



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE RIO CLARO  
FORO DE RIO CLARO  
3ª VARA CÍVEL

Avenida 5, nº 535, 1º andar, centro - CEP 13500-380, Fone: (19)  
3524-4722, Rio Claro-SP - E-mail: rioclaro3cv@tjsp.gov.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público << Campo excluído do banco de dados >>**

**TERMO DE PENHORA E DEPOSITO - PROC. N. 837/97**

Processo Físico nº: 0004734-27.1997.8.26.0510  
Classe - Assunto: Procedimento Ordinário - Coisas  
Requerente: Massa Falida de Corumbatai Metais Industria e Comercio Ltda.  
Requerido: Osvaldemar Hilario Cristofolletti

Em Rio Claro, aos 23 de fevereiro de 2015, no Cartório da 3ª Vara Cível, do Foro de Rio Claro, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): **parte ideal correspondente a 1/10 do imóvel: "PRÉDIO Nº 843 DA AVENIDA 5 E SEU RESPECTIVO TERRENO, ...", sob matrícula nº 27.440, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP.,** pertencente ao executado Osvaldemar Hilario Christofolletti do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Osvaldemar Hilario Christofolletti, CPF nº 963.635.688-20, RG nº 9478540, ficando o mesmo intimado na pessoa de seu procurador. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

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



WELINGTON JOSÉ MARQUES  
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

EXMO. (A) SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE RIO CLARO, ESTADO DE SÃO PAULO.

PROC. Nº. 0004734-27.1997.8.26.0510

WELINGTON JOSÉ MARQUES, CORRETOR DE IMÓVEL, CRECI  
SP 94967, portador da RG. 19.137.645, CPF. 067.615.478-65, abaixo assinado,  
qualificado como Perito Avaliador nos autos do Processo 0004734-27.1997.8.26.0510,  
tendo como Exequente *MASSA FALIDA DE CORUMBATAI METAIS* e Executado  
*OSVALDEMAR HILARIO CRISTOFOLETTI* vem respeitosamente a presença de V.  
Exa., apresentar:

**LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO.**

Outrossim, requer de V. Exa. Que arbitre os honorários definitivos em  
patamar de dois salários mínimos devida a complexidade dos trabalhos.

Nestes termos,

Pede deferimento,

Rio Claro/SP 27 de novembro de 2019

WELINGTON JOSÉ MARQUES

CRECI SP 94967

## LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO OPINATIVA DE IMÓVEL

### I) Preliminares:

#### a) **Objetivo:**

O presente Laudo tem como objetivo prestar suporte técnico ao processo 0004734-27.1997.8.26.0510, em trâmite junto a Terceira Vara Cível do Fórum da Comarca de Rio Claro/SP, avaliando um imóvel, conforme solicitado à fls. 1205 dos autos principais; outrossim, apresentar subsídios ao M.M. Juízo, no que diz respeito ao justo valor de mercado, do imóvel correspondente a MATRICULA N°27.440 do 1° CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS da COMARCA DE RIO CLARO/SP.

#### b) **Imóvel:**

O imóvel em tela é um PREDIO N° 843 da avenida 5 e seu respectivo terreno situado nesta cidade, entre as ruas 9 e 10, terreno, 6,70m<sup>2</sup> de frente para a avenida de sua situação, por 44,00m<sup>2</sup> de frente aos fundos, e confrontando, de um lado com propriedade de Adelina Tavasres; de outro lado, com prefeitura municipal local; e, nos fundos, com propriedade de Candido Martine Lemenhe e Francisco Rodrigues, encerrando a área de 294,80m<sup>2</sup>, objeto da Matrícula 27.440 do 1° Cartório de Registro de Imóvel de Rio Claro .nesta cidade. Cadastro na Prefeitura Municipal sob. N° 01.24.041.0036.001. SITUADO NA COMARCA DE RIO CLARO/ SP, com cópia às fls973/974, dos autos principais;

#### c) **Critérios e Metodologia:**

A estrutura desse Laudo baseia-se na estrutura elaborada pelos titulares do Departamento de São Paulo do IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, foi adaptada para o caso em

questão, com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional.

