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 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.

PROCESSO N° 0014792-05.2023.8.26.0114

Classe: **Cumprimento de Sentença**
Exequentes: **Alexandre Farias Empreedimentos Imobiliários Eireli Epp, José Pedro da Silva e Shirlei Gilmara Avansini Silva.**
Executados: **Dispan Industria e Comercio Ltda e Outra, Ralpho Ramos, Renato Ramos, Rita de Cássia Vital Ferreira, Tieka Oka Ramos e Wilson Ramos Junior**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, infra assinado, Engenheiro Civil - CREA/SP n° 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

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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 constituído de **terreno** (**Lote 15 Unificado** da **Quadra 89**) e **edificações**, situado na **Rua** Heitor Lacerda Guedes, nº 45, Cidade Satélite Iris, Campinas/SP, objeto da matrícula nº 107.879 - 3º CRI de Campinas/SP (fls. 25).

1.2 – Às fls. 390/391 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. 526/527) e realizada no dia 15 de dezembro de 2025, às 9:00 horas e foi acompanhada pelo por Dra. **Rafaela de Lima Barros** e **José Pedro da Silva.**

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO E ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO:

O imóvel em estudo, conforme mencionado nos itens 1.1 retro, fica situado na **Rua Heitor Lacerda Guedes, nº 45**, no quarteirão nº 4513, completado pelas Ruas Orivaldo Rocolato, Alcídio Rodelli e a Avenida John Boyd Dunlop, Cidade Satélite Iris, Campinas/SP, Código Cartográfico nº 3344.1468.0268.01001.

A região onde se situa o imóvel em estudo apresenta um perfil de ocupação tipicamente comercial e industrial.

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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 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.*



PROC. 0014792-05.2023.8.26.0114
☎ (19) 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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

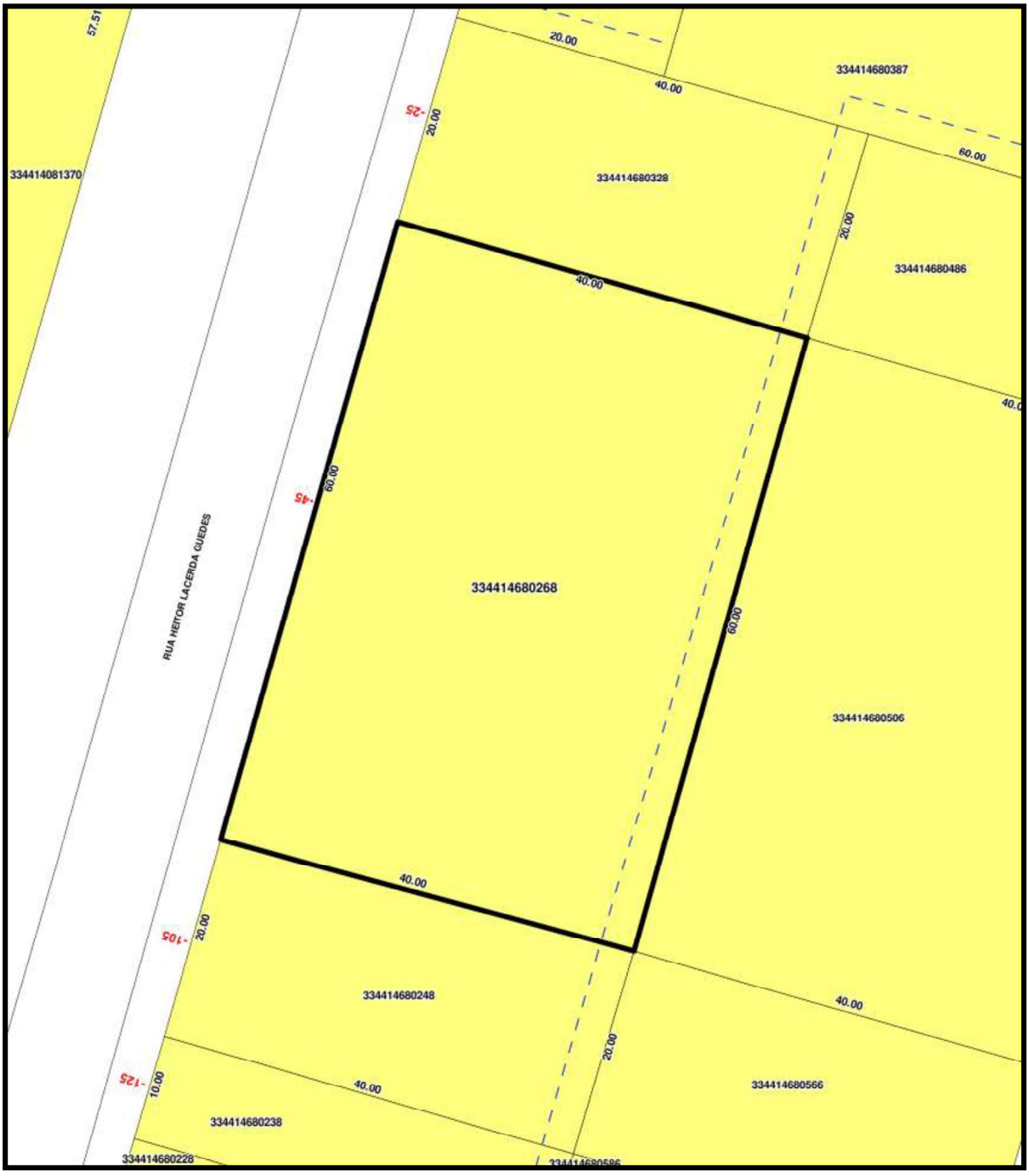
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



