

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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – COMPRA E
VENDA

Nº **1003959-53.2018.8.26.0576**

Requerente: SHSA – SERVIÇO HOSPITALAR SANTO ANTONIO LTDA.

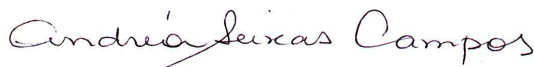
Requerido: MMS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

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. 105 e as correções que por ventura houver.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São José do Rio Preto, 16 de Abril de 2020.



ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

RG 17.521.176

CPF 251.083.898-92

**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): 1003959-53.2018.8.26.0576

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: 105

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 3.000,00

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 6^a VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO SP.

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – COMPRA E
VENDA

Nº **1003959-53.2018.8.26.0576**

Requerente: SHSA - SERVIÇO HOSPITALAR SANTO ANTONIO LTDA.

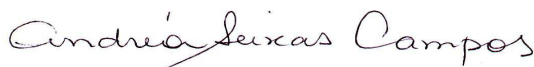
Requerido: MMS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

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
Laudó.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São José do Rio Preto, 16 de Abril de 2020.



ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
RG 17.521.176
CPF 251.083.898-92

1

Fone/Fax: (17) 3216 7274 – Fone recado: (17) 3224 7396

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

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

Trata-se de uma **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – COMPRA E VENDA** que tramita pela 6^a Vara Cível, autos nº 1003959-53.2018.8.26.0576, movida por **SHSA - SERVIÇO HOSPITALAR SANTO ANTONIO LTDA.** em face de **MMS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

CAPÍTULO II – PRELIMINARES

O presente trabalho tem como objetivo a avaliação do imóvel descrito nos autos às fls. 48/51, matrícula nº 4.149 do 1º C.R.I. local:

O lote sob nº 1, da quadra 45, situado no Jardim Alto Rio Preto, bairro desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto, de formato irregular, medindo vinte metros e cinquenta centímetros de frente para a Avenida Jesus Vilanova Vidal, por um lado mede quarenta e quatro metros e setenta e cinco centímetros e confronta com Nicolau Raduan e outros, por outro lado mede quarenta e um metros e quarenta centímetros e confronta com o lote 2 e pelos fundos mede quinze metros e cinquenta centímetros e confronta com o lote 14.

CAPÍTULO III – VISTORIA

A vistoria foi agendada por duas vezes com o advogado do requerido Dr. Leandro Luiz sem êxito. Por fim, ele autorizou a vistoria acompanhada do caseiro Sr. Noel.

O caseiro Sr. Noel informou que o imóvel pertence ao advogado Dr. João Alberto Godoy Goulart e é ocupado nos finais de semana.

A) LOCALIZAÇÃO

O vertente imóvel é constituído de um terreno com uma residência, situado no Jardim Alto Rio Preto, a Avenida Jesus Vilanova Vidal nº 1.785 nesta cidade de São José do Rio Preto/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;

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

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

C) ZONEAMENTO

Atualmente o imóvel em tela localiza-se na Zona 02 (Z02) e tem como permitido os seguintes usos:

- *Habitação unifamiliar isolada;
- *Comércio/Serviço: Vicinal; de bairro grupo A;
- *Loteamento fechado;
- *Loteamento em sistema de condomínio;
- *Índice de aproveitamento = 1;
- *Taxa de ocupação = 60%;
- *Recuo mínimo: Frontal = 4,00 metros
- *Dimensões mínimas: 12,00 metros de testada e 360,00 m² de

área.

D) DESCRIÇÃO

D.1) TERRENO (conforme matrícula 4.149)

Trata-se de um terreno de formato irregular, constituído do lote nº 01, da quadra nº 45, com as seguintes medidas e confrontações:

*20,50 (Vinte metros e cinquenta centímetros) de frente para a Avenida Jesus Vilanova Vidal; 15,50 (Quinze metros e cinquenta centímetros) nos fundos confrontando-se com o lote 14; 44,75 (Quarenta e quatro metros e setenta e cinco centímetros) de um lado confrontando-se com Nicolau Raduan e outros e 41,40 (Quarenta e um metros e quarenta centímetros) do outro lado confrontando-se com o lote 02; encerrando uma área total de 771,00 (Setecentos e setenta e um metros quadrados).

* área conforme certidão de valor venal da Prefeitura Municipal, cadastro nº 0203177008 (em anexo).

