

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2^a VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO SP.

AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – RESCISÃO DO
CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO
Nº **0034522-81.2017.8.26.0576**
Requerente: RAFAEL PARISE DOS SANTOS
Requeridos: GLOBO COMERCIAL IMOBILIÁRIO LTDA e OUTROS

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. 337/338 e as correções que por ventura houver.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São José do Rio Preto, 05 de Outubro de 2023.

Andréa Seixas Campos

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

RG 17.521.176

CPF 251.083.898-92

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867

Autos: **0034522-81.2017.8.26.0576**

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

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 0034522-81.2017.8.26.0576

Nome do beneficiário do levantamento: ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

CPF/CNPJ: 251.083.898-92

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/___ nº _____ - Procuração nas fls. _____

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. _____

Terceiro

Tipo de levantamento: Parcial

Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 337/338

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 500,00

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

CPF/CNPJ do titular da conta: 251.083.898-92

Banco: DO BRASIL S. A.

Código do Banco: 001

Agência: 5598-0

Conta nº: 5205-1

Tipo de Conta: Corrente Poupança

Observações:

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2^a VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO SP.

AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – RESCISÃO DO
CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO
Nº **0034522-81.2017.8.26.0576**
Requerente: RAFAEL PARISE DOS SANTOS
Requeridos: GLOBO COMERCIAL IMOBILIÁRIO LTDA e OUTROS

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 de Avaliação.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São José do Rio Preto, 05 de Outubro de 2023.

Andréa Seixas Campos

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
RG 17.521.176
CPF 251.083.898-92

1

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867
Autos: 0034522-81.2017.8.26.0576

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

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

Trata-se de uma **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO** que tramita pela 2^a Vara Cível, autos nº **0034522-81.2017.8.26.0576**, movida por **RAFAEL PARISE DOS SANTOS** em face de **GLOBO COMERCIAL IMOBILIÁRIO LTDA e OUTROS**.

CAPÍTULO II – PRELIMINARES

O presente trabalho tem como objetivo a avaliação do imóvel descrito nos autos às fls. 298/299 – matrícula nº 124.061 do 1º CRI:

Um terreno constituído pelo lote nº 16, da quadra nº 19, situado no loteamento denominado Residencial Bella Vittà Monte Líbano, bairro da cidade, distrito e município de Bady Bassitt, desta comarca de São José do Rio Preto, que assim se descreve: Pela frente mede 11,00 e divide-se com a Rua Doze, pelo lado direito de quem da citada Rua olha para o imóvel mede 23,00 metros e divide-se com o lote 14, do lado esquerdo mede 23,00 metros e divide-se com o lote 18 e finalmente pelos fundos mede 11,00 metros e divide-se com o lote 15; encerrando uma área de 253,00 metros quadrados; distante 68,00 metros da esquina da Rua Dois.

CAPÍTULO III – VISTORIA

A) LOCALIZAÇÃO

O vertente imóvel é constituído de um terreno sem benfeitorias, situado no Residencial Bella Vittà Monte Líbano, a Rua 12 s/nº (Lote 16, Quadra 19) as margens da Rodovia BR-153 Km 77 no município de Bady Bassit/SP.


B) SERVIÇOS PÚBLICOS E PRIVADOS

O imóvel é servido por:

- *Pavimentação asfáltica;
- *Guias e sarjetas;
- *Rede de água, esgoto e captação de águas pluviais;
- *Rede elétrica pública;
- *Rede de telefone;

2

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867
Autos: 0034522-81.2017.8.26.0576

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

- *Serviço de correio;
- *Serviço de entrega de GLP;
- *Serviço de transporte urbano;
- *Serviço de limpeza pública.

C) DESCRIÇÃO – TERRENO

Trata-se de um terreno de formato regular, constituído pelo lote 16, da quadra 19, com as seguintes medidas e confrontações:

*11,00 (onze) metros de frente para a Rua Doze; igual dimensão nos fundos confrontando-se com o lote 15; por 23,00 (Vinte e três metros) de cada lado, da frente aos fundos, confrontando-se de um lado com o lote 14 e do outro lado com o lote 18; encerrando uma área total de 253,00 (Quinhentos e cinquenta e três) metros quadrados.

D) CONDOMÍNIO

O Condomínio em questão disponibiliza de:

- portaria 24 horas;
- piscina;
- playground;
- quadra poliesportiva;
- monitoramento por câmeras;
- dois quiosques;
- salão de festas;
- academia.