PROC. 0014792-05.2023.8.26.0114
☎ **(19) 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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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



PROC. 0014792-05.2023.8.26.0114
☎ (19) 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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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

Zoneamento: **ZC2** (Zona de Centralidade 2) LC nº208/2018

Ocupações:
CSEI, HCSEI, HMV, HU

Usos: Tabela CNAE (12/08/2025) Verifica CNAE
CVBI, CVMI, CVAI, CABI, CAMI, SBI, SMI, EBI, EMI, UP, UR, IBI*, SAI*, SRF*, EAI

PD2018 Macrozona: **de Estruturação Urbana**
PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): **Campo Grande**
PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **EU-36**

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

• Terreno faz face com RUA HEITOR LACERDA GUEDES - **Coletora I** - Decreto 21.384 de 2021-03-15

2.3 - O IMÓVEL EM ESTUDO:

2.3.1 – TERRENO (LOTE 2 DA QUADRA N):

Conforme consta da matrícula do imóvel (matrícula nº 107.879 – 3º CRI de Campinas), o terreno apresenta um formato trapezoidal, com as seguintes dimensões:

- frente: 60,00 m;
- fundos: 60,00 m;
- lado direito: 40,00 m;
- lado esquerdo: 40,00 m;
- **Área total: 2.400,00 m²**

Apresenta-se com um perfil natural em aclive, no sentido da frente para os fundos, com platôs de regularização para assentamento das edificações.

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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



MATRÍCULA 107.879 — FOLHA 01

3.o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM TERRENO designado por Lote 15, oriundo da Unificação dos lotes 13, 14 e 15 da Quadra "89" do Loteamento CIDADE SATÉLITE ÍRIS, nesta cidade, com as segintes medidas, confrontações e área: 60,00m de frente pela Rua 163 do mesmo Loteamento; do lado direito 40,00m onde confronta com o lote 16; - do lado esquerdo 40,00m onde confronta com o lote 12; fundos 60,00m onde confronta com o lote 22 (da Unificação dos lotes 22, 23 e 24), encerrando uma área total de 2.400,00m².-
Nº DO CONTRIBUINTE: 042.710.800.-
REGISTRO ANTERIOR: Matrículas 81.071, 81.072 e 81.073, deste Livro e Cartório.-

2.3.2 – EDIFICAÇÕES:

Sobre o terreno mencionado encontram-se construídos 2 (dois) galpões comerciais/industriais, assim caracterizados:

1. GALPÃO 1 – RUA HEITOR LACERDA GUEDES, Nº 45:

a) pavimento térreo (± 555,00 m²): salão com 2 banheiros, hall, despensa e 2 (duas) salas e cozinha e depósito nos fundos;

b) pavimento superior (± 180,00 m²): salão com 2 banheiros, cozinha e 2 (duas) salas;

Área total edificada aproximada do galpão é de **735,00 m².**

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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

Características construtivas gerais:

a - sistema estrutural: *de concreto armado pré-moldado (vigas, pilares e estrutura da cobertura);*

b - alvenaria: *de blocos assentados em argamassa de cimento e areia;*

c - revestimentos externos e internos (paredes): *reboco, blocos aparentes e meia barra de azulejos (salão) e barra completa nas cozinhas e nos banheiros;*

d - esquadrias e ferragens: *de ferro e madeira (portas internas);*

e - cobertura: *telhas metálicas;*

f - fechamento perimetral (laterais e fundos): *muros de alvenaria; gradil metálico na frente;*

g - pisos internos: *cerâmica;*

h - forros: *concreto no mezanino, banheiros e cozinhas.*

- Idade Aparente: 35 anos.
- Estado de Conservação: regular.
- Ocupação atual: "**Casa de Oração Raiz de Davi**".

