

**LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA**

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1  
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886  
Corretor de Imóveis - 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 0035091-28.2008.8.26.0114**

Classe: **Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação**  
Requerente: **Banco Itaú S/A**  
Requerido: **Luciane Cristina Ferreira Lima Monteiro e Luiz Henrique Monteiro**  
Autos nº **2008/001441** (Número do Processo na Vara).

**LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA**, Engenheiro Civil  
- CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos mencionados, tendo concluído o trabalho com que foi distinguido, vem, 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  
Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

---

## 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

**1.1** - Objetiva o presente laudo, determinar o valor de mercado do imóvel objeto de penhora, caracterizado pelo **Apartamento nº 77**, 7º andar, Bloco Palmares II, **Condomínio Edifício Palmares**, situado na **Rua Alvares Ribeiro, nº 15**, Bairro da Ponte Preta, Campinas/SP, matrícula nº 129.739 - 3º CRI de Campinas/SP (fls. 23/26 dos autos).

**1.2** - Às fls. 801/802 dos autos o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

**1.3** - A vistoria do imóvel foi realizada no dia **3 de junho de 2025**, às 8:30 horas, conforme agendamento feito nos autos, em companhia da síndica (Sra. Suely Rezende Penha).

**1.4** - O apartamento em questão, conforme informações obtidas com a síndica (Sra. Suely), encontra-se fechado há mais de 20 (vinte) anos.

## 2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 2.1 - LOCALIZAÇÃO:

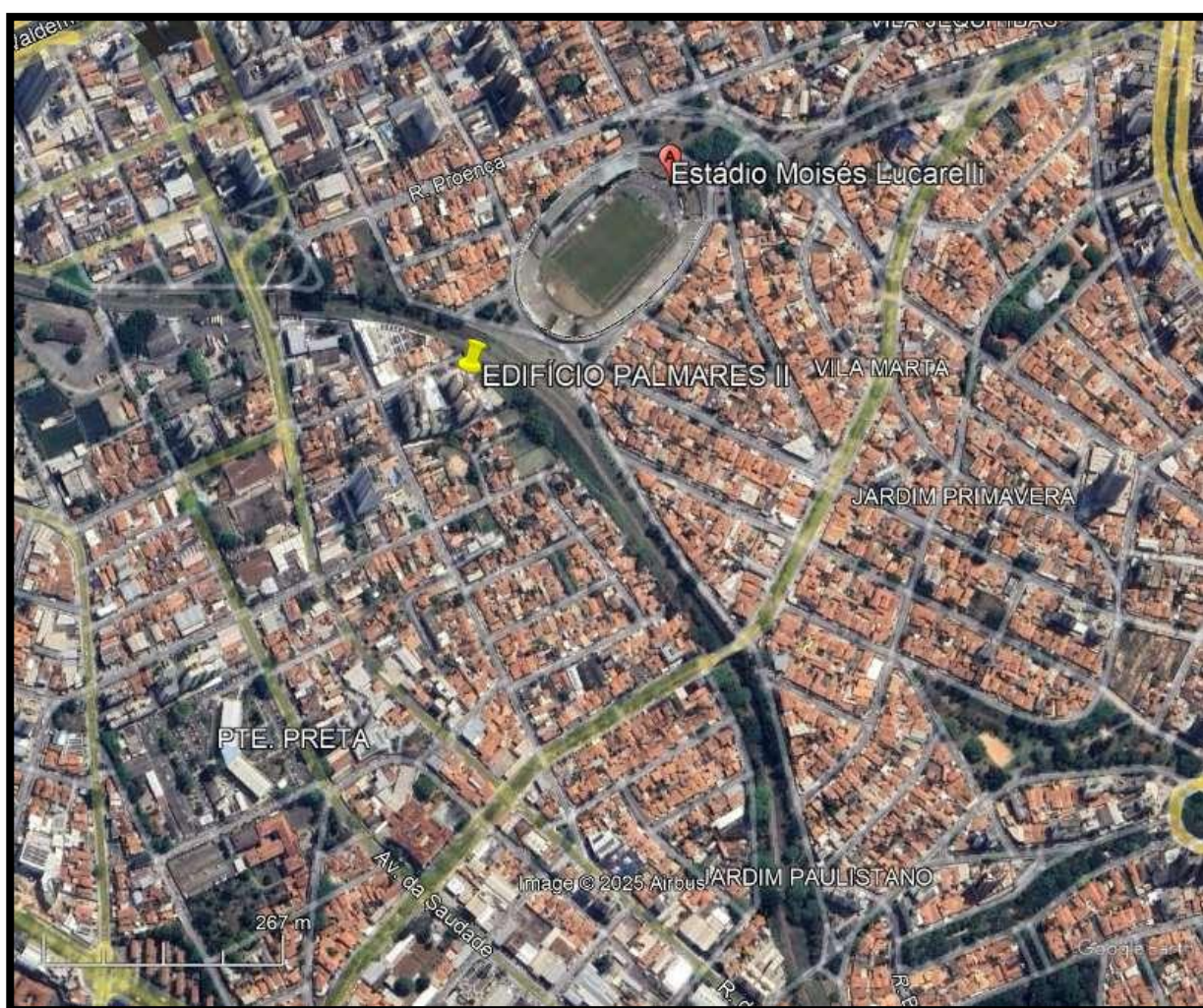
O **Condomínio Edifício Palmares** situa-se na **Rua Alvares Ribeiro, nº 15**, Bairro da Ponte Preta, Campinas/SP, Campinas/SP.

## LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

### AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

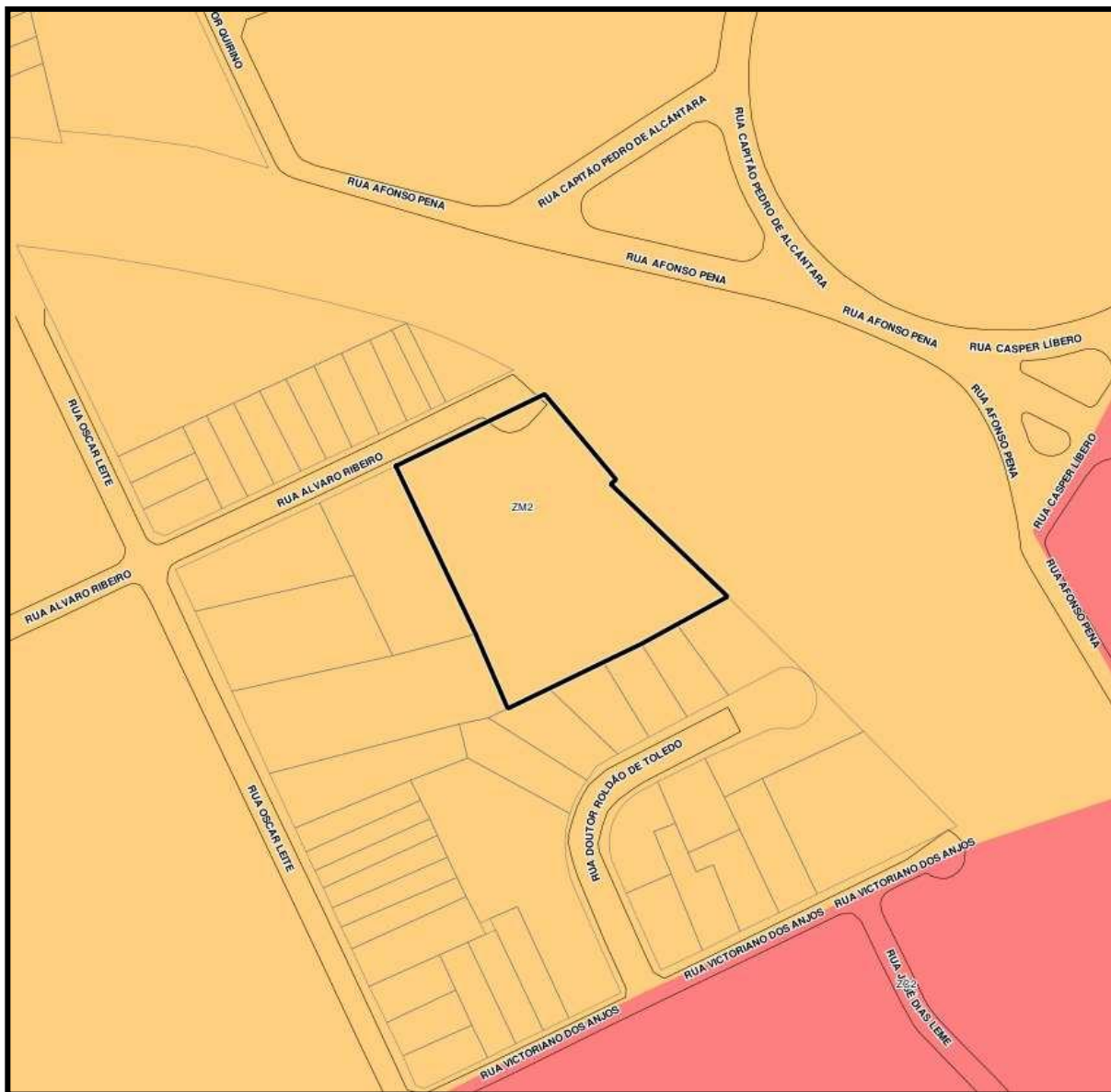
O acesso ao local é bastante facilitado e conhecido, tendo-se sua proximidade com a região central da cidade, com vários edifícios residenciais e comerciais, e é dotada de toda a infraestrutura convencional como: redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública; pavimentação; sistema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



# LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

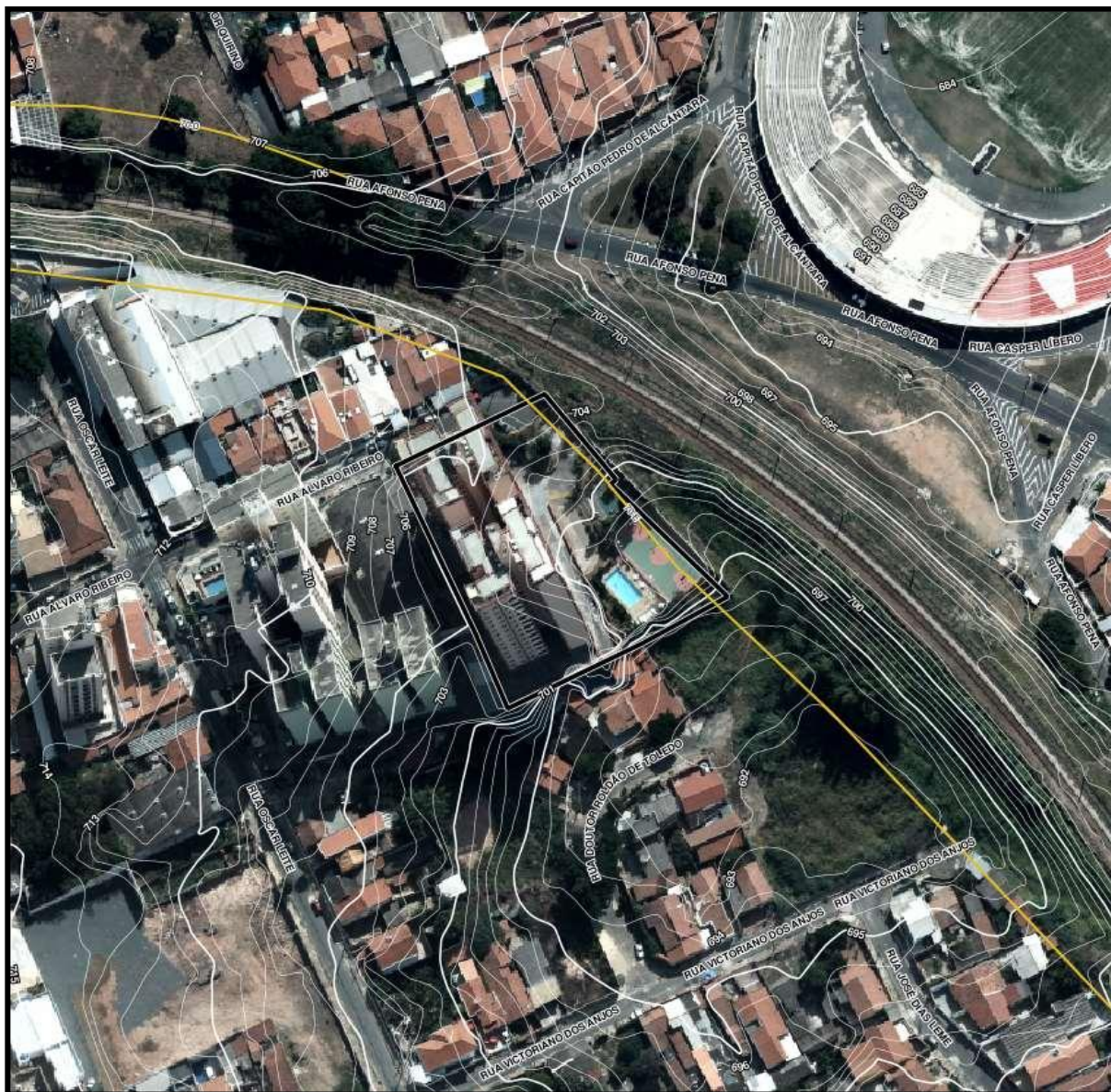
## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



# LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

Zoneamento: **ZM2** (Zona Mista 2) [LC nº208/2018](#)

Ocupações:  
CSEI, HCSEI, HMH, HMV, HU

Usos: [Tabela CNAE \(14/09/2022\)](#) [Verifica CNAE](#)  
CABI, CAMI, CVBI, CVMI, SBI, SMI, EBI, EMI, UP, UR, SRF\*

PD2018 Macrozona: **de Estruturação Urbana**  
PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): **Nova Europa**  
PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **EU-28**

## 2.2 - O “**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PALMARES**”:

O “**Condomínio Edifício Palmares**” de 2 (dois) blocos, com 2 (dois) subsolo comuns (garagens), pavimento térreo e mais 13 (treze) andares tipo, cada qual com 4 (quatro) apartamentos, totalizando 52 (cinquenta e dois) apartamentos por bloco.

Cada bloco é servido por 2 (dois) elevadores.

Idade aparente do edifício: 26 anos.

O condomínio é dotado de portaria de controle, salão de festas, play ground, piscina e quadra poliesportiva.

# LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**



**1. Vista geral da fachada do Condomínio Edifício Palmares.**

# LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**



**2. Área de lazer do condomínio.**



**3. Corredor de acesso aos Blocos I e II.**

## LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

---



**3. Acesso ao Bloco II onde se situa o apartamento em questão (nº 77).**



**4. Hall dos elevadores do Bloco II.**

## LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

### **2.3 - O APARTAMENTO Nº 77:**

O apartamento nº 77 - Bloco Palomares II, *sub judice*, é constituído de: sala de estar/jantar com sacada, cozinha, área de serviço, hall de circulação, banheiro social e 3 dormitórios, sendo um deles com banheiro privativo (suíte). O apartamento possui 1 (uma) **vaga de garagem coberta de nº 03**, situada no 2º subsolo.

Apesar de estar fechado há muitos anos (mais de 20 anos), o apartamento encontra-se em bom estado geral. Necessita de pintura, substituição do piso de carpete de tecido e limpeza geral.

