



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
5ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saad, 1010, ., Nova Ribeirânia - CEP 14096-570, Fone: (016) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail: ribpreto5cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: 1027971-50.2018.8.26.0506
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: Condomínio Habitacional Ribeirao Preto
 Executado: Valeria Aparecida Campos

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Paulo Cícero Augusto Pereira

Vistos.

Imóvel objeto da execução é de propriedade da CDHU – cf. Matrícula 145.070.

Defiro a penhora de eventuais direitos de propriedade que a executada dispõe no apartamento 42-B – bloco A, do Conjunto Habitacional Professor João Rossi, na Avenida Lygia Latuf Salomão, n. 170.

O presente despacho, assinado digitalmente, prevalecerá como penhora, assumindo a executada, de forma automática, o encargo de depositária judicial.

Via correio, intime-se a executada da penhora, advertindo-a do prazo de embargos.

Por considerar não averbada na matrícula do imóvel a aquisição dos direitos de propriedade da executada, ante o princípio da continuidade registrária, existe óbice ao registro da penhora via ARISP.

Via correio, dê-se conhecimento da penhora à proprietária CDHU.

Int.

Ribeirão Preto, 03 de abril de 2020.

RECEBIMENTO

Em 03 de abril de 2020, recebi estes autos do MM. Juiz de Direito. Eu, (Hamilton Vieira de Matos), Escrivão Judicial I, subscrevo.

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

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

Ref.: Processo nº 1027971-50.2018.8.26.0506

Requerente: Condominio Residencial Shopping

Requerido: Valeria Aparecida Campos

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 nosso Relatório contendo o resultado da Análise dos Autos, Vistoria e Avaliação do imóvel objeto da ação localizado na **Avenida Ligia Latuf Salomão, nº 170, Bloco 170A, Apartamento 42 B**, nesta cidade de Ribeirão Preto, de acordo com o Pedido de Penhora apresentado em fls. 138 dos autos, bem como solicitar a liberação dos honorários junto a DPE conforme fls. 204 dos autos. Em anexo o Formulário MLE.

Atenciosamente,



Eng. Claudio Guerrero

Ribeirão Preto, 08 de Novembro de 2021

RELATÓRIO DE PERÍCIA Nº CG-1921-5ª VC-RP /21

Processo nº 1027971-50.2018.8.26.0506

Quinta Vara Cível - Comarca de Ribeirão Preto

Novembro/2021

1 – Apresentação

Este processo diz respeito a uma **Ação de Execução por Quantia Certa** proposta por **Condomínio Residencial Shopping**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.347.979/0001-20, localizado na Av. Ligia Latuf Salomão nº 170 bloco 170A nesta cidade de Ribeirão Preto, representado neste ato por sua síndica **MARTA BALTAZHAR**, brasileira, maior, solteira, administradora, CPF nº 033.924.338-45, RG nº 12.156.826-x SSP/SP, residente e domiciliada no endereço Rua: Paulo de Frontin nº 628 ,Vila Virginia (ata de eleição em anexo), vem perante Vossa Excelência, por meio de seus advogados que a esta subscrevem com escritório profissional à Rua Visconde de Inhaúma, nº 580, 01º andar, sala 108, Centro, Ribeirão Preto/SP, onde recebem intimações, nesta cidade de Ribeirão Preto, em face de **Valeria Aparecida Campos**, brasileira, solteira, funcionária pública municipal, portadora do RG nº 21.675.837-3, inscrita no CPF nº098.745.908-23, residente e domiciliada na Av. Ligia Latuf Salomão nº 170 bloco 170A,apartamento 42B, em Ribeirão Preto, pelos motivos descritos a seguir.