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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. Tomada da Rua Heitor Lacerda Guedes mostrando a fachada do Galpão nº 45.



2. Fachada do galpão (nº 45).

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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. Fachadas lateral e frontal do galpão (nº 45).



4. Remanescente do terreno ao lado do galpão nº 45.

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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. Parte dos fundos com o depósito.



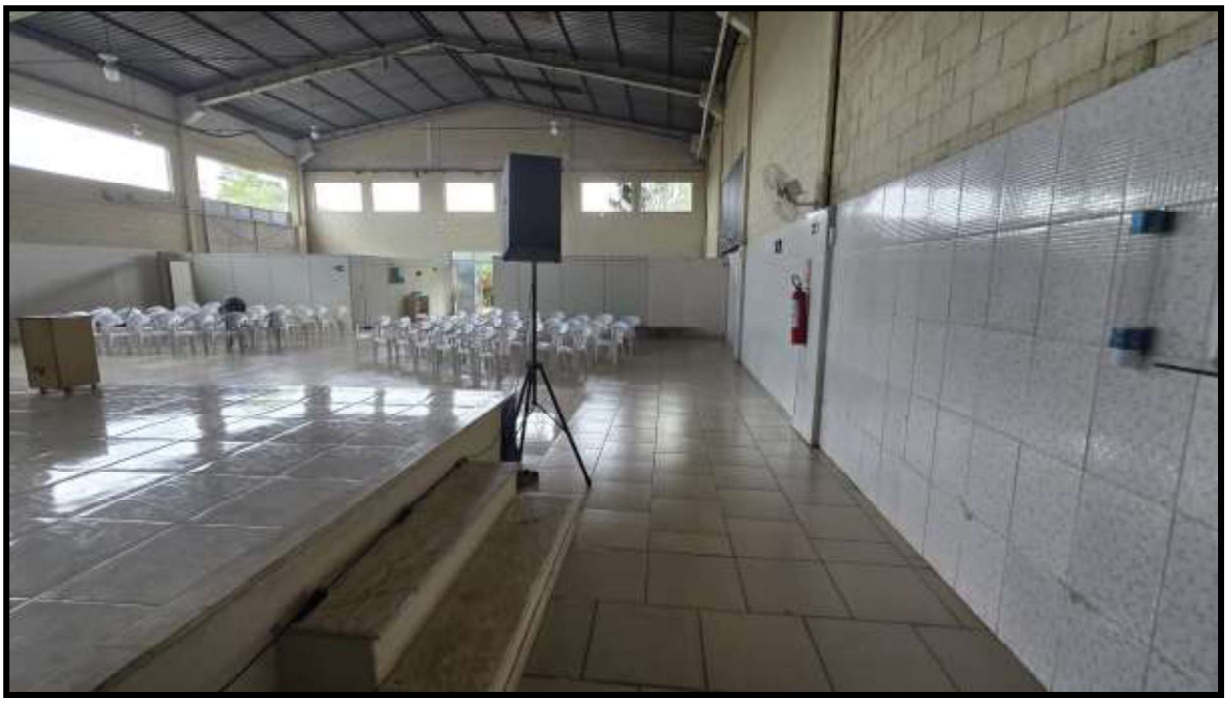
6. Vista interna do salão (pavimento térreo).

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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. Vista interna do salão no sentido dos fundos para a frente (pavimento térreo).



8. Vista interna do salão no sentido dos fundos para a frente (pavimento térreo).

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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. Vista interna de uma das salas ao nível do pavimento térreo.