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

D.2) BENFEITORIA

Natureza	:Residencial
Ocupação	:Residencial
Idade	:Mais de 05 anos
Conservação	:Boa
Padrão	:Alto
Estrutura	:Alvenaria e vidro
Cobertura	:Telha termoacústica em estrutura metálica; tela de sombreamento (cobertura veículo)
Forro	:PVC
Esquadrias	:Portas de vidro; portas e janelas de alumínio; portas e janelas de ferro; portas de madeira
Instalações Elétricas	:Fiação aparentemente normal e embutida
Instalações Hidráulicas	:Aparentemente normal
Pisos	:Porcelanato em todos os cômodos internos; cerâmica na varanda; piso intertravado (cobertura de veículo)
Revestimentos	:Pintura nas paredes internas, externas e muros; tijolo à vista; paredes a ½ altura revestidas de porcelanato nos sanitários e área de serviço
Patologias	:Desgastes da idade e uso
Cômodos	:Sala em 02 ambientes com sanitário, 02 dormitórios sendo 01 tipo suíte, 01 sanitário social, cozinha, área de serviço fechada, varanda fechada em vidro e varanda aberta
Áreas construídas	:fechada = 163,86 m ² :aberta = 16,94 m ² :TOTAL = 180,80 m ²
	:Cobertura de veículo = 35,00 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”.

“**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.

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

B) VALORES

B.1) TERRENO

Conforme planilha de cálculo anexa.

Vt = R\$ 610.632,00

B.2) FINAL

Conforme planilha de cálculo anexa.

Vi = R\$ 952.154,00

CAPÍTULO V – CONCLUSÃO

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

Avenida Jesus Vilanova Vidal nº 1.785 – Jardim Alto Rio Preto

R\$ 952.154,00 (Novecentos e cinquenta e dois mil, cento e cinquenta e quatro reais)

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

O presente trabalho vai em 06 (seis) 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;
- *04 (quatro) fotografias do imóvel;
- *01 (uma) folha da certidão de valor venal.

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

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

São José do Rio Preto, 16 de Abril de 2020.

Andréa Seixas Campos

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
RG 17.521.176
CPF 251.083.898-92

7

Fone/Fax: (17) 3216 7274 – Fone recado: (17) 3224 7396

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA SEIXAS CAMPOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2020 às 19:58, sob o número WSRP20701223227. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003959-53.2018.8.26.0576 e código QJ8xLgfh.

PLANILHA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

1003959-53.2018.8.26.0576

IMÓVEL: Avenida Jesus Vilanova Vidal nº 1.785 - Jardim Alto Rio Preto

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 Transposição (IF = 205,89)	Valor homog. (R\$/m²)
1	Tessari Imóveis	Jardim Taraf I	295.000,00	525,00	561,90	0,90	1,1921	602,86
2	Guilherme Corretor de Imóveis	Jardim Aclimação	300.000,00	450,00	666,67	0,90	1,1921	715,26
3	Tessari Imóveis	Jardim Aclimação	300.000,00	450,00	666,67	0,90	1,1921	715,26
4	Guilherme Corretor de Imóveis	Jardim Aclimação	350.000,00	450,00	777,78	0,90	1,1921	834,47
5	Tessari Imóveis	Jardim Aclimação	525.000,00	525,00	1.000,00	0,90	1,1921	1.072,89
6	Tessari Imóveis	Jardim Aclimação	700.000,00	1.050,00	666,67	0,90	1,1921	715,26
7	NBI Imobiliária	Santos Dumont	980.000,00	1.240,00	790,32	0,90	0,9679	688,46
8	NBI Imobiliária	Jardim Alto Rio Preto	1.000.000,00	920,00	1.086,96	0,90	1,0000	978,26
9	Locabens Imóveis	Jardim Alto Rio Preto	1.290.000,00	1.290,00	1.000,00	0,90	1,0000	900,00
10	Riobens Imóveis	Jardim Universitário	1.500.000,00	1.600,00	937,50	0,90	1,1921	1.005,83

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

FI = Fator de Localização ou Transposição. Refere-se a diferença de valores entre imóveis situados em locais diferente.

IF = Índice Fiscal obtido na Planta Genérica de Valores da cidade.

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

Média aritmética	822,86
Desvio Padrão	158,96
Coefficiente de Variação (CV)	0,193

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

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Avaliações e Perícias em Engenharia

PLANILHA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Limite inferior	663,89
Limite superior	981,82
Elemento descartado	E1, E5, E10
Média saneada	792,42
Valor adotado	792,00

A.3) Valor Estimado para o Terreno Avaliando

Valor (R\$/m ²)	Área (m ²)	Valor (R\$)
792,00	771,00	610.632,00
		610.632,00

Vt - Valor adotado = R\$ 610.632,00 (Seiscentos e dez mil, seiscentos e trinta e dois reais)

B) Valor da Benfeitoria ou Construção Nova (Vcn)

Áreas construídas	m ²
fechada (C1)	163,86
aberta (C2)	16,94
cobertura (C3)	35,00

O valor do m² de construção é obtido através do Sinduscon SP, item R-1 Padrão Alto (Residência Unifamiliar) para março de 2020.

