

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

Ref.: Processo nº 1050146-72.2017.8.26.0506

Requerente: Condominio Residencial do Jardim Wilson Tony-Quadra VI

Requerido: Marina Lopes do Nascimento

Ação: Execução por Quantia Certa

Ass.: Data Vistoria Imóvel

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 Autoun Yossef Issa, nº 300, Apto 12, Bloco 11, matrícula nº 138.401 do 1ºCRI local.

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

Apresentamos em anexo o Formulário-MLE solicitando a liberação dos honorários previstos para a ação.

Atenciosamente,



Eng. Claudio Guerrero

Ribeirão Preto, 10 de Julho de 2022

RELATÓRIO DE PERÍCIA Nº CG-0521-RIB-5VC-2022

Processo nº 1050146-72.2017.8.26.0506

Quinta Vara Cível - Comarca de Ribeirão Preto

Julho/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**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 14.270.608/0001-40 situado na Autoun Yossef Issa nº 300, Jardim Wilson Tony-Quadra VI, nesta cidade de Ribeirão Preto/SP, representado neste ato por pela síndica, **Marisa Martoni Dos Santos**, brasileira, maior, portadora do RG nº 32.743.640-2 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 123.460.468-09, residente e domiciliado no endereço do condomínio, bloco 08, apartamento 22, em face de **Marina Lopes do Nascimento**, brasileira, solteira, maior, estudante, RG nº 46.041.011-8 SSP/SP e CPF nº. 370.309.958-56e Divino Damiao dos Santos, brasileiro, solteiro, maior, serviços gerais, RG nº 9.388.063-1 SSP/RJ e CPF nº 524.998.206-91, residente e domiciliada na Rua: Antoun Yossef Issa nº 00, Bloco 11, Apto 12, Parque dos Pinus no bairro City Ribeirão, na cidade de Ribeirão Preto/SP.



2 –Resumo da Ação

De acordo com a inicial do processo, a executada é proprietária do imóvel onde reside designado por apartamento 12 do bloco 11 do Condomínio, matriculado junto ao 1º CRI local sob o nº 138.401.

Como demonstra o Exequente, a Executada não vem cumprindo com suas obrigações condominiais que correspondiam no período de **10/10/2012 a 30/09/2017 a R\$ 5.381,57 (cinco mil, trezentos e oitenta e um reais e cinquenta e sete centavos)**, devidamente atualizada até a data do efetivo pagamento acrescidos dos honorários advocatícios.

Assim o requerente pede a quitação do debito 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\$ 5.381,57** 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. 133 dos autos e descrito a seguir:

IMÓVEL MATRICULA nº 138.401 1º CRI: *O apartamento nº 12, localizado no 1º andar, do Condomínio Residencial Quadra 6, Bloco 11, situado nesta cidade, na Rua Antoun Yossif Issa, nº 300, possui uma área real privativa de 42,21 metros quadrados; área real de uso comum de 7,0824 metros quadrados; área real total de 49,2924 metros quadrados; coeficiente de proporcionalidade: 0,01041667, localiza-se à direita da entrada do edifício, confronta pela frente com área comum do condomínio; pelo lado esquerdo com o hall de acesso e apartamento 11; pelo lado direito com apartamento 11 do bloco 12; pelo fundo com área comum do condomínio, cabendo-lhe uma vaga de garagem individual e indeterminada."*

Este imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, sob o nº 288.731.

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

3 – Vistoria Técnica

O Condomínio Residencial Quadra VI, Bloco 11 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.

Observa-se 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 está conservado, com pintura das paredes necessitando ser refeita pois tem alguns pontos já com desgaste natural pelo tempo.

A sala se apresenta em boas condições de utilização, assim como o banheiro.

Na cozinha observa-se que sob a pia não há armários, mas a existência de um botijão de gás par alimentar o fogão que foi ali instalado, pois o encanamento que leva o gás para o apartamento está com problemas. A distribuição de gás para os apartamentos é através de uma central inalada no andar térreo de cada bloco



Fotos 1 e 2 -da Sala onde podemos observar a pintura das paredes desgastadas com o tempo.