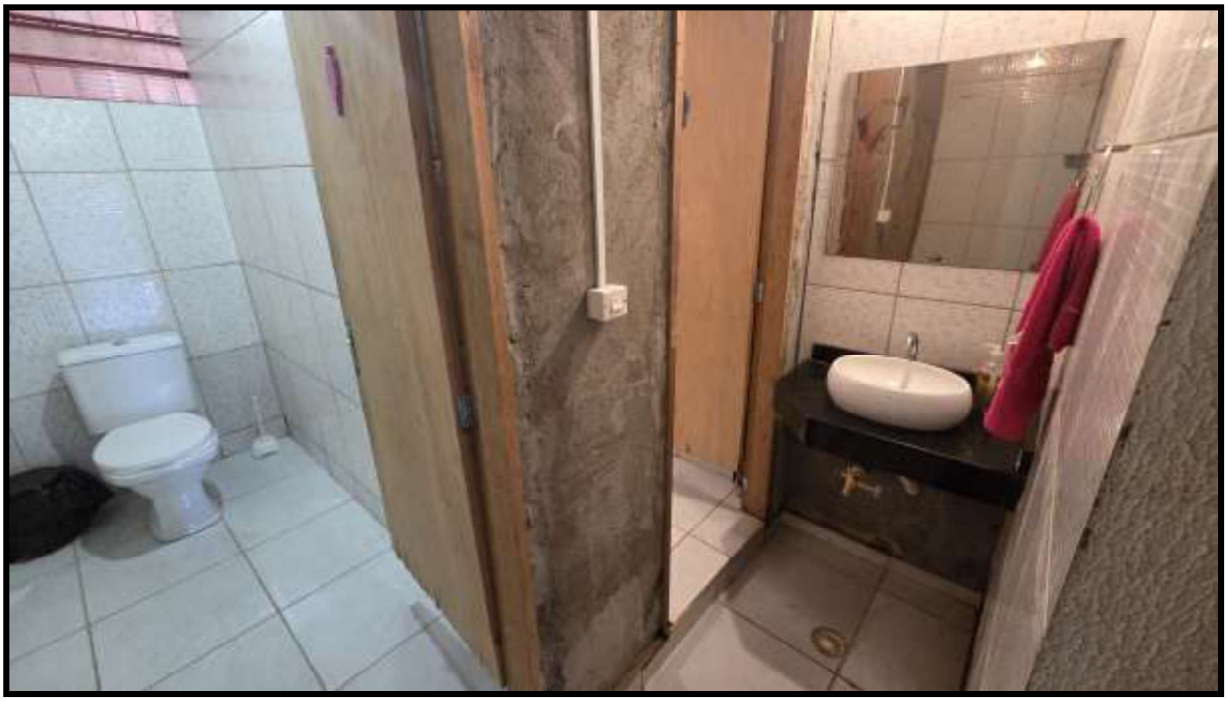


10. Vista de outra sala.

PROC. 0014792-05.2023.8.26.0114
☎ (19) 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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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. Vista dos banheiros.



12. Vista de um dos banheiros.

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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. Vista do hall de acesso às salas e aos banheiros.



14. Cozinha, situada nos fundos do galpão.

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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. Escada para o pavimento superior.



16. Pavimento superior. Vista interna da cozinha.

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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. Pavimento superior. Vista interna do salão.



18. Pavimento superior. Vista interna do salão.

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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. Pavimento superior. Vista interna dos banheiros.



20. Pavimento superior. Vista interna dos banheiros.

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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. Vista interna de uma das salas.

2. GALPÃO 2 – RUA HEITOR LACERDA GUEDES, Nº 35:

O **Galpão 2** deveria possuir uma área total edificada aproximada de **620,00 m²**. Encontra-se, atualmente, em sua maior porção sem a cobertura. Resta apenas as paredes laterais (blocos de concreto) e estruturas da cobertura, que são em concreto pré-moldado.

O pouco que resta construído e utilizado, situa-se na frente e parte da lateral, com área edificada aproximada de **220,00 m²**, destinado a salas, banheiros e dormitórios.

Características construtivas gerais:

a - sistema estrutural: *de concreto armado pré-moldado (vigas, pilares e estrutura da cobertura);*

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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 - alvenaria: *de blocos assentados em argamassa de cimento e areia;*

c - revestimentos externos e internos (paredes): *reboco, blocos aparentes e meia barra de azulejos (salão) e barra completa nas cozinhas e nos banheiros;*

d - esquadrias e ferragens: *de ferro e madeira (portas internas);*

e - cobertura: *telhas metálicas (parte em uso);*

f - fechamento perimetral (laterais e fundos): *muros de alvenaria;*

g - pisos internos: *cerâmica;*

h - forros: *concreto no mezanino, cozinha e banheiros.*

- Idade Aparente: 60 anos.
- Estado de Conservação: Ruim a precário.



22. Tomada da Rua Heitor Lacerda Guedes, mostrando a fachada do Galpão nº 35.

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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. Vista da frente do galpão.



