

# 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 Perícias 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.I., 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 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.*

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 )

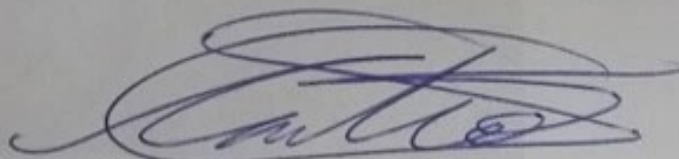
Valor do imóvel            **RS 75.000,00**

( 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

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

6 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m <sup>2</sup>	F1 (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fp (4)	Fe (5)	(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

(1) - Fator Fonte  
(2) - Fator de Área  
(2) - Fator Transposição  
###  
(6) -

7 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	150,00 m <sup>2</sup>	Valor do m <sup>2</sup>	600,00	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>	



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA de Ribeirão Preto  
FORO DE RIBEIRÃO PRETO  
2ª VARA CÍVEL  
Rua Alice Alem Saadi, 1010, . - Nova Ribeirania  
CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP  
Telefone: 16 - 3629-0004 - E-mail: ribpreto2civ@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

**CONCLUSÃO**

Em 27/09/2013, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da Segunda Vara Cível, Exmo. Sr. Dr. Benedito Sérgio de Oliveira. Eu, \_\_\_\_\_ Marco Antônio MarcolinoM802528Chefe de Seção Judiciário, escrevente, subscrevi.

Processo nº: 0063498-95.2009.8.26.0506  
Classe – Assunto: Procedimento Ordinário - Condomínio  
Requerente: Angelo Gilberto Grola  
Requerido: Cleia Aparecida Silva

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Loredana Henck Cano de Carvalho

Vistos.

Fls. 53: Oficie-se.

Fls. 54/66: Digam as partes sobre o laudo apresentado.

Ribeirão Preto, 27 de setembro de 2013.

**Loredana Henck Cano de Carvalho**  
Juíza de Direito

**DATA**

Em 27 de Setembro de 2013

recebi estes autos em cartório.

Eu, \_\_\_\_\_ Escr. subscr

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LOREDANA HENCK CANO DE CARVALHO. Para acessar os autos processuais, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o processo 0063498-95.2009.8.26.0506 e o código E200000027MIU.



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

2643/09  
PROCESSO 0063498-95.2009

506.FRPS.14.00130971-7 110614 1751 64

ANGELO GILBERTO GROLA, vem respeitosamente perante V.Exa., nos autos que movem contra CLÉIA APARECIDA SILVA, em atendimento ao r. despacho de fls. 68, MANIFESTAR-SE sobre o laudo de fls. 54/66, e o faz nos seguintes termos:

O laudo apresentado não foi feito em relação ao imóvel que deveria ser avaliado: a residência, devidamente descrita às fls. 10/15.

A avaliação feita de forma errônea foi derivada de não ter havido uma melhor descrição do que deveria ser avaliado e que seria o imóvel edificado (casa residencial), e não o terreno onde tem a entrada para guarda de veículo.

Às fls. 59 do laudo, no item EDIFICAÇÕES, as explicações do Sr. Perito deixaram bem claro que, o que foi avaliado foi o terreno anexo à casa e não a casa em si.

Também não houve respostas aos 03 (três) quesitos apresentados às fls. 39 dos autos, feitos pela então procuradora do Requerente, onde no 1º Quesito deixou esclarecido qual a parte deveria ser avaliada, mas por lapso deixou de constar que a avaliação deveria recair sobre o imóvel edificado - a casa - de matrícula 76059 do 1º CRI de Ribeirão Preto, cuja cópia de certidão de propriedade atualizada se junta. (doc.1)

O 2º Quesito foi bem especificado que havia o imóvel "construção não averbada" e se a avaliação o incluía. E pelo escrito em Edificações, a casa não foi avaliada em si e nem incluída na avaliação feita do terreno, pois o Sr. Perito escreve: "Deve-se ressaltar que as benfeitorias descritas anteriormente não possuem valor comercial".

Ora, se houvesse sido feita a avaliação da casa que é o objeto da venda, não poderia se dizer que, "as benfeitorias descritas anteriormente não possuem valor comercial", e realmente pois, tais benfeitorias avaliadas eram "uma parte do beiral e corredor da casa anexa, bem como uma cobertura(...) para guarda veículos" (foto de fls. 64).