Áreas edificadas:

Dimensões	Apartamento nº 77 - Bloco II
Área privativa (m <sup>2</sup> )	79,52 m <sup>2</sup>
Área Comum (m <sup>2</sup> )	27,37 m <sup>2</sup>
Área Total (m <sup>2</sup> )	106,89 m <sup>2</sup>
Fração Ideal de Terreno	28,6096 m <sup>2</sup>

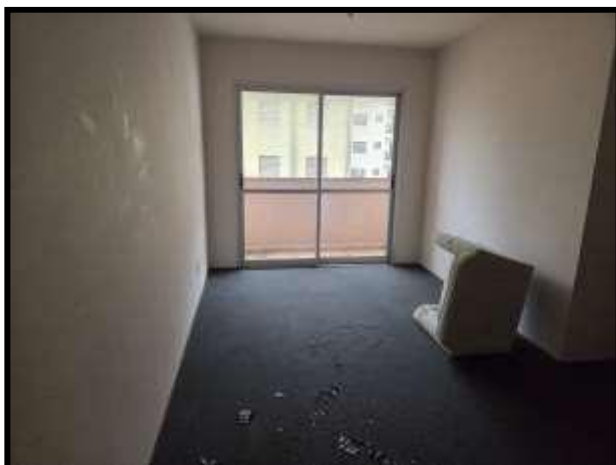
Dimensões	Box nº 03 - 2º Subsolo
Área privativa (m <sup>2</sup> )	10,50 m <sup>2</sup>
Área Comum (m <sup>2</sup> )	1,81 m <sup>2</sup>
Área Total (m <sup>2</sup> )	12,31 m <sup>2</sup>
Fração Ideal de Terreno	3,7776 m <sup>2</sup>

Detalhes nas ilustrações a seguir.

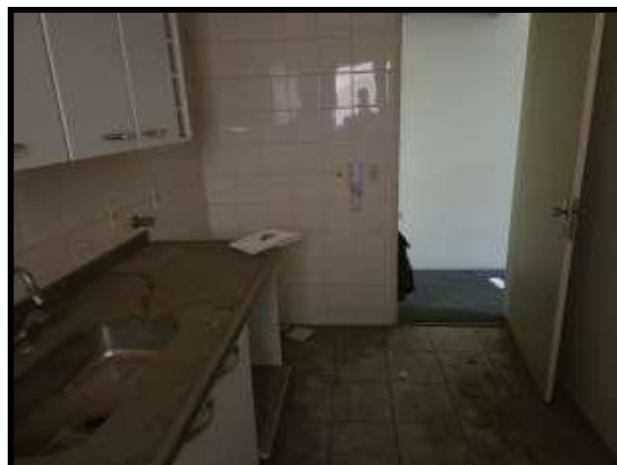
# LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



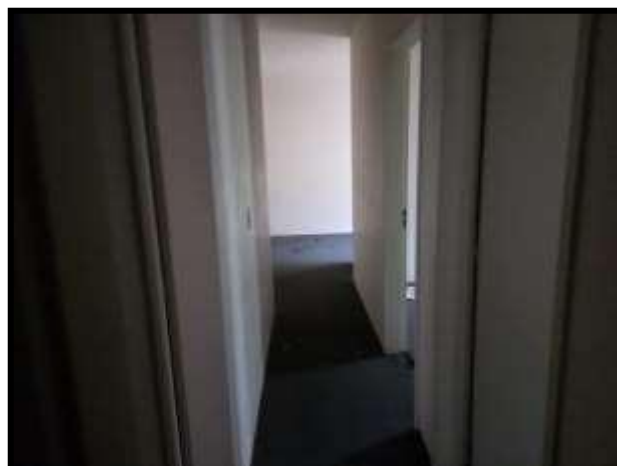
5. Sala de estar e jantar.



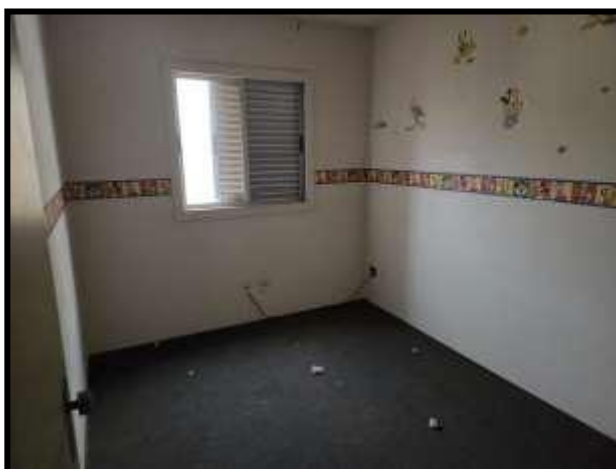
6. Cozinha.