Valor (R\$/m²)	1.956,84
----------------------------------	----------

Vcn	Valor (R\$/m ²)	Área (m ²)	Fator Fe	Total (R\$)
Vcn1	1.956,84	163,86	1,00	320.647,80
Vcn2	1.956,84	16,94	0,80	26.519,10
Vcn3	1.956,84	35,00	0,20	13.697,88
				360.864,78

Fator de Equivalência de Área Construída - Fe: 0,80 para varanda e 0,20 para cobertura de veículos

Andréa Seixas Campos
 Eng.º Civil e Seg. do Trabalho
 CREA. 5066295190

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Avaliações e Perícias em Engenharia

PLANILHA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

C) Depreciação pelo Obsoleto 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.

R =	20%
K =	0,933
Foc =	0,9464

D) Valor Final da Benfeitoria (Vb)

$$Vb = Vcn \times Foc$$

Vcn (R\$)	Foc	Valor (R\$)
360.864,78	0,9464	341.522,43
		341.522,00

E) Valor do Imóvel (Vi)

$$Vi = Vt + Vb$$

$$Vi = \boxed{\text{R\$ 952.154,00}}$$

Valor adotado: Vi = R\$ 952.154,00 (Novecentos e cinquenta e dois mil, cento e cinquenta e quatro reais)

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

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
 Avaliações e Perícias em Engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA SEIXAS CAMPOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2020 às 19:58, sob o número WSRP20701223227. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003959-53.2018.8.26.0576 e código QJ8XLgfh.



FOTO 01 – Imóvel a Avenida Jesus Vilanova Vidal nº 1.785 – Jardim Alto Rio Preto.
Vista dos portões de pedestre e veículos.

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



FOTO 02 – Vista do imóvel.

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



FOTO 03 – Identificação do emplacamento municipal nº 1.785.

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



FOTO 04 – Outro ângulo do imóvel.

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



SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO FISCAL E TRIBUTÁRIA – DAFT
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº: 946798/2020

Cadastro: 0203177008

Contribuinte: M M S EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Endereço: AV JESUS VILANOVA VIDAL, 1785 Qd.:45 Lt.:01

Complemento:

Bairro: ALTO RIO PRETO - JD.

CERTIFICAMOS, na forma da lei, e em conformidade com a PLANTA GENÉRICA DE VALORES vigente no município, que o imóvel referente ao cadastro acima discriminado tem determinado, para o exercício de 2020, um valor venal de R\$ 271.626,88 (DUZENTOS E SETENTA E UM MIL, SEISCENTOS E VINTE E SEIS REAIS, OITENTA E OITO CENTAVOS).

	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL
Valor Venal do Terreno:	771,00 m ²	R\$ 229,03	R\$ 176.582,13
Valor Venal da Construção:	180,80 m ²	R\$ 525,69	R\$ 95.044,75

A aceitação dessa certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade pela Internet, no portal da Prefeitura de São José do Rio Preto (<https://www.riopreto.sp.gov.br>).

Esta Certidão foi emitida com base no Decreto Municipal nº 14.142, de 08 de julho de 2008.

São José do Rio Preto, 16 de Abril de 2020

Emitida às 18:20:01 do dia 16/04/2020

Código de controle da certidão: 000314.297242.020317.700811.604202.0182274

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

***** ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA ATÉ 31/12/2020 *****

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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – COMPRA E
VENDA

Nº **1003959-53.2018.8.26.0576**

Requerente: SHSA - SERVIÇO HOSPITALAR SANTO ANTONIO LTDA.

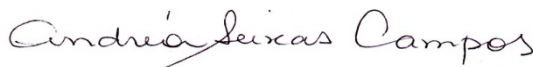
Requerido: MMS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

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 **Esclarecimento**.

Termos em que,

P. Deferimento.

São José do Rio Preto, 16 de Outubro de 2021.



ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

RG 17.521.176

CPF 251.083.898-92

1

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867

Autos: 1003959-53.2018.8.26.0576

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

Esta signatária vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência mais uma vez esclarecer.

1) Manifestações do Requerido às fls. 129/152 e 199/201

Alega que não foi realizada a análise econômica do imóvel.

No trabalho apresentado, embora já aludida pela executada, não foi realizada nenhuma análise econômica entre a rentabilidade que o imóvel possui atualmente e o bem final apontado pela mesma.

Porém como pode ser visto na Decisão às fls. 100 e cópia abaixo, esta signatária cumpriu com a sua Nomeação, ou seja, a avaliação do imóvel.

DECISÃO

Processo nº:	1003959-53.2018.8.26.0576 - (2018/002474)
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda
Exequente:	Shsa Serviço Hospitalar Santo Antônio Ltda
Executado:	M.m.s. Empreendimentos e Participações Ltda

Vistos.