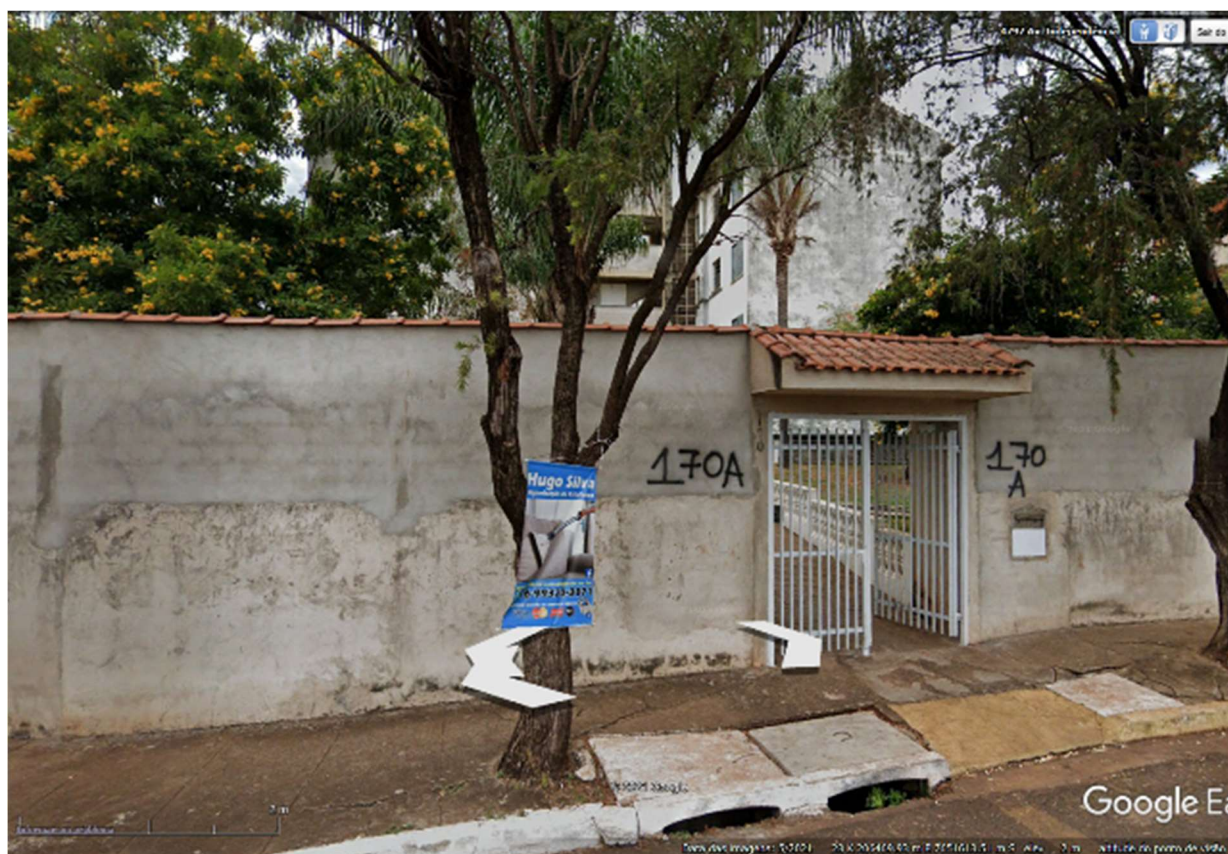
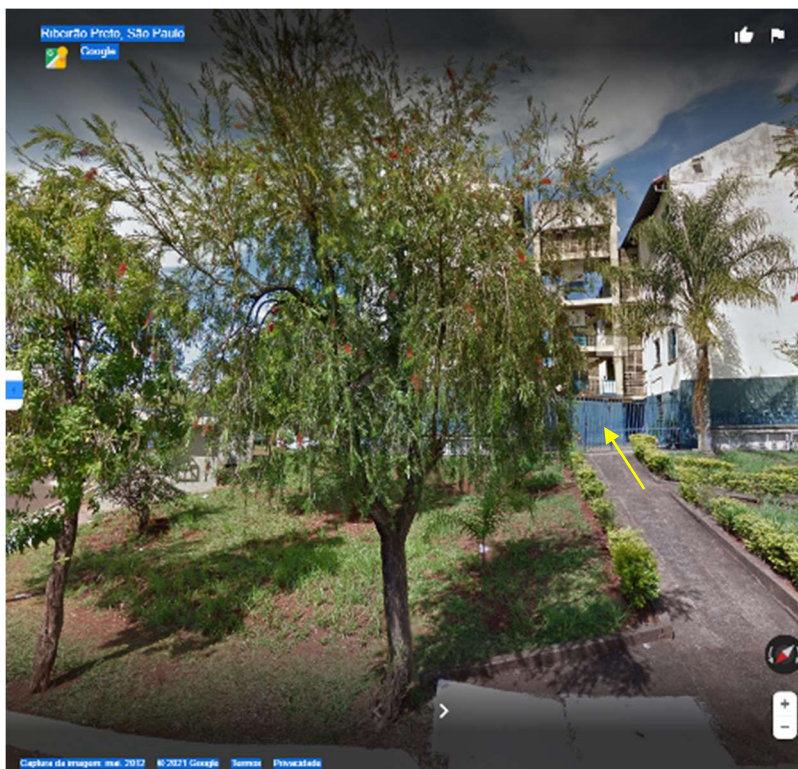
