

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA QUINTA VARA
CÍVEL - COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**

Ref.: Processo nº 1031731-07.2018.8.26.0506

Requerente: CONDOMINIO RESIDENCIAL JARDIM WILSON TONY-

Requerido: TANIA ISALMIRA SAVELLI DE ARAUJO

Ass.: Execução Por Quantia Certa

CLAUDIO GUERRERO, engenheiro civil registrado junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia sob o número 060.095.432-5, nomeado perito para o processo em referência, vem à presença de V. Exa., apresentar o **Relatório da Vistoria Técnica** realizada no imóvel localizado na Rua Maria Celina Bin Rosa, nº 145, Bloco 09, apartamento 02 da quara VII, Bairro Wilson Tony, matrícula nº 138.673 do 1ºCRI local.

Em anexo, apresentamos o Formulário MLE para levantamento dos honorários.

A Vistoria foi realizada na data prevista anteriormente, não tendo acompanhamento de nenhum representante de ambas as partes.

Atenciosamente,



Eng. Claudio Guerrero

Ribeirão Preto, 23 de Setembro de 2022

RELATÓRIO DE PERÍCIA Nº CG-1522-RIB-5VC-2022

Processo nº 1031731-07.2018.8.26.0506

Quinta Vara Cível - Comarca de Ribeirão Preto

Setembro/2022

1 – Apresentação

Este processo diz respeito a uma **Ação de Execução de Execução por Quantia Certa** proposta por **Condominio Residencial do Jardim Wilson Tony-Quadra VII**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 4.326.331/0001-20 situado na Rua Maria Celina Bin Rosa, nº 145, Jardim Wilson Tony-Quadra VII, nesta cidade de Ribeirão Preto/SP, representado neste ato por pelo síndico, **Wagner de Jesus Mellini**, brasileiro, solteiro, portador do RG nº 37.398.763-8 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 460.361.301-63, residente e domiciliado no endereço do condomínio, bloco 07, apartamento 11, em face de **Tania Isalmira Savelli de Araujo**, brasileira, solteira, maior, serviços gerais, nº 40.743.897-x SSP/SP, e CPF nº 524.998.206-91, residente e domiciliada na Rua Maria Celina Bin Rosa, nº 145, Bloco 09, Apto02, Quadra VII, Bairro Wilson Tony, nesta cidade de Ribeirão Preto/SP.



Imagem 1 – Imagem do local do Imóvel

2 –Resumo da Ação

De acordo com a inicial do processo, a executada é proprietária do imóvel onde designado por apartamento 02 do bloco 09 do Condomínio, matriculado junto ao 1º CRI local sob o nº 138.673 e Cadastro Municipal nº 290.623.

Como demonstra o Exequente, a Executada não vem cumprindo com suas obrigações condominiais desde março de 2014, que correspondem em agosto de

2018 a **R\$ 3.682,16** (três mil seiscentos e oitenta e dois reais e dezesseis centavos) aos quais se somam despesas de honorários advocatícios no valor de 10% do valor da dívida.

Assim o requerente pede a quitação do débito no prazo de 3 dias sob pena de solicitar a penhora do imóvel que respondera pelos débitos reclamados que atualizado chega ao valor de **R\$ 3.682,16** e requer a penhora do imóvel para quitar os débitos existentes em caso de não pagamento.

Após tentativas infrutíferas de recebimentos de valores os requerentes solicitaram, a penhora do imóvel pertencente a executada, conforme Certidão de Penhora de fls. 155 dos autos e descrito a seguir:

IMÓVEL: O apartamento nº 02, localizado no térreo, do Condomínio Residencial Quadra 7, Bloco 09, situado nesta cidade, na Rua Maria Celina Bin rosa, nº 145, possui uma área real privativa de 42,21 metros quadrados; área real de uso comum de 6.9629 metros quadrados; área real total de 49,2924 metros quadrados; coeficiente de proporcionalidade: 0,00735294, localiza-se à direita da entrada do edifício, confronta pela frente com área comum do condomínio; pelo lado esquerdo, com hall de acesso e apartamento nº 01; pelo lado direito com o apartamento nº 01 do Bloco 08 e pelo fundo com área comum do condomínio, cabendo-lhe uma vaga de garagem individual e indeterminada.