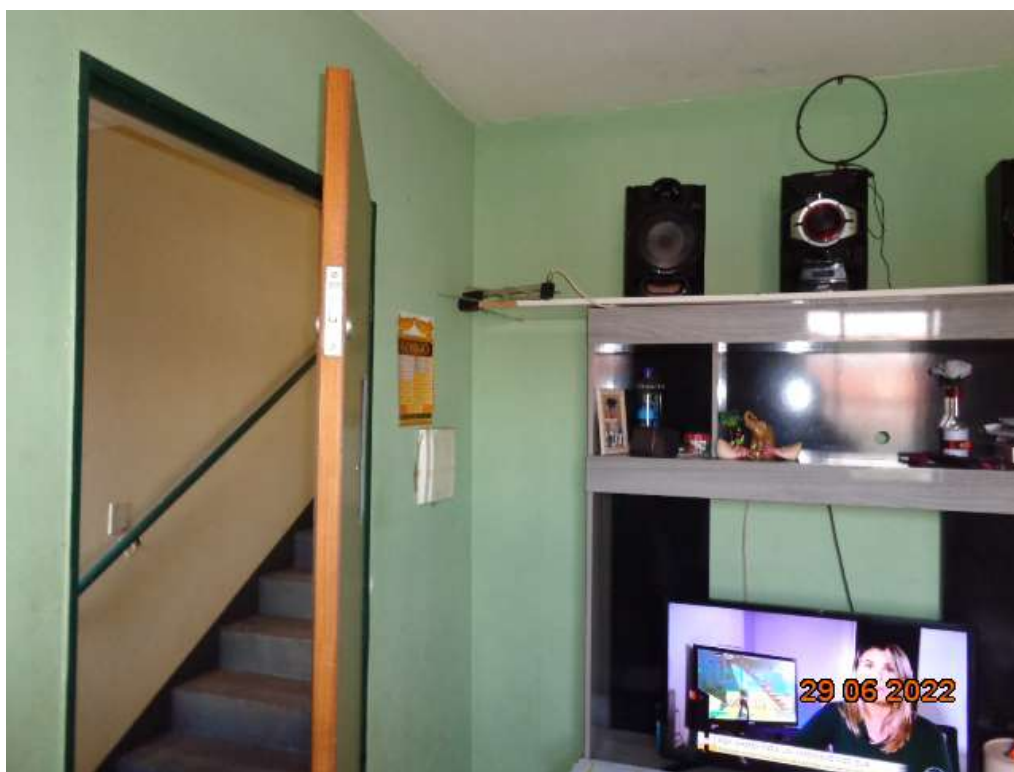


Foto 3 – Imagem da sala junto a porta de entrada



Foto 4– Outra imagem da sala onde pode-se observar o piso frio assentado.



Foto 5– Detalhe do dormitório 1



Foto 6– Outra imagem do mesmo dormitório



Foto 7– Detalhe do dormitório 2



Foto 8– Outra imagem do mesmo dormitório 2.



Foto 9– Detalhe do Banheiro completo

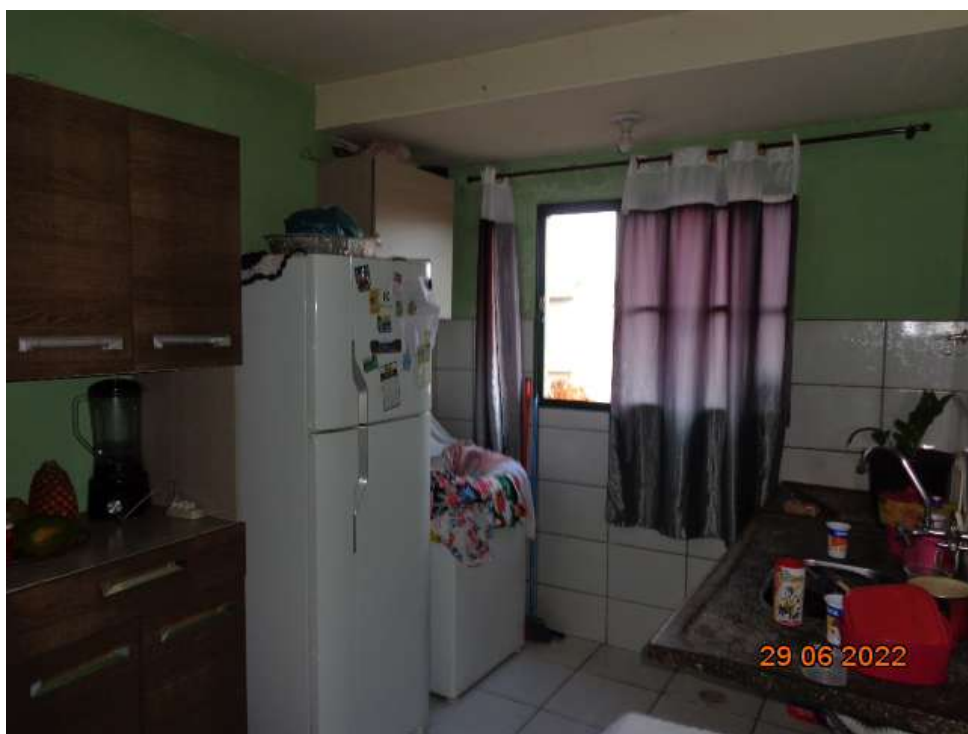


Foto 10– Imagem da cozinha onde se vê ao lado da geladeira, a maquina de lavar Roupas. Já citado que sob a pia encontra-se um botijão de gás que alimenta o fogão ao lado da pia

Cabe observarmos que a moradora atual do imóvel é a **Sra. Margarida Maria Soares** e que segundo a mesma, adquiriu o imóvel da Sra. **Marina Lopes do Nascimento** a cerca de 4 anos, mas não apresentou nenhum documento referente a transação imobiliária, transação esta também não constante da matrícula do imóvel.

De acordo com a Sra. Margarida ela também não tem pago as taxas referentes a condominio pois está desempregada sendo sua renda constituída apenas de programa governamental (Renda Brasil) e, portanto, o problema de inadimplência permanece.

