



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS - SP

PROCESSO N. 0018331-47.2021.8.26.0114

REQUERENTE: Kelly Santos de Oliveira

REQUERIDO: Andrei Costa de Souza

Júlia Preto Predebon, engenheira civil, CREA nomeado por V. Exa. nas folhas 60 e 61 do processo, em Ação de Cumprimento provisório de sentença, na qual o Kelly Santos de Oliveira move contra Andrei Costa de Souza, e após ter colhido todos os elementos que julgou necessário, vem respeitosamente apresentar o laudo de avaliação pelo **método comparativo direto**.

JÚLIA PRETO PREDEBON

ENGENHEIRA CIVIL- CREA 5070693091

Contato: (11) 96842-0447 – juliapredebon@gmail.com



1. OBJETIVO

O objetivo do trabalho é avaliar o valor de VENDA do imóvel residencial situado na Rua Fausto Feijo, n.º 89, Jd das Oliveiras, Campinas – SP, CEP 13044-075, matrícula nº 1848, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

Para isto foi adotada a NBR14.653-1 e 14.653-2 a fim de apurar o valor de **VENDA**, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

- a) adotar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais do que 1% do valor estimado;
- b) indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

2. METODOLOGIA ADOTADA

Foi adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra em acordo com NBR-14.653-1. Para o cálculo do valor final atribuí-se aos valores encontrados no mercado fatores para homogeneização das referências, dado que as amostras não possuíam todos os parâmetros da casa objeto deste documento.

3. DESENVOLVIMENTO

a. VISTORIA

Trata-se de uma importante fase do processo avaliatório que visa proporcionar ao perito conhecer da melhor forma possível tanto o imóvel que será avaliado, bem como a região na qual ele se encontra, inclusive trazendo informações de extrema relevância para o laudo, conforme discriminadas no item a seguir.

JÚLIA PRETO PREDEBON

ENGENHEIRA CIVIL- CREA 5070693091

Contato: (11) 96842-0447 – juliapredebon@gmail.com



b. O IMÓVEL

Baseado no Registro de imóvel, podemos concluir que o imóvel possui 250,00m² de área total, sendo 10mts frente, com largura fundo igual e 25mts de ambos os lados. As medidas foram avaliadas no dia da visita para obtenção da metragem útil atualizada.

Entrada: Portão automático impedindo a vista para garagem e casa. Muro revestido de pedra e alto, possibilitando apenas a vista da varanda do segundo andar. Duas vagas para carros na garagem. Área descoberta.

Quintal: Piso em pedras, espaço aberto sem vegetação. Há uma piscina de fibra formato retangular 6x3m, de 20mil litros. Área descoberta.

Churrasqueira: Espaço com piso em pedra, paredes pintadas, sem laje, telhado com estrutura em madeira e telhas cerâmicas. Consta uma bancada em mármore, churrasqueira, fogão e armários.

Medidas: 4,45m x 3,5m, totalizando 15,6m².

Banheiro e casa de bombas(piscina) da área externa: Piso e revestimento cerâmico, box retirado para manutenção, louças claras. Há janela basculante.

Medidas: 1,3m x 3,7m, totalizando 4,8m².

Sala de jantar: Há parede revestida com porcelanato 3D, parede com nichos em drywall e piso porcelanato. Demais parede e teto parte em pintura branca sem acabamento (com marcas patológicas). Sem mobílias. Conceito aberto com a cozinha.

Cozinha: As paredes tem revestimento em todas as áreas e, acima da bancada, há revestimento tipo pastilhas. Há bancada em mármore preto São Gabriel com acabamento lateral e de rodapé com formato em U. Janela acima da pia. Sem armários embutidos. O piso em porcelanato. Teto e moldura de gesso pintados em branco.

Medidas ambiente total: 3m x 9,5m, totalizando cerca de 28,5m².

JÚLIA PRETO PREDEBON

ENGENHEIRA CIVIL- CREA 5070693091

Contato: (11) 96842-0447 – juliapredebon@gmail.com



Dormitório1: O dormitório apresenta piso porcelanato imitando madeira. As paredes e teto, com moldura em gesso, são pintados, sendo uma parede com cor em destaque e o quarto apresenta armário não embutido. Não há janelas, mas porta de correr em alumínio.

