

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUSTIÇA ESTADUAL  
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP  
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO CÍVEL

PROCESSO : 0063498-95.2009.8.26.0506  
OBJETO PERICIADO : IMÓVEL URBANO  
REQUERENTE : Angelo Gilberto Grola  
REQUERIDO : Cleia Aparecida Silva

## ÍNDICE

### **01 INTRODUÇÃO**

- 01.1 Objetivo / Considerações iniciais
- 01.2 Metodologia

### **02 LOCALIZAÇÃO**

### **03 BENEFÍCIOS PÚBLICOS**

### **04 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

### **05 VALOR DO IMÓVEL**

### **06 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

### **07 CONCLUSÃO / ENCERRAMENTO**

## ANEXOS

**ANEXO I – Documentação Fotográfica**

**ANEXO II – Pesquisa de Mercado e Tratamento dos dados**

## **01 INTRODUÇÃO**

### **01.1 Objetivo / Considerações iniciais**

Objetiva-se com o presente trabalho técnico pericial, proceder à descrição, avaliação e finalmente efetuar o arbitramento analítico do valor atual de mercado do imóvel objeto de estudo nos presentes autos.

Após diligências, realizou-se a vistoria no imóvel em litígio no dia 19 de setembro, do ano de dois mil e três, oportunidade ainda em que foram feitas algumas fotos que ilustram este laudo.

Pesquisou-se o mercado imobiliário e realizou levantamentos técnicos, baseados nas Normas Brasileiras Regulamentadora Para Avaliação De Imóveis Urbanos - Associação Brasileira De Normas Técnicas e também aos critérios e recomendações dos Estudos / Orientações do IBAPE - S.P. ( Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia ), do qual o signatário é membro titular.

Para fins desta avaliação, os imóveis serão considerados livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores ou quaisquer impedimentos ao seu uso e / ou comercialização.

No transcorrer deste laudo serão abordados os temas considerados de maior relevância, cujos pronunciamentos servirão de respaldo às conclusões que finalizam o laudo.

## 01.2 Metodologia

De acordo com a norma técnica vigência para o assunto, esta avaliação pode ser definida como sendo de “ **precisão normal** “, respeitando-se aos requisitos de atualidade, fonte da informação, contemporaneidade e confiabilidade no tratamento dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor.

Para fins deste trabalho, pode-se definir “ **valor de mercado** “ como sendo o preço mais provável, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria num mercado competitivo e aberto, sob todas condições necessárias para que se cumpra uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.

Desta forma, para se apurar o valor atual de mercado dos imóveis em pauta, será adotado o “ **Método Comparativo** “.

O “ **Método Comparativo** “, consiste num método direto de avaliação e amplamente recomendado no meio da Engenharia de Avaliações, definindo o valor de um bem através da comparação com dados do mercado, assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, serão ponderados estatisticamente, através de metodologia descritiva, respeitados o nível de rigor estabelecido acima, sendo condição “ *sine qua non* “ para o sucesso deste método a semelhança entre o bem avaliando e os elementos comparativos

## 02 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, encontra-se situado à Rua Medeiros e Albuquerque, ao lado / junto ao de nº. 1658; Jardim Clícia, zona oeste desta cidade, conforme descrição, da matrícula sob nº. 76059 do 1º.C.R.L., ou seja, ....*parte do lote 2, da quadra 13, do loteamento denominado Jardim Glícia, com frente para a rua Medeiros de Albuquerque, medindo 5,00 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado, com lote 3, de outro lado com restante do mesmo lote.*

Pode-se dizer que a referida região é predominantemente ocupada através de imóveis residenciais, seguidamente de imóveis comerciais e serviços.

## 03 BENEFÍCIOS PÚBLICOS

Em linhas gerais, o bairro / imediações do imóvel avaliando, possui todas as benfeitorias públicas.

04 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno :

Possui topografia plana, solo e seco e firme.