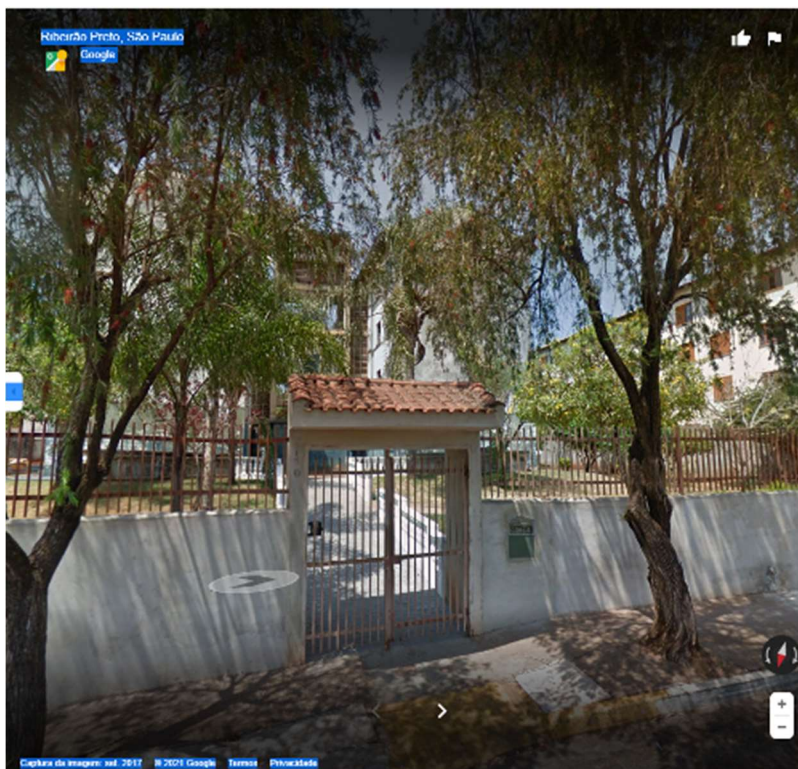


