

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

Ref.: Processo nº 0036173-04.2016.8.26.0506

Requerente: Condomínio Residencial Jatobá

Requerido: Adriano Carlos do Nascimento e outros

Ação: Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais

Ass.: Data da Vistoria Técnica

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., **REAPRESENTAR** nosso Relatório, contendo o resultado da Análise dos Autos e Vistoria do imóvel objeto da ação, localizado no Condomínio Residencial Jatobá, na Rua Anselmo Marques Rodrigues, 801, casa 18, quadra 06, Alameda 2, Jardim Manoel Penna, nesta cidade de Ribeirão Preto, SP e solicitar **que seja desconsiderado o relatório apresentado em fls. 138 a 153** dos autos, cuja substituição deve ser feita pela versão agora apresentada.

Atenciosamente,



Eng. Claudio Guerrero

Catanduva, 30 de Julho de 2020

RELATÓRIO DE PERÍCIA Nº CG-023-5ª VC-RP /2019

Processo nº 0036173-04.2016.8.26.0506

Quinta Vara Cível - Comarca de Ribeirão Preto

Julho/2020

1 – Apresentação

Este processo diz respeito a uma **Ação de Cobrança de Condomínio** proposta por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JATOBÁ**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrito no CNPJ sob o nº 04.851.902/0001-92, com sede sito a Rua Anselmo Marques Rodrigues, nº 801, Jardim Manoel Pena, CEP 14098-322, nesta cidade e Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, em face de **ADRIANO CARLOS DO NASCIMENTO**, brasileiro, engenheiro civil, portador do RGNº.21.444.900-2 e do CPF nº.186.486.558-03, residente e domiciliado na Avenida João Shultz,02 – Vila Maria – Lages-SC – CEP. 88519-420 e **GABRIEL NASCIMENTO E ISABELA NASCIMENTO**, menores impúberes representados por Adriano Carlos do Nascimento e Tassiana da Silva Duarte, residentes e domiciliados nesta cidade de Ribeirão Preto-SP., na Rua Anselmo Marques Rodrigues, nº 801, casa 618(quadra 6, casa 18), Jardim Manoel Pena, CEP 14098-322.