Suas dimensões e área são as seguintes :

Área de terreno = 150,00 m<sup>2</sup> ( testada de 5,00 metros )

Descrição : *Parte do lote 2, da quadra 13, do loteamento denominado Jardim Glicia, com frente para a rua Medeiros de Albuquerque, medindo 5,00 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado, com lote 3, de outro lado com restante do mesmo lote.*

Edificações :

Basicamente, o imóvel avaliando encontra-se juntamente com o vizinho ( outra parte do lote 02 ), formando um único imóvel.

A parte do lote 02 em avaliação, é a que consta parte do beiral e corredor da casa anexa, bem como uma cobertura ( telha fibrocimento e suporte de madeiras ) para guarda de veículos ( Vide documentação fotográfica ).

Deve-se ressaltar que as benfeitorias descritas anteriormente ( parte do lote 02 em avaliação ) não possuem valor comercial que possam incorporar algum valor de mercado. Assim sendo, a respectiva avaliação será realizada como sendo um terreno.

## VALOR DO IMÓVEL

Após pesquisas e tratamento dos dados ( Anexo II ) objetivando apurar o valor de mercado, e mediante considerações quanto as características do imóvel em análise, o signatário adotou o seguinte valor para o imóvel em questão :

**Valor do imóvel = R\$ 75.000,00**

Referência : Setembro / 2013

06 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O método utilizado para determinação do valor do imóvel é o que melhor espelha a realidade do mercado, pois a convicção dos valores deu-se mediante aos requisitos de confiabilidade e atualidade para o assunto.

O presente trabalho obedeceu aos preceitos normativos da ABNT ( Associação Brasileira de Normas Técnicas ), bem como ainda as seguintes literaturas :

- Publicações do Seminário Paulista de 1992 – Avaliações e Perícias ;
- Publicações do IX e XII COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, São Paulo – 1997 e Belo Horizonte – 2003 ;
- Avaliações de Imóveis Urbanos – Eng<sup>o</sup> José Fiker – Editora Pini ;
- Apostilas de “ Engenharia de Avaliações “ - Professor e Eng<sup>o</sup> Nelson Nady Nôr Filho ;
- Publicações do IBAPE / SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia / S.P. e outros.

No melhor conhecimento e crédito deste engenheiro / perito, às análises, opiniões e conclusões expressas no presente, estão baseados em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Finalmente, a presente avaliação foi elaborada com estrita observância aos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE.



**07 CONCLUSÃO / ENCERRAMENTO**

O imóvel objeto deste trabalho técnico pericial, após ser vistoriado, fotografado; bem como, em diligências realizadas junto ao 1º. C.R.I. local e em conformidade às fls. 10,11,14 e 15 dos autos, teve o seu valor constituído, conforme orientações / metodologias apresentando o seguinte resultado :

**Parte do Lote 2 / Quadra 13 – Jd. Clícia – Ribeirão Preto - SP**

( Matrícula 76.059 do 1º. CRI local )

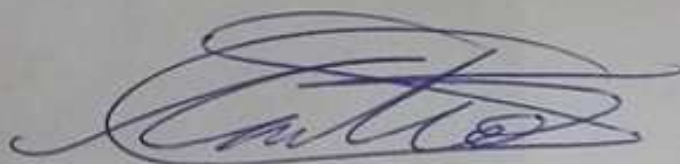
Valor do imóvel            **RS 75.000,00**

( Setenta e cinco mil reais )

Vai o presente LAUDO, digitado em 12 ( doze ) folhas; de um só lado, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Honrado pela insigne Nomeação e, reiterando com respeito à juntada do incluso LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Ribeirão Preto, 20 de setembro de 2013



**DIOGENES ALBERTO CASTRO**  
Engº Civil - CREA nº 0601784987 / S.P.

**ANEXO I**

**DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



Foto 1 – Vista frontal do imóvel em avaliação ( testada de 5,00 metros )