24. Frente do galpão e da área do mezanino.

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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



25. Frente e acesso ao interior do galpão.



26. Parte dos fundos do galpão sem a cobertura e piso danificado.

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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



27. Vista do galpão sem a cobertura e parte da frente com o mezanino.



28. Parte dos fundos do galpão sem a cobertura e piso danificado.

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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



29. Parte da frente do galpão sem a cobertura e piso danificado. Vê-se parte do mezanino.



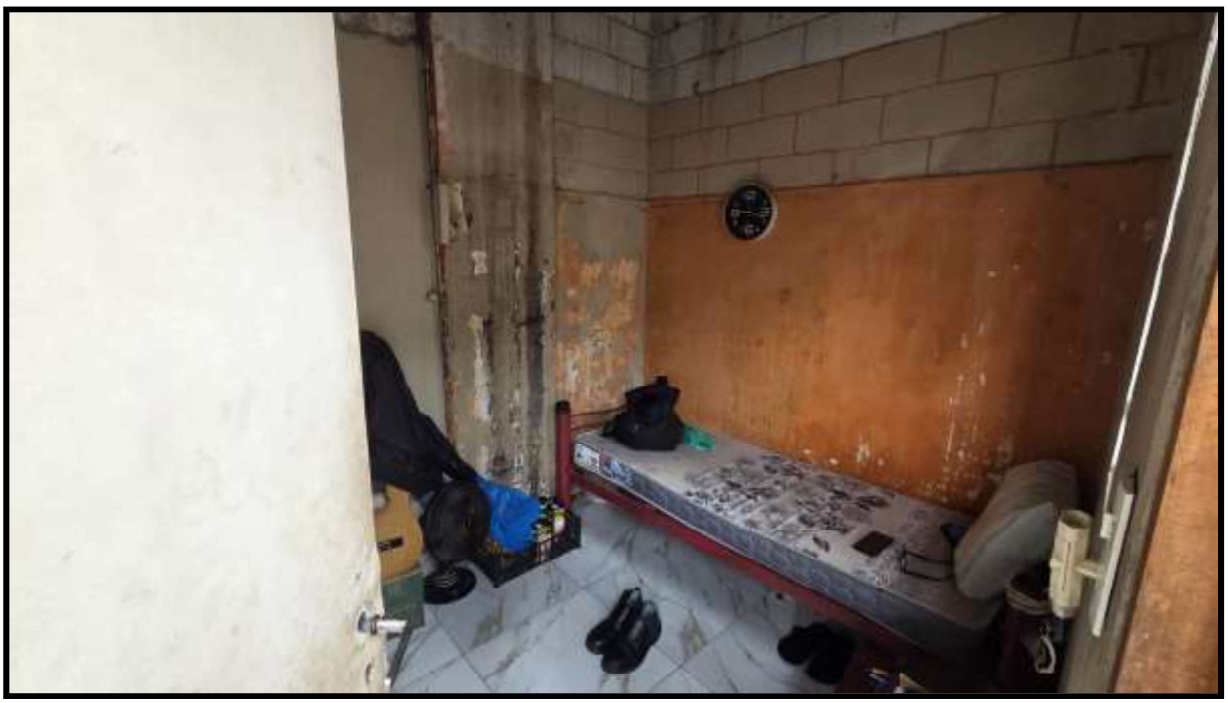
30. Parte dos banheiros.

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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



31. Vista interna da cozinha.



32. Dormitório improvisado.

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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



33. Vista interna dos banheiros.

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, além disso, haja meios técnicos suficientes para se atingir o fim visado. No caso em estudo, foram observadas as exigências técnicas da **NBR 14.653 – Partes 1 e 2** da **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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 EVOLUTIVO**, o qual, segundo a **NBR 14.653-2** assim se define:

> ***8.2.4.1 –*** *A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.*

3.1.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para avaliação da área de terreno será empregado o ***Método Comparativo de Dados de Mercado*** a partir de pesquisa feita na região do imóvel, cuja homogeneização será feita por meio de inferência estatística/regressão linear.

> *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.*

3.1.2 - AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

As **edificações** receberam o tratamento de avaliação com base no estudo denominado "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2019**", de autoria do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**, cujas tipologias, valores unitários e respectivos fatores de

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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

depreciação são apropriados para a avaliação das edificações em questão, com as adaptações necessárias a cada caso verificado. Ao valor unitário de construção selecionada não foram aplicados quaisquer outros fatores valorizantes e/ou desvalorizantes a título de *"compensações", "fator de comercialização"* ou "*vantagem da coisa feita*", por terem sido considerados embutidos nos padrões do próprio estudo. Aplicação da correspondente depreciação com base no fator **FOC** (fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação), do próprio estudo utilizado.

Observação: Para o caso em estudo, o **fator de comercialização** será adotado como igual a **1,00**, pelas próprias características do imóvel e sua localização.