O 3º Quesito justamente informa que - a parte que foi avaliada - era justamente a que não deveria ter sido avaliada, pois é o terreno de matrícula 76.058 do 1º CRI, cuja certidão ora se junta. (doc.2)

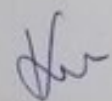
Inclusive, no documento juntado às fls. 08/09, está bem especificado que, a primeira parte da descrição do acordo refere-se à parte do terreno que foi doado ao Sr. Paulo Grola - pai do Requerente - e que foi objeto de doação aos filhos e de usufruto da Requerida.

Já em relação ao descrito na segunda parte do acordo (que é justamente a parte do terreno edificada), não há doação nem usufruto, pois foi o objeto de alienação a ser vendido até 06 (seis) meses após a separação, portanto é imóvel livre de impedimentos para a venda.

Assim, por ter sido avaliado o objeto errado, não há concordância com o valor e o laudo apresentado.

### DO PEDIDO DE NOVA PERÍCIA

Desta forma, requer-se que seja realizada nova avaliação objetivando **A CASA**, imóvel edificado e que é o objeto de venda da presente ação, sendo a nova perícia feita sob o benefício da assistência gratuita dada ao Requerente às fls. 20.





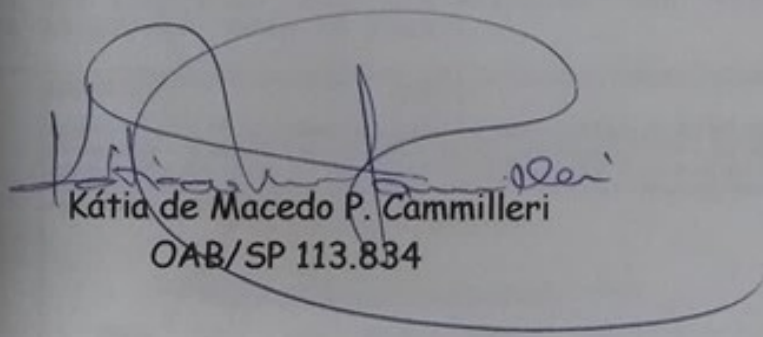
Requer-se também a reiteração dos quesitos de fls. 39/40, além de requerer o deferimento dos novos quesitos a serem respondidos pelo Sr. Perito Judicial:

- 1) Queira o Sr. Perito descrever o imóvel pertencente ao Requerente;
- 2) Queira o Sr. Perito informar se existe projeto de urbanização do Jardim Clícia;
- 3) Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.

Apenas para melhor informação, o imóvel que deve ser avaliado é a casa residencial de nº 1658 da rua Medeiros de Albuquerque - que fica ao lado do terreno de mesmo nº, que foi avaliado no lugar da casa.

P. deferimento.

Ribeirão Preto, 10 de junho de 2014



Kátia de Macedo P. Cammilleri  
OAB/SP 113.834

Maria Heloisa H. Atta  
OAB/SP 175.390

MATRICULA  
76.059

FICHA  
01

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIBEIRÃO PRETO - SP

Doc 2  
978A

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno urbano situado nesta cidade, constituído de parte do lote 2, da quadra 13, do loteamento denominado Jardim Clícia, 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 o lote 3, de outro lado, com o restante do mesmo lote 2, e fundos com terras do Sr. Maximiano de Oliveira, em aberto e sem benfeitorias, situado no quarteirão entre a rua Aloisio de Azevedo e terras de Maximiano de Oliveira, distante 95,00 metros da rua Aloisio de Azevedo, situado no lado ímpar da numeração. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 169.410. PROPRIETÁRIOS: José da Silva Santos, proprietário, RG nº 5.706.486-SP., e sua mulher Alair Mácula da Costa Silva, do lar, RG nº 16.924.435-SP., ambos brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, portadores do CPF nº 306.019.168 91, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Vereador Manir Calil nº 1.143. TÍTULO AQUISITIVO: R.1/7.721. Ribeirão Preto, 26 de agosto de 1.991. O Escrevente Autorizado: \_\_\_\_\_, (Jair José Dreossi).

R.1/76.059. Ribeirão Preto, 26 de Agosto de 1.991.  
Por escritura pública de 13 de agosto de 1.991, lavrada no 3º Cartório de Notas, desta Comarca, no livro 341, folhas 392, os proprietários acima qualificados, VENDERAM a Angelo Gilberto Grola, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG nº 5.383.010-PP, CPF nº 145.530.258/92, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Afonso Guimarães, nº 1.427, o imóvel matriculado pelo valor de Cr\$ 175.000,00. VALOR FISCAL DO IMÓVEL: Cr\$ 280.512,83. O Escrevente Autorizado: \_\_\_\_\_, (Jair José Dreossi).  
Of. Cr\$ 15.100,00- Est. Cr\$ 4.077,00- Aps. Cr\$ 3.020,00- Tot: Cr\$ 22.197,00- Guia nº 160/91.