Foto 2 – Identificação do imóvel – Testada de 5,00 metros



**Foto 3 — Vista interna da área objeto de avaliação – Benfeitorias sem valor comercial**



**Foto 4 — Vista geral das benfeitorias no terreno avaliando**

**ANEXO II**

**Pesquisa de Mercado e Tratamento dos dados ( 01 fl. )**

665

1 - Dados do Avaliando: Rua Medeiros de Albuquerque, Bairro: Jardim Clícia, Cidade: Ribeirão Preto - SP

2 - Terreno: Área: 150,00 m<sup>2</sup>

3 - Edificação: Área: m<sup>2</sup>

4 - Avaliação: Valor do Imóvel Mercado: 75.000,00 Valor por extenso: Setenta e cinco mil reais

Critério utilizado:  Área privativa  Área total

5 - Amostra		Bairro:	Cidade:	UF
Endereço: www.plantelmoveis.com.br Rua Marajó, Próximo ao Supermercado Savagnago		Parque Ribeirão	Ribeirão Preto	SP
Fonte de informação: Plantel Imoveis - Alessandro		Telefone: (16) 3610 2010		
Idade Aparente: Conservação		Padrão		
Valor de venda: R\$ 110.000,00	Preço por m <sup>2</sup> 733,33	Fronte (m) 5,00	Área terreno (m <sup>2</sup> ) 150,00	Área edificação (m <sup>2</sup> )
Endereço: Rua Paulo de Frontim próx. Rangel Pestana		Bairro: Vila Virgínia	Cidade: Ribeirão Preto	UF SP
Fonte de informação: Rogério (prop)		Telefone: 16 9310-3140		
Idade Aparente: Conservação		Padrão		
Valor de venda: R\$ 85.000,00	Preço por m <sup>2</sup> 544,87	Fronte (m) 13,00	Área terreno (m <sup>2</sup> ) 156,00	Área edificação (m <sup>2</sup> )
Endereço: Próximo a Av Luzitana		Bairro: Parque Ribeirão	Cidade: Ribeirão Preto	UF SP
Fonte de informação: Regina		Telefone: (16) 3965-4242		
Idade Aparente: Conservação		Padrão		
Valor de venda: R\$ 150.000,00	Preço por m <sup>2</sup> 500,00	Fronte (m) 10,00	Área terreno (m <sup>2</sup> ) 300,00	Área edificação (m <sup>2</sup> )
Endereço: Rua Osvaldo Cruz		Bairro: Vila Virgínia	Cidade: Ribeirão Preto	UF SP
Fonte de informação: José Roberto (prop)		Telefone: (16) 3446-0915		
Idade Aparente: Conservação		Padrão		
Valor de venda: R\$ 68.000,00	Preço por m <sup>2</sup> 544,00	Fronte (m) 10,00	Área terreno (m <sup>2</sup> ) 125,00	Área edificação (m <sup>2</sup> )
Endereço: Rua Guataparã, próx Álvaro de Lima		Bairro: Vila Virgínia	Cidade: Ribeirão Preto	UF SP
Fonte de informação: Destaque Imóveis		Telefone: (16) 3904-8144		
Idade Aparente: Conservação anos		Padrão		
Valor de venda: R\$ 72.000,00	Preço por m <sup>2</sup> 451,86	Fronte (m) 5,50	Área terreno (m <sup>2</sup> ) 159,34	Área edificação (m <sup>2</sup> )

6 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m <sup>2</sup>	Ft (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fp (4)	Fe (5)	Ft (6)	Homogeneização R\$/m <sup>2</sup>
1	150,00	110.000,00	733,33	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	660,00
2	156,00	85.000,00	544,87	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	550,24
3	300,00	150.000,00	500,00	0,90	1,00	1,09	1,00	1,00	1,00	490,73
4	125,00	68.000,00	544,00	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	519,76
5	159,34	72.000,00	451,86	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	412,87
<b>MÉDIA DA AMOSTRA</b>										<b>526,72</b>
Saneamento da amostra (+-10%)										Valor Mínimo 474,05
										Valor Máximo 579,39