3.2 – VALOR DO IMÓVEL:

3.2.1 – VALOR DO TERRENO:

O **Tratamento dos dados** da amostra (com 18 elementos do mesmo loteamento Cidade Satélite Iris), 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 - Regressão Linear e Redes Neurais**", de autoria da **Pelli Sistemas Engenharia.**

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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

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

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 2.400,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Total
- Mínimo (5,78%) = 1.826.467,33
- **Médio = 1.938.608,89**
- Máximo (5,78%) = 2.050.750,46

- Intervalo Predição
- Mínimo (18,90%) = 1.572.131,35
- Máximo (18,90%) = 2.305.086,44

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 1.647.817,56
- RL Máximo = 2.229.400,23

O valor total do terreno resulta em:

$V_{TERRENO}$ – JANEIRO/2026 = R$ 1.938.670,00

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

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

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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	LOCALIZAÇÃO	FONTE DE INFORMAÇÃO	FONE (19)	ÁREA (M²)	FATOR OFERTA	VALOR		
						TOTAL (R$)	HOMOG. (R$)	UNITÁRIO (R$/M²)
1	Avenida Deputado Luís Eduardo Magalhães, Cidade Satélite Iris, Código do Imóvel TE5059	Petrucci Swiss Park	3233.3000	600,00	0,90	400.000,00	360.000,00	600,00
2	R. Benedito Etelvino Alexandre, Cidade Satélite Iris, Código do Imóvel TE012437	Prime Home Imóveis	99612.3674	461,00	0,90	200.000,00	180.000,00	390,46
3	R. Dr. Dante Erbolato, 1364, Cidade Satélite Iris, Código do Imóvel TE3747	Pleno Imóveis	3254.5800	600,00	0,90	640.000,00	576.000,00	960,00
4	R. Percy Cornélio, 501, Cidade Satélite Iris, Código do Imóvel AR0071	Petrucci Valinhos	3233.3000	4.000,00	0,90	4.000.000,00	3.600.000,00	900,00
5	R. Antônio Carlos Amaral, Cidade Satélite Iris, Código do Imóvel TE0342	HM&Polo Consultoria Imobiliária	3794.3900	585,00	0,90	350.000,00	315.000,00	538,46
6	R. Sérgio Guimarães Fabiano, Cidade Satélite Iris, Código do Imóvel TE3712	Pleno Imóveis	3254.5800	1.250,00	0,90	849.000,00	764.100,00	611,28
7	R. Dr. Dorival Pedro Môro, Cidade Satélite Iris, Código do Imóvel TE234925	Rede Provectum Taquaral	3112.1500	991,00	0,90	980.000,00	882.000,00	890,01
8	R. Fernando Vital, 63, Cidade Satélite Iris, Código do Imóvel TE022675	Prado Gonçalves Nova Campinas	3794.2200	1.175,00	0,90	690.000,00	621.000,00	528,51
9	R. Dra. Zilda Arns Newmann, 3749, Cidade Satélite Iris, Código do Imóvel TE7001	Pleno Imóveis	3254.5800	416,00	0,90	449.000,00	404.100,00	971,39
10	R. Benedito Etelvino Alexandre, Cidade Satélite Iris, Código do Imóvel TE0777	HM&Polo Consultoria Imobiliária	3794.3900	1.143,00	0,90	530.000,00	477.000,00	417,32
11	R. Dr. Carlos Macia, Cidade Satélite Iris, Código do Imóvel TE0691	Cassia Adala Imóveis	3388.2222	868,00	0,90	600.000,00	540.000,00	622,12
12	R. Antônio Cardoso, 54, Cidade Satélite Iris, Código do Imóvel TE015180	Start Negócios Imobiliários	3705.9555	1.842,00	0,90	1.990.000,00	1.791.000,00	972,31
13	R. José Simão Chedid, Cidade Satélite Iris, Código do Imóvel TE026307	Prado Gonçalves Nova Campinas	3794.2200	630,00	0,90	500.000,00	450.000,00	714,29
14	R. Nadir Dias de Oliveira, Cidade Satélite Iris, Código do Imóvel TE008534	Cittá Negócios Imobiliários	3775.7800	600,00	0,90	800.000,00	720.000,00	1.200,00
15	R. Antônio Zancanella, Cidade Satélite Iris, Código do Imóvel TE4607	Petrucci Swiss Park	3233.3000	1.250,00	0,90	750.000,00	675.000,00	540,00
16	R. Ivo Cipriano, 91, Cidade Satélite Iris, Código do Imóvel AR020535	Conexão X Consultoria Imobiliária	3291.0456	4.981,00	0,90	4.275.000,00	3.847.500,00	772,44
17	Av. John Boid Dunlop, 5633, Cidade Satélite Iris, Código do Imóvel TE013665	Galante Imóveis	3797.1500	600,00	0,90	790.000,00	711.000,00	1.185,00
18	Av. John Boid Dunlop, 8014, Cidade Satélite Iris, Código do Imóvel TE295093	Rede Provectum Taquaral	3112.1500	1.200,00	0,90	1.500.000,00	1.350.000,00	1.125,00