**II) Descrição do imóvel:**

O referido imóvel encontra-se registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de Rio Claro, estado de São Paulo, com MATRICULAS sob nº 27.440

**III) Cálculo do Valor do Imóvel:**

**d) Considerações gerais:**

Para o levantamento de valores do imóvel avaliando, além de diligência ao próprio imóvel, esse Perito consultou ainda o mercado imobiliário local de Rio Claro/SP, outros imóveis em comercialização na região do imóvel avaliando, empreiteiros que estão construindo ou reformando próximos àquela região, tabelas de valores em publicações periódicas, e ofertas publicadas na parte de classificados dos jornais do município de Rio Claro preços de materiais de construção, e outros pormenores que pudessem aferir com retidão os cálculos referentes ao valor do imóvel em tela, resumindo-se o trabalho nos dados que seguem:

**e) Valor do Terreno:**

- 1) **Área do Terreno 294,80m<sup>2</sup>**, consistindo em parte da área descrita na MATRÍCULAS sob N°27.440 e constante no 1º Cartório de Registro de

1223  
G.K



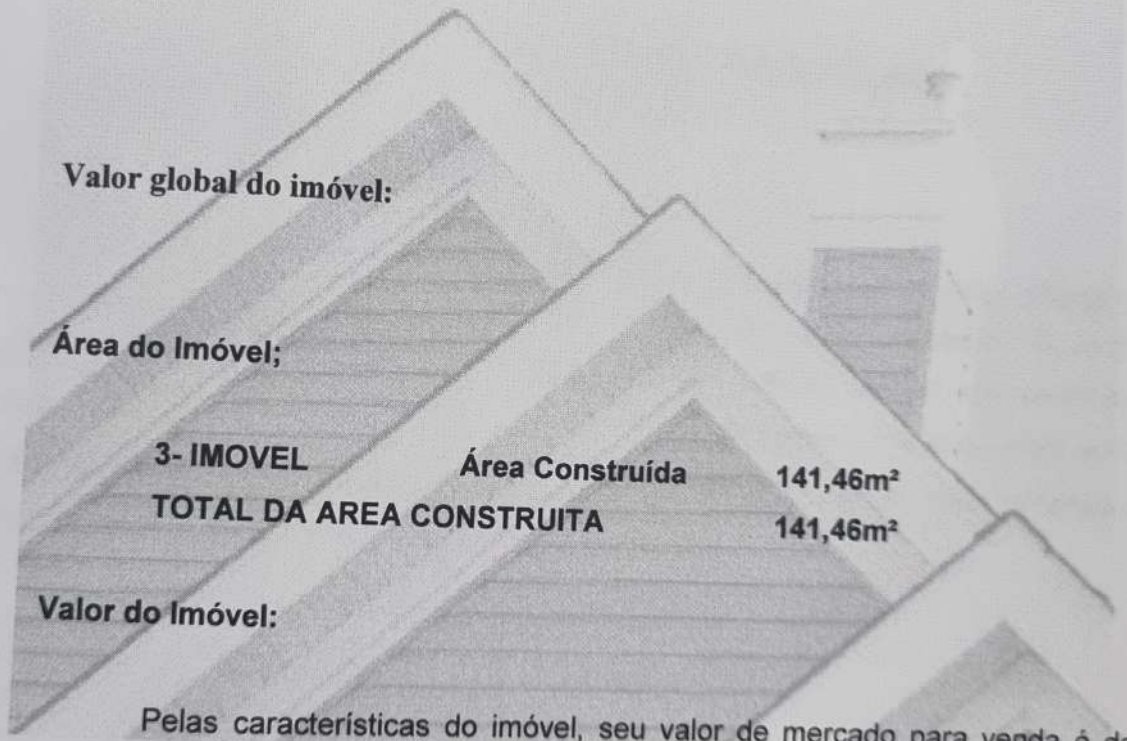
WELINGTON JOSÉ MARQUES  
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

Imóveis desta Comarca e na Prefeitura Municipal, através da inscrição cadastral municipal sob nº 01.24.041.0036.001

2)

Sobre a área indicada no item (1), Há edificações, segundo registro cadastral e fotográfico em anexo.