Medidas: 2,8m x 4,6m, totalizando 12,9m².

Dormitório2: O dormitório apresenta piso porcelanato imitando madeira. As paredes e teto, com moldura em gesso, são pintados, o quarto apresenta armário não embutido. Não há janelas, mas porta de correr em alumínio.

Medidas: 2,65m x 2,15m, totalizando 5,7m².

Banheiro social: Revestimento e piso em porcelanato polido. Bancada de mármore travertino com pia esculpida. Box de vidro e janela basculante. Louças novas.

Medidas: 2,8m x 1,5m, totalizando 4,2m².

Corredor/Escritório: O corredor que liga os dormitórios e o banheiro social foi mobiliado com móveis para escritório. As paredes são pintadas, sendo uma delas com textura. Há armário onde se encontra o quadro elétrico antigo da residência.

Medidas: 1,55m x 2,6, totalizando 4m².

Sala de exercícios: Na área de exercícios há parede revestida com porcelanato e com execução de nichos. Os quartos tem porta de correr para esse ambiente e piso segue porcelanato amadeirado. Há uma grande porta em vidro para área da piscina. Nesse local não há laje e o forro amadeirado segue inclinação do telhado.

Medidas: 3,25m x 7,3m, totalizando 23,7m²

Sala de estar: O local de sala de TV está com paredes sem acabamento em pintura exceto uma das paredes. O teto tem forro em drywall, sem pintura, com iluminação. Piso segue o padrão de porcelanato amadeirado.

JÚLIA PRETO PREDEBON

ENGENHEIRA CIVIL- CREA 5070693091

Contato: (11) 96842-0447 – juliapredebon@gmail.com



Medidas 6,7m x 2,55m, totalizando 17m²

Lavanderia: Paredes sem revestimento com pintura, piso cerâmico. Teto com forro amadeirado pintado em branco seguindo inclinação do telhado.

Medidas: 2m x 1,9m, totalizando 3,8m².

Suíte: A suíte apresenta paredes pintadas, o teto tem moldura com gesso. Piso porcelanato imitando mármore. Duas janelas e porta de abrir de madeira para a frente da casa.

Medidas: 3m x 5,3m, totalizando 15,9m².

Banheiro: As paredes e piso em porcelanato marmorizado e o teto pintado com moldura. Há nicho com revestimento em pastilhas. Janela basculante. Não há fechamento em box de vidro, bancada de mármore e móveis planejados.

Medidas: 2,4m x 1,85m, totalizando 4,4m².

Dada a descrição acima a área construída a ser considerada para comparativos será de 140,5m², contendo área de lazer.

JÚLIA PRETO PREDEBON

ENGENHEIRA CIVIL- CREA 5070693091

Contato: (11) 96842-0447 – juliapredebon@gmail.com



c. A REGIÃO

A região em questão é servida dos principais melhoramentos urbanos, tais como: Guias; Sarjeta; Pavimentação; Rede de água; Rede telefônica; Rede de energia elétrica; Coleta de lixo; Transporte coletivo; TV a cabo, entre outros.

A residência está próxima de shopping center:

- Shopping Prado Boulevard a 950m a pé;
- Campinas Shopping a 6km;

Próximo a residência há colégios estaduais e particulares:

- Escola Estadual Procópio Ferreira a 300m a pé;
- Escola SENAI a 5km;
- Escola Estadual Júlio Mesquita a 1,5km;
- Escola Ser a 1,8km

Além de avenidas com grande quantidade de restaurantes, comércios, supermercado, bancos e colégios:

- Av. Washington Luiz a 900m
- Rua da Abolição a 1,5km
- Av. Baden Powell a 2km
- Av. Jorge Tibiriçá a 1km
- SP-091 a 1km

E por fim a 3km do UPA Carlos Lourenço.

