

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

Eng^a Civil e Segurança do Trabalho
PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190
(1^a e 2^a Varas de Família, 1^a e 2^a Varas da Fazenda e 1^a, 2^a, 3^a, 4^a, 5^a, 6^a, 7^a, 8^a e 10^a Varas
Cíveis de São José do Rio Preto; 1^a, 2^a e 3^a Varas de Mirassol; 1^a Vara de Monte Aprazível;
1^a Vara de Olímpia)

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7^a VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO SP.

AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PROMESSA DE COMPRA
E VENDA

Nº **0012420-26.2021.8.26.0576**

Requerente: LUANA FELIX GOMES DA SILVA

Requeridos: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS MACHADO IPIGUÁ I
– SPE LTDA. e OUTRO

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. 278/279 e as correções que por ventura houver.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São José do Rio Preto, 23 de abril de 2025.

Andréa Seixas Campos

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

RG 17.521.176

CPF 251.083.898-92

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867

Autos: **0012420-26.2021.8.26.0576**

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): 0012420-26.2021.8.26.0576

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: 278/279

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 1.302,00

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
(1^a e 2^a Varas de Família, 1^a e 2^a Varas da Fazenda e 1^a, 2^a, 3^a, 4^a, 5^a, 6^a, 7^a, 8^a e 10^a Varas
Cíveis de São José do Rio Preto; 1^a, 2^a e 3^a Varas de Mirassol; 1^a Vara de Monte Aprazível;
1^a Vara de Olímpia)

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7^a VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO SP.

AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PROMESSA DE COMPRA
E VENDA

Nº **0012420-26.2021.8.26.0576**

Requerente: LUANA FELIX GOMES DA SILVA

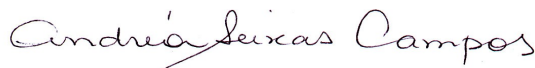
Requeridos: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS MACHADO IPIGUÁ I
– SPE LTDA. e OUTRO

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
Lauda de Avaliação.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São José do Rio Preto, 23 de abril de 2025.



ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

RG 17.521.176

CPF 251.083.898-92

1

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867

Autos: **0012420-26.2021.8.26.0576**

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
 (1^a e 2^a Varas de Família, 1^a e 2^a Varas da Fazenda e 1^a, 2^a, 3^a, 4^a, 5^a, 6^a, 7^a, 8^a e 10^a Varas
 Cíveis de São José do Rio Preto; 1^a, 2^a e 3^a Varas de Mirassol; 1^a Vara de Monte Aprazível;
 1^a Vara de Olímpia)

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

Trata-se de uma **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PROMESSA DE COMPRA E VENDA** que tramita pela 7^a Vara Cível, autos nº **0012420-26.2021.8.26.0576**, movida por **LUANA FELIX GOMES DA SILVA** em face de **EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS MACHADO IPIGUÁ I – SPE LTDA.** e **OUTRO**.

CAPÍTULO II – PRELIMINARES

O presente trabalho tem como objetivo a avaliação do imóvel descrito nos autos às fls. 168/169 – matrícula nº 207.172 do 1º CRI:

Um terreno constituído pelo lote 09 da quadra P, situado no loteamento Residencial Ipiгуá, bairro da cidade de Ipiгуá desta comarca de São José do Rio Preto, que assim se descreve: Pela frente mede 10,00 metros em curva com raio de 433,50 metros e divide-se com a Rua Sete; do lado direito de quem da citada rua olha para o imóvel mede 22,50 metros e divide-se com o lote 10; do lado esquerdo mede 22,50 metros e divide-se com o lote 08 e finalmente nos fundos mede 10,52 metros em curva com raio de 456,00m e divide-se com o Sistema de Lazer 5; encerrando a área de 230,82 metros quadrados.

CAPÍTULO III – VISTORIA

O assistente técnico dos requeridos não compareceu.