De acordo com certidão de valor venal apresentada em anexo, **existem** débitos deste imóvel para com a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

3 – Vistoria Técnica

A vistoria no imóvel ocorreu na data e horário marcados anteriormente, sem a presença do assistente técnico indicado, tendo sido recebidos pelos atuais ocupantes do imóvel Sr. Alexandre da Silva e Sra. Tatiana, de Almeida da Silva e que segundo os mesmos adquiriram o imóvel da Sra. Tania Isalmira Savelli de Araújo.

O Condomínio Residencial Quadra 7 Bloco 9 é constituído por 8 unidades (apartamentos) sendo dois no andar térreo e mais 2 em cada um dos três andares acima.

O imóvel avaliando, trata-se de uma unidade habitacional constituída de uma sala, uma cozinha, um espaço junto a cozinha utilizado como área de serviço, um banheiro e dois dormitórios com piso cerâmico em todo imóvel.

Observamos que o imóvel tem características construtivas de padrão simples com pintura em látex piso frio em toda unidade, portas em madeira e janelas metálicas.

Nas imagens seguintes observa-se o apartamento internamente, que necessita de vários reparos como pode-se observar nas fotos apresentadas a seguir, principalmente no banheiro e cozinha na mesma parede que divide os dois cômodos, além de uma pintura geral no imóvel.

As paredes do banheiro como pode-se observar foram restauradas após a ocorrência de vazamentos, com a troca de azulejos na parte inferior das paredes. H no banheiro um vazamento bastante grande que esta afetando tanto o lado do banheiro como a mesma parede do lado da cozinha e no local onde existe uma shaft para passagem das tubulações da prumada do edifício e vido de apartamentos dos andares superiores no mesmo alinhamento do apartamento em questão.



Foto 1 – Sala do Imóvel



Foto 2 – Outra Imagem da Sala do Imóvel

Os dormitórios estão adequados para utilização apresentando pintura necessitando ser refeita tal como observado na sala.



Foto 3 – Dormitório Casal



Foto 4– Dormitório 2



Foto 5 – Outro detalhe do dormitório 2



Foto 6 – Detalhe do corredor de acesso aos dormitórios , banheiro e cozinha



Foto 7 – Detalhe do vazamento existente no banheiro, vindo dos imóveis de cima pelo shaft afetando bastante o local onde esta instalado o registro de controle do chuveiro.



Foto 8- Mais um detalhe da situação do revestimento cerâmico do banheiro Tanto no piso quanto nas paredes



Foto 9 – Problema do mesmo vazamento (no shaft) que ocorre no banheiro visto pela parede da cozinha



Foto 10 Detalhe da lavanderia junto com a cozinha



Foto11 – Detalhe do posicionamento de um botijão de gás pois o sistema externo, segundo os moradores esta inoperante talvez por entupimento no encanamento.

De modo geral o apartamento encontra-se em condições de habitabilidade mas necessita de vários reparos importantes, principalmente no banheiro e cozinha em razão do vazamento mostrado além de uma pintura em todos os cômodos. Deve-se considerar também que a situação do sistema de distribuição de gás requer medidas urgentes de reparo.

A seguir apresentamos a avaliação realizada para o Imóvel.