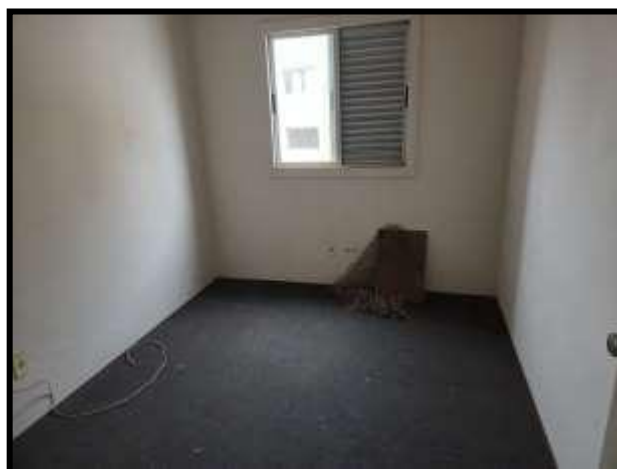
6. Cozinha no sentido da área de serviço.



7. Hall de distribuição interno



8. Dormitório 1.



9. Dormitório 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  
 Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

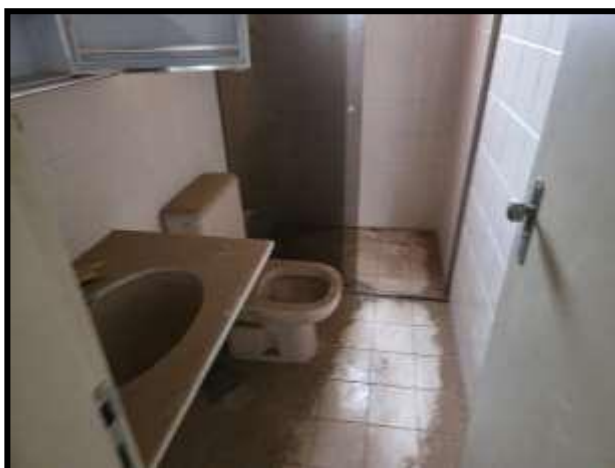
## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



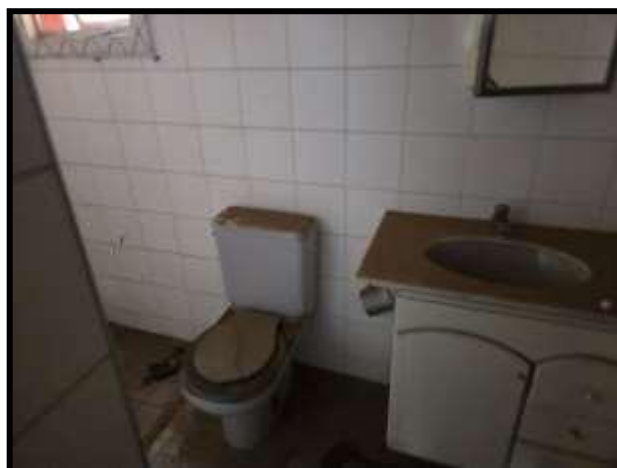
10. Dormitório suíte.



11. Dormitório suíte.



12. Banheiro da suíte.



13. Banheiro social.



14. Hall de distribuição a partir da sala.



15. 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  
 Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**



16, Box de Garagem nº 03 – 2º subsolo.



17. 2º Subsolo e a vaga de garagem nº 03.

## 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.

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:

# LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

*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 12 elementos – **Anexo 01**), 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 “**SISREN Windows 1.72 – Regressão Linear e Redes Neurais**”, de autoria da **Pelli Sistemas Engenharia**.

## **3.2 – VALOR DO IMÓVEL:**

O valor do imóvel (Apartamento nº 77 - Bloco Palomares II e Box nº 03 do Condomínio Edifício Palmares) 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  
 Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

### DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES:

- Área privativa = 79,52
- Vagas de garagem = 1

### VALORES DA MODA PARA NÍVEL DE CONFIANÇA DE 80%

- VALOR TOTAL
- **Mínimo (3,40%) = 455.874,09**
- Médio = 471.924,68
- Máximo (3,52%) = 488.540,39
- INTERVALO PREDIÇÃO
- Mínimo (9,80%) = 425.673,21
- Máximo (10,87%) = 523.201,61
- CAMPO DE ARBITRIO
- RL Mínimo = 401.135,98
- RL Máximo = 542.713,39

No presente caso, devido ao fato do apartamento estar fechado há muitos anos (mais de 30 anos), será adotado o valor mínimo como representativo de mercado do imóvel, resultando em:

**V<sub>APARTAMENTO Nº 77 - BLOCO II e BOX Nº 03 - JUNHO/2025</sub> = R\$ 456.000,00**  
**(quatrocentos e cinquenta e seis mil reais)**

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

Segue-se a devida juntada dos precedentes de cálculo exigidos pela **NBR 14.653-2** (Equação de Regressão e os Gráficos de Aderência e Resíduos).

# LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

## ELEMENTOS COMPARATIVOS PESQUISADOS

Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	FATOR FONTE	ÁREA EDIFICADA (M²)	DORM.	VAGAS	SUÍTES	VALOR OFERTA (R\$)	VALOR HOMOG. (R\$)	VALOR UNIT. (R\$/M²)
1	691101004-27	0,90	76,00	3	1	0	510.000,00	459.000,00	6.039,47
2	AP2488	0,90	79,52	3	1	1	530.000,00	477.000,00	5.998,49
3	AP284616	0,90	79,52	3	1	1	500.000,00	450.000,00	5.658,95
4	690681050-135	0,90	79,52	3	1	1	500.000,00	450.000,00	5.658,95
5	AP284618	0,90	79,52	3	1	1	440.000,00	396.000,00	4.979,88
6	AP021605	0,90	87,00	3	1	0	480.000,00	432.000,00	4.965,52
7	AP002281	0,90	76,00	3	2	1	740.000,00	666.000,00	8.763,16
8	207897	0,90	79,00	3	1	1	590.000,00	531.000,00	6.721,52
9	AP284616	0,90	72,00	3	2	1	500.000,00	450.000,00	6.250,00
10	AP3088978	0,90	76,00	3	2	1	660.000,00	594.000,00	7.815,79
11	LOCAL	1,00	79,52	3	1	1	500.000,00	500.000,00	6.287,73
12	LOCAL	1,00	79,52	3	2	1	490.000,00	490.000,00	6.161,97

## RELATÓRIO ESTATÍSTICO - REGRESSÃO LINEAR

### 1. Data de referência:

- quarta-feira, 4 de junho de 2025

### 2. Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	12
Dados utilizados no modelo:	10

### 3. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8970289 / 0,9054621

# LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Coefficiente de determinação:	0,8046608
Fisher - Snedecor:	14,42
Significância do modelo (%):	0,01

### 4. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	90%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
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	0,136	2	0,068	14,418
Não Explicada	0,033	7	0,005	
Total	0,169	9		

### 7. Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor total}) = +12,06544421 + 60,14310779 / \text{Area privativa} + 0,2475194396 * \text{Vagas de garagem}$$

- Função estimativa (moda):**

$$\text{Valor total} = +172944,9189 * e^{(+60,14310779 / \text{Area privativa})} * e^{(+0,2475194396 * \text{Vagas de garagem})}$$

- Função estimativa (mediana):**

$$\text{Valor total} = +173762,4149 * e^{(+60,14310779 / \text{Area privativa})} * e^{(+0,2475194396 * \text{Vagas de garagem})}$$

- Função estimativa (média):**

$$\text{Valor total} = +174172,6108 * e^{(+60,14310779 / \text{Area privativa})} * e^{(+0,2475194396 * \text{Vagas de garagem})}$$

# LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

### 8. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	1,07	32,00
Vagas de garagem	x	3,81	0,66
Valor total	ln(y)	17,97	0,01

### 9. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Vagas de garagem	0,55	0,02
Valor total	0,63	0,38

Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
Valor total	0,88	0,82

## 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	II

# LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

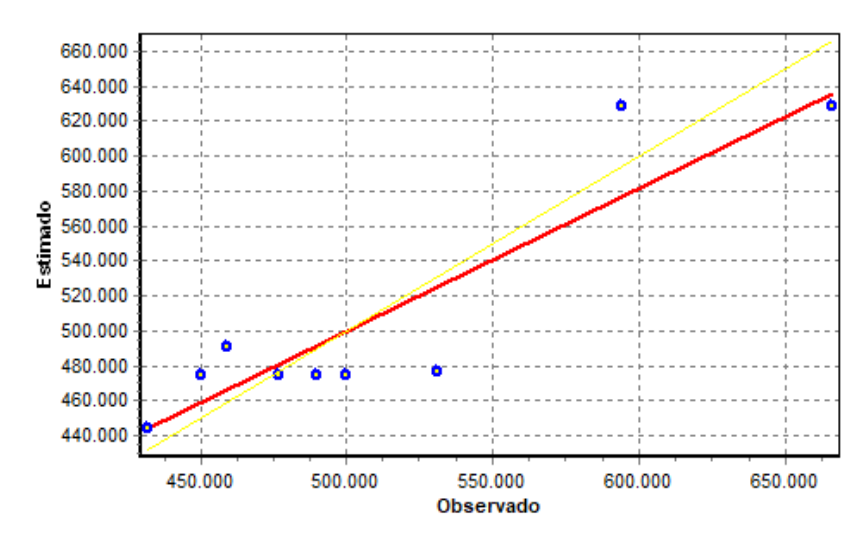
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite 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

# LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

---

### **4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Conforme demonstrativo de cálculo constante do **Capítulo III – item 3.2** retro, o **valor de mercado do imóvel (Apartamento nº 77 - Bloco Palomares II e Box nº 03 - 2º subsolo, Condomínio Edifício Palmares)**, na data base do laudo, **04 de junho de 2025**, é de **R\$ 456.000,00 (quatrocentos e cinquenta e seis mil reais)**.

### **5 – QUESITOS DAS PARTES**

Nada consta dos autos a respeito.

### **6 - TERMO DE ENCERRAMENTO**

O presente trabalho compõe-se de 31 (trinta e uma) páginas, assinada digitalmente pelo signatário.

Acompanha 1 (um) anexo.