Fl. 98/99: diante da discordância da parte exequente com a avaliação realizada pelo Sr. Oficial de Justiça a fl. 94, **DEFIRO** a realização da avaliação do imóvel por perito judicial e, para tanto, nomeio a Sra. **Andrea Seixas Campos**. Anoto que o ônus financeiro, neste caso, deve ser adiantada pela parte que requereu a avaliação, conforme artigo 95 do NCPC *“in verbis”*: **“Art. 95. Cada parte adiantará a remuneração do**

Diz que a metodologia aplicada como “Método Comparativo” e “Método de Custo” não se encontram na Norma.

Outrossim, a metodologia aplicada para a definição do valor do terreno definida como “METODO COMPARATIVO” e a metodologia para as benfeitorias “MÉTODO DE CUSTO” não se encontram definidas na norma técnica vigente, (NBR14.653-2), o que dificulta a análise e compreensão do trabalho realizado.

2

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867
Autos: 1003959-53.2018.8.26.0576

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

No entanto em NBR 14.653-1, NBR 14.653-2 e na Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP encontram-se:

8

NBR 14653-1:2001

8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos**8.2.1 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.

8.3 Métodos para identificar o custo de um bem**8.3.1 Método comparativo direto de custo**

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

8.3.2 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.

ABNT NBR 14653-2:2011**8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos****8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado****8.2.1.1 Planejamento da pesquisa**

No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

8.2.1.4 Tratamento de dados**8.2.1.4.1 Preliminares**

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

- tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

3

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867
Autos: 1003959-53.2018.8.26.0576

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

8.2.4 Método evolutivo

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

8.3 Métodos para identificar o custo de um imóvel

Os métodos a seguir são recomendados para a identificação do custo de todos os tipos de imóveis, inclusive os que compõem os empreendimentos objeto da ABNT NBR 14653-4.

8.3.1 Método da quantificação do custo

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

8.3.2 Método comparativo direto de custo

A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO COMPARATIVO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

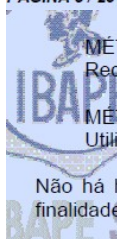
MÉTODO EVOLUTIVO

Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

MÉTODO INVOLUTIVO

Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

PÁGINA 8 / 25



MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como *shopping-centers*, hotéis.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

Tendo em vista a descrição abaixo retirada do laudo de avaliação desta signatária comparada com a da Norma NBR 14.653-1 (em círculo vermelho) acima, nota-se que o CONTEÚDO É O MESMO, divergindo-se apenas em algumas palavras, o que não fazem alterar em nada o cálculo do valor do imóvel.

4

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867
Autos: 1003959-53.2018.8.26.0576

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA SEIXAS CAMPOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2021 às 19:44, sob o número WSRP21704571855. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003959-53.2018.8.26.0576 e código 5dVP9DgW.

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

“**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”.

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

Diante disso, Retifica-se a descrição contida no laudo de avaliação, capítulo IV - Metodologia

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 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”.

Ainda preocupando-se com a teoria descrita no capítulo da metodologia:

Fls. 132 – advogado:

Conforme supracitado, tais metodologias não estão presentes na NBR14.653-2, destacando-se ainda que o método adotado se trata de “Método Comparativo com tratamento estatístico”, fato este descartado como demonstrado adiante.

5

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867
Autos: 1003959-53.2018.8.26.0576

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

Fls. 142 – Assistente técnico:

Conforme antes relatado, a Metodologia avaliatória para apuração do valor do terreno foi dito como: “Método Comparativo” com “tratamento científico”. O método da forma em que foi escrita não condiz com o presente na ABNT, porém tendo como

Aqui trata-se de uma explicação, por parte desta signatária, do que consiste cada método.

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 **através de tratamento estatístico** e 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.

Muito embora esteja sim, fundamentada na norma.

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

- tratamento por fatores: **homogeneização por fatores e critérios**, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

E ainda:

Além da análise supracitada, temos que, o trabalho apresentado denomina-se Laudo de Avaliação conforme determinação judicial e apresentado como “Laudo” nas fls. 110.

Mais uma vez, não será a divergência entre “Laudo de Avaliação” e “Laudo” que irá alterar o cálculo do valor do imóvel.

6

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867
Autos: 1003959-53.2018.8.26.0576

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

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.

2) Ratificação do Laudo de Avaliação

Avenida Jesus Vilanova Vidal nº 1.785 – Jardim Alto Rio Preto

R\$ 952.154,00 (Novecentos e cinquenta e dois mil, cento e cinquenta e quatro reais)

Nada mais havendo a elucidar, o presente documento vai em 07 (sete) folhas.

Esta Perita coloca-se desde já, à disposição para as explicações que se fizerem necessárias para o andamento do trabalho.

São José do Rio Preto, 16 de Outubro de 2021.

Andréa Seixas Campos

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
RG 17.521.176
CPF 251.083.898-92

7

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867
Autos: 1003959-53.2018.8.26.0576

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