RELATÓRIO ESTATÍSTICO - REGRESSÃO LINEAR

1. Data de referência:

- segunda-feira, 12 de janeiro de 2026

2. Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9708525 / 0.9708525
Coeficiente de determinação:	0.9425546
Fisher - Snedecor:	262.53
Significância do modelo (%):	0.01

4. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	55%
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	17877490991397.641	1	17877490991397.641	262.526
Não Explicada	1089569673602.360	16	68098104600.147	
Total	18967060665000.000	17		

7. Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor total = -56344.33527 +831.230512 * Área total

8. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	16.20	0.01
Valor total	y	-0.62	54.14

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor total	0.97	0.97

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

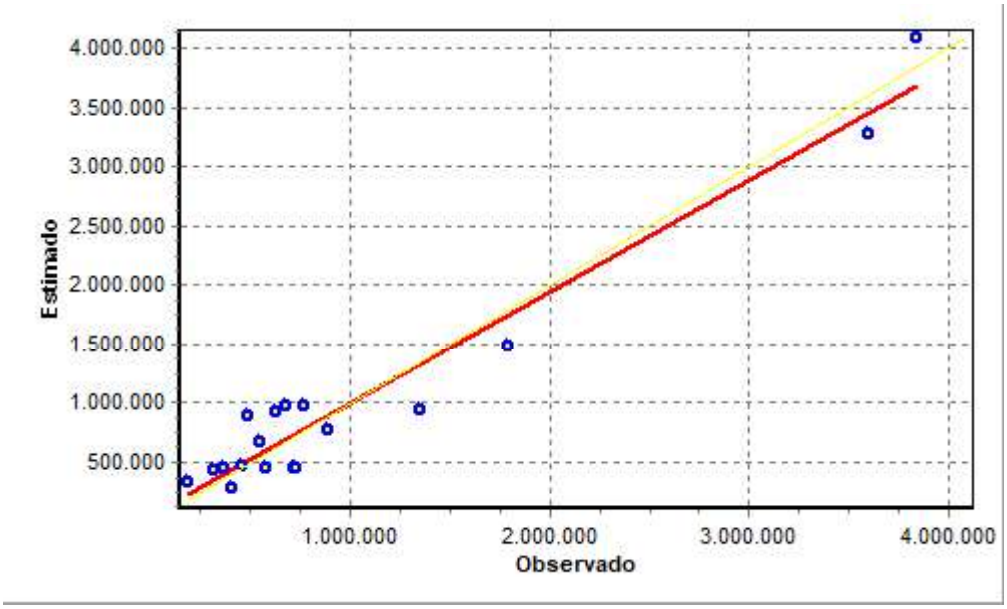
Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde 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	III
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
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

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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	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

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

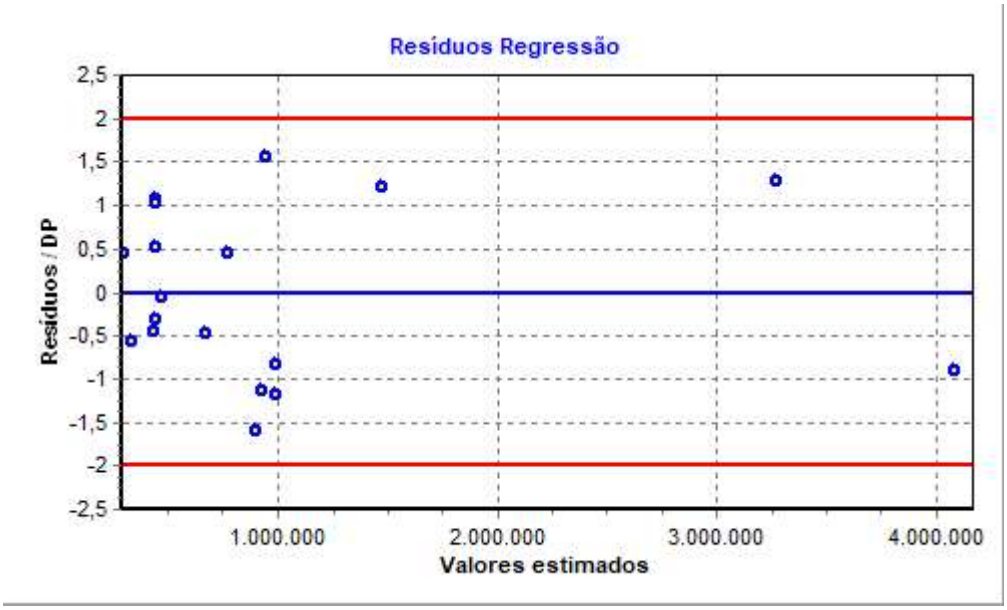


PROC. 0014792-05.2023.8.26.0114
☎ (19) 99684.1906, gonzagamotta@gmail.com

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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

