

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Eng^a Civil e Segurança do Trabalho
PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6^a VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO SP.

AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO JUDICIAL
Nº **0032924-29.2016.8.26.0576**

Requerente: JOSÉ CARLOS BIN

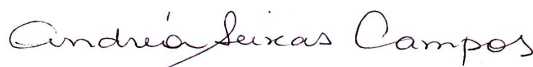
Requeridas: KATIUSCIA ALENCAR DE ABREU e OUTRA

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS, infra-assinado, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada nos autos em epígrafe, tendo concluído e entregue o Laudo, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer o **Levantamento dos Honorários** já depositados às fls. 183, 186, 187 e 192 bem como as correções que por ventura houver.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São José do Rio Preto, 09 de Dezembro de 2020.




ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

RG 17.521.176

CPF 251.083.898-92

1

Fone: (17) 3216 7274 – Fone recado: (17) 3224 7396
Autos: **0032924-29.2016.8.26.0576**

Andréa Seixas Campos
Eng^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190


ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Eng^a Civil e Segurança do Trabalho
PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6^a VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO SP.

AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO JUDICIAL
Nº 0032924-29.2016.8.26.0576

Requerente: JOSÉ CARLOS BIN

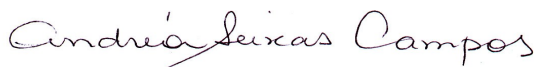
Requeridas: KATIUSCIA ALENCAR DE ABREU e OUTRA

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS, infra-assinado, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada nos autos em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada do incluso **Laudo**.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São José do Rio Preto, 09 de Dezembro de 2020.



ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
RG 17.521.176
CPF 251.083.898-92

2

Fone: (17) 3216 7274 – Fone recado: (17) 3224 7396
Autos: 0032924-29.2016.8.26.0576

Andréa Seixas Campos
Eng^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

Trata-se de uma **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO JUDICIAL** que tramita pela 6^a Vara Cível, autos nº 0032924-29.2016.8.26.0576, movida por **JOSÉ CARLOS BIN** em face de **KATIUSCIA ALENCAR DE ABREU e OUTRA**

CAPÍTULO II – PRELIMINARES

O presente trabalho tem como objetivo a avaliação do imóvel descrito nos autos às fls. 27/38, matrícula nº 10.030 do 2º C.R.I. local:

Um terreno sob nº 1, da quadra 32, situado na Vila Toninho, neste município, medindo 39,50 metros de frente, igual dimensão dos fundos, por 121,45 metros de um lado e 123,45 metros do outro lado, confrontando-se pela frente com a Estrada 23, de um lado com a Estrada 17, formando esquina, do outro lado com o lote 02 e nos fundos com o Nicolau Raduam.

CAPÍTULO III – VISTORIA

A vistoria foi acompanhada pela mãe da Requerida, Sra. Maria.

A) LOCALIZAÇÃO

O vertente imóvel é constituído de um terreno com uma construção comercial, situado na Vila Toninho, a Rua João Benhossi nº 7 nesta cidade de São José do Rio Preto/SP.

B) SERVIÇOS PÚBLICOS E PRIVADOS

O imóvel é servido por:

- *Rede elétrica pública e domiciliar;
- *Rede de telefone;
- *Serviço de correio;
- *Serviço de entrega de GLP;
- *Serviço de transporte urbano.

C) ZONEAMENTO

Atualmente o imóvel em tela localiza-se na Zona 04 (Z04) e tem como permitido os seguintes usos:

3

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

Eng^a Civil e Segurança do Trabalho
 PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

- * Habitação unifamiliar isolada;
- * Habitação multifamiliar vertical;
- * Comércio/Serviço: Vicinal; de bairro grupos A e B;
- * Serviço de Bairro grupo C;
- * Comércio de Bairro grupo C;
- * Microindústria e indústria inócuas;
- * Condomínio Fechado;
- * Conjunto habitacional justaposto ou superposto;
- * Índice de aproveitamento = 2;
- * Taxa de ocupação = 60%;
- * Recuos mínimos: Frontal = 3,00 metros
- * Dimensões mínimas: 10,00 metros de testada e 200,00 m² de área.