7 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	150,00	m <sup>2</sup>	Valor do m <sup>2</sup>	500,00	Valor do terreno	75.000,00
Área da edificação	-	m <sup>2</sup>	Valor do m <sup>2</sup>	-	Valor da edificação	0,00
<b>Valor Final da Avaliação:</b>						<b>R\$ 75.000,00</b>

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO.

Proc. 0063498-95.2009.8.26.0506

( Ord. n. 2641 / 09 )

506.FRER.15.00051021-2 300315 1496 400

DIOGENES ALBERTO CASTRO, Engenheiro Civil, nomeado PERITO JUDICIAL nos autos da AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, onde os Requerentes são **Ângelo Gilberto Grola** e o Requerido é **Cléia Aparecida Silva**, processo em trâmite nesta R. Vara e Cartório do 2º Ofício, em atendimento ao R. despacho de fls. dos autos, vem respeitosamente à presença de V.Exª., esclarecer as fls. 77 / 79 dos autos.

Em nova diligências no local ( 13 de março de 2015 ), foi possível verificar / constatar que trata-se de uma residência unifamiliar térrea, localizado à Rua Medeiros de Albuquerque, nº 1658 ( Parte do lote "2" / Quadra "13" ), do loteamento / bairro Jardim Clícia, Ribeirão Preto - S.P. , podendo ser classificada pelo estudo " Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE / SP, como padrão econômico, desfrutando de todos os melhoramentos públicos urbanos.

• **Características gerais do imóvel :**

- Alvenaria : Tijolos / blocos revestidos com argamassa mista ;
- Esquadrias : Metálicas e madeiras ;
- Pisos : Cerâmico ;
- Forro : Laje de concreto ;
- Paredes : Látex sobre reboco; azulejo nas áreas molhadas ;

• **Observações :**

- Armários, bancadas e demais acessórios compatíveis com o padrão do imóvel em análise ;

• **Dimensões do terreno e construção :**

- Área do terreno : 150,00 m<sup>2</sup> ( testada de 5,00 metros ) ;
- Áreas construídas : 91,50m<sup>2</sup> ( casa residencial )  
35,90m<sup>2</sup> ( benfeitorias não finalizada e sem valor comercial)

## ANÁLISE DOCUMENTAL

Consoante aos documentos em anexo " mapa de Ribeirão Preto ", " certidão de valor venal ", bem como constatações por ocasião da vistoria, verificou-se o que segue:

*Parte do lote sob nº de cadastro 169.410 faz divisa com o lote 1 (lado esquerdo)*  
*Parte do lote sob nº de cadastro 70201 faz divisa com o lote 3 (lado direito)*

## RESPOSTAS AOS QUESITOS

### Resposta aos quesitos do Requerente ( fls. 39 / 40 dos autos )

1) *O imóvel objeto de venda é o identificado na certidão de fls. 10/15 dos autos, ou seja:*

- *Constitui-se de parte do " lote 2 ", da quadra 13, medindo 5 metros de frente por 30 metros de fundo, com frente na Rua Medeiros de Albuquerque, confrontando com parte do mesmo lote 2, de um lado e de outro com o " lote 3 ", localizado na Rua Medeiros de Albuquerque = será objeto de alienação entre os cônjuges, conforme r. sentença de fls. 8/9 dos autos. Este será avaliado.*

**Resposta :** O imóvel que confronta de um lado parte do lote 2 e do outro parte do lote 3, é aquele que não há benfeitorias realizadas/construídas ( Vide Parecer Técnico ).