JÚLIA PRETO PREDEBON

ENGENHEIRA CIVIL- CREA 5070693091

Contato: (11) 96842-0447 – juliapredebon@gmail.com



4. FOTOS DO IMÓVEL

Entrada



Quintal



Churrasqueira



Banheiro externo



JÚLIA PRETO PREDEBON

ENGENHEIRA CIVIL- CREA 5070693091

Contato: (11) 96842-0447 – juliapredebon@gmail.com



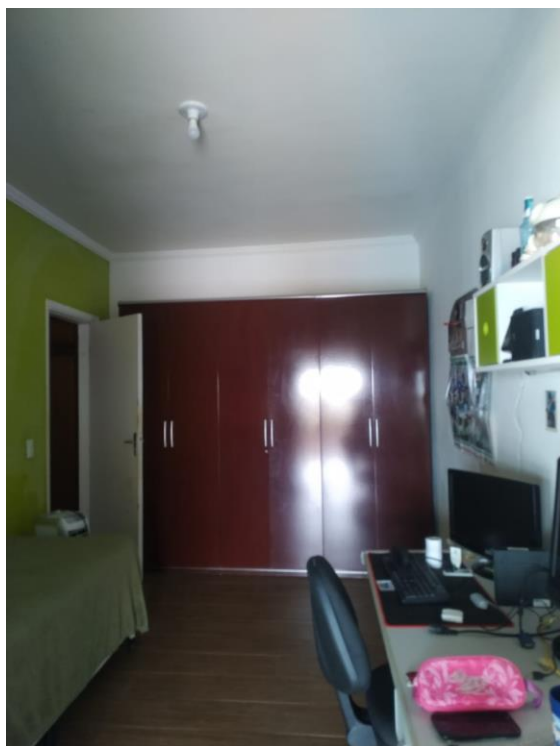
Sala de jantar



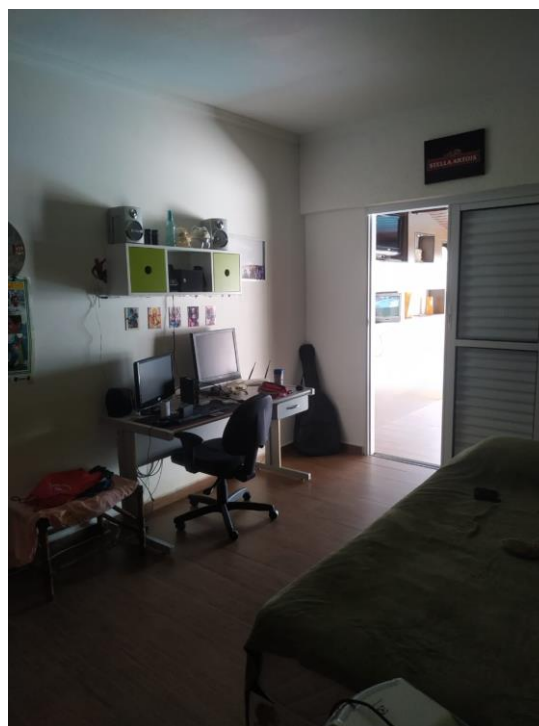
Cozinha



Dormitório 1



Dormitório 1

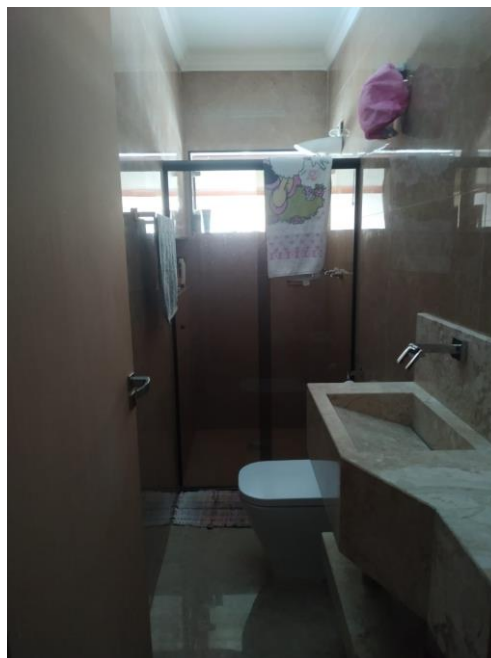




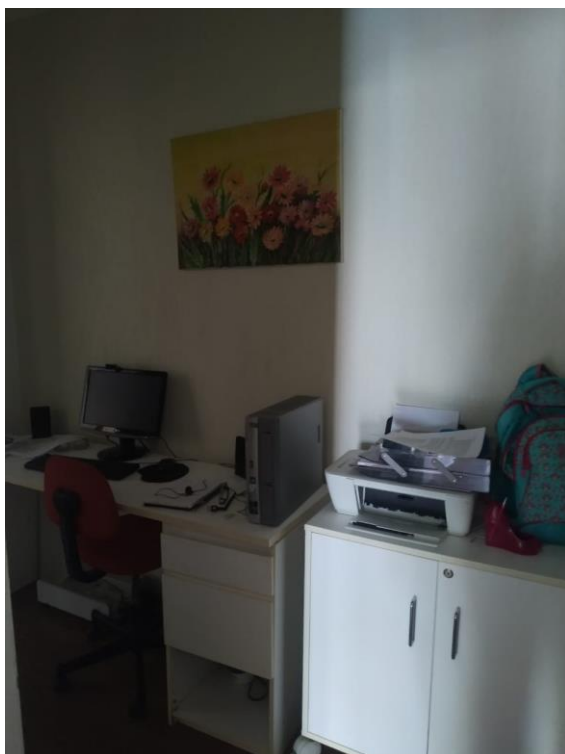
Dormitório 2



Banheiro social



Corredor/escritório



Sala de exercício



JÚLIA PRETO PREDEBON

ENGENHEIRA CIVIL- CREA 5070693091

Contato: (11) 96842-0447 – juliapredebon@gmail.com



Sala de estar



Lavanderia



Suíte



Banheiro



JÚLIA PRETO PREDEBON

ENGENHEIRA CIVIL- CREA 5070693091

Contato: (11) 96842-0447 – juliapredebon@gmail.com



5. AMOSTRAS DE IMÓVEIS

A partir dos dados da vistoria, as amostras foram identificadas a partir de:

- Localização
- Contendo três dormitórios (um suíte)
- Com fator de 0,5 a 2,0*metros quadrados de área útil do imóvel referência

Todas as amostras foram colhidas em Novembro/2021.

No dia da vistoria, ao andar nos arredores do imóvel referente ao processo, foram avistados alguns anúncios de casas à venda na rua e ruas próximas, tais quais:



(amostra 2)



(amostra 3)

JÚLIA PRETO PREDEBON

ENGENHEIRA CIVIL- CREA 5070693091

Contato: (11) 96842-0447 – juliapredebon@gmail.com