Pedido Nº 554457 CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FE, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei nº 5.015, de 31/12/73, relatando os fatos jurídicos até o dia útil anterior à data acima. CERTIFICO AINDA, NÃO CONSTAR nenhuma alienação parcial ou total, nem mesmo ônus ou hipotecas de qualquer natureza bem como registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativo ao imóvel matriculado.

Ribeirão Preto, 08/05/2014 hora 15:44:03

*Dayana Carina Brickerha*  
Dayana Carina Brickerha - Escrevente Autorizada

00000	Estado	Ipsesp	Reg Civil	Trib Just	Total
R\$ 24,04	R\$ 6,84	R\$ 5,96	R\$ 1,27	R\$ 1,27	R\$ 38,48

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

1º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Ribeirão Preto - SP

11143-5-AA 062247

43-5-060001-07000-0214





**1º REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad  
 Oficial

DOC 2  
 TERRENO

MATRÍCULA  
 76.058

FICHA  
 01

**1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Um terreno urbano situado nesta cidade, constituído de parte do lote 2, da quadra 13, do loteamento denominado Jardim Clícia, com frente para a rua Medeiros de Albuquerque, medindo 5,00 metros de frente, por 30,00 metros medidos, da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 01, de outro lado com o restante do mesmo lote 2, e fundos com terras do Sr. Maximiano de Oliveira, em aberto e sem benfeitorias, situado no quarteirão entre a rua Aloisio de Azevedo e terras de Maximiano de Oliveira, distante 90,00 metros da rua Aloisio de Azevedo, situado no lado ímpar da numeração. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 70.201. **PROPRIETÁRIOS:** José da Silva Santos, proprietário, RG nº 5.706.486-SP., e sua mulher Alair Macula da Costa Silva, do lar, RG nº 16.924.435-SP., ambos brasileiros, casados no regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, portadores do CPF nº 306.019.168/91, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Vereador Marir Cail, nº 1.143. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/7.721. Ribeirão Preto, 26 de Agosto de 1.991. **O Escrevente Autorizado:** Jair José Dreossi, (Jair José Dreossi).

R.1/76.058. Ribeirão Preto, 26 de Agosto de 1.991.  
 Por escritura pública de 13 de agosto de 1.991, lavrada no 3º Cartório de Notas, desta Comarca, no livro 341, folhas 395, os proprietários acima qualificados, **VENDERAM** a Paulo Grola, marceneiro, RG nº 393.234-PR., casado no regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, com Maria Josefina Giomo Grola, do lar, brasileiros, portadores do CPF nº 163.706.789/53, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Afonso Guimarães, nº 1.427, o imóvel matriculado pelo valor de Cr\$ 175.000,00. **VALOR FISCAL DO IMÓVEL:** Cr\$ 280.512,83. **O Escrevente Autorizado:** Jair José Dreossi, (Jair José Dreossi).  
 Of. Cr\$ 15.100,00- Est. Cr\$ 4.077,00- Aps. Cr\$ 3.020,00- Tot: Cr\$ 22.197,00- Guia nº 160/91.

**Av.02/76.058 - ATUALIZAÇÃO DE DOCUMENTOS.**

Em 03 de junho de 2014- (prenotação nº 375.603 de 08/05/2014).  
 Por certidão de 07 de maio de 2014, extraída da escritura pública de 26 de dezembro de 1995 (livro nº 382, fls. 303/305) lavrada pelo 3º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, procede-se a presente averbação para constar que **MARIA JOSEFINA GIOMO GROLA** é portadora do RG nº 5.064.720-0-SSP/PR e do CPF/MF nº 705.992.119-20.  
**O Oficial Substituto:** Paulo Cesar Alves, (Paulo Cesar Alves).

**Av.03/76.058 - ALTERAÇÃO DE LADO.**

(segue no verso)

1º Oficial de Registro de Imóveis  
 Comarca de Ribeirão Preto - SP

071292

11143-5-AA





Em 03 de junho de 2014- (prenotação nº 375.603 de 08/05/2014).

Por certidão de 07 de maio de 2014, extraída da escritura pública de 26 de dezembro de 1995 (livro nº 382, fls. 303/305) lavrada pelo 3º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP e certidão municipal nº 137/2.014 PGP 23, expedida em 27/05/2014, pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está localizado no lado par da numeração predial e não como constou.

O Oficial Substituto: \_\_\_\_\_

(Paulo Cesar Alves).