4 –Avaliação do Imóvel Apartamento 01 – Bloco 05 – Condomínio Residencial Quadra 6, Rua Antoun Youssef Issa, nº 300, Jardim Wilson Toni

4.1 Valor segundo a PMRP

De acordo com a Certidão de Valor Venal para o imóvel em análise, emitida pela Secretaria da Fazenda da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto e apresentada em anexo a este relatório, temos o seguinte valor venal para o imóvel:

- Para o terreno com área proporcional de 56,29 m², o valor é de R\$ 31.018,04
- Para a edificação com área total de 42,21 m², o valor é de R\$ 18.942,15;

- Para área comum, com área de 6,96 m², o valor é de R\$ 3.123,36

Valor Venal do Imóvel é de:	R\$ 53,083,55
------------------------------------	----------------------

4.2 Critério de Avaliação

4.2.1 – De acordo com IBAPE - SINDUSCON

Como critério para avaliação do imóvel, adota-se o valor unitário de **R\$ 1.908,14/m²** publicado pelo SINDUSCON, para o mês de **Agosto de 2022**, sobre o índice médio definido pelo IBAPE em sua publicação “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2017”, de acordo com as características apresentadas na edificação avaliada conforme vistoria técnica realizada:

Classificação da Edificação conforme sua Tipologias Construtivas:

Classe:	1 – Residencial
Grupo/Tipo:	Grupo 1.3 - Apartamento
Padrão Construtivo:	1.3.2 – Padrão Econômico,
Idade Referencial do Imóvel:	30%,
Estado de Conservação:	Referencia “F”, regular necessitando de reparos simples a importantes e pintura
Fator de depreciação:	8,09 %

Valor Unitário:

Médio = 1,070

Intervalo de Variação: 0,919 a 1,221

Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação- F_{OC}

$$F_{OC} = R + K * (1 - R) \text{ onde}$$

R= coeficiente residual corresponde ao padrão do imóvel= 20%

K= coeficiente de Ross-Heideck =0,5377

Neste caso $F_{OC} = 0,20 + 0,5377 * (1 - 0,20) = 0,6300$

Fator de Adaptação Regional: F_{AR}

$F_{AR} = 1,00$

Valor Unitário Corrigido:

$$V_{UC} = 1,070 * 0,6300 * 1,00 * 1.908,17 = \underline{\underline{R\$ 1.286,30/m^2}}$$

Assim o valor do imóvel aferido é de:

$$Vt = 42,21 \text{ m}^2 \times R\$ 1.401,78/m^2 = \underline{\underline{54.294,61}}$$

VT=54.294,61(cinquenta e e quatro mil duzentos e noventa e quatro reais e sessenta e um centavos)
--

4.2.2- De acordo Pesquisa de Mercado

Para a região denominada Jardim Wilson Toni, onde se localiza o Condomínio Residencial Quadra VII encontramos poucas ofertas de imóveis similares aos do instalados nesse condomínio, mas conseguimos elencar dez unidades com as mesmas características com área entre 40,00 e 50,00m², dois dormitórios, uma cozinha conjugada com área de serviço, um banheiro uma sala e uma vaga de estacionamento.

Assim, pudemos com essa amostra chegar em valores médios como apresentados na planilha anexa. Adotamos, portanto, o valor médio de R\$ 1.812,63/m²

Assim o valor obtido para o imóvel é de: $VT = 42,21m^2 \times R\$ 1.812,63/m^2 = R\$ 76.511,11$

Considerando ainda a condição atual do imóvel como mostrado no laudo, aplicamos uma fator de depreciação de 8,09 %, o que resulta em um valor final de

$VF = R\$76.511,11 - (R\$76.511,11 * 0,0809) = R\$70.321,36$

Portanto, o valor a ser adotado para o imóvel será o obtido pela pesquisa de mercado, considerando a depreciação em razão das condições de habitabilidade mostrada.