2) *Há nele construção não averbada ? A construção está inclusa na avaliação ?*

**Resposta :** Não. Vide laudo de fls. 54 / 66 dos autos.



3) *Observe o Sr. Perito que há outro imóvel ao lado desse. O outro imóvel – constitui-se de parte do " lote 2 ", da quadra 13, medindo 5 metros de frente e 30 metros de fundos, com frente na Rua Medeiros de Albuquerque, confrontando com parte do mesmo lote 2, de um lado, e de outro com o " lote 1 ", e usufruto e não será objeto de venda.*

**Resposta :** O imóvel que confronta de um lado com parte do lote 2 e do outro lado com o lote 1, encontra-se com benfeitoria não averbada, e que não será objeto de venda.

**Respostas aos novos quesitos do Requerente ( fls.79 )**

1) **Queira o Sr. Perito descrever o imóvel pertencente ao Requerente;**

**Resposta :** Vide escopo desse trabalho, bem como Anexo I – Documentação Fotográfica.

2) **Queira o Sr. Perito informar se existe projeto de urbanização do Jardim Clícia;**

**Resposta :** Supostamente sim, pois trata-se de loteamento / bairro consolidado e praticamente todo ocupado por edificações.

3) **Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.**

**Resposta :** Vide escopo desse trabalho pericial.

Engenheiro - CREA n.º 060178498/7

**PARECER TÉCNICO**

Em diligências junto a Secretaria Municipal de Planejamento de Ribeirão Preto, obteve-se cópia parcial da quadra onde se encontra o imóvel em litígio, sendo constatado que parte do lote 02, cadastrado sob n.º. 169410 ( com benfeitorias / residência ), faz divisa na lateral esquerda de quem olha o mesmo pela Rua Medeiros de Albuquerque com o lote 01 daquela quadra. Já a outra parte do lote 02, cadastrado sob n.º. 70201 ( terreno ), faz divisa na lateral direita com o lote 03, de quem olha o mesmo pela Rua Medeiros de Albuquerque ( VIDE ANEXO II – 03 fls. ).

Assim sendo, em conformidade ao “ Termo de Audiência “ ( fls. 8/9 dos autos ), pode-se concluir que em relação ao sistema de cadastro técnico municipal, o lote objeto de alienação entre os cônjuges é o lote cadastrado sob n.º. 70201, ou seja, o terreno.

Em análise das matrículas ( fls. 80 / 81 dos autos ), pode-se dizer que as mesmas divergem das informações descritas anteriormente ( Cadastro Técnico Municipal ), no que se refere as divisas e número de cadastro.

De qualquer forma, no entendimento deste signatário, a avaliação objeto do trabalho pericial refere-se à parte do lote onde não constam as benfeitorias.

Desta forma, ratifica-se o laudo pericial de fls. dos autos, pois pelo entendimento do signatário o imóvel a ser avaliado trata-se do terreno.

Nada mais, coloco-me à disposição deste Juízo, para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Honrado pela insigne Nomeação e, reiterando com respeito à juntada do incluso LAUDO TÉCNICO PERICIAL.

Ribeirão Preto, 27 de março de 2015



**DIÓGENES ALBERTO CASTRO**

Eng.º Civil – CREA 0601784987 / S.P.

## ANEXOS

### ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 - Vista da fachada do imóvel pela Rua Medeiros de Albuquerque, nº 1658