De modo geral o apartamento encontra-se em boas condições de habitabilidade necessitando apenas, como já dito, de uma pintura.

A seguir apresentamos a avaliação realizada para o Imóvel.

4 –Avaliação do Imóvel Apartamento 12 – Bloco 11 – Condomínio Residencial Quadra VI, 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 54,28 m², o valor é de R\$ 29.910,45
- Para a edificação com área total de 42,21 m², o valor é de R\$18.942,15;
- Para área comum, com área de 7,08 m², o valor é de R\$ 3.177,22

Valor Venal do Imóvel é de: R\$ 52.029,82 (cinquenta e dois mil, vinte e nove reais e oitenta e dois centavos)

4.2– De acordo Pesquisa de Mercado

Para a região denominada Jardim Wilson Toni, onde se localiza o Condominio Residencial Quadra VI encontramos varias ofertas de imóveis a venda no próprio condominio

similares aos do instalados nesse condomínio, mas conseguimos elencar oito unidades com as mesmas características com área entre 42,00 e 43,00 m², dois dormitórios, uma cozinha conjugada com área de serviço, um banheiro 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\$ 1.904,56/m²

Assim o valor obtido para o imóvel é de: VT = 42,21m² x R\$ 1.904,56/m² = R\$ 81.326,00

Portanto, adota-se como Valor do Imóvel, R\$ 81.300,00 (oitenta e um mil e trezentos reais)



Eng. Claudio Guerrero

CREA 060095432-5

ANEXO 1 – PLANILHA DE PESQUISA DE MERCADO

Pesquisa de Preços -Apartamentos em Oferta de Venda - Bairro Jardim Wilson Toni - Ribeirão Preto.								
Imovel Nº	Imobiliária	Telefone	Referencia	Local	Area - M²	Valor Total R\$	Valor Unit. R\$/M²	Valor Unitario Adotado R\$/M²
1	Andrade e Menezes	16 99205-8558	AP8266	CONDOMINIO WILSON TONI	42,00	85.000,00	2.023,81	
2	Lago Imobiliária	16 9886-16104	V149873	CONDOMINIO WILSON TONI	43,00	85.000,00	1.976,74	
3	Ambar Imobiliária	16 97400-9497	2073	CONDOMINIO WILSON TONI	42,00	85.000,00	2.023,81	
4	Larraz Imoveis	1699174-4723	AP 02992	CONDOMINIO WILSON TONI	42,00	90.000,00	2.142,86	
5	Imobiliara Canah	16 3237-8100	22673	CONDOMINIO WILSON TONI	50,00	90.500,00	1.810,00	
6	Lago Imobiliária	16 9886-16104	V157856	CONDOMINIO WILSON TONI	49,00	85.000,00	1.734,69	
7	Lago Imobiliária	16 9886-16104	V121898	CONDOMINIO WILSON TONI	42,00	75.000,00	1.785,71	
8	Lago Imobiliária	16 9886-16104	V156005	CONDOMINIO WILSON TONI	42,00	75.000,00	1.785,71	
9	Lago Imobiliária	16 9886-16104	V133790	CONDOMINIO WILSON TONI	42,00	98.000,00	2.333,33	
10	Lago Imobiliária	16 9886-16104	V155162	CONDOMINIO WILSON TONI	42,00	60.000,00	1.428,57	
11	Andrade e Menezes	16 99205-8558	AP 6366	CONDOMINIO WILSON TONI	42,00	70.000,00	1.666,67	
12	Larraz Imovies	16 99174-4723	AP02992	CONDOMINIO WILSON TONI	42,00	90.000,00	2.142,86	
						Valor médio	1.904,56	1.904,56
Os itens assinalados forma desconsiderados no calculo do Valor Medio por estarem fora do intervalo considerado								
Considerando intervalo compreendido entre -30% e +30% em relação ao valor médio, como determinado pela ABNT, teremos:								
Limite Inferior								
Limite Superior								
Serão desconsiderados para a media valores unitarios abaixo ou acima dos limites encontrados								
Como não se obteve valores fora do intervalo considerado, média de valores encontrados após o tratamento, é de R\$ 1.904,56/m²								

ANEXO 2 – CERTIDÃO DE VALOR VENAL



CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 288731

Inscrição Cadastral: 414-11-37-1

Endereço: RUA ANTOUN YOSSIF ISSA, Nº 300

Complemento: P/ FAZENDA BAIXADAO

Bloco: 11 Apto: 0012

Condomínio: RESIDENCIAL QUADRA 06

Quadra: 06

Lote: 01á 26

Loteamento: JOSE WILSON TONI

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	54,28			29.910,45
Principal:	42,21	2	3	18.942,15
Secundário I:	7,08	2	3	3.177,22
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\$				52.029,82
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 11:15h do dia 12/07/2022 - Código de controle: 3057388

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO GUERRERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2022 às 16:01, sob o número WRRPR22703161344. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1050146-72.2017.8.26.0506 e código 95F195E.