VT = R\$ 70.321,00 (setenta mil trezentos e vinte e um reais)



Eng. Claudio Guerrero

Ribeirão Preto, 26 de Setembro de 2022

ANEXO 1: Planilha de Pesquisa de Venda de Imóveis

PROCESSO 1031731-07.2018.8.26.0506									
Pesquisa de Preços -Apartamentos de 2 Dormitórios em Oferta de Venda - Jardim Wilson Toni									
Imovel Nº	Imobiliária	Telefone	codigo	Local	Area - M²	Valor Total R\$	Valor Unit. R\$/M²	Valor Unit. R\$/M²	Valor Unit Final. R\$/M²
1	RE/MAX - HARMONY	16 99453.3215	AP0082	Jardim Wilson Toni	42,00	49.500,00	1.178,57		
2	Lago Imobiliária	16 98861.6110	V149873	Jardim Wilson Toni	43,00	85.000,00	1.976,74		1.976,74
3	Lago Imobiliária	16 98861.6110	V156005	Jardim Wilson Toni	42,00	75.000,00	1.785,71		1.785,71
4	Andrade e Menezes	16 99205-8558	AP8266	Jardim Wilson Toni	42,00	85.000,00	2.023,81		2.023,81
5	Ambar Empre. Imobiliários	16 97400-9497	2073	Jardim Wilson Toni	42,00	85.000,00	2.023,81		2.023,81
6	Lago Imobiliária	16 98861.6110	V121898	Jardim Wilson Toni	42,00	75.000,00	1.785,71		1.785,71
7	Andrade e Menezes	16 99205-8558	AP6366	Jardim Wilson Toni	42,00	70.000,00	1.666,67		1.666,67
8	Imobiliária Canah	16 3235-8405	22673	Jardim Wilson Toni	50,00	90.500,00	1.810,00		1.810,00
9	Lago Imobiliária	16 98861.6110	V155162	Jardim Wilson Toni	42,00	60.000,00	1.428,57		1.428,57
10	Lago Imobiliária	16 98861.6110	V162569	Jardim Wilson Toni	42,00	100.000,00	2.380,95		2.380,95
Valor médio									1.812,63
Os itens assinalados forma desconsiderados no calculo do Valor Medio por estarem fora do intervalo considerado									
<p>Considerando intervalo compreendido entre -30% e +30% em relação ao valor médio, como determinado pela ABNT, teremos:</p> <p>Limite Inferior $LI = 1806,06 - (1806,06 * 0,30) = 1.264,24$</p> <p>Limite Superior $LS = 1806,06 + (1806,06 * 0,30) = 2.347,88$</p> <p>Serão desconsiderados para a media valores unitarios abaixo ou acima dos limites encontrados</p> <p>Como não se obteve valores fora do intervalo considerado, média de valores encontrados após o tratamento, é de R\$ 1.812,63/m²</p>									

ANEXO 2: Certidão de Valor Venal do Imóvel



Fale Conosco: certidoes@fazenda.pmrp.com.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 290623

Inscrição Cadastral: 414-11-56-3

Endereço: RUA MARIA CELINA BIN ROSA, Nº 145

Complemento: P/ FAZENDA BAIXADAO

Bloco: 09 Apto: 0002

Condomínio: RESIDENCIAL QUADRA 07

Quadra: 07

Lote: 01 á 36

Loteamento: JOSE WILSON TONI

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	56,29			31.018,04
Principal:	42,21	2	3	18.942,15
Secundário I:	6,96	2	3	3.123,36
Secundário II:	0,00	0	0	0,00
Secundário III:	0,00	0	0	0,00
Secundário IV:	0,00	0	0	0,00
Secundário V:	0,00	0	0	0,00
Complementar:	0,00			0,00
De Lazer:	0,00			0,00
Valor Venal do Imóvel: R\$				53.083,55
Este imóvel possui débito.				

Certidão emitida eletronicamente com base no art. 81-A da Lei 2.415/70.

Validade: 90 dias

Legitimidade verificável na Internet - www.ribeiraopreto.sp.gov.br
pelo prazo de 180 dias.

Emitida às 11:01h do dia 26/09/2022 - Código de controle: 3111863