R.04/76.058 - DOAÇÃO.

Em 03 de junho de 2014- (prenotação nº 375.603 de 08/05/2014).

Por certidão de 07 de maio de 2014, extraída da escritura pública de 26 de dezembro de 1995 (livro nº 382, fls. 303/305) lavrada pelo 3º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, PAULO GROLA e sua mulher MARIA JOSEFINA GIOMO GROLA, já qualificados, DOARAM a ANGELO GILBERTO GROLA, brasileiro, agenciador, RG nº 5.383.010-2-SSP/PR, CPF/MF nº 145.530.258-92, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com CLEIA APARECIDA SILVA GROLA, brasileira, do lar, RG nº 26.621.015-6-SSP/SP, CPF/MF nº 249.883.898-80, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 7.466 no Livro 3 de Registro Auxiliar, neste Registro de Imóveis, residentes e domiciliados neste município, na rua Medeiros e Albuquerque nº 1.658, o imóvel objeto da presente matrícula, atribuído à doação o valor de R\$ 990,00 (novecentos e noventa reais). Valor venal: R\$ 35.068,50.

O Oficial Substituto: \_\_\_\_\_

(Paulo Cesar Alves).

Protocolo Nº 375603

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015, de 31/12/73, relatando os fatos jurídicos até o dia útil anterior à data abaixo. DELA CONSTANDO TODOS OS ATOS REFERENTES AO IMÓVEL MATRICULADO

Ribeirão Preto, 3 de junho de 2014.

- \_\_\_\_\_  
 Maurício Maranhão Alves - Escrevente  
 Dayana Carina Bonicenna - Escrevente  
 Jendara Amancio da Silva Miguel - Escrevente

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, 1º).



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 FRPR.15.00051021-2 300315 1436 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 061784987

**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, n° 1658



Foto 2 – Vista da área externa do imóvel



Foto 3 – Outra vista da área externa do imóvel

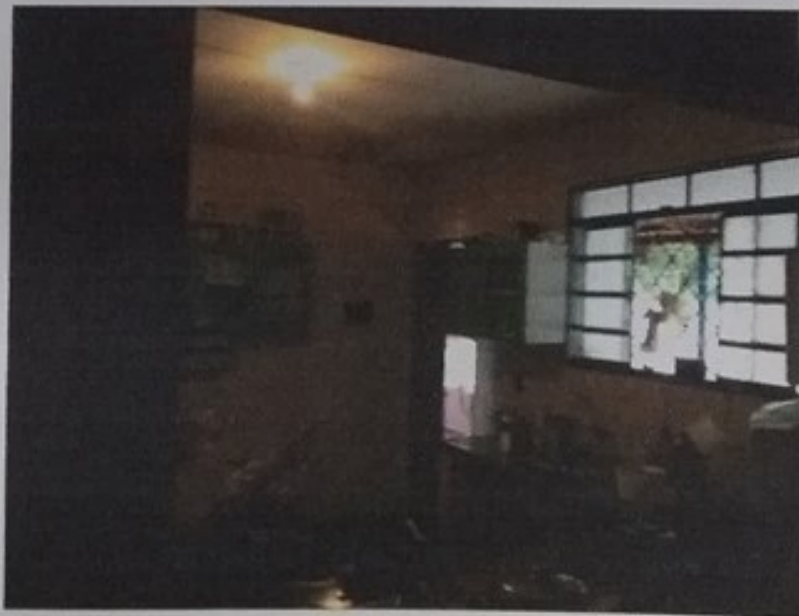


Foto 4 – Vista da cozinha





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

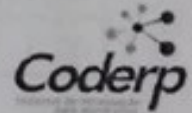
ANEXO II ( 03 fls. )

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 )**

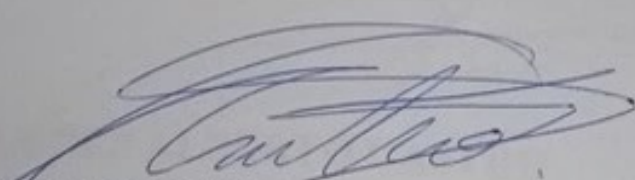
**DIÓGENES ALBERTO CASTRO**, Engenheiro Civil, nomeado PERITO JUDICIAL nos autos da **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**, onde os Requerentes são **Ângelo Gilberto Grola** e o Requerido é **Cléia Aparecida Silva**, processo em trâmite nesta R. Vara e Cartório do 2º Ofício, em atendimento ao R. Despacho de fls. dos autos, vem respeitosamente à presença de V.Exª., informar que o imóvel objeto da lide ( parte terreno ), fora avaliada conforme laudo de fls. 53 / 66 dos autos.