Pelas características do terreno, seu valor de mercado para venda é de aproximadamente R\$1.200,00 (um mil e duzentos reais) o metro quadrado, que totaliza um montante de R\$ 353.760,00 (trezentos e cinquenta e três mil e setecentos e sessenta reais), terreno.



Valor global do imóvel:

Área do Imóvel;

3- IMÓVEL	Área Construída	141,46m <sup>2</sup>
TOTAL DA AREA CONSTRUITA		141,46m <sup>2</sup>

Valor do Imóvel:

Pelas características do imóvel, seu valor de mercado para venda é de aproximadamente R\$350,00 (trezentos e cinquenta reais), o metro quadrado, que totaliza um montante de R\$ 49.511,00 (quarenta e nove mil e quinhentos e onze reais);

**Valor global do imóvel:**

O valor global do imóvel se dará pelo resultado da somatória do valor dos terrenos e do valor das benfeitorias, obtendo-se, portanto:

<b>VALOR TERRENO</b>	<b>R\$ 353.760,00</b>
<b>VALOR DA BENFEITORIAS</b>	<b>R\$ 49.511,00</b>

**-x-x VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 403.271,00-x-x-**

*(Quatrocentos e três mil e duzentos e setenta e um reais)*

*Novembro/2019*

Insta salientar que conforme matrícula de número 27.440, situada a fls.973/974, observa-se nobre juíza que o executado **OSVALDEMAR HILARIO CRISTOFOLETTI**, é proprietário a proporção de 1/10 do imóvel ora avaliado, assim sendo, lhe cabe do total de R\$ 403.271,00 (*Trezentos e oitenta e dois mil e setecentos e oitenta reais*), o numerário de R\$ 40.327,10 (*quarenta mil e trezentos e vinte e sete reais e dez centavos*). Fls.1110 dos autos.

**IV) Registro Fotográfico: (ANEXO)**

As fotos correspondes ao objeto de avaliação encontram-se em anexo ao presente.