Amostra 1

CASA - JARDIM DOS OLIVEIRAS - CAMPINAS/SP

Villa Imóveis / Comprar / Casa / Campinas/SP / Jardim dos Oliveiras



R\$ 585.000,00 venda	
R\$ 135,00 IPTU (mensal)	
<small>*Valores informados e disponibilidade do imóvel sujeitos a alterações sem prévio aviso.</small>	
Dormitórios	3
Suítes	1
Banheiros	2
Vagas	2
Área útil	250 m²
Área construída	175 m²
Área terreno	250 m²

<<https://villaimoveiscampinas.com.br/imovel/CA009549-comprar-casa-jardim-dos-oliveiras-campinas-sp>> Acessado em 01/11/2021

Amostra 2

CASA - JARDIM DOS OLIVEIRAS - CAMPINAS/SP

Villa Imóveis / Comprar / Casa / Campinas/SP / Jardim dos Oliveiras



R\$ 297.000,00 venda	
R\$ 114,00 IPTU (mensal)	
<small>*Valores informados e disponibilidade do imóvel sujeitos a alterações sem prévio aviso.</small>	
Dormitórios	3
Banheiros	2
Vagas	2
Área útil	97 m²
Área construída	97 m²
Área terreno	245 m²
Área total	245 m²

<<https://villaimoveiscampinas.com.br/imovel/CA009100-comprar-casa-jardim-dos-oliveiras-campinas-sp>> Acessado em 01/11/2021

JÚLIA PRETO PREDEBON

ENGENHEIRA CIVIL- CREA 5070693091

Contato: (11) 96842-0447 – juliapredebon@gmail.com



Amostra 3

Fotos Mapa

Venda RS 540.000
RS 3.857/m²

IPTU RS 82/mês

Daniel
(19) 98717-6231

Quero mais informações

Casa com 3 dormitórios à venda, 140 m² por R\$ 540.000,00 - Jardim das Oliveiras - Campinas/SP

3 quartos 1 suite 3 banheiros 4 vagas 140 m² área construída 360 m² área do terreno