Campinas, 04 de junho 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  
Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

---

# **ANEXO 01**

## **PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE APARTAMENTOS A VENDA MO BAIRRO PONTE PRETA, 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  
 Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

<b>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01</b>	
<b>Localização:</b>	Rua Álvaro Ribeiro, 146, Edifício Florença, Ponte Preta, Campinas/SP.
<b>Informante:</b>	Re/Max Realiza, fone (19) 99121.5310
<b>Fonte:</b>	vivareal (site)
<b>Código do Imóvel:</b>	691101004-27
<b>Data</b>	junho/2025
<b>Área Privativa:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	2 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e banheiro. 1 vaga de garagem.
<b>Preço:</b>	R\$ 510.000,00
<b>Fator Fonte:</b>	0,90 (oferta)
	

<b>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02</b>	
<b>Localização:</b>	Rua Álvaro Ribeiro, 15, Edifício Palmares II, Ponte Preta, Campinas/SP.
<b>Informante:</b>	Chiminazzo Imóveis, fone (19) 3735.5700
<b>Fonte:</b>	imovelweb (site)
<b>Código do Imóvel:</b>	AP2488
<b>Data</b>	junho/2025
<b>Área Privativa:</b>	79,52 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	3 dormitórios (1 suíte), sala, cozinha, área de serviço e banheiro. 1 vaga de garagem.
<b>Preço:</b>	R\$ 530.000,00
<b>Fator Fonte:</b>	0,90 (oferta)

# LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03	
<b>Localização:</b>	Rua Álvaro Ribeiro, 15, Edifício Palmares II, Ponte Preta, Campinas/SP.
<b>Informante:</b>	Rede Provectum Castelo 1, fone (19) 3367.1321 e 99142.4255
<b>Fonte:</b>	vivareal (site)
<b>Código do Imóvel:</b>	AP284616
<b>Data</b>	junho/2025
<b>Área Privativa:</b>	79,52 m²
<b>Características:</b>	3 dormitórios (1 suíte), sala, cozinha, área de serviço e banheiro. 1 vaga de garagem.
<b>Preço:</b>	R\$ 500.000,00
<b>Fator Fonte:</b>	0,90 (oferta)



## LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

### AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

<b>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04</b>	
<b>Localização:</b>	Rua Álvaro Ribeiro, 15, Edifício Palmares II, Ponte Preta, Campinas/SP.
<b>Informante:</b>	Re/Max Casanova, fone (19) 3396.8826 e 99545.7530
<b>Fonte:</b>	vivareal (site)
<b>Código do Imóvel:</b>	690681050-135
<b>Data</b>	junho/2025
<b>Área Privativa:</b>	79,52 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	3 dormitórios (1 suíte), sala, cozinha, área de serviço e banheiro. 1 vaga de garagem.
<b>Preço:</b>	R\$ 500.000,00
<b>Fator Fonte:</b>	0,90 (oferta)
	

<b>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05</b>	
<b>Localização:</b>	Rua Álvaro Ribeiro, 15, Edifício Palmares II, Ponte Preta, Campinas/SP.
<b>Informante:</b>	Rede Provectum Castelo 1, fone (19) 3367.1321 e 99142.4255
<b>Fonte:</b>	vivareal (site)
<b>Código do Imóvel:</b>	AP284616
<b>Data</b>	junho/2025
<b>Área Privativa:</b>	79,52 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	3 dormitórios (1 suíte), sala, cozinha, área de serviço e banheiro. 1 vaga de garagem.
<b>Preço:</b>	R\$ 440.000,00
<b>Fator Fonte:</b>	0,90 (oferta)

# LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



<b>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06</b>	
<b>Localização:</b>	Avenida da Saudade, 159, Edifício Maison France, Ponte Preta, Campinas/SP.
<b>Informante:</b>	Rumo Empreendimentos Imobiliários, fone (19) 93501.6364
<b>Fonte:</b>	imovelweb (site)
<b>Código do Imóvel:</b>	AP021605
<b>Data</b>	junho/2025
<b>Área Privativa:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	3 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e banheiro. 1 vaga de garagem.
<b>Preço:</b>	R\$ 480.000,00
<b>Fator Fonte:</b>	0,90 (oferta)



<b>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07</b>	
<b>Localização:</b>	Rua Oscar Leite, 200, Edifício Alto da Abolição, Ponte

**LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA**

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

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

	Preta, Campinas/SP.
<b>Informante:</b>	Bullet Imóveis, fone (19) 98245.3149
<b>Fonte:</b>	imovelweb (site)
<b>Código do Imóvel:</b>	AP002281
<b>Data</b>	junho/2025
<b>Área Privativa:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	3 dormitórios (1 suíte), sala, cozinha, área de serviço e banheiro. 2 vagas de garagem.
<b>Preço:</b>	R\$ 740.000,00
<b>Fator Fonte:</b>	0,90 (oferta)



<b>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08</b>	
<b>Localização:</b>	Rua Oscar Leite, 123 com Rua Álvaro Ribeiro, Edifício Itaipu, Ponte Preta, Campinas/SP.
<b>Informante:</b>	Bonon e Amaral Imóveis, fone (19) 3253.7070
<b>Fonte:</b>	imovelweb (site)
<b>Código do Imóvel:</b>	207897
<b>Data</b>	junho/2025
<b>Área Privativa:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	3 dormitórios (1 suíte), sala, cozinha, área de serviço e banheiro. 1 vaga de garagem.
<b>Preço:</b>	R\$ 590.000,00
<b>Fator Fonte:</b>	0,90 (oferta)

# LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



<b>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09</b>	
<b>Localização:</b>	Avenida General Carneiro, 503, Ponte Preta, Campinas/SP.
<b>Informante:</b>	Rede Provectum Castelo 1, fone (19) 3367.1321 e 99142.4255
<b>Fonte:</b>	vivareal (site)
<b>Código do Imóvel:</b>	AP284616
<b>Data</b>	junho/2025
<b>Área Privativa:</b>	72,00 m²
<b>Características:</b>	3 dormitórios (1 suíte), sala, cozinha, área de serviço e banheiro. 2 vagas de garagem.
<b>Preço:</b>	R\$ 500.000,00
<b>Fator Fonte:</b>	0,90 (oferta)



**LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA**

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

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

<b>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10</b>	
<b>Localização:</b>	Rua Oscar Leite, 200, Edifício Alto da Abolição, Ponte Preta, Campinas/SP.
<b>Informante:</b>	Rede Provectum – Castelo 3, fone (19) 99704.8810
<b>Fonte:</b>	imovelweb (site)
<b>Código do Imóvel:</b>	AP308976
<b>Data</b>	junho/2025
<b>Área Privativa:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	3 dormitórios (1 suíte), sala, cozinha, área de serviço e banheiro. 2 vagas de garagem.
<b>Preço:</b>	R\$ 660.000,00
<b>Fator Fonte:</b>	0,90 (oferta)



<b>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11</b>	
<b>Localização:</b>	Rua Álvaro Ribeiro, 146, Edifício Florença, Apartamento 71 – I, Ponte Preta, Campinas/SP.
<b>Informante:</b>	Re/Max Realiza, fone (19) 99121.5310
<b>Fonte:</b>	vivareal (site)
<b>Código do Imóvel:</b>	691101004-27
<b>Data</b>	junho/2025
<b>Área Privativa:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	2 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e banheiro. 1 vaga de garagem.
<b>Preço:</b>	R\$ 500.000,00
<b>Fator Fonte:</b>	1,00 (venda)

# LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

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

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



<b>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 12</b>	
<b>Localização:</b>	Rua Álvaro Ribeiro, 146, Edifício Florença, Apartamento 97 - II, Ponte Preta, Campinas/SP.
<b>Informante:</b>	Re/Max Realiza, fone (19) 99121.5310
<b>Fonte:</b>	vivareal (site)
<b>Código do Imóvel:</b>	691101004-27
<b>Data</b>	junho/2025
<b>Área Privativa:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	2 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e banheiro. 1 vaga de garagem.
<b>Preço:</b>	R\$ 4900.000,00
<b>Fator Fonte:</b>	1,00 (venda)



**LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA**

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

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA****QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	FATOR FONTE	ÁREA EDIFICADA (M²)	DORM.	VAGAS	SUÍTES	VALOR OFERTA (R\$)	VALOR HOMOG. (R\$)	VALOR UNIT. (R\$/M²)
1	691101004-27	0,90	76,00	3	1	0	510.000,00	459.000,00	6.039,47
2	AP2488	0,90	79,52	3	1	1	530.000,00	477.000,00	5.998,49
3	AP284616	0,90	79,52	3	2	1	500.000,00	450.000,00	5.658,95
4	690681050-135	0,90	79,52	3	2	1	500.000,00	450.000,00	5.658,95
5	AP284618	0,90	79,52	3	2	1	440.000,00	396.000,00	4.979,88
6	AP021605	0,90	87,00	3	1	0	480.000,00	432.000,00	4.965,52
7	AP002281	0,90	76,00	3	2	1	740.000,00	666.000,00	8.763,16
8	207897	0,90	79,00	3	1	1	590.000,00	531.000,00	6.721,52
9	AP284616	0,90	72,00	3	2	1	500.000,00	450.000,00	6.250,00
10	AP3088978	0,90	76,00	3	2	1	660.000,00	594.000,00	7.815,79
11	LOCAL	1,00	79,52	3	1	1	500.000,00	500.000,00	6.287,73
12	LOCAL	1,00	79,52	3	2	1	490.000,00	490.000,00	6.161,97

# 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 0035091-28.2008.8.26.0114

Classe: **Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação**  
Requerente: **Banco Itaú S/A**  
Requerido: **Luciane Cristina Ferreira Lima Monteiro e Luiz Henrique Monteiro**  
Autos nº **2008/001441** (Número do Processo na Vara).

**LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA**, Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos acima mencionados, em atendimento ao R. despacho de fls. 855, vem, com a devida vênia, manifestar-se sobre a petição de fls. 876/877, através do seguinte:

1. O Condomínio Edifício Palmares, na petição mencionada, em síntese, requer:

*“necessário que o I. Perito refaça os cálculos considerando a deterioração de um imóvel fechado por anos, sem qualquer manutenção, de modo a refletir o valor real de mercado, para que seja levado à leilão viabilizando interessados ao arremate”.*

# 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. O signatário informa que essa consideração foi devidamente observada no laudo de avaliação de avaliação (fls. 850 dos autos). Portanto, nada a ser reparado, reiterando-se, na íntegra, as conclusões do laudo.

Termos em que,

P. e E. Deferimento.

Campinas, 21 de janeiro de 2026.



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