A) LOCALIZAÇÃO

O vertente imóvel é constituído de um terreno sem benfeitorias, situado no Residencial Ipiгуá Damha Fit, a Rua Sete s/n (Lote 09, Quadra P), as margens da Rodovia Délcio Custódio da Silva Km 15 na cidade de Ipiгуá/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;

2

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867
 Autos: 0012420-26.2021.8.26.0576

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

ANDRÉA SEIXAS CAMPOSEng^a Civil e Segurança do Trabalho

PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

(1^a e 2^a Varas de Família, 1^a e 2^a Varas da Fazenda e 1^a, 2^a, 3^a, 4^a, 5^a, 6^a, 7^a, 8^a e 10^a Varas Cíveis de São José do Rio Preto; 1^a, 2^a e 3^a Varas de Mirassol; 1^a Vara de Monte Aprázível; 1^a Vara de Olímpia)

- *Rede elétrica pública;
- *Rede de telefone;
- *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 irregular, com topografia plana, constituído pelo lote 09, da quadra P, com as seguintes medidas e confrontações:

*10,00 (Dez) metros em curva com raio de 433,50 (Quatrocentos e trinta e três metros e cinquenta centímetros) de frente para a Rua Sete; 10,52 (Dez metros e cinquenta e dois centímetros) nos fundos em curva com raio de 456,00 (Quatrocentos e cinquenta e seis metros) confrontando-se com o Sistema de Lazer 5; por 22,50 (Vinte e dois metros e cinquenta centímetros) de cada lado, da frente aos fundos, confrontando-se de um lado com o lote 10 e do outro lado com o lote 08; encerrando uma área total de 230,82 (Duzentos e trinta metros quadrados e oitenta e dois centímetros quadrados).

D) CONDOMÍNIO

O Condomínio em questão disponibiliza de:

- portaria 24 horas;
- piscinas;
- playground;
- 03 quadras (areia, poliesportiva e tênis);
- 03 campos de futebol;
- salão de festas;
- academia ao ar livre.

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:

3

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867

Autos: 0012420-26.2021.8.26.0576

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

ANDRÉA SEIXAS CAMPOSEng^a Civil e Segurança do Trabalho

PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

(1^a e 2^a Varas de Família, 1^a e 2^a Varas da Fazenda e 1^a, 2^a, 3^a, 4^a, 5^a, 6^a, 7^a, 8^a e 10^a Varas Cíveis de São José do Rio Preto; 1^a, 2^a e 3^a Varas de Mirassol; 1^a Vara de Monte Aprazível; 1^a Vara de Olímpia)

“**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”.

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.

$$V_t = R\$ 93.713,00$$

CAPÍTULO V – CONCLUSÃO

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

**Rua Sete s/nº (Lote 09, Quadra P) - Residencial Ipiгуá
Damha Fit**

R\$ 93.713,00 (Noventa e três mil, setecentos e treze reais)

CAPÍTULO VI – RESPOSTAS AOS QUESITOS**- DOS REQUERIDOS - Fls. 250**

1 – Queira o Senhor Perito Judicial informar onde o lote periciado está localizado;

4

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867

Autos: 0012420-26.2021.8.26.0576

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

ANDRÉA SEIXAS CAMPOSEng^a Civil e Segurança do Trabalho

PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

(1^a e 2^a Varas de Família, 1^a e 2^a Varas da Fazenda e 1^a, 2^a, 3^a, 4^a, 5^a, 6^a, 7^a, 8^a e 10^a Varas Cíveis de São José do Rio Preto; 1^a, 2^a e 3^a Varas de Mirassol; 1^a Vara de Monte Aprazível; 1^a Vara de Olímpia)

- O lote avaliando está localizado na Rua Sete s/nº (Lote 09, Quadra P) - Residencial Ipiquá Damha Fit.

2 – Queira o Senhor Perito Judicial informar qual o método científico utilizado para realizar a avaliação do lote periciado;

- 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.

3 – Queira o Senhor Perito Judicial informar quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores de suas avaliações, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação do lote periciado;

- As informações estão na Planilha de Avaliação em anexo.

4 – Queira o Senhor Perito Judicial indicar quais as características positivas e negativas do imóvel periciado;

- O imóvel avaliando tem algumas características como: localizado dentro de condomínio fechado, topografia plana, serviços públicos e privados, condomínio às margens da Rodovia, distante 15 km do início da cidade de São José do Rio Preto.

5 – Queira o Senhor Perito Judicial indicar o valor do metro quadrado do lote periciado;

- Conforme Planilha de Avaliação, o valor é de R\$ 406,00/m².

6 – Queira o Senhor Perito Judicial indicar o estado de conservação do lote periciado;

- O lote avaliando encontra-se em bom estado de conservação.

7 – Queira o Senhor Perito Judicial indicar quais são os comércios e meios de transporte existentes nas proximidades do lote periciado;

- Existem pequenos comércios nas proximidades a margem da rodovia e o meio de transporte é o ônibus.

8 – Queira o Senhor Perito Judicial informar o valor sugerido para avaliação do lote periciado.