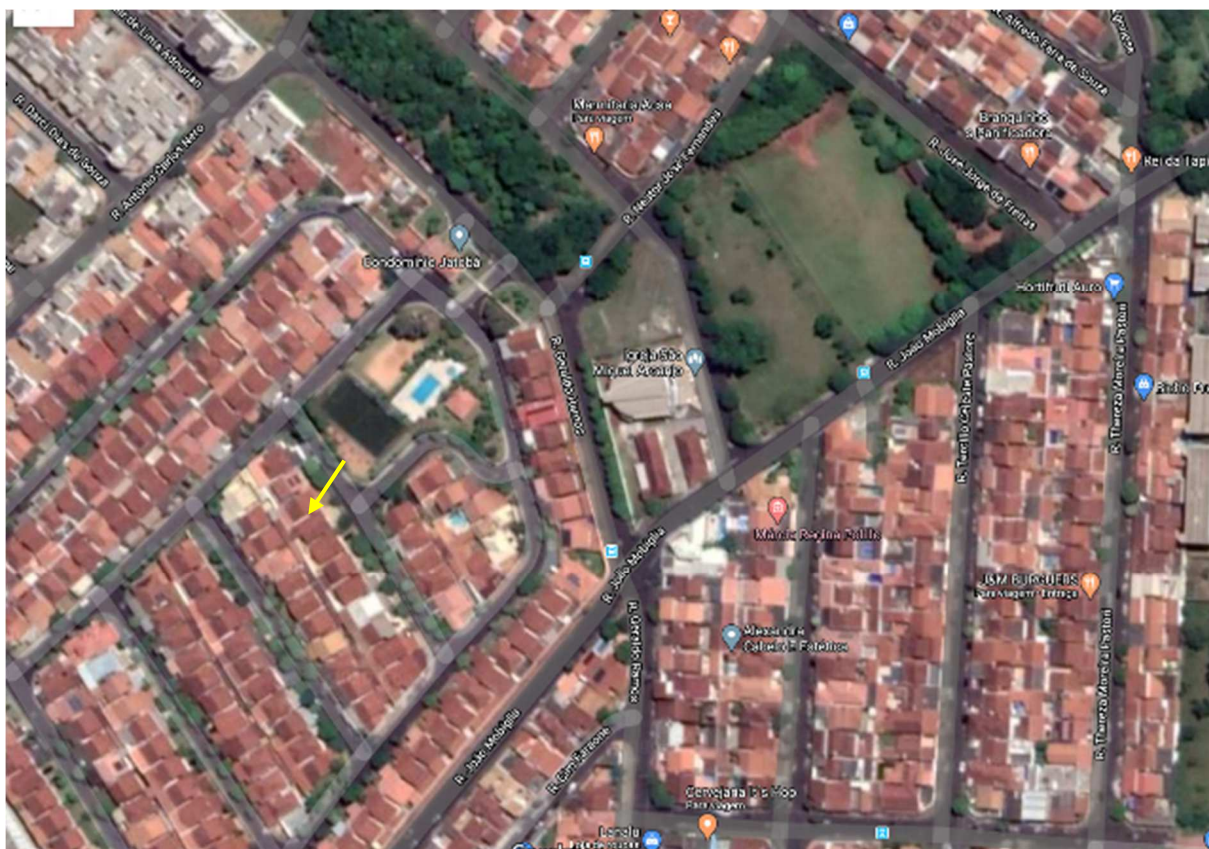


Imagem Google: Imóvel Rua Anselmo Marques Rodrigues, 801 - Jd. Manoel Penna

2 – Descrição

De acordo com a inicial do processo, o requerente executa a verba decorrente do não pagamento de despesas condominiais no valor inicial (outubro /2016) de R\$ 83.129,59, conforme planilha apresentada em fls. 3 e 4 dos autos.

Pela não quitação dessa verba, o requerente solicitou a penhora do imóvel localizado na Rua Anselmo Marques Rodrigues, 801, nº 618 (quadra 6, casa 18) no Condomínio Residencial Jatobá, de propriedade dos requeridos.

Este imóvel de matrícula nº 83.670 junto ao 2º CRI local e cadastrado na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob o nº 230238, tem a seguinte descrição de acordo com a referida matrícula:

“Imóvel: Unidade Autônoma Residencial nº 18 da quadra nº 06, integrante do Condomínio Residencial Jatobá, situado nesta cidade, À Rua Anselmo Marques Rodrigues, 801, com frente par a via de circulação denominada Alameda “02”, possui uma área útil privativa de construção de 72,18 m², dentro de uma área privativa de terreno de 200,00 m² que assim se descreve: mede 10,00 m de frente para a referida Alameda “02”; 20,00 m e um lado onde se confronta com a unidade autônoma nº 17; 20 m de outro lado onde se confronta com a unidade residencial nº19 e 10,00 m na linha dos fundos, onde se confronta com as unidades autônomas residenciais nº 07 e 08, cabendo-lhe um área de uso comum de divisão proporcional de 123,4723 m², encerrando uma área total de 323,4723 m², correspondendo-lhe, ainda, uma fração ideal de 0,511853% no terreno e nas coisas comuns.”

Adquirido em março de 2002, pelo requerido Adriano Carlos do Nascimento, de acordo com R.4/83670, este doou o imóvel a Gabriel Nascimento e a Isabel Nascimento, reservando para si o direito de usufruto vitalício, conforme R.5/83670.

Este usufruto foi cancelado conforme AV.8/83670, em dezembro de 2010.

Em razão do debito existente, o Condomínio Residencial Jatobá, requereu a penhora do imóvel, conforme AV.9/83670, em setembro de 2018, contra os proprietários Gabriel Nascimento e Isabel Nascimento, com atualização do debito nesta data para R\$ 113.935,16, tendo sido nomeados os mesmos, como depositários.

