

## ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

Eng<sup>a</sup> Civil e Segurança do Trabalho

PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 6<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO SP.

AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
Nº 0009992-08.2020.8.26.0576

Requerente: ANEZIO VIVAN

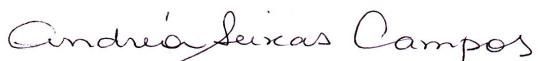
Requeridos: TODA EFFICIENT CORRETORA DE SEGUROS LTDA. ME e OUTRO

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. 318/319 e as correções que porventura houver.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São José do Rio Preto, 18 de setembro de 2025.



ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

RG 17.521.176

CPF 251.083.898-92

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867

Autos: 0009992-08.2020.8.26.0576

Andréa Seixas Campos  
Eng<sup>a</sup> 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): 0009992-08.2020.8.26.0576**

**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: 318/319**

**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 2.824,00**

**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: ( X ) Corrente ( ) Poupança

**Observações:**

**ANDRÉA SEIXAS CAMPOS**

Eng<sup>a</sup> Civil e Segurança do Trabalho

PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

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

---

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO SP.

AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
Nº **0009992-08.2020.8.26.0576**

Requerente: ANEZIO VIVAN

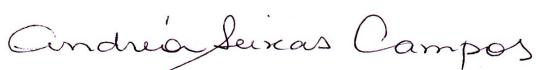
Requeridos: TODA EFFICIENT CORRETORA DE SEGUROS LTDA. ME e OUTRO

**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 inclusivo Laudo de Avaliação.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São José do Rio Preto, 18 de setembro de 2025.



**ANDRÉA SEIXAS CAMPOS**

RG 17.521.176

CPF 251.083.898-92

1

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
Autos: **0009992-08.2020.8.26.0576**

*Andréa Seixas Campos*  
Eng<sup>a</sup> Civil e Seg. do Trabalho  
CREA: 5060295190

# ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

Eng<sup>a</sup> Civil e Segurança do Trabalho

PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

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

## CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

Trata-se de uma **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL** que tramita pela 6<sup>a</sup> Vara Cível, autos nº **0009992-08.2020.8.26.0576**, movida por **ANEZIO VIVAN** em face de **TODA EFFICIENT CORRETORA DE SEGUROS LTDA. ME** e **OUTRO**.

## CAPÍTULO II – PRELIMINARES

O presente trabalho tem como objetivo a avaliação do imóvel descrito nos autos às fls. 151/154 – matrícula nº 32.951 do 1º CRI:

**Um terreno com frente para a Avenida Tanabi, esquina da Rua Sete, constituído pelo lote sob nº 01, da quadra nº 45, medindo 12,46 metros de frente para a citada Avenida Tanabi, nos fundos mede 25,23 metros, dividindo-se com o lote 02, por 37,90 metros, dividindo-se com a Rua Sete, com a qual forma esquina e 37,90 metros do outro lado, dividindo-se com o lote 14, da mesma quadra, encerrando a área de 714,22 metros quadrados, situado no Jardim Residencial Votorazzo, bairro desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto.**

## CAPÍTULO III – VISTORIA

A vistoria foi acompanhada pelo proprietário do imóvel Sr. Pedro Benedito Batista e seu advogado Dr. Renato Custódio da Silva.

### **A) LOCALIZAÇÃO**

O vertente imóvel é constituído de um terreno com uma residência assobradada, quiosque, piscina e outras benfeitorias, situado no Residencial Votorazzo, a Avenida Tanabi nº 4.705 esquina com a Rua Dr. Sinsei Toma 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;

2

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867

Autos: **0009992-08.2020.8.26.0576**

Andréa Seixas Campos  
Eng<sup>a</sup> Civil e Seg. do Trabalho  
CREA: 5060295190

# ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

Eng<sup>a</sup> Civil e Segurança do Trabalho

PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

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

- \*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 04 (Z04) – Uso Misto de Média Densidade - com as seguintes descrições:

Zona	Usos		Lote		Construção					
			Testada	Área	Indice de Aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação Máxima	Altura Máxima	Recuos Mínimos		
	Permitidos	Permissíveis						Frontal	Lateral	
Uso Misto de Média Densidade 04	<ul style="list-style-type: none"> <li>• residencial: em habitação unifamiliar isolada ou habitação multifamiliar vertical</li> <li>• atividades econômicas: em edificação terrea ou edificação vertical, conforme Níveis do Anexo 05</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• residencial: em loteamento fechado, condomínio ou complexo habitacional, ou seja, juntosto quanto superposto</li> <li>• institucional</li> </ul>	10,00m	200,00m <sup>2</sup>	2 edificação com até dois pavimentos	60%	7,50m	3,00m	0,00m edificação terrea sem aberturas à divisa do lote 1,50m edificação terrea com aberturas à divisa do lote 2,00m edificação com dois pavimentos e com aberturas à divisa do lote 2,00m edificação em divisa com a via pública 3,00m ou $(H/6 - 3)$ de cada lateral edificação acima de dois pavimentos	0,00m edificação terrea sem aberturas à divisa do lote 1,50m edificação terrea com aberturas à divisa do lote 2,00m edificação com dois pavimentos e com aberturas à divisa do lote 2,00m edificação em divisa com a via pública reco do zona edificação em divisa com a via pública
					4 edificação acima de dois pavimentos	50%	conforme CINDACTA e COMAER	5,00m		

## D) DESCRIÇÃO

### D.1) TERRENO

Trata-se de um terreno de formato irregular, topografia plana, constituído pelo lote 01 da quadra 45, com as seguintes medidas e confrontações:

\*12,46 (Doze metros e quarenta e seis centímetros) de frente para a Avenida Tanabi; 25,23 (Vinte e cinco metros e vinte e três centímetros) nos fundos confrontando-se com o lote 02; por 37,90 (Trinta e sete metros e noventa centímetros) de cada lado, da frente aos fundos, confrontando-se de um lado com o lote 14 e do outro lado confrontando-se com a Rua Dr. Sinsei Toma, com a qual forma esquina; encerrando uma área total de 714,22 (Setecentos e quatorze metros quadrados e vinte e dois centímetros quadrados).

Andréa Seixas Campos  
Eng<sup>a</sup> Civil e Seg. do Trabalho  
CREA: 5060295190

# ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

Eng<sup>a</sup> Civil e Segurança do Trabalho

PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

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

## D.2) BENFEITORIAS

Natureza	:Residencial
Ocupação	:Residencial
Idade	:Mais de 30 anos
Conservação	:Regular
Padrão	:Médio
Estrutura	:Alvenaria
Cobertura	:Telhas de cerâmica
Forro	:Laje
Esquadrias	:Portas internas de madeira; portas, janelas e portões de ferro; fiação aparentemente normal e embutida
Instalações Elétricas	:Aparentemente normal
Instalações Hidráulicas	:Cerâmica, tábuas de madeira e pedra mineira
Pisos	
Revestimentos	:Pintura nas paredes internas, externas e muros; cerâmica até o teto nas paredes dos sanitários, cozinha e área de serviço; pastilha até o teto nas paredes dos sanitários e na pia do quiosque; azulejo na piscina
Patologias	:Esquadrias com ferrugem; sinais de infiltração; desgastes da idade e uso
Cômodos	:Pav. térreo: garagem, sala em 02 ambientes, lavabo, escritório, cozinha, 01 dormitório, 01 sanitário, 01 despensa, área de serviço, varanda parcialmente aberta e depósito :Pav. superior: corredor interno e 05 dormitórios, sendo 04 tipo semi-suíte e 01 tipo suíte com closet :Quiosque e 02 sanitários :Piscina
Áreas construídas (tiradas in loco)	:fechada = 318,42 m <sup>2</sup> :aberta parcial = 130,48 m <sup>2</sup> :piscina = 27,00 m <sup>2</sup>  :TOTAL = 475,90 m <sup>2</sup>

Andréa Seixas Campos  
Eng<sup>a</sup> Civil e Seg. do Trabalho  
CREA: 5060295190

# ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

Eng<sup>a</sup> Civil e Segurança do Trabalho

PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

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

## **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”.

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.