Imagem da frente do prédio, tirada pelo Google Earth, em maio de 2021.

Houve uma evolução durante o tempo de existência, quanto a modificação da entrada do prédio de nº 170 A, que apresentamos em duas imagens a seguir:



Esta imagem mostra a entrada do Edifício foi obtida em 2012, onde não havia muro de cercamento e com jardim abertos. O acesso se fazia através de um portão no alinhamento dos prédios ao fundo como indicado.



Esta imagem mostra a entrada do Edifício, tirada em 2017, com a instalação de um muro com grades sobre o mesmo e o portão de entrada.

Como se observa houve uma preocupação dos condôminos em relação a segurança do local e esta última bem diferente das anteriores, onde mostra que as grades foram substituídas por uma ampliação de altura do muro de alvenaria.

2 – Resumo da Ação

De acordo com a inicial do processo, a executada é proprietária de um imóvel onde reside e encontra-se inadimplente com os pagamentos de taxas condominiais vencidas no período de agosto de 2017 a julho de 2018, importando em um montante, atualizado para a data de agosto de 2019, de R\$ 8.058,22 (oito mil cinquenta e oito reais e vinte e dois centavos – fls. 125 dos autos). Em razão desse inadimplemento procedeu-se a entrada da ação objetivando o recebimento do valor apontado acima.

Após tentativas infrutíferas de recebimentos de valores os requerentes solicitaram, a penhora do imóvel pertencente a executada, conforme Termo de Penhora acostado nos autos e descrito a seguir:

IMÓVEL: apartamento nº 42-B, localizado no 3º Andar do Bloco A do Conjunto Habitacional Professor João Rossi, situado nesta cidade, na Avenida Lygia Latuf Salomão, nº 170, com área privativa de 62,88 m² e área comum de 6,25 m², perfazendo uma área total de 68,93 m², a qual corresponde a fração ideal de terreno de 1,041666% do terreno todo.

Matriculado no 1º CRI local sob o nº 145.070 e com cadastro junto a Prefeitura Municipal sob o nº 209.727.

3 – Vistoria Técnica

A vistoria no imóvel foi realizada no dia e horário estabelecidos, tendo sido acompanhados pela Sra. Rosimeire que nos conduziu pelo apartamento.

Trata-se de uma unidade habitacional constituída de sala, cozinha, Área de serviço, um banheiro e 3 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.

O edifício também tem um padrão simples tendo acesso aos andares através de escadas que servem apenas dois apartamentos em cada um dos andares.

Nas imagens seguintes observa-se o apartamento internamente.



Foto 1 – Vista do prédio na parte externa onde se observa duas janelas do imóvel, banheiro e dormitório.



Foto 2 – Detalhe da porta de entrada do imóvel. Encontramos a fechadura com sinais de arrombamento