- Conforme Planilha de Avaliação, o valor é de R\$ 93.713,00

5

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867

Autos: 0012420-26.2021.8.26.0576

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
(1^a e 2^a Varas de Família, 1^a e 2^a Varas da Fazenda e 1^a, 2^a, 3^a, 4^a, 5^a, 6^a, 7^a, 8^a e 10^a Varas
Cíveis de São José do Rio Preto; 1^a, 2^a e 3^a Varas de Mirassol; 1^a Vara de Monte Aprazível;
1^a Vara de Olímpia)

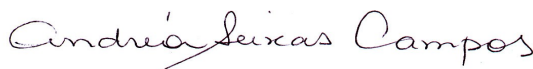
CAPÍTULO VII- ENCERRAMENTO

O presente trabalho vai no total de 06 (seis) folhas somente no anverso, todas rubricadas e esta última datada e assinada, sendo que se encontra anexo ao corpo do laudo:

- *02 (duas) folhas da planilha de avaliação;
- *07 (sete) fotografias.

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, 23 de abril de 2025.



ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

RG 17.521.176
CPF 251.083.898-92

PLANILHA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

0012420-26.2021.8.26.0576

IMÓVEL - Rua Sete s/nº (Lote 09, Quadra P) - Residencial Ipiguá Damha Fit

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	Locall Imóveis	Residencial Ipiguá Damha Fit	120.000,00	250,00	480,00	0,90	432,00
2	Locabens Imóveis	Residencial Ipiguá Damha Fit	115.000,00	225,00	511,11	0,90	460,00
3	Imobiliária Renascer	Residencial Ipiguá Damha Fit	123.000,00	233,00	527,90	0,90	475,11
4	Locabens Imóveis	Residencial Ipiguá Damha Fit	105.000,00	225,00	466,67	0,90	420,00
5	Leads4Sales Brasil	Residencial Ipiguá Damha Fit	100.000,00	245,00	527,90	0,90	475,11
6	Locall Imóveis	Residencial Ipiguá Damha Fit	105.000,00	247,00	425,10	0,90	382,59
7	Selma Sumaya Imóveis	Residencial Ipiguá Damha Fit	98.000,00	225,00	408,16	0,90	367,35
8	Takai Consultoria Imobiliária	Residencial Ipiguá Damha Fit	102.000,00	225,00	453,33	0,90	408,00
9	Marcelo Vaz Imóveis	Residencial Ipiguá Damha Fit	90.000,00	252,00	357,14	0,90	321,43
10	Marcelo Vaz Imóveis	Residencial Ipiguá Damha Fit	90.000,00	228,64	393,63	0,90	354,27
11	Gava Imóveis	Residencial Ipiguá Damha Fit	120.000,00	225,00	533,33	0,90	480,00
12	Imobiliária Redentora	Residencial Ipiguá Damha Fit	115.000,00	249,85	460,28	0,90	414,25
13	Imobiliária Redentora	Residencial Ipiguá Damha Fit	100.000,00	245,03	408,11	0,90	367,30
14	Imobiliária Redentora	Residencial Ipiguá Damha Fit	122.000,00	230,00	530,43	0,90	477,39

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

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Avaliações e Perícias em Engenharia

1

Autos: 0012420-26.2021.8.26.0576

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

PLANILHA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

Média aritmética	416,77
Desvio Padrão	52,42
Coefficiente de Variação (CV)	0,126
Limite inferior	364,35
Limite superior	469,20
Elementos descartados	E3, E5, E9, E10, E11 e E14
Média saneada	406,44
Valor adotado	406,00

A.3) Valor Estimado para o Terreno Avaliando

Valor (R\$/m ²)	Área (m ²)	Valor (R\$)
406,00	230,82	93.712,92
		93.713,00

Valor adotado: Vt = R\$ 93.713,00 (Noventa e três mil, setecentos e treze reais)

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

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Avaliações e Perícias em Engenharia

2

Autos: 0012420-26.2021.8.26.0576



FOTO 01 – Identificação do Residencial Ipiгуá Damha Fit.

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867
Autos: 0012420-26.2021.8.26.0576

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



FOTO 02 – Residencial as margens da Rodovia Délcio Custódio da Silva Km 15, cidade de Ipiгуá.

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867
Autos: 0012420-26.2021.8.26.0576

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



FOTO 03 – Entrada do Residencial.

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867
Autos: 0012420-26.2021.8.26.0576

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



FOTO 04 – Vista do imóvel localizado na Rua Sete.