<<https://www.dlange.com.br/imovel/detalhes/CA11251-DLA>> acessado em 01/11/2021

Amostra 4

Fotos Mapa

Venda RS 500.000
RS 2.591/m²

IPTU RS 209/mês

Kassandra Diniz
(19) 97166-9828

Quero mais informações

Casa à venda, 193 m² por R\$ 500.000,00 - Jardim das Oliveiras - Campinas/SP

3 quartos 1 suite 2 banheiros 2 vagas 193 m² área construída 265 m² área do terreno

<<https://www.dlange.com.br/imovel/casa-a-venda-193-m-por-50000-jardim-das-oliveiras-campinas-sp/CA14934-DLA?from=sale>> Acessado em 01/11/2021

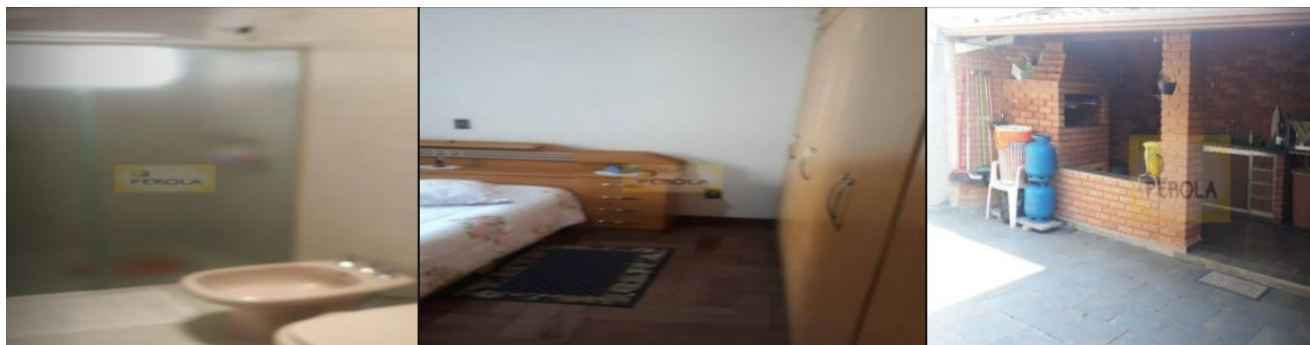
JÚLIA PRETO PREDEBON

ENGENHEIRA CIVIL- CREA 5070693091

Contato: (11) 96842-0447 – juliapredebon@gmail.com



Amostra 5



CASA JARDIM DAS OLIVEIRAS

Venda R\$ 650.000
R\$ 3.403/m²

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

3 quartos 1 suite 2 banheiros 2 vagas 191 m² 207 m²

< <https://www.perolaimoveis.com.br/imovel/casa-jardim-das-oliveiras/CA5126-PER?from=sale> >

Acessado em 01/11/2021

Amostra 6



OTIMA CASA

Venda R\$ 450.000
R\$ 3.327/m²

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

3 quartos 1 suite 2 banheiros 2 vagas 135 m² 251 m²
área construída área do terreno

< <https://www.perolaimoveis.com.br/imovel/otima-casa/CA5025-PER?from=sale> >

Acessado em 01/11/2021

JÚLIA PRETO PREDEBON



ENGENHEIRA CIVIL- CREA 5070693091

Contato: (11) 96842-0447 – juliapredebon@gmail.com









Amostra 7

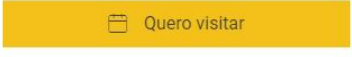
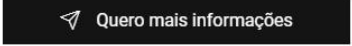


Venda R\$ 450.000
R\$ 3.070/m²

Casa com 3 quartos, 147 m², à venda por R\$ 450.000
Jardim das Oliveiras - Campinas/SP

 3 quartos
  1 suite
  2 banheiros
  3 vagas
  147 m²
  283 m²
área construída área do terreno

< <https://www.perolaimoveis.com.br/imovel/casa-de-147-m-jardim-das-oliveiras-campinas-a-venda-por-450000/CA5074-PER?from=sale> > Acessado em 01/11/2021

Este documento é cópia de original assinado digitalmente por JÚLIA PRETO PREDEBON, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura de São Paulo (CREA) sob o nº 5070693091, em 18/11/2021 às 23:42:39. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018537-08.2021.8.26.0114 e código 888F042P.