Adotou-se o **Método da Quantificação de Custo**, para as benfeitorias 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 m<sup>2</sup> de construção, calculando-se o valor da construção nova e posteriormente calcula-se a depreciação do imóvel considerando o obsoletismo e o estado de conservação, através do Método de Ross/Heidecke.

Andréa Seixas Campos  
Eng<sup>a</sup> Civil e Seg. do Trabalho  
CREA: 5060295190

# ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

Eng<sup>a</sup> Civil e Segurança do Trabalho

PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

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

## B) VALORES

Conforme planilha de cálculo anexa.

### B.1) TERRENO (V<sub>t</sub>)

$$V_t = R\$ 426.604,00$$

### B.2) FINAL (V<sub>i</sub>)

$$V_i = R\$ 1.298.866,00$$

## CAPÍTULO V – CONCLUSÃO

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

**Avenida Tanabi nº 4.705 esquina com a Rua Dr. Sinsei Toma – Residencial Votorasso**

**R\$ 1.298.866,00 (Um milhão, duzentos e noventa e oito mil, oitocentos e sessenta e seis reais)**

## CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

O presente trabalho vai no total de 07 (sete) folhas somente no anverso, todas rubricadas e a última datada e assinada, sendo que se encontra apenso ao corpo do laudo:

- \*04 (quatro) folhas da planilha de avaliação;
- \*22 (vinte e duas) fotografias.

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<sup>a</sup> Civil e Seg. do Trabalho  
CREA: 5060295190*

# ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

Eng<sup>a</sup> Civil e Segurança do Trabalho

PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

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

São José do Rio Preto, 18 de setembro de 2025.

*Andréa Seixas Campos*

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

RG 17.521.176

CPF 251.083.898-92

7

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867

Autos: 0009992-08.2020.8.26.0576

*Andréa Seixas Campos*  
Eng<sup>a</sup> Civil e Seg. do Trabalho  
CREA: 5060295190

# PLANILHA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

0009992-08.2020.8.26.0576

IMÓVEL - Avenida Tanabi nº 4.705 esquina com a Rua Dr. Sinsei Toma - Residencial Vеторasso

## A) Valor do Terreno (Vt)

### A.1) Pesquisa de Mercado

Elemento	Fonte	Localização	Valor (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator de Oferta (Fo)	Fator de Localização	Valor homog. (R\$/m <sup>2</sup> )
1	Imobiliária Figueiredo	Bairro Eldorado - Rua Santa Fé do Sul	159.000,00	442,00	359,73	0,90	0,90	291,38
2	Renaser & Jales Imóveis JK	Bairro Eldorado - Rua Santa Paula	270.000,00	360,00	750,00	0,90	1,00	675,00
3	Hall Imóveis	Bairro Eldorado - Rua Nhandeara	350.000,00	732,00	478,14	0,90	1,00	430,33
4	Ad Imóveis Rio Preto	Bairro Eldorado	292.264,00	417,52	700,00	0,90	1,00	630,00
5	Locabens Imóveis	Bairro Eldorado	265.000,00	360,00	736,11	0,90	1,00	662,50
6	Imobiliária Redentora	Jardim Los Angeles	200.000,00	415,00	481,93	0,90	1,00	433,73
7	Renaser & Jales Imóveis JK	Bairro Eldorado - Rua Santa Paula	280.000,00	380,00	736,84	0,90	1,00	663,16
8	Renaser & Jales Imóveis JK	Bairro Eldorado - Rua Santana do Parnaíba	415.000,00	590,00	703,39	0,90	0,90	569,75
9	Fit Prime Emp. Imob.	Bairro Eldorado - Rua Rachid Abrão Zainum	160.000,00	350,00	457,14	0,90	1,00	411,43

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

Fator de Localização: 0,90 para terreno de esquina e 1,0 para meio de quadra

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS  
Avaliações e Perícias em Engenharia

Andréa Seixas Campos  
Engº Civil e Seg. do Trabalho  
CREA: 5060295190  
Q

## PLANILHA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### A.2) Cálculo do Valor Básico Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)