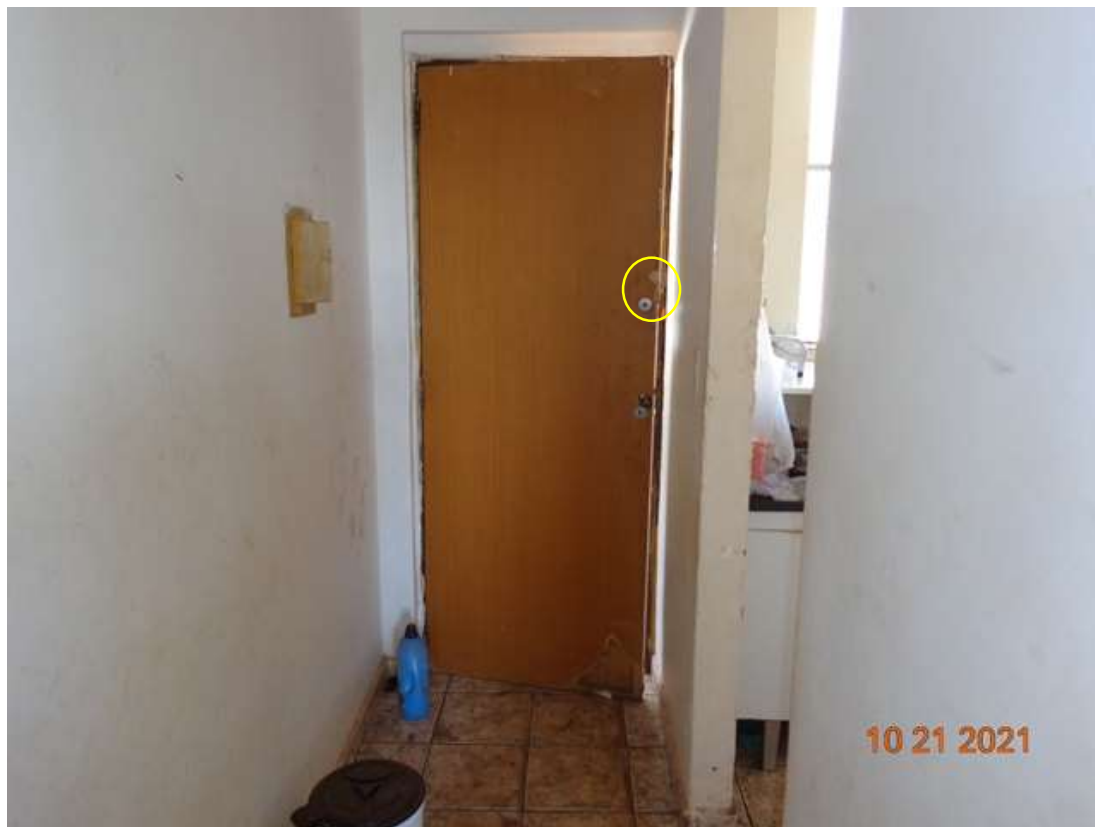


Foto 3– Detalhe da porta de entrada do imóvel pelo lado interno do apartamento.



Foto 4 – Imagem com detalhe da cozinha do imóvel e ao fundo a lavanderia.



Foto 5 – Outro detalhe da cozinha.



Foto 6 – Imagem da Lavanderia do imóvel com acesso pela cozinha.

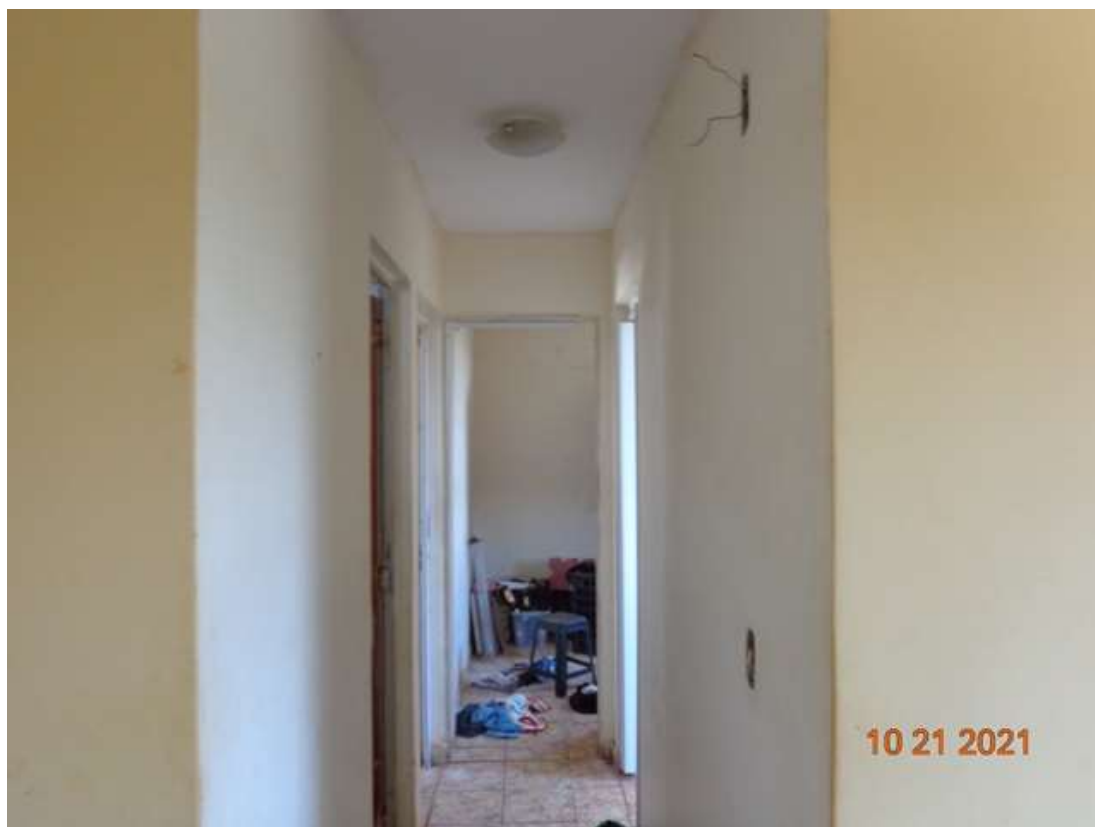


Foto 7– Corredor de acesso ao banheiro e dormitórios (3).