D) DESCRIÇÃO**D.1) TERRENO**

Trata-se de um terreno de formato irregular, constituído do lote nº 01, da quadra nº 32, com as seguintes medidas e confrontações:

*39,50 (Trinta e nove metros e cinquenta centímetros) de frente para a Estrada 23 (atual João Benhossi); igual dimensão nos fundos confrontando-se com Nicolau Raduan; 121,45 (Cento e vinte um metros e quarenta e cinco centímetros) de um lado confrontando-se com a Rua 17 na qual faz esquina (a rua não está aberta) e 123,45 (Cento e vinte e três metros e quarenta e cinco centímetros) do outro lado confrontando-se com o lote 02; encerrando uma área total de 4.835,55 (Quatro mil, oitocentos e trinta e cinco metros quadrados e cinquenta e cinco centímetros quadrados).

* área conforme levantamento do Eng^o Adalberto T. de Souza, anexo aos autos às fls. 103.

D.2) BENFEITORIA

Natureza	:Comercial
Ocupação	:Comercial
Idade	:Mais de 30 anos
Conservação	:Regular / Ruim
Padrão	:Médio
Estrutura	:Alvenaria
Cobertura	:Telha de fibrocimento

4

Fone: (17) 3216 7274 – Fone recado: (17) 3224 7396
 Autos: 0032924-29.2016.8.26.0576

Andréa Seixas Campos
 Eng^a Civil e Seg. do Trabalho
 CREA. 5060295190

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Eng^a Civil e Segurança do Trabalho
PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

Forro	:Laje; gesso
Esquadrias	:Janelas de vidro; portas e janelas de ferro; portas de madeira
Instalações Elétricas	:Fiação aparentemente normal e embutida
Instalações Hidráulicas	:Aparentemente normal
Pisos	:Mármore; cerâmica; granito; cimentado
Revestimentos	:Pintura nas paredes internas, externas e muros; azulejo até o teto nas paredes dos sanitários e cozinha
Patologias	:Desgastes da idade e uso
Cômodos	:Pavimento térreo = salão, sanitários, camarote, bar, despensa, cozinha, 01 dormitório tipo suíte, bilheteria
	:Mezanino = salão, sanitários e escritório
	:Terraço
	:Dependência
Áreas construídas	:pavimento térreo = 667,23 m ²
	:mezanino = 227,10 m ²
	:terraço = 319,78 m ²
	:dependência = 28,20 m ²
	:TOTAL = 1.242,31 m ²

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

A) METODOLOGIA

Objetivando facilitar a compreensão da Técnica de Avaliação utilizada, esclareceremos, a seguir, consoante as Normas Técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e NBR 14653:

“**Avaliação**, é a determinação técnica do valor quantitativo, qualitativo, ou monetário de um bem, ou de seus rendimentos, frutos, direitos, seguros, ou de um empreendimento, para uma data e um lugar determinado”.

“**Valor de Mercado**, quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente”.

“**Método de Custo**, identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos”.

5

Fone: (17) 3216 7274 – Fone recado: (17) 3224 7396
Autos: 0032924-29.2016.8.26.0576

Andréa Seixas Campos
Eng^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Eng^a Civil e Segurança do Trabalho
PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

“**Método Comparativo**, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

Para a determinação do valor do terreno, esta Avaliadora obteve utilizando-se do **Método Comparativo**, onde com a realização de Pesquisa de Mercado, junto a várias imobiliárias, colheram-se informações e através de tratamento estatístico determinou-se o Valor de Mercado do metro quadrado de terreno.