O termo de penhora é apresentado em fls 85 dos autos.

3 – Vistoria Técnica

A vistoria no imóvel foi realizada em 28 de julho de 2020 na presença da Sra. Tassiana da Silva Duarte, genitora dos proprietários e Isabel Nascimento. Fomos acompanhados pela Sra. Tassiana que nos mostrou a residencia.

Trata-se de uma unidade residencial do tipo unifamiliar constituída por três dormitórios, sendo uma suíte, todos com armários embutidos, um banheiro de uso comum, uma pequena sala de jantar e uma sala de estar, além de uma cozinha.

O imóvel está bastante conservado com pintura em látex, relativamente nova, o piso em todo o imóvel é do tipo frio, com cerâmica de boa qualidade, o forro é em laje pré-moldada e as janelas são de estrutura metálica. Os boxes dos banheiros são fechados com vidros do tipo blindex.

Externamente, junto a cozinha, existe uma pequena lavanderia e um corredor do lado esquerdo de quem olha o imóvel de frente, nos fundos observa-se uma área livre com uma pequena churrasqueira, não tendo nenhuma construção. Do lado direito de quem olha o imóvel de frente um outro corredor que pode ser acessado pela sala de visita. O piso dessa área externa, é todo em lajotas cerâmicas.

O imóvel precisa apenas de uma pintura externa pois a existente esta com um pouco de manchas devido a ação do tempo. As paredes não tem fissuras ou rachaduras estando bem conservadas, observando-se tratar de uma construção bastante solida. Observamos que a edificação esta assentada sobre um terreno com área de 200,00 m²

Apresenta-se a seguir a documentação fotográfica obtida durante a vistoria realizada no imóvel.

4 – Documentação Fotográfica



Foto 1 -Vista da frente do Condomínio Residencial Jatobá.



Foto 2 -Detalhe da entrada do Condomínio.



Foto 3-Outro detalhe da mesma entrada.



Foto 4 - Vista das salas de jantar e de visitas, observando-se a porta de entrada no imóvel e o acesso a cozinha.



Foto 5 - Vista da cozinha do imóvel.



Foto 6 – Vista do dormitório da suíte.



Foto 7 – Vista do banheiro da suíte



Foto 8 – Vista do outro dormitório.



Foto 9 – Detalhe da sala de estar com a porta de acesso ao corredor lateral do lado direito.



Foto10 – Vista da lavanderia.



Foto11 – Vista da lateral esquerda do imóvel.



Foto12 – Vista da área livre nos fundos do terreno.



Foto13 – Detalhe do corredor lateral direito.

5– Avaliação do Imóvel

5.1 Valor segundo a PMRP

De acordo com as Certidões de Valor Venal para os edifícios em análise, emitidas 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 de 323,47 m², o valor de	R\$ 138.775,09
Para a edificação principal com 72,18 m², o valor de	R\$ 54.596,95
Para área Secundário I com 1,39 m², o valor de	R\$ 1.051,39
Para área de lazer, com 0,43 m², o valor de	R\$ 108,42
Valor Venal Total do Imóvel é de:	R\$ 194.531,85

5.2 Critério de Avaliação:

Como primeiro critério para avaliação do imóvel, adota-se o valor unitário de R\$ 1.454,44 publicado pelo SINDUSCON, para o mês de Junho de 2020, 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:

Classe: 1 – Residencial
 Grupo/Tipo: Grupo 1.2 - Casa
 Padrão Construtivo: 1.2.5 – Padrão Médio,
 Idade Referencial do Imóvel: 18%,
 Estado de Conservação: Referencia "c", regular necessitando de reparos simples
 Fator de depreciação: 0,32 %

Valor Unitário:

Médio = 2,154
 Intervalo de Variação: 1,903 a 2,355

Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação- Foc

$F_{OC} = R + K * (1 - R)$ onde
 R = coeficiente residual corresponde ao padrão do imóvel = 20%
 K = coeficiente de Ross-Heideck (70) = 0,8909
 Neste caso $F_{OC} = 0,20 + 0,8909 * (1 - 0,20) = 0,910$