Foto 8– Imagem do banheiro do imóvel.



Foto 9– Imagem do dormitório 1.



Foto 10– Imagem do dormitório 2.



Foto 11– Imagem do dormitório 3.

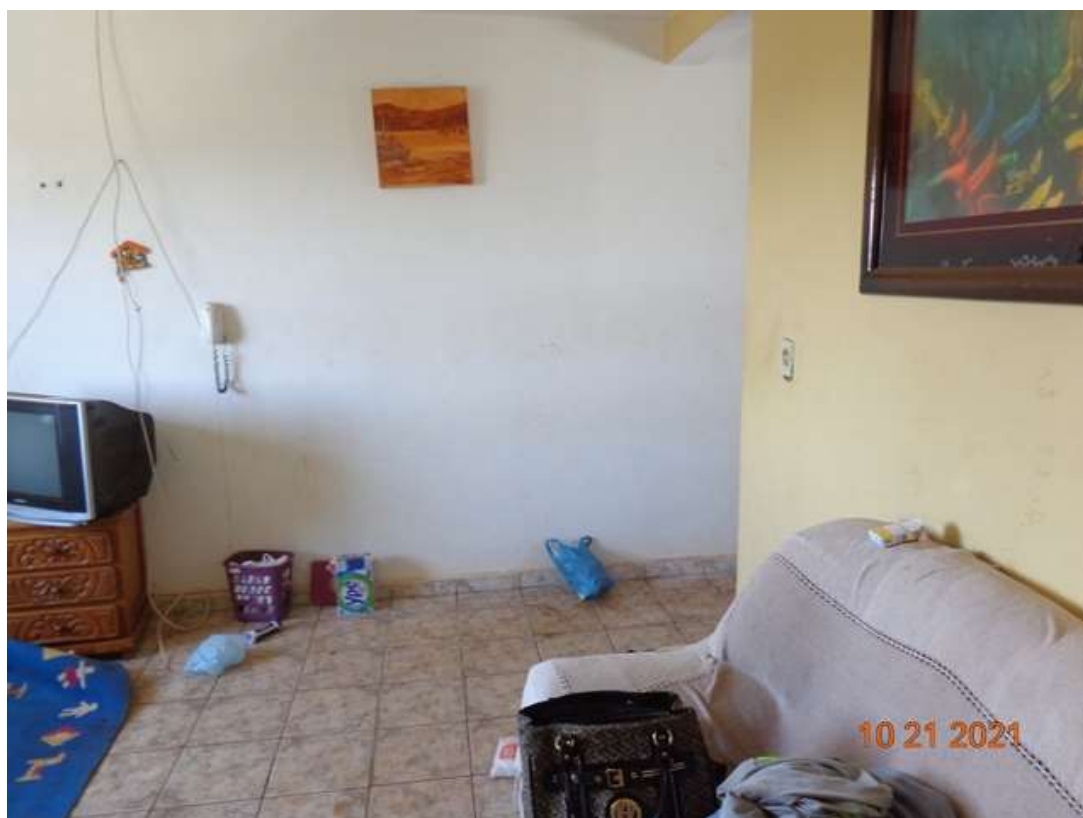


Foto 12– Imagem parcial da sala.



Foto 13– Outra imagem parcial da sala.



Foto 14– Outra imagem parcial da sala, mostrando a janela com vista externa.

De modo geral o imóvel se apresenta em condições ruins de habitabilidade principalmente sob o aspecto limpeza como se observa pelas fotos apresentadas. Quem nos recebeu foi a Sra. Rosimeire e quando questionada sobre o arrombamento da porta mostrado, nos informou que seu filho havia esquecido a chave do apartamento em algum lugar e por isso houve necessidade arrombar a fechadura para poder entrar no imóvel.

Sob as condições em que se encontra fisicamente, necessita de vários reparos e pintura em todos os cômodos que está bastante desgastada.

A lavanderia recebeu reparos recentes em ligação de água para o tanque como se observa nas fotos e tem revestimento em argamassa, sem azulejos, mas com piso em lajotas.