fipe zap+

ÚLTIMOS RESULTADOS

Comportamento recente do preço de venda de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZap e demais cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2021 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)
		outubro/2021	setembro/2021			
IPCA *	IBGE	+0,89%	+1,16%	+7,85%	+10,28%	-
IGP-M	FGV	+0,64%	-0,64%	+16,74%	+21,73%	-
Índice FipeZap		+0,43%	+0,43%	+4,23%	+5,18%	7.799
Barueri	SP	+0,88%	+1,66%	+8,75%	+8,85%	7.611
Campinas	SP	+0,26%	+0,44%	-0,63%	-0,09%	5.478
Diadema	SP	+0,61%	+0,55%	+5,52%	+6,57%	5.332
Guarujá	SP	+0,41%	+0,50%	+5,09%	+5,36%	5.030
Guarulhos	SP	+0,55%	+0,60%	+5,15%	+7,33%	5.277
Osasco	SP	+0,38%	+0,63%	+4,65%	+6,22%	6.120
Praia Grande	SP	+1,03%	+0,95%	+5,94%	+8,08%	4.262
Ribeirão Preto	SP	+0,02%	+0,23%	+0,71%	+0,59%	4.144
Santo André	SP	+0,44%	+0,59%	+2,82%	+3,70%	5.709
Santos	SP	+0,01%	-0,13%	-3,33%	-2,03%	5.379
São Bernardo do Campo	SP	+0,52%	+0,60%	+3,66%	+4,33%	5.258
São Caetano do Sul	SP	+0,75%	+0,55%	+4,55%	+4,48%	6.595
São José do Rio Preto	SP	+0,30%	+0,55%	+3,38%	+4,84%	4.243
São José dos Campos	SP	+1,34%	+1,51%	+8,28%	+9,03%	5.345
São Vicente	SP	+0,07%	+0,14%	+0,87%	+1,18%	4.025
Betim	MG	-0,29%	-0,11%	+3,94%	+1,72%	3.071
Contagem	MG	+0,49%	+1,17%	+9,82%	+9,23%	4.181

Fonte: FipeZap, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil. Nota: (*) informações do último Boletim Focus do Banco Central do Brasil, publicado em 01/10/2021.

ÍNDICE FIZEZAP DE VENDA RESIDENCIAL

INFORME DE OUTUBRO/2021

Fonte: INFORME DE OUTUBRO DE 2021, índice FipeZap, Venda residencial

JÚLIA PRETO PREDEBON

ENGENHEIRA CIVIL- CREA 5070693091

Contato: (11) 96842-0447 – juliapredebon@gmail.com



1. OBJETIVO

Réplica à impugnação (fls 105 a 109). O objetivo do laudo (fls 70 a 91) foi avaliar o valor de **VENDA** do imóvel residencial situado na Rua Fausto Feijo, n.º 89, Jd das Oliveiras, Campinas – SP, CEP 13044-075, matrícula nº 1848, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

2. METODOLOGIA ADOTADA NO LAUDO

Foi adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra em acordo com NBR-14.653-1.

A essa metodologia, para o cálculo do valor final, foram atribuídos, aos valores de metro quadrado encontrados no mercado, fatores para homogeneização das referências, dado que as amostras não possuíam todos os parâmetros da casa objeto deste documento.

Do laudo anterior:

Os parâmetros adotados para a homogeneização das amostras seguem:

- Fator oferta: fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido), conforme Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2005;
- Grau de precisão II de acordo com tabela 3, ao menos 5 dados de mercado e com metragem entre 0,5 a 2,0;
- Arredondamento: E por fim, ainda se pode arredondar o valor encontrado dentro do intervalo de +1 ou -1%.

Fora esses itens, foi considerado o fator construção. Esse foi adotado pela combinação de fatores extras sendo esses descritos abaixo. Os fatores extras foram estipulados a fim de tornar mais coerente a homogeneização em questão, ou seja, as amostras foram avaliadas pela presença ou não de churrasqueira, piscina e/ou itens reformados (acabamento e armários embutidos).