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”.

3

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867
Autos: 0034522-81.2017.8.26.0576

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 Direto de Dados de Mercado**, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

“**Método da Quantificação 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”.

Para a determinação do valor do terreno, esta Avaliadora obteve utilizando-se do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, 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.

B) VALOR

Conforme planilha de cálculo anexa.

$$V_t = R\$ 80.707,00$$

CAPÍTULO V – CONCLUSÃO

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

LOTE 16, QUADRA 19 - Residencial Bella Vittà Monte Líbano, cidade de Bady Bassitt

R\$ 80.707,00 (Oitenta mil, setecentos e sete reais)

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

O presente trabalho vai em 04 (quatro) laudas somente no anverso, todas rubricadas e a última datada e assinada, sendo que se encontra apenso ao corpo do laudo:

- *02 (duas) folhas da planilha de avaliação;
- *09 (nove) fotografias.

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

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, 05 de Outubro de 2023.

Andréa Seixas Campos

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
RG 17.521.176
CPF 251.083.898-92

5

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867
Autos: 0034522-81.2017.8.26.0576

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

PLANILHA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

0034522-81.2017.8.26.0576

IMÓVEL - Rua 12 s/nº, Lote 16, Quadra 19 - Residencial Bella Vittà Monte Líbano, cidade de Bady Bassitt

A) Valor do Terreno (Vt)

A.1) Pesquisa de Mercado

Elemento	Fonte	Localização	Valor (R\$)	Área (m²)	Valor (R\$/m²)	Fator de Oferta (Fo)	Valor homog. (R\$/m²)
1	Selma Sumaya Imóveis	Residencial Bella Vittà M. L.	105.000,00	253,00	415,02	0,90	373,52
2	Marcelo Vaz Imóveis	Residencial Bella Vittà M. L.	100.000,00	253,00	395,26	0,90	355,73
3	Compacto Imóveis	Residencial Bella Vittà M. L.	85.000,00	253,00	335,97	0,90	302,37
4	Imobiliária Lafayete	Residencial Bella Vittà M. L.	97.000,00	253,00	383,40	0,90	345,06
5	Freitas & Oliveira Negócios Imobiliários	Residencial Bella Vittà M. L.	82.000,00	253,00	324,11	0,90	291,70
6	Imobiliária Redentora	Residencial Bella Vittà M. L.	85.000,00	253,00	335,97	0,90	302,37
7	Sumares Imóveis	Residencial Bella Vittà M. L.	75.000,00	253,00	296,44	0,90	266,80
8	Arbo Imóveis	Residencial Bella Vittà M. L.	110.000,00	253,00	434,78	0,90	391,30

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

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

Média aritmética	328,61
Desvio Padrão	43,94
Coeficiente de Variação (CV)	0,134
Limite inferior	284,67
Limite superior	372,54
Elementos descartados	E1, E7 e E8
Média saneada	319,45
Valor adotado	319,00

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Avaliações e Perícias em Engenharia

1

Autos: 0034522-81.2017.8.26.0576

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\$)
319,00	253,00	80.707,00
		80.707,00

Valor adotado: Vt = R\$ 80.707,00 (Oitenta mil, setecentos e sete reais)

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Avaliações e Perícias em Engenharia

2

Autos: 0034522-81.2017.8.26.0576

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



FOTO 01 – Identificação do Residencial Bella Vittà Monte Líbano, na cidade de Bady Bassitt.

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



FOTO 02 – Vista da entrada do Condomínio.

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



FOTO 03 – Vista da entrada do condomínio onde está localizado o imóvel Lote 16 da Quadra 19.


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




FOTO 04 – Identificação da quadra.

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



FOTO 05 – Vista do imóvel na Rua 12 s/nº, Lote 16, da Quadra 19 – Residencial Bella Vittà Monte Líbano.

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



FOTO 06 – O imóvel não tem identificação.

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



FOTO 07 – O imóvel encontra-se entre as duas residências.

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



FOTO 08 – Vista da Rua 12 com toda infraestrutura.

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



FOTO 09 – Imagem tirada do Google.

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



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 80.707,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/10/2023 a 01/12/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	792 dias	1,100242
Percentual correspondente	792 dias	10,024233 %
Valor corrigido para 01/12/2025	(=)	R\$ 88.797,26
Sub Total	(=)	R\$ 88.797,26
Valor total	(=)	R\$ 88.797,26

[Retornar](#) [Imprimir](#)