Adotou-se o **Método de Custo**, para a benfeitoria em tela, por tratar-se de um método muito popular e largamente adotado pelos avaliadores em geral, porque é aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido através da reprodução de valores, neste caso comparado com a Construção Nova, todavia, como a construção não é nova, será necessário efetuar-se um desconto para corrigir os desgastes causados pela idade e pelo uso.

Face ao exposto, utiliza-se a tabela de Custos Unitários PINI de Edificações, elaborada e publicada mensalmente pela revista “Construção Mercado”, onde se obtém o custo por m² de construção, calculando-se o valor da construção nova e posteriormente calcula-se a depreciação do imóvel considerando o obsolescimento e o estado de conservação, através do Método de Ross/Heidecke.

B) VALORES

B.1) TERRENO

Conforme planilha de cálculo anexa.

Vt = R\$ 1.929.384,00

B.2) FINAL

Conforme planilha de cálculo anexa.

Vi = R\$ 3.623.499,00

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Eng^a Civil e Segurança do Trabalho
PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

CAPÍTULO V – CONCLUSÃO

Face aos estudos e cálculos efetuados, o valor para o imóvel na presente data e atuais condições é:

Rua João Benhossi nº 7 – Vila Toninho

R\$ 3.623.499,00 (Três milhões, seiscentos e vinte e três mil, quatrocentos e noventa e nove reais)

Parte ideal pertencente ao Requerente de 50%

R\$ 1.811.749,50 (Um milhão, oitocentos e onze mil, setecentos e quarenta e nove reais e cinquenta centavos)

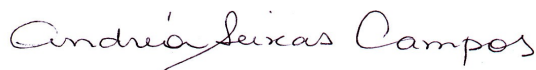
CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

O presente trabalho vai em 05 (cinco) laudas somente no anverso, todas rubricadas e a última datada e assinada, sendo que se encontra apenso ao corpo do laudo:

- *03 (três) folhas da planilha de avaliação;
- *15 (quinze) fotografias do imóvel.

Finalmente, agradecendo a confiança depositada por este ínclito Juiz, esta signatária, coloca-se à disposição para dirimir quaisquer dúvidas pertinentes a presente questão.


São José do Rio Preto, 09 de Dezembro de 2020.



ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
RG 17.521.176
CPF 251.083.898-92

7

Fone: (17) 3216 7274 – Fone recado: (17) 3224 7396
Autos: 0032924-29.2016.8.26.0576

Andréa Seixas Campos
Eng^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190


PLANILHA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

0032924-29.2016.8.26.0576

IMÓVEL: Rua João Benhossi nº 7 - Vila Toninho

A) Valor do Terreno (Vt)

A.1) Pesquisa de Mercado

Elemento	Fonte	Localização	Valor (R\$)	Área (m²)	Valor (R\$/m²)	Fator de Oferta (Fo)	Fator de Frente	Valor homog. (R\$/m²)
1	Márcio Cardoso - corretor	Não frente para Marginal	2.000.000,00	5.510,00	362,98	0,90	1,00	326,68
2	Magnum Imobiliária	Frente para Marginal	2.200.000,00	4.000,00	550,00	0,90	0,85	420,75
3	Imobiliária Redentora	Frente para Marginal	2.800.000,00	4.381,00	639,12	0,90	0,85	488,93
4	Habilar Imóveis	Frente para Marginal	940.000,00	2.000,00	470,00	0,90	0,85	359,55
5	Fit Prime Empreendim.	Frente para Marginal	6.300.000,00	7.000,00	900,00	0,90	0,85	688,50
6	Villare Imóveis Rio Preto	Não frente para Marginal	1.800.000,00	6.000,00	300,00	0,90	1,00	270,00

Fo = Fator de Oferta. Adotado 0,90 para imóveis em oferta e 1,00 para negócios realizados.

Fator de Frente = refere-se a diferença de valores entre os imóveis que estão situados na marginal ou não.