Casas sem piscina: +0,2

Casas sem churrasqueira: +0,1

Casas sem reforma: +0,1

Casas com embutidos: -0,1

JÚLIA PRETO PREDEBON

ENGENHEIRA CIVIL- CREA 5070693091

Contato: (11) 96842-0447 – juliapredebon@gmail.com



Deste modo o valor obtido por m² torna-se mais fiel visto que a casa possui piscina, churrasqueira, itens reformados, porém alguns itens sem acabamento e sem embutidos/planejados e as amostras continham combinações desses elementos.

Como retratado, as amostras foram tratadas uma a uma para maior precisão do valor real.

3. RESPOSTA AOS ANEXOS

É necessário analisar os dados coletados para depois estipular valor de mercado comparativo. Ao olhar os anúncios anexados sem tratamento das informações dá-se a impressão de valores maiores de mercado, de que a avaliação teria utilizado valores inferiores e não se enquadraria. Porém, a metodologia utiliza como base os valores por metro quadrado construído. Segue abaixo as amostras apresentadas em anexo à impugnação (fls 112 e 113) e posteriormente os valores tratados para obtenção do preço médio por metro quadrado construído. As amostras foram acessadas on-line no dia 27/01/2022.

a) Amostra 1



Valor de anúncio: R\$820.000,00

Área útil: 220 m²

JÚLIA PRETO PREDEBON

ENGENHEIRA CIVIL- CREA 5070693091

Contato: (11) 96842-0447 – juliapredebon@gmail.com



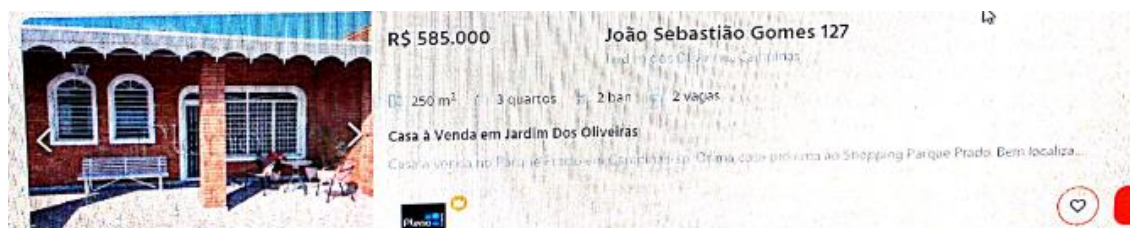
b) Amostra 2



Valor de anúncio: R\$890.000,00

Área útil: 261 m²

c) Amostra 3



Valor de anúncio: R\$585.000,00

Área útil: 175 m²

d) Amostra 4



Valor de anúncio: R\$690.000,00

Área útil: 230 m²

JÚLIA PRETO PREDEBON

ENGENHEIRA CIVIL- CREA 5070693091

Contato: (11) 96842-0447 – juliapredebon@gmail.com



e) Amostra 5



Valor de anúncio: R\$698.000,00

Área útil: 240 m²

f) Amostra 6



Valor de anúncio: R\$650.000,00

Área útil: 235 m²

Com as informações mapeadas, calcula-se valor por metro quadrado:

	Valor (R\$)	Área (m2)	Valor/ m2.
1	R\$ 820.000,00	220,0	R\$ 2.908,33
2	R\$ 890.000,00	261,0	R\$ 2.765,96
3	R\$ 585.000,00	175,0	R\$ 3.000,00
4	R\$ 690.000,00	230,0	R\$ 3.727,27
5	R\$ 698.000,00	240,0	R\$ 3.342,86
6	R\$ 650.000,00	235,0	R\$ 3.409,96
Média	R\$ 722.166,67	226,8	R\$ 3.192,40

O valor do metro quadrado calculado de forma simples (sem tratamento das amostras) pelos anúncios anexados é de R\$3.192,40.

JÚLIA PRETO PREDEBON

ENGENHEIRA CIVIL- CREA 5070693091

Contato: (11) 96842-0447 – juliapredebon@gmail.com



A título de comparação, ao utilizarmos as amostras do laudo anterior para cálculo do metro quadrado de forma simplificada (sem tratamento), temos:

	Valor (R\$)		Área (m2)	Valor/ m2.	
1	R\$	585.000,00	175,0	R\$	3.342,86
2	R\$	297.000,00	97,0	R\$	3.061,86
3	R\$	540.000,00	140,0	R\$	3.857,14
4	R\$	500.000,00	193,0	R\$	2.590,67
5	R\$	650.000,00	191,0	R\$	3.403,14
6	R\$	450.000,00	135,0	R\$	3.333,33
7	R\$	450.000,00	147,0	R\$	3.061,22
Média	R\$	496.000,00	154	R\$	3.235,75

O valor do metro quadrado calculado de forma simples (sem tratamento das amostras) pelos anúncios previamente selecionados é de R\$3.235,75. Isso mostra que a percepção de valor pode estar atrelada a demais aspectos e para a execução da avaliação devem ser considerados métodos e sequência técnica de validação.