1225  
G.K



WELINGTON JOSÉ MARQUES  
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

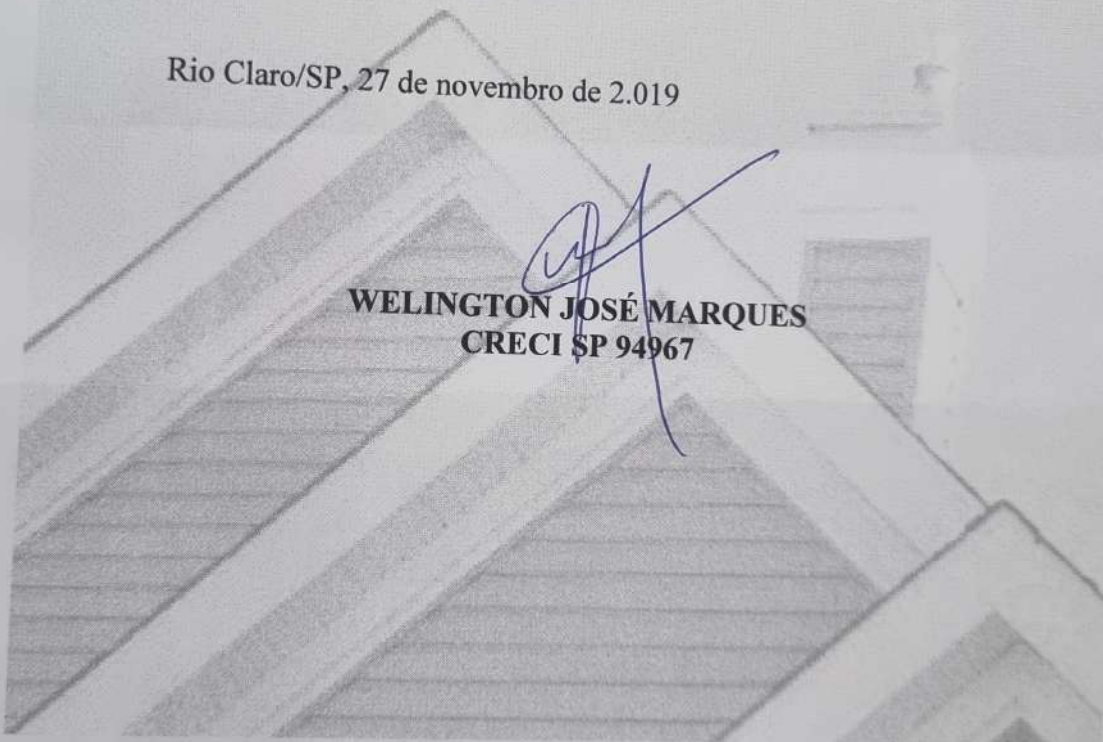
**V) ENCERRAMENTO**

Não mais havendo considerações, conclui-se o presente Laudo, composto de 06 (seis) laudas, somente no anverso, sendo a primeira e a sexta folhas datadas e assinadas.

O Perito Avaliador se coloca ao inteiro dispor de Vossa Excelência, para os esclarecimentos que se fizerem pertinentes.