Foto 2 - Vista da área externa do imóvel



Foto 3 – Outra vista da área externa do imóvel



Foto 4 – Vista da cozinha



Foto 5 – Vista do dormitório 1



Foto 6 – Vista do dormitório 2



Foto 7 – Vista do banheiro



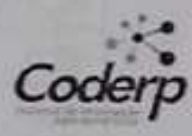
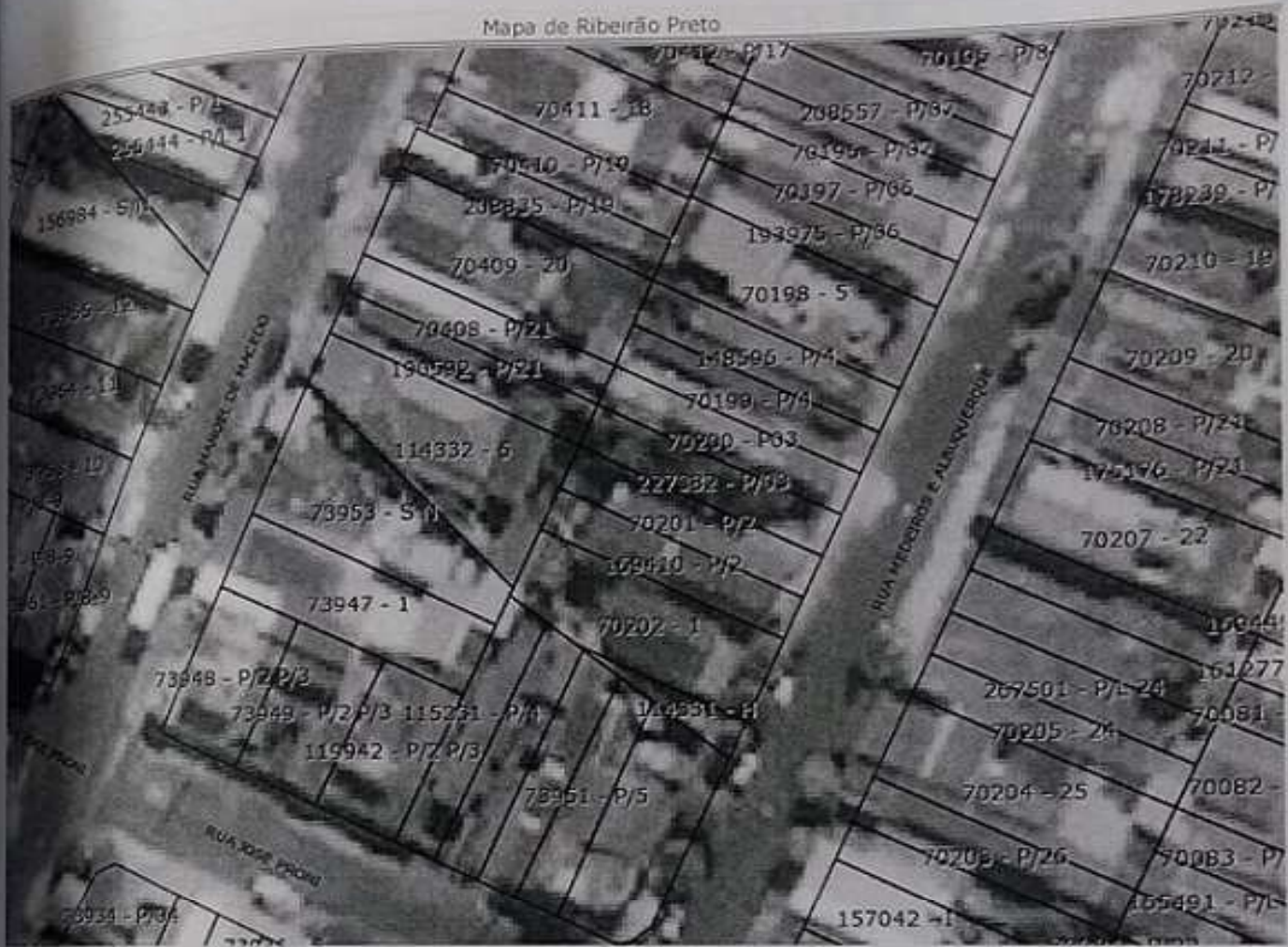
Foto 8 – Vista do benfeitoria não finalizada e sem valor comercial

ANEXO II ( 03 fls. )

CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL

# Secretaria Municipal de Planejamento

Mapa de Ribeirão Preto





EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO.