4. CONCLUSÃO

Apesar de anúncios proporem um valor acima de mercado é necessário compreender o método de comparação para enquadrar as amostras e assim aplicar resultados.

O laudo (fls. 70-91) aplicou metodologia que abordou, após avaliação do imóvel—objeto do processo, a utilização de fatores de homogeneização, como de costume, para os imóveis paradigmas, tornando-se condizente com o imóvel avaliado.

Do laudo anterior:

JÚLIA PRETO PREDEBON

ENGENHEIRA CIVIL- CREA 5070693091

Contato: (11) 96842-0447 – juliapredebon@gmail.com



Após o levantamento de todas as amostras, bem como a homogeneização dos dados obtemos um valor de venda de:

Valor de venda para o imóvel, situado a Rua Fausto Feijó, 89 – Jd das Oliveiras, matrícula nº 1848, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, é de R\$531.273,40 (quinhentos e trinta e um mil reais, duzentos e setenta e três reais e quarenta centavos).

JÚLIA PRETO PREDEBON

ENGENHEIRA CIVIL- CREA 5070693091

Contato: (11) 96842-0447 – juliapredebon@gmail.com



ANTONIO MANOEL R. ALMEIDA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS SP.

**CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA 0018331-47.2021.8.26.0114
PROCESSO N. 1017240-02-2021-8-26-0114**

KELLY SANTOS DE OLIVEIRA, PELO ADVOGADO AO FINAL ASSINADO, VEM, RESPEITOSAMENTE, A PRESENÇA DE VOSSA EXCELÊNCIA, NOS AUTOS DO INCIDENTE INSTAURADO NA AÇÃO PROPOSTA EM FACE DE ANDREI COSTA SOUZA, EXPOR E REQUERER O QUE ADIANTE SEGUE:

1 – A EXEQUENTE **CONCORDA** COM O LAUDO PERICIAL APRESENTADO PELA VISTORA JUDICIAL E RATIFICADO A FLS. 122/128.

REQUER SUA HOMOLOGAÇÃO.

2 – VIA DE CONSEQUÊNCIA, REQUER SEJAM FIXADOS OS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DECORRENTES DESTE INCIDENTE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA E SEJAM DESIGNADAS DATAS PARA A VENDA DO IMÓVEL EM LEILÃO ELETRÔNICO, OBSERVADO COMO VALOR MÍNIMO AQUELE APONTADO PELO LAUDO OFICIAL.

3 – POR OUTRO LADO, SE A PARTE ADVERSA POSSUIR EVENTUALMENTE NEGOCIAÇÃO PELOS VALORES POR ELA APONTADOS, A AUTORA PODERÁ ANUIR A UMA VENDA CONJUNTA, INDEPENDENTEMENTE DOS LEILÕES JUDICIAIS.



ANTONIO MANOEL R. ALMEIDA

4 - REQUER, PORTANTO, SEJAM REJEITADAS AS IMPUGNAÇÕES APRESENTADAS POR ANDREY E SEJA DETERMINADO O PROSSEGUIMENTO DO FEITO NOS TERMOS REQUERIDOS NOS ITENS 1 E 2 DESTA PETIÇÃO.

5 - REQUER, AINDA, SEJA AUTORIZADA A AFIXAÇÃO DE PLACAS OU FAIXAS NO IMÓVEL INDICANDO QUE O MESMO TEM VENDA JUDICIAL DETERMINADA, OS DADOS E AS INFORMAÇÕES DO GESTOR DESIGNADO.

NESES TERMOS,
PEDE E ESPERA DEFERIMENTO,
CAMPINAS, 23 DE FEVEREIRO DE 2022.

ANTONIO MANOEL R. DE ALMEIDA
ADVOGADO OAB/SP 174.967