A.2) Cálculo do Valor Básico Unitário (R\$/m²)

Média aritmética	425,73
Desvio Padrão	149,34
Coefficiente de Variação (CV)	0,351
Limite inferior	276,40
Limite superior	575,07
Elemento descartado	E5 e E6
Média saneada	398,98
Valor adotado	399,00

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Avaliações e Perícias em Engenharia

1

Autos: 0032924-29.2016.8.26.0576

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190

PLANILHA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A.3) Valor Estimado para o Terreno Avaliando

Valor (R\$/m ²)	Área (m ²)	Valor (R\$)
399,00	4.835,55	1.929.384,45
		1.929.384,00

Vt - Valor adotado = R\$ 1.929.384,00 (Um milhão, novecentos e vinte e nove mil, trezentos e oitenta e quatro reais)

B) Valor da Benfeitoria ou Construção Nova (Vcn)

Áreas construídas	m ²
pav. térreo - parcialmente fechado (C1)	667,23
mezanino - fech. (C2)	227,10
terraço - aberto (C3)	319,78
dependência - fech. (C4)	28,20

Valor (R\$/m ²)	2.352,21
Adotado (R\$/m²)	1.881,76

Vcn	Valor (R\$/m ²)	Área (m ²)	Fator	Total (R\$)
Vcn1	1.881,76	667,23	0,80	1.004.453,38
Vcn2	1.881,76	227,10	1,00	427.347,70
Vcn3	1.881,76	319,78	0,20	120.349,84
Vcn4	1.881,76	28,20	1,00	53.065,63
				3.051.360,00

C) Depreciação pelo Obsolescência e pelo estado de Conservação

(Método de Ross/Heidecke)

$$Foc = R + K (1-R)$$

onde: R = coeficiente residual correspondente ao padrão, obtido em tabela e K = coeficiente de Ross/Heidecke, obtido em tabela.

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Avaliações e Perícias em Engenharia

2

Autos: 0032924-29.2016.8.26.0576

Andréa Seixas Campos
Eng.^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190

PLANILHA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

R =	20%
K =	0,444
Foc =	0,5552

D) Valor Final da Benfeitoria (Vb)

Vcn (R\$)	Foc	Valor (R\$)
3.051.360,00	0,5552	1.694.115,07
		1.694.115,00

Vb adotado = R\$ **1.694.115,00**

E) Valor do Imóvel (Vi)

$Vi = Vt + Vb$

Vi = **R\$ 3.623.499,00**

Valor adotado: Vi = R\$ 3.623.499,00 (Três milhões, seiscentos e vinte e três mil, quatrocentos e noventa e nove reais)

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Avaliações e Perícias em Engenharia



FOTO 01 – Imóvel localizado na Rua João Benhossi nº 7 – Vila Toninho.

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 02 – Identificação do imóvel.

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 03 – Vista da fachada do imóvel.

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 50660295190
AS



FOTO 04 – Vista de outro ângulo do imóvel. Rua sem pavimentação.

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 05 – Vista da construção.

Andréa Seixas Campos
Eng.^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 06 – Outro ângulo da construção comercial.

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 07 – Vista da porta de entrada do salão.

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 50660295190



FOTO 08 – Visão da construção.

Andréa Seixas Campos
Eng.^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 50602951/90



FOTO 09 – Vista dos fundos da construção.

Andréa Seixas Campos
Eng.^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190
AS



FOTO 10 – Vista do terraço.

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190
A



FOTO 11 – Vista do salão comercial.

Andréa Seixas Campos
Eng.^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 12 – Vista do mezanino e pavimento térreo.

Andréa Seixas Campos
Eng.^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 13 – Vista do pavimento térreo internamente.

Andréa Seixas Campos
Eng.^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190
AS



FOTO 14 – Fundos do lote 01 sem construção.

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 15 – Muro da frente visto pelo lado de dentro do imóvel.

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190