Média aritmética	529,70
Desvio Padrão	140,58
Coeficiente de Variação (CV)	0,265
Limite inferior	389,12
Limite superior	670,27
Elementos descartados	E1 e E2
Média saneada	<b>542,99</b>
<b>Valor adotado</b>	<b>543,00</b>

### A.3) Valor Estimado para o Terreno Avaliado

Valor (R\$/m <sup>2</sup> )	Área (m <sup>2</sup> )	Fator Localização	Valor (R\$)
543,00	714,22	1,10	426.603,61
			<b>426.604,00</b>

**Valor adotado: Vt = R\$ 426.604,00 (Quatrocentos e vinte e seis mil, seiscentos e quatro reais)**

### B) Valor da Benfeitoria ou Construção Nova (Vcn)

Áreas construídas	m <sup>2</sup>
Fechada (C1)	318,42
Aberta parcial (C2)	130,48
Piscina (C3)	27,00

**ANDRÉA SEIXAS CAMPOS**  
**Avaliações e Perícias em Engenharia**

Andréa Seixas Campos  
 Engº Civil e Seg. do Trabalho  
 CREA: 5060295190  


## PLANILHA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do m<sup>2</sup> de construção é obtido através da Tabela Custos Unitários PINI de Edificações, elaborada e editada pela revista "Construção Mercado". Aplica-se um fator de redução de 20% ao valor do m<sup>2</sup> de construção, face a tabela ser direcionada para a capital São Paulo e grande região e haver uma diversidade quanto aos valores de materiais e mão de obra nas cidades do interior do estado.

<b>Valor (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	3.195,97
<b>Adotado (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	2.556,77

<b>Vcn</b>	<b>Valor (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Fator</b>	<b>Total (R\$)</b>
Vcn1	2.556,77	318,42	1,00	814.126,70
Vcn2	2.556,77	130,48	0,80	266.885,88
Vcn3	2.556,77	27,00	0,70	48.322,95
				<b>1.129.335,54</b>

**C) Depreciação pelo Obsoletismo 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.

<b>R =</b>	20%
<b>K =</b>	0,647
<b>Foc =</b>	0,7176

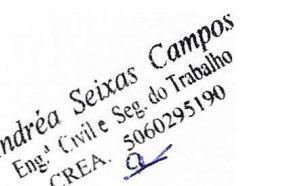
**D) Valor Final da Benfeitoria (Vb)**

$$Vb = Vcn \times Foc$$

<b>Vcn (R\$)</b>	<b>Foc</b>	<b>Valor (R\$)</b>
1.129.335,54	0,7176	810.411,18
		<b>810.411,00</b>

**Vb adotado : R\$ 810.411,00**

**ANDRÉA SEIXAS CAMPOS**  
Avaliações e Perícias em Engenharia  
3  
Autos: 0009992-08.2020.8.26.0576

  
**Andréa Seixas Campos**  
 Eng° Civil e Seg. do Trabalho  
 CREA-SP 5060295190

## PLANILHA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### **E) Valor do Imóvel (Vi)**

$$Vi = Vt + Vb$$

$$Vi = \boxed{R\$ 1.237.015,00}$$

### **F) Vantagem da Coisa Feita (Vcf)**

Acréscimo específico em que um determinado imóvel (residência) recebe pela vantagem de outras benfeitorias como: poço, área externa com piso de pedra mineira, closet e outras.

Estima-se um percentual de 5%.

### **G) Valor do Imóvel Final (Vif)**

$$Vif = Vi \times Vcf$$

$$Vif = \boxed{R\$ 1.298.865,75}$$

**Valor adotado: Vif = R\$ 1.298.866,00 (Um milhão, duzentos e noventa e oito mil, oitocentos e sessenta e seis reais)**

**ANDRÉA SEIXAS CAMPOS**  
**Avaliações e Perícias em Engenharia**

*Andréa Seixas Campos*  
 Eng° Civil e Seg. do Trabalho  
 CREA-SP 5060295190



FOTO 01 – Vista do imóvel com frente para a Avenida Tanabi nº 4.705, Residencial Votorasso.