Rio Claro/SP, 27 de novembro de 2.019

WELINGTON JOSÉ MARQUES  
CRECI SP 94967

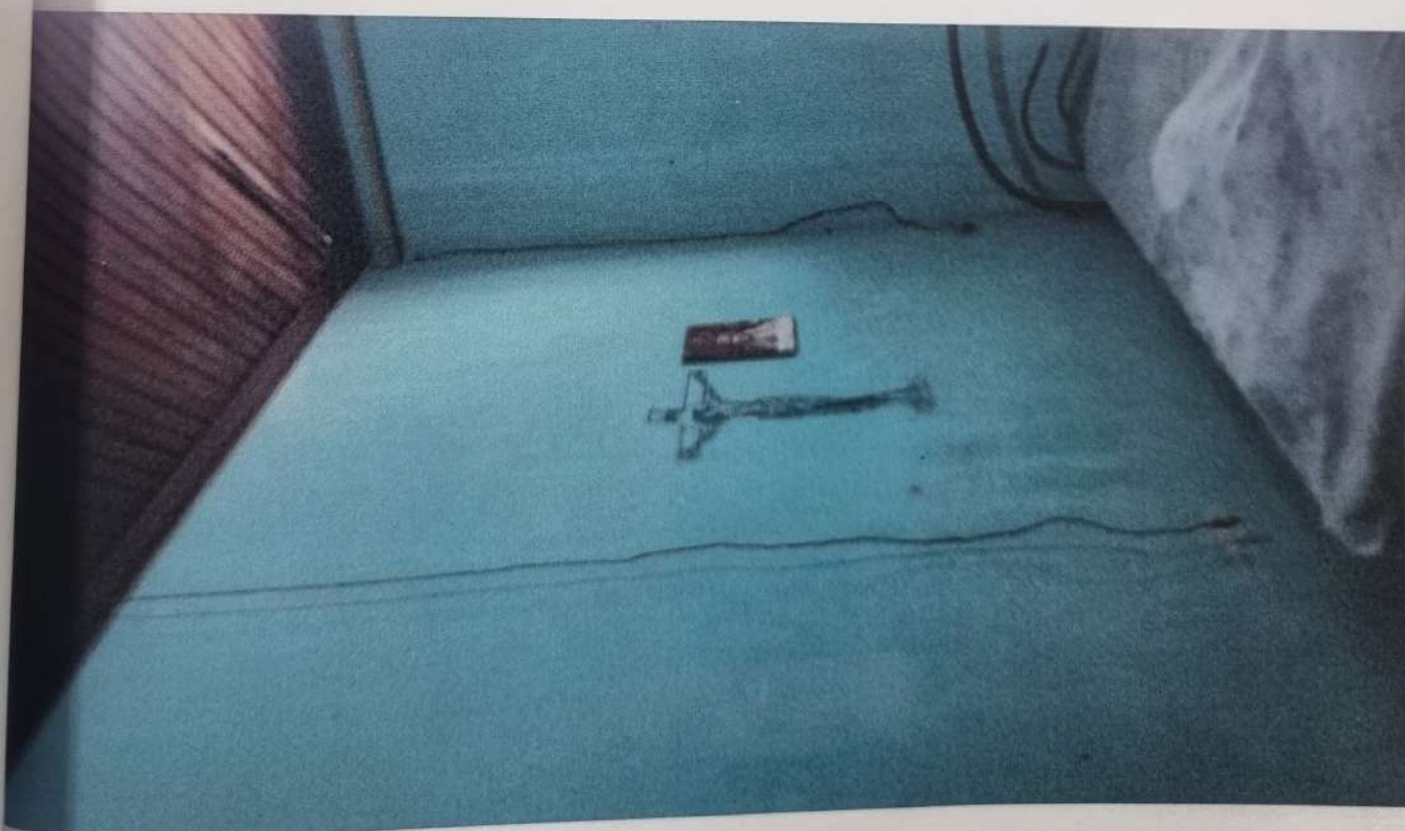


122  
G.K



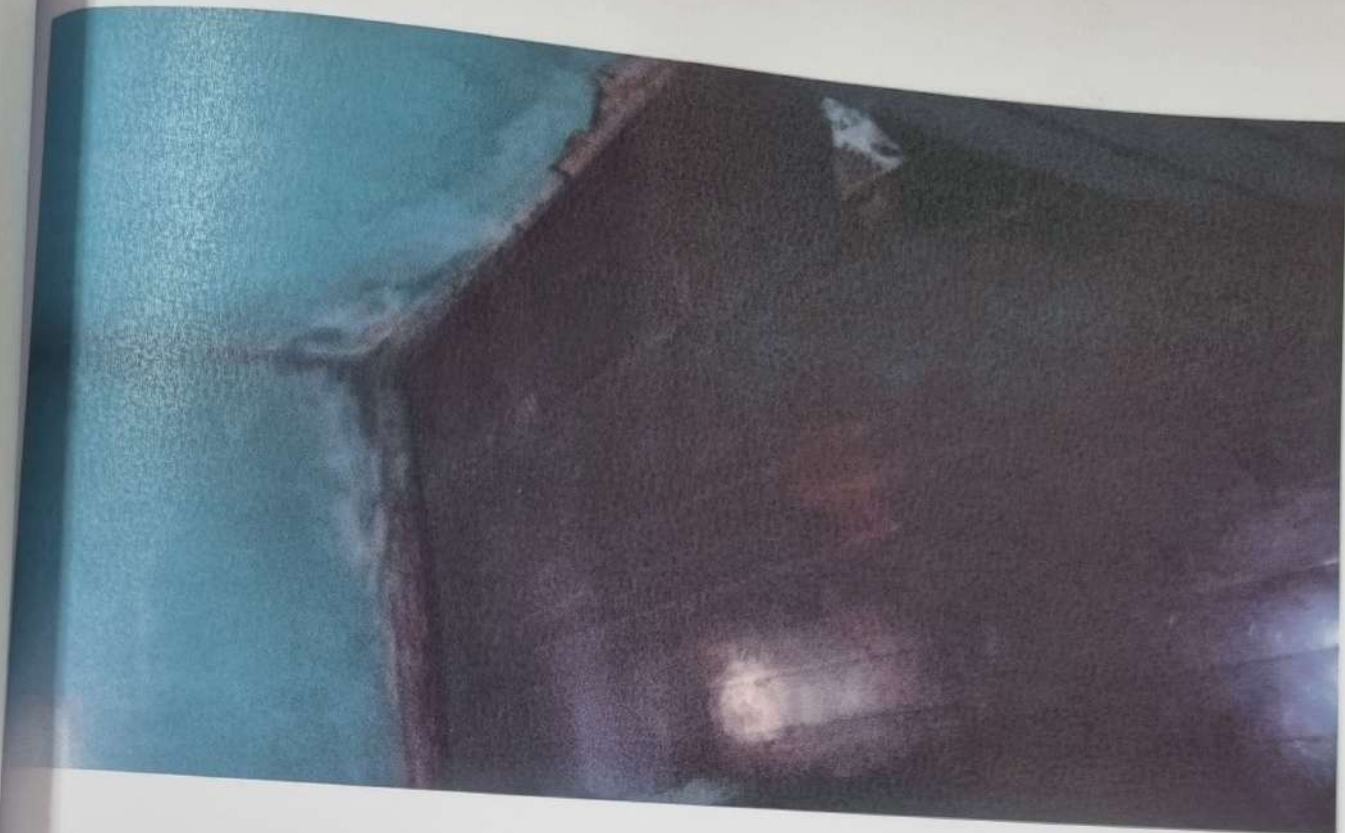
g

11227  
G.K



9

1228  
SK



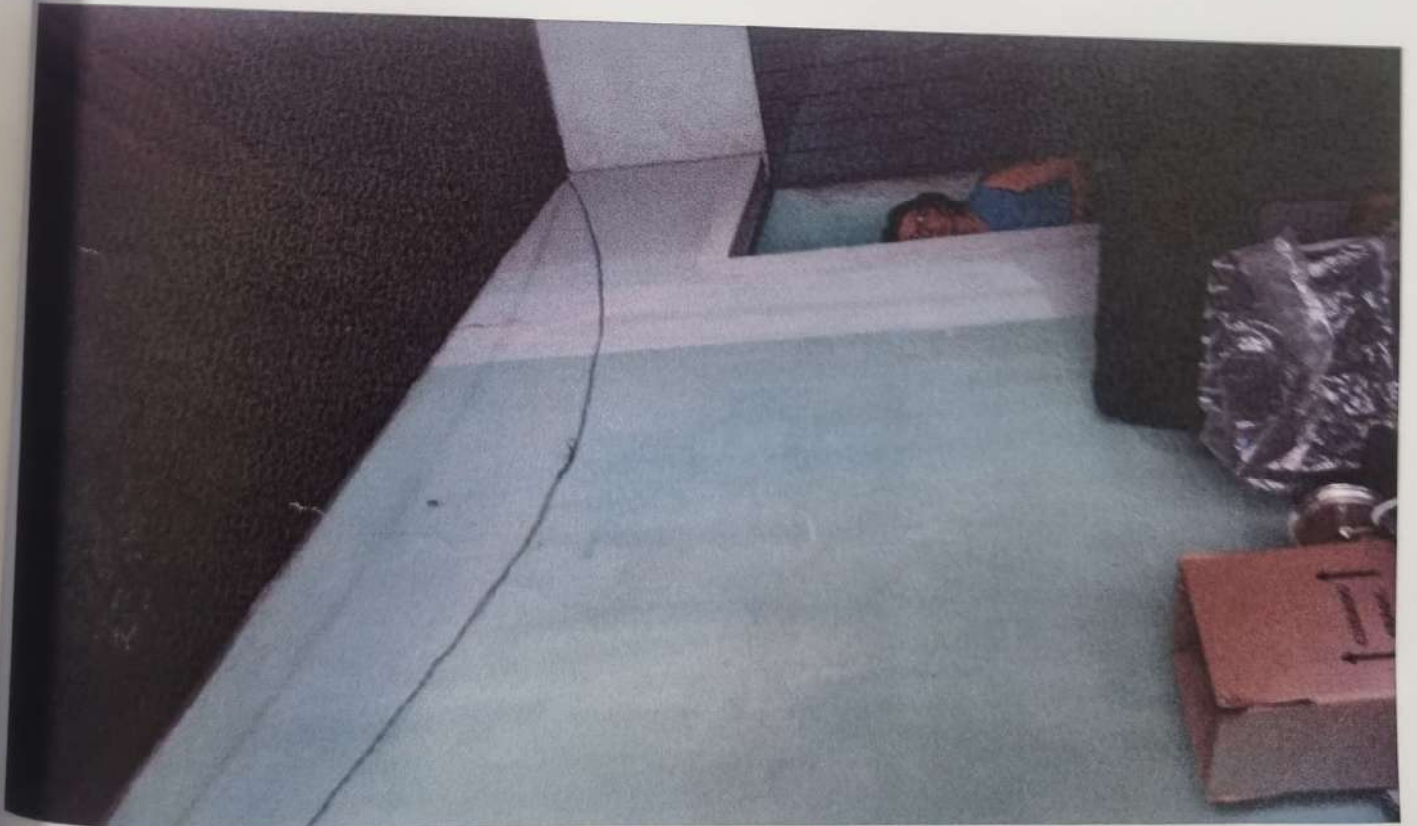
g

1229  
GK



8

1280  
G.K.



4