Fator de Adaptação Regional: F_{AR}

$F_{AR} = 1,00$

Valor Unitário Corrigido:

$V_{UC} = 2,154 * 0,910 * 1,00 * 1.454,44 = \underline{R\$ 2.850,91/m^2}$

5.3 Segundo Critério de Avaliação:

Método Comparativo Direto, que é a metodologia mais recomendada pela norma ABNT 14653-2/2011, com a utilização de **homogeneização de fatores** para obtenção do valor de mercado para o imóvel.

Este método consiste numa técnica em que a estimativa do valor de mercado é obtida com base em preços pago em transações imobiliárias, correlacionando-se, assim, os valores de propriedades disponíveis para a negociação.

Assim, através de pesquisa de mercado realizada e apresentada a seguir, obtivemos um valor médio de venda de imóveis na região do bairro Jardim Manoel Penna cujo valor unitário aplicaremos no imóvel objeto da ação, considerando ainda que os valores médios encontrados foram obtidos nas pesquisas realizadas tanto para edificações com para terrenos.

PESQUISA DE MERCADO IMOBILIARIO - BAIRRO JARDIM MANOEL PENNA - TERRENOS							
Processo nº 0036173-04.2016.8.26.0506							
Item	Código	Anunciante	Telefone	Endereço	Area (m²)	Preço	R\$/m²
1	TE0481	Andrade e Menezes	16 3636-6858	Cond. BellaCittá	401	450.000,00	1.122,19
2	TE0764	Via House	16 3329-1008	Cond. BellaCittá	360	300.000,00	833,33
3	TE0005	Vascon	16 35156536	R. Alfredo Faria de Souza	200	220.000,00	1.100,00
4	TE016640	Cezar Paschoal	16 2102-0800	Av. Dr. Celso Charuri	360	320.000,00	888,89
5	TE1286	Trade	16 3102-3800	Cond. BellaCittá	360	303.000,00	841,67
6	TE0012	Connectt	16 3235-2140	Cond. Vila Romana	250	215.000,00	860,00
7	3805	Imob. Quebec	16 4141-1541	Cond. Vila Romana	252	210.000,00	833,33
8	TE00354	Larraz Imoveis	16 4141-2228	Cond. Vila Romana	250	210.000,00	840,00
9	1524T	Rosa e Rangel	16 4141-2355	Cond. BellaCittá	360	300.000,00	833,33
10	2141T	Rosa e Rangel	16 4141-2355	Alto do Castelo - Resid I	360	210.000,00	583,33
11	2247T	Rosa e Rangel	16 4141-2355	Alto do Castelo - Resid I	446	190.000,00	426,01
12	TER-0218	Anaju Imoveis	16 3797-3979	Cond. BellaCittá	388	315.000,00	811,86
13	2734T	Rosa e Rangel	16 4141-2355	Cond. BellaCittá	507	430.000,00	848,13
14	TE0428	Alberto Rossi Neto	16 99155-1501	Cond. BellaCittá	360	350.000,00	972,22
15	TE0168	Gold Imobiliaria	16 4141-1070	Cond. BellaCittá	428	350.000,00	817,76
Media de Valores							840,80

As amostras encontradas são de imóveis com as mesmas características de área construída, de terreno e acomodações internas e, portanto, o valor unitário médio encontrado de R\$ 3.223,73 será aplicado na avaliação do imóvel.