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867
Autos: 0012420-26.2021.8.26.0576

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



FOTO 05 – Identificação do imóvel sendo Lote 09 da Quadra P.

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867
Autos: 0012420-26.2021.8.26.0576

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



FOTO 06 – Vista do imóvel Lote 09, Quadra P sem benfeitorias.

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867
Autos: 0012420-26.2021.8.26.0576

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

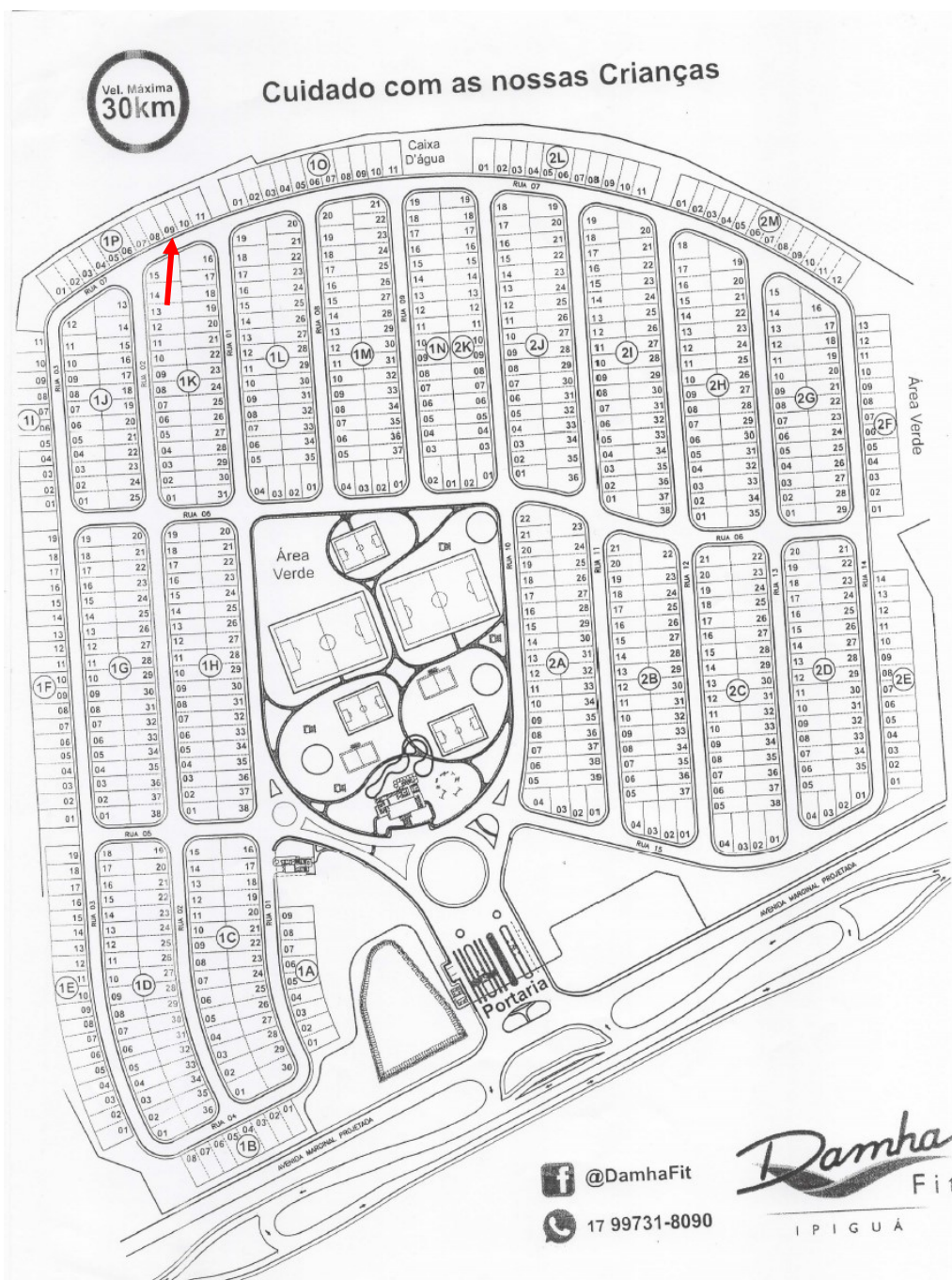


FOTO 07 – Indicação do Lote 09, Quadra P da Rua Sete.

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867
Autos: 0012420-26.2021.8.26.0576

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