A cozinha também não tem revestimento em azulejo nas paredes que estão deterioradas com muitos furos provavelmente de antigos armários instalados e não houve o cuidado necessário para sua recuperação após a retirada.

Da mesma forma se apresenta uma parede da sala.

De modo geral o imóvel necessita de reformas principalmente no aspecto pintura e correção da argamassa principalmente na sala, cozinha e lavanderia.

A pintura em todos os cômodos está com desgaste bastante grande, necessitando ser refeita. Os pisos cerâmicos estão em bom estado e a estrutura das paredes em boas condições.

4– Avaliação do Imóvel localizado na Av. Ligia Latuf Salomão nº 170 bloco 170A, apto 42B

4.1 Valor segundo a PMRP

De acordo com as Certidão 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 proporcional de 103,63 m², o valor é de **R\$ 51.064,71;**

Para a edificação com área total de 62,68 m², o valor é de **R\$ 25.322,72;**

Valor Venal do Imóvel é de: **R\$ 77.902,43**

4.2 Critério de Avaliação pelo Valor Unitário CUB :

Como critério para avaliação do imóvel, adota-se o valor unitário de **R\$ 1.745,79/m²** publicado pelo SINDUSCON, para o mês de Outubro/2021, sobre o índice médio definido pelo IBAPE em sua publicação “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, de acordo com as características apresentadas na edificação avaliada conforme vistoria técnica realizada:

Classificação da Edificação conforme sua Tipologias Construtivas:

Grupo/Tipo:	Grupo 2 - Apartamento
Padrão Construtivo:	2.4 – Padrão Simples,
Idade Referencial do Imóvel:	30%,
Estado de Conservação:	Referencia “E”, necessitando de reparos simples
Fator de depreciação:	18,10 %

Valor Unitário:

Médio = 1,497

Intervalo de Variação: 1,251 a 1,743

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= 40%

K= coeficiente de Ross-Heideck (70) = 0, 5897

Neste caso $F_{OC} = 0,20 + 0,5897*(1-0,20) = 0,6718$

Fator de Adaptação Regional: F_{AR}

F_{AR} : 1,00

Valor Unitário Corrigido:

$$V_{UC} = 1,497 * 0,6718 * 1,00 * 1.745,79 = \underline{\underline{R\$ 1.755,71/m^2}}$$

Assim o valor do imóvel aferido é de:

$V_t = 62,68 \text{ m}^2 \times R\$ 1.745,71/m^2 = \mathbf{110.048,16}$ (cento e dez mil quarenta e oito reais e dezesseis centavos).

Este é o Relatório.

Eng. Claudio Guerrero
CREA 0600954325

ANEXO 1: Certidão de Valor Venal do Imóvel



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

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 209727

Inscrição Cadastral: 452-22-10-3

Endereço: AV LYGIA LATUF SALOMAO, Nº 170

Complemento:

Bloco: A Apto: 0042

Condomínio: CONJUNTO HAB. JOAO ROSSI

Quadra:

Lote:

Loteamento: JOAO ROSSI

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	103,63			51.064,71
Principal:	62,68	2	3	25.322,72
Secundário I:	0,00	0	0	0,00
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:	6,25			1.515,00
De Lazer:	0,00			0,00
Valor Venal do Imóvel: R\$				77.902,43
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 17:01h do dia 09/11/2021 - Código de controle: 2890196

ANEXO 2: Formulário - MLE

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1027971-50.2018.8.26.0506

Nome do beneficiário do levantamento: CLAUDIO GUERRERO

CPF/CNPJ: 634.446.158-68

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/ ___ nº _____ - Procuração nas fls. ____

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

Terceiro

Tipo de levantamento: Parcial

Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: fls.204

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 331,00

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **CLAUDIO GUERRERO**

CPF/CNPJ do titular da conta: **634.446.158-68**

Banco: **BRASIL**

Código do Banco: **001**

Agência: **6942-6**

Conta nº: **6261-8**

Tipo de Conta: Corrente Poupança

Observações: