar o valor de avaliação do presente através do referido método, atendendo-se os instrumentos normativos: (i) Norma de avaliação da ABNT - NBR 14653-2; (ii) Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE-SP; (iii) Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos - CAJUFA (Comissão de Apoio aos Juízes da Fazenda Pública); e (iv) Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP – Última versão;

Resposta: Favor reportar-se ao Capítulos 3 – item 3.1 do laudo.

7. Esclareça o Sr. Perito Judicial qual o Método a ser adotado para o cálculo do valor do imóvel em estudo e por quê?

Resposta: Favor reportar-se ao Capítulos 3 – item 3.1 do laudo.

☎ **(019) 99684.1906,**
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 34 (trinta e quatro) páginas, assinadas digitalmente pelo signatário.

Campinas, 13 de julho de 2026.



☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ANEXO 01

PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE APARTAMENTOS A VENDA NO BAIRRO DO CAMBUÍ, CAMPINAS/SP.

- JULHO/2026 -

☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01	
Localização:	Edifício Ilha de Rhodes, Rua Dr. Carlos Guimarães, 150, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	Bonon & Amaral Imóveis, fone (19) 3254.6425
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	215079
Data	julho de 2026
Área Privativa:	199,00 m²
Características:	3 dormitórios, 2 suítes, 2 vagas de garagem
Preço:	R$ 1.300.050,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)





ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02	
Localização:	Edifício Ilha de Rhodes, Rua Dr. Carlos Guimarães, 150, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	Wise Inteligência Imobiliária, fone (19) 98388.1211
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP02073
Data	julho de 2026
Área Privativa:	199,00 m²
Características:	3 dormitórios, 2 suítes, 2 vagas de garagem
Preço:	R$ 1.400.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)





☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03	
Localização:	Edifício Ilha de Rhodes, Rua Dr. Carlos Guimarães, 150, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	Organização Imobiliária Soberana, fone (19) 3737.5050
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP015152
Data	julho de 2026
Área Privativa:	199,00 m²
Características:	3 dormitórios, 2 suítes, 2 vagas de garagem
Preço:	R$ 1.200.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)





ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04	
Localização:	Edifício Juliana, Rua Antônio Cesarino, 875, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	Ghia Empreendimentos Imobiliários, fone (19) 3254.6425
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP0515
Data	julho de 2026
Área Privativa:	178,00 m²
Características:	3 dormitórios, 3 suítes, 2 vagas de garagem
Preço:	R$ 1.489.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)






☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05	
Localização:	Edifício Porto Seguro, Rua Antônio Cesarino, 709, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	T&Co. Imóveis, fone (19) 99994.1030
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP000066
Data	julho de 2026
Área Privativa:	240,00 m²
Características:	4 dormitórios, 4 suítes, 3 vagas de garagem
Preço:	R$ 1.850.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)





55

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06	
Localização:	Edifício San Conrado, Rua Antônio Cesarino, 857, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	Pleno Imóveis, fone (19) 3387.8533
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP21611
Data	julho de 2026
Área Privativa:	239,00 m²
Características:	4 dormitórios, 1 suíte, 3 vagas de garagem
Preço:	R$ 1.845.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)

☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07	
Localização:	Edifício San Conrado, Rua Antônio Cesarino, 857, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	Pelegrini Imóveis, fone (19) 3234.5101
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP32441
Data	julho de 2026
Área Privativa:	201,00 m²
Características:	4 dormitórios, 2 suítes, 2 vagas de garagem
Preço:	R$ 1.600.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)







☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08	
Localização:	Edifício Pedro Alvares Cabral, Avenida Júlio de Mesquita, 1100, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	Casas e Vistas Imóveis, fone (19) 98294.6500
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP1646
Data	julho de 2026
Área Privativa:	281,00 m²
Características:	4 dormitórios, 4 suítes, 3 vagas de garagem
Preço:	R$ 1.970.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)




ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09	
Localização:	Edifício Residencial Marajoara, Rua José Vilagelin Júnior, 165, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	Piccoloto Negócios Imobiliários, fone (19) 2138.3838
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP24126
Data	julho de 2026
Área Privativa:	165,00 m²
Características:	3 dormitórios, 1 suítes, 2 vagas de garagem
Preço:	R$ 1.200.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)





☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10	
Localização:	Edifício Miranda, Rua Coronel Quirino, 778, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	Galante Imóveis, fone (19) 3797.1500
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP039826
Data	julho de 2026
Área Privativa:	215,00 m²
Características:	3 dormitórios, 3 suítes, 2 vagas de garagem
Preço:	R$ 1.590.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)





ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11	
Localização:	Edifício Marseiles, Rua Pedro Magalhães, 55, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	Valor Imóveis, fone (19) 3020.0420
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP8844
Data	julho de 2026
Área Privativa:	170,00 m²
Características:	3 dormitórios, 1 suíte, 3 vagas de garagem
Preço:	R$ 1.350.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)





☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 12	
Localização:	Edifício Praia da Barra, Rua Coronel Quirino, 1114, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	Cassia Adala Vendas Residencial, fone (19) 3388.2222
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP11052
Data	julho de 2026
Área Privativa:	200,00 m²
Características:	3 dormitórios, 2 suítes, 2 vagas de garagem
Preço:	R$ 1.400.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)





ELEMENTO COMPARATIVO Nº 13	
Localização:	Edifício Garopaba, Rua Coronel Quirino, 1383, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	Conexão X Consultoria Imobiliária, fone (19) 3291.0456
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP015438
Data	julho de 2026
Área Privativa:	180,00 m²
Características:	3 dormitórios, 1 suíte, 2 vagas de garagem
Preço:	R$ 1.500.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)





☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 14	
Localização:	Edifício Portinari, Rua Emília Meira Paiva, 77, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	D'Lange Imóveis, fone (19) 3322.3000
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP22565
Data	julho de 2026
Área Privativa:	165,00 m²
Características:	3 dormitórios, 1 suíte, 2 vagas de garagem
Preço:	R$ 1.380.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)





ELEMENTO COMPARATIVO Nº 15	
Localização:	Edifício Paço de Valença, Rua Joaquim Novaes, 70, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	Off Imóveis, fone (19) 3307.3777
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP018996
Data	julho de 2026
Área Privativa:	193,00 m²
Características:	3 dormitórios, 1 suíte, 2 vagas de garagem
Preço:	R$ 1.300.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)





☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 16	
Localização:	Edifício Praia de Pitangueiras, Avenida Júlio Mesquita, 960, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	De Lucca Imóveis, fone (19) 3755.1600
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP007723
Data	julho de 2026
Área Privativa:	187,00 m²
Características:	4 dormitórios, 3 suítes, 2 vagas de garagem
Preço:	R$ 1.650.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)





ELEMENTO COMPARATIVO Nº 17	
Localização:	Edifício Forte São Michel, Rua Dr. Sampaio Ferraz, 80, Cambuí, Campinas/SP.
Informante:	Innovart Imóveis, fone (19) 99934.5100
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP000222
Data	julho de 2026
Área Privativa:	160,00 m²
Características:	3 dormitórios, 1 suíte, 2 vagas de garagem
Preço:	R$ 1.200.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)





☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP n° 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T n° 13.886
CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA	DORM.	SUÍTE	VAGAS DE GARAGEM	FATOR FONTE	VALOR (R$)		
							OFERTA	HOMOGEN.	UNIT.
1	AP001470	199,00	3	2	2	0,90	1.300.050,00	1.170.045,00	5.879,62
2	AP02073	199,00	3	2	2	0,90	1.400.000,00	1.260.000,00	6.331,66
3	AP02074	199,00	3	2	2	0,90	1.200.000,00	1.080.000,00	5.427,14
4	AP0515	178,00	3	3	2	0,90	1.489.000,00	1.340.100,00	7.528,65
5	AP000066	240,00	4	4	3	0,90	1.850.000,00	1.665.000,00	6.937,50
6	AP21611	239,00	4	1	3	0,90	1.845.000,00	1.660.500,00	6.947,70
7	AP32441	201,00	4	2	2	0,90	1.600.000,00	1.440.000,00	7.164,18
8	AP1646	281,00	4	3	3	0,90	1.970.000,00	1.773.000,00	6.309,61
9	AP24126	165,00	3	1	2	0,90	1.200.000,00	1.080.000,00	6.545,45
10	AP039826	215,00	3	3	2	0,90	1.590.000,00	1.431.000,00	6.655,81
11	AP8844	170,00	3	1	3	0,90	1.350.000,00	1.215.000,00	7.147,06
12	AP11052	200,00	3	2	2	0,90	1.400.000,00	1.260.000,00	6.300,00
13	AP015438	180,00	3	1	2	0,90	1.500.000,00	1.350.000,00	7.500,00
14	AP22565	165,00	3	1	2	0,90	1.380.000,00	1.242.000,00	7.527,27
15	AP018996	193,00	3	1	2	0,90	1.300.000,00	1.170.000,00	6.062,18
16	AP007723	187,00	4	3	2	0,90	1.650.000,00	1.485.000,00	7.941,18
17	AP000222	160,00	3	1	2	0,90	1.200.000,00	1.080.000,00	6.750,00

☎ (019) 99684.1906,
gonzagamotta@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 14:32 , sob o número WCAS26702790597
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085153-33.2012.8.26.0114 e código Yqq60J9e.