Proc. 0063498-95.2009.8.26.0506

( Ord. n. 2641 / 09 )

DIOGENES ALBERTO CASTRO, Engenheiro Civil, nomeado PERITO JUDICIAL nos autos da **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**, onde os Requerentes são **Ângelo Gilberto Grola** e o Requerido é **Cléia Aparecida Silva**, processo em trâmite nesta R. Vara e Cartório do 2º Ofício, em atendimento ao R. Despacho de fls. 123 dos autos, vem respeitosamente à presença de V.Exª., informar que o valor de mercado do imóvel ( terreno e construção ) é de **RS 144.000,00** ( **Cento e quarenta e quatro mil reais** ), e o valor locativo é de **RS 700,00** ( **Setecentos reais** ), conforme segue abaixo :

• Valor de mercado do imóvel :

Terreno : RS 75.000,00 ( vide fls. dos autos )

Construção :

Será utilizado o Método de Custo de Reprodução para a parcela edificação / construção. Assim sendo, para chegar ao valor unitário básico do metro quadrado das benfeitorias semelhantes ao avaliando, será adotado como balizamento a classificação do padrão construtivo pelo " Estudo de Valores de Edificações Urbanas " – IBAPE/SP, indexado pelo custo básico, publicado pelo SINDUSCON / SP, bem como ainda, pelos cálculos quanto a depreciação através do Método do Valor Decrescente ( " Diminishing balance method " ).

R8-N ( Sinduscon/SP - c/ desoneração ) : R\$ 1.137,83 / m<sup>2</sup> ( Nov./2015 - )

Casa - Padrão econômico ( adotado ) = 0,80 de R8-N

$$\underline{V.U.B. = R\$ 910,26 / m^2}$$

O valor da construção será calculado pela fórmula :

$$\underline{V_c = A_c \times V.U.B \times K_d}$$

Onde:

- V<sub>c</sub> = Valor da construção ( Benfeitorias ) ;
- A<sub>c</sub> = Área de construção ( 91,50 m<sup>2</sup> ) ;
- K<sub>d</sub> = Coeficiente de depreciação ( Método do Valor Decrescente )

$$K_d = ( 1 - R )^n$$

Sendo : K<sub>d</sub> : fator de depreciação  
 R : razão de depreciação ( R = 1,5 % - casa )  
 n : idade aparente

V.U.B = Valor Unitário Básico de Construção / m<sup>2</sup>

Desta forma, procede-se os cálculos :

Ia : 12 anos

$$K_d = ( 1 - R )^n$$

$$\underline{K_d = 0,83}$$

Portanto, o valor correspondente a construção será :

$$V_c = A_c \times V.U.B \times K_d$$

$$V_c = 91,50 \times 910,26 \times 0,83$$

$$\underline{V_c = R\$ 69.129,70}$$

Assim sendo, o valor de mercado do imóvel é o somatório da parcela terreno ( R\$ 75.000,00 ) e parcela construção ( R\$ 69.129,70 ), que em números redondos ( arredondamento previsto em norma ), perfaz o montante de R\$ 144.000,00 ( Cento e quarenta e quatro mil reais ), tendo como referência o mês de novembro / 2015.

• Valor de locação do imóvel :

Através de diligências no mercado imobiliário local, mas especificamente de locação, constatou que atualmente o mesmo apresenta uma grande volatilidade. De qualquer forma, apurou-se o valor médio em torno de RS 700,00 ( Setecentos reais ) de aluguel mensal para o imóvel em análise, tendo como referência o mês de novembro de 2015.

Honrado pela insigne Nomeação e, reiterando com respeito à juntada do incluso esclarecimento.

Ribeirão Preto, 4 de novembro de 2015



**DIóGENES ALBERTO CASTRO**  
Eng<sup>o</sup> Civil – CREA 0601784987 / S.P.