Portanto, para a edificação encontramos o seguinte valor:

$$Ved = R\$ 3.223,73 * 74,00m^2 = \underline{R\$ 238.556,02}$$

PESQUISA DE MERCADO IMOBILIARIO - BAIRRO JARDIM MANOEL PENNA - EDIFICAÇÕES							
Processo nº 0036173-04.2016.8.26.0506							
Item	Codigo	Anunciante	Telefone	Endereço	Area (m²)	Preço	R\$/m²
1	18286V	Refidim Moveis	16 3514-0003	Cond. Resid. Jatoba	142	510.000,00	3.591,55
2	CA0026	Claudia C Hernandez	16 99308-4983	Cond. Resid. Jatoba	147	460.000,00	3.129,25
3	18232V	Refidim Moveis	16 3514-0003	Cond. Resid. Jatoba	132	415.000,00	3.143,94
4	CA7214	Dinardi Moveis	16 4009-1313	Cond. Resid. Jatoba	170	424.000,00	2.494,12
5	CA7194	Dinardi Moveis	17 4009-1313	Cond. Resid. Jatoba	170	450.000,00	2.647,06
6	CA7919	Dinardi Moveis	18 4009-1313	Cond. Resid. Jatoba	150	457.500,00	3.050,00
7	CA0168	Marcela Ribeiro	16 3101-3902	Cond. Resid. Jatoba	185	478.000,00	2.583,78
8	CA0306	Palace Imobiliaria	16 3422-2168	Cond. Resid. Jatoba	120	450.000,00	3.750,00
9	CA7188	Dinardi Moveis	17 4009-1313	Cond. Resid. Jatoba	200	446.000,00	2.230,00
10	CA7219	Dinardi Moveis	17 4009-1313	Cond. Resid. Jatoba	180	658.000,00	3.655,56
11	V18509	Martinelli Imob	16 3965-4242	Cond. Resid. Jatoba	190	560.000,00	2.947,37
12	V23347	Martinelli Imob	16 3965-4242	Cond. Resid. Jatoba	180	550.000,00	3.055,56
13	CA1270	GMT Moveis	16 3226-0000	Cond. Resid. Jatoba	150	430.000,00	2.866,67
14	V31014	Martinelli Imob	16 3965-4242	Cond. Resid. Jatoba	172	480.000,00	2.790,70
15	CA0346	Sequoia Imob	16 3878-0303	Cond. Resid. Jatoba	129	420.000,00	3.255,81
16	V1660	Ribeirão Moveis	16 3620-1000	Cond. Resid. Jatoba	118	450.000,00	3.813,56
17	V12527	Indice Moveis	16 3913-0500	Cond. Resid. Jatoba	123	450.000,00	3.658,54
18	18749V	Refidim Moveis	16 3514-0003	Cond. Resid. Jatoba	123	465.000,00	3.780,49
19	V29045	Martinelli Imob	16 3965-4242	Cond. Resid. Jatoba	114	450.000,00	3.947,37
20	CA0454	Marcela Ribeiro	16 3101-3902	Cond. Resid. Jatoba	120	490.000,00	4.083,33
Media de Valores					150,75		3.223,73

Para o Terreno, obtivemos o seguinte valor:

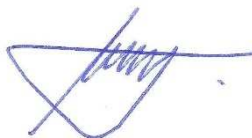
$$Vte = R\$ 840,80 * 200,00m^2 = \underline{R\$ 168.160,00}$$

Como se observa os valores obtidos pelos dois critérios de avaliação são próximos sendo o valor obtido pela pesquisa de mercado 13% maior que o obtido pelo primeiro critério.

Assim, consideramos como valor do imóvel avaliando,

R\$ 406.716,00 (quatrocentos e seis mil, setecentos e dezesseis reais).

Este é o Relatório.



Eng. Claudio Guerrero
CREA 0600954325

ANEXO 1: Certidão de Valor Venal do Imóvel



CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 230238

Inscrição Cadastral: 462-23-90-1

Endereço: RUA ANSELMO MARQUES RODRIGUES, Nº 801

Complemento:

Condomínio: CONDOMINIO RESIDENCIAL JATOBA

Quadra: 06

Lote: 18

Loteamento: JATOBA

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	323,47	138.775,09		
Principal:	72,18	1	2	54.596,95
Secundário I :	1,39	1	2	1.051,39
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:	0,43	108,42		
Valor Venal do Imóvel: R\$ 194.531,85				
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 10:26h do dia 29/07/2020 - Código de controle: 2594740