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
Autos: **0009992-08.2020.8.26.0576**

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



FOTO 02 – Vista do imóvel na esquina com a Rua Dr. Sinsei Toma.

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
Autos: **0009992-08.2020.8.26.0576**

*Andréa Seixas Campos  
Engº Civil e Seg. do Trabalho  
CREA: 5060295190*



FOTO 03 –Identificação do emplacamento municipal de número 4.705.

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
Autos: **0009992-08.2020.8.26.0576**

Andréa Seixas Campos  
Engº Civil e Seg. do Trabalho  
CREA: 5060295190  
2



FOTO 04 – Vista da entrada.

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
Autos: **0009992-08.2020.8.26.0576**

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



FOTO 05 – Vista da lateral do imóvel para a Rua Dr. Sinsei Toma.

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
Autos: **0009992-08.2020.8.26.0576**

Andréa Seixas Campos  
Engº Civil e Seg. do Trabalho  
CREA: 5060295190  
2



FOTO 06 – Ainda vista da lateral do imóvel.

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
Autos: **0009992-08.2020.8.26.0576**

*Andréa Seixas Campos  
Engº Civil e Seg. do Trabalho  
CREA: 5060295190*



FOTO 07 – Vista da garagem.

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
**Autos: 0009992-08.2020.8.26.0576**

*Andréa Seixas Campos*  
Engº Civil e Seg. do Trabalho  
CREA: 5060295190  
2



FOTO 08 – Vista da residência assobradada.

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
Autos: **0009992-08.2020.8.26.0576**

*Andréa Seixas Campos*  
Engº Civil e Seg. do Trabalho  
CREA: 5060295190  
2



FOTO 09 – Vista da varanda.

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
Autos: **0009992-08.2020.8.26.0576**

Andréa Seixas Campos  
Engº Civil e Seg. do Trabalho  
CREA: 5060295190  
2



FOTO 10 – Varanda.

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
Autos: **0009992-08.2020.8.26.0576**

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



FOTO 11 – Corredor lateral da residência.

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
Autos: **0009992-08.2020.8.26.0576**

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



FOTO 12 – Vista do pavimento superior.

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
Autos: **0009992-08.2020.8.26.0576**

*Andréa Seixas Campos*  
Engº Civil e Seg. do Trabalho  
CREA: 5060295190  
2



FOTO 13 – Vista dos fundos da residência.

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
Autos: **0009992-08.2020.8.26.0576**

*Andréa Seixas Campos*  
Engº Civil e Seg. do Trabalho  
CREA: 5060295190  
a



FOTO 14 – Vista da outra lateral.

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
Autos: **0009992-08.2020.8.26.0576**

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



FOTO 15 – Depósito.

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
Autos: **0009992-08.2020.8.26.0576**

*Andréa Seixas Campos  
Engº Civil e Seg. do Trabalho  
CREA: 5060295190  
a*



FOTO 16 – Depósito ao lado da varanda.

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
Autos: **0009992-08.2020.8.26.0576**

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



FOTO 17 – Piscina.

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
**Autos: 0009992-08.2020.8.26.0576**

*Andréa Seixas Campos*  
Engº Civil e Seg. do Trabalho  
CREA: 5060295190  
2



FOTO 18 – Vista da piscina e quiosque.

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
Autos: **0009992-08.2020.8.26.0576**

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



FOTO 19 – Quiosque.

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
Autos: **0009992-08.2020.8.26.0576**

Andréa Seixas Campos  
Engº Civil e Seg. do Trabalho  
CREA: 5060295190  
2



FOTO 20 – Quiosque com dois sanitários.

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
Autos: **0009992-08.2020.8.26.0576**

*Andréa Seixas Campos  
Engº Civil e Seg. do Trabalho  
CREA: 5060295190*



FOTO 21 – Janela com descascados na pintura e ferrugem.

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
Autos: **0009992-08.2020.8.26.0576**

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



FOTO 22 – Porta com ferrugem.

---

Fones (17): 3224-7396 (desativado) – 99771-0867  
Autos: **0009992-08.2020.8.26.0576**

Andréa Seixas Campos  
Engº Civil e Seg. do Trabalho  
CREA: 5060295190  
2