Conforme já explicitado nos esclarecimentos de fls. 91 / 105 dos autos, e 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 nº. 70201, ou seja, o terreno.

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

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

Ribeirão Preto, 3 de setembro de 2015

  
**DIÓGENES ALBERTO CASTRO**  
Engº Civil - CREA 0601784987 / S.P.



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

Jub, com  
urgência.  
Rib. Preto, 10/09/15.  
Grola

PROCESSO 0063498-95.2009

Lorelána Mendonça Cano de Carvalho  
Juiz de Direito

ANGELO GILBERTO GROLA, vem respeitosamente perante V.Exa., nos autos que move contra CLÉIA APARECIDA SILVA, por economia processual, MANIFESTAR-SE sobre a resposta do perito e o faz nos seguintes termos:

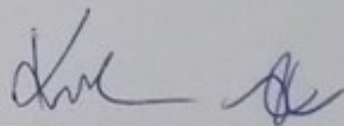
Que não concorda com a resposta do perito informando que, o valor remete-se ao primeiro laudo feito, pois tal laudo foi errôneo, já que não feito em relação á residência, mas feito do terreno.

Como pode ter o mesmo valor em avaliação, um terreno sem benfeitorias e uma residência composta de vários cômodos?

Mais uma vez portanto, o Requerente vem perguntar: qual o valor da avaliação da residência, da casa moradia?

O valor de R\$ 75.000,00 referiu-se ao terreno na primeira avaliação, e depois foi realizada a avaliação da residência, casa de moradia, que não teve no laudo, o valor de avaliação.

Requeru-se fosse informado o valor avaliado da residência e mais uma vez não há resposta lógica, vindo o perito dizer que para a casa o valor é o mesmo do terreno!

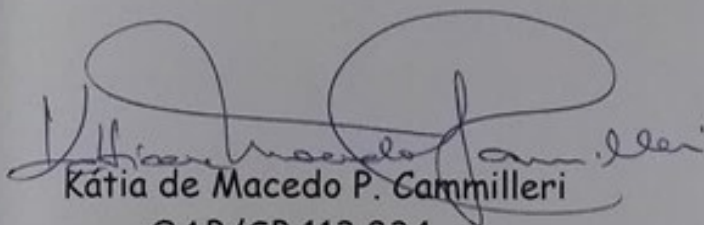




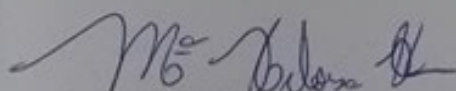
Assim, não há concordância com a resposta vinda aos autos, devendo o perito dar valor real da residência, para fins de venda, sendo que devido a não ter o valor correto, o Requerente já dispensou vendas do imóvel.

P. deferimento.

Ribeirão Preto, 10 de setembro de 2015



Kátia de Macedo P. Cammilleri  
OAB/SP 113.834



Maria Heloisa H. Atta  
OAB/SP 175.390



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

2ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirania - CEP 14096-570, Fone:

16 - 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail: ribpreto2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

**DECISÃO**

Processo Físico nº:  
Classe - Assunto  
Requerente:  
Requerido:

0063498-95.2009.8.26.0506  
Procedimento Ordinário - Condomínio  
Angelo Gilberto Grola  
Cleia Aparecida Silva

Justiça Gratuita

Juíza de Direito: Dra. Loredana Henck Cano de Carvalho

Vistos.

Fls. 120/121. Ao perito, que deverá refazer a avaliação em vinte dias, devendo atribuir valor à construção efetuada no terreno como um todo, tanto no que se refere ao valor de venda quanto de aluguel.

Intime-se.

Ribeirão Preto, 23 de setembro de 2015.

Loredana Henck Cano de Carvalho  
Juíza de Direito

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

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 : R\$ 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

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

O valor da construção será calculado pela fórmula :

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

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.

Engenheiro

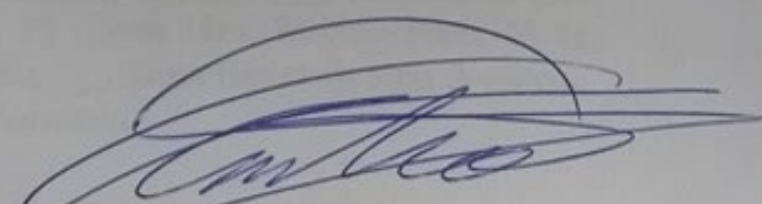
1.

- 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**

Engº Civil – CREA 0601784987 / S.P.