Gráfico de resíduos - Regressão Linear



3.2.2 – VALOR DAS EDIFICAÇÕES:

O **valor das edificações**, segundo seu estado geral e com base no estudo mencionado no item 3.1.2 retro, resulta da seguinte equação algébrica:

$$V_{EDIFICAÇÕES\ –\ JANEIRO/2026} = S * q * F_{Deprec\ (FOC)}$$

Onde:

S = área total construída: Galpão 1 = 735,00 m²; Galpão 2 = 620,00 m²;
Padrão da Construção: galpão de padrão médio.

q = preço unitário de venda segundo a classificação do estudo utilizado, base CUB/Sinduscon (GI – Galpão Industrial = R$ 1.143,80/m²) = 1,659 x R$ 1.143,80/m² = R$ 1.897,56/m²

Idade Aparente: 35 anos (Gapão 1) e 60 anos (Galpão 2)

Valor Residual: 20%

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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

Idade Referencial: 80 anos

Coeficiente Hoss-Heidecke – K: 0,4688 (Galpão 1) e 0,1629 (Galpão 2);

$F_{Depreciação\ (FOC)}$: Gapão 1 = 0,5744; Galpão 2 = 0,3303;

1. GALPÃO 1:

$V_{GALPÃO\ 1\ –\ JANEIRO/2026}$ = 735,00 m² x R$ 1.897,56/m² x 0,5744

$V_{GALPÃO\ 1\ –\ JANEIRO/2026}$ = R$ 801.120,00

2. GALPÃO 2:

$V_{GALPÃO\ 2\ –\ JANEIRO/2026}$ = 620,00 m² x R$ 1.897,56/m² x 0,3303

$V_{GALPÃO\ 2–\ JANEIRO/2026}$ = R$ 388.594,00

3.2.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

O ***valor de mercado do imóvel***, na data base de **janeiro de 2026**, com base no **Método Evolutivo** será representado pela equação algébrica:

$$V_{IMÓVEL\ –\ JANEIRO\ 2026} = (V_{TERRENO} + V_{EDIFICAÇÕES}) \times Fc$$

Onde:

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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

$V_{TERRENO}$ = R$ 1.938.670,00

$V_{EDIFICAÇÕES}$ = R$ 801.120,00 + 388.594,00 = **R$ 1.189.714,00**

Fc = fator de comercialização = **1,00**

Substituindo, teremos:

$V_{IMÓVEL\ –\ JANEIRO\ 2026}$ = (R$ 1.938.670,00 + R$ 1.189.714,00) x 1,00

$V_{IMÓVEL\ –\ JANEIRO\ 2026}$ = R$ 3.130.000,00
(TRÊS MILHÕES, CENTO E TRINTA MIL REAIS

(aproximação de até 1% para arredondamento, conforme NBR 14.653-2)

4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do **Capítulo 3 – item 3.2.3** retro, o possível **valor de mercado do imóvel**, na data base do laudo (**13de janeiro de 2026**), em números inteiros, é de:

$V_{IMÓVEL\ –\ JANEIRO\ 2026}$ = R$ 3.130.000,00
(TRÊS MILHÕES, CENTO E TRINTA MIL REAIS

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

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 – QUESITOS DAS PARTES

Nada consta dos autos.

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 37 (trinta e sete) páginas, assinadas digitalmente pelo signatário.

Campinas, de 13 de janeiro de 2026.

_____
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engº Civil – CREA/SP 060087686.1
Perito Judicial

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 13/01/2026 às 10:41 , sob o número WCAS26700063876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014792-05.2023.8.26.0114 e código s9X1m4Gf.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 3.130.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Janeiro/2026 a Outubro/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	273 dias	1,038164
Percentual correspondente	273 dias	3,816402 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 3.249.453,37
Sub Total	(=)	R$ 3.249.453,37
Valor total	**(=)**	**R$ 3.249.453,37**

Retornar Imprimir

