

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

**Ref.: Processo nº 1001548-53.2018.8.26.0506**

**Requerente: Condomínio Itajubá**

**Requerido: Roma Gonçalves Vilhalva**

**Ass.: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**

**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 **Rua Itajubá, nº 1865**, nesta cidade de Ribeirão Preto, de acordo com o Termo de Penhora apresentado em fls. 340 dos autos, bem como solicitar a liberação dos honorários junto a DPE conforme fls. 368 dos autos. Em anexo o Formulário MLE.

Atenciosamente,



**Eng. Claudio Guerrero**

Ribeirão Preto ,05 de Agosto de 2020

## **RELATÓRIO DE PERÍCIA Nº CG-013-5ª VC-RP /2019**

**Processo nº 1001548-53.2018.8.26.0506**

**Quinta Vara Cível - Comarca de Ribeirão Preto**

**Julho/2020**

## 1 – Apresentação

Este processo diz respeito a uma **Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**, proposta por **Condomínio Itajubá**, pessoa jurídica de direito provado inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.748.761/0001-29, localizado na Rua Itajubá, 1865 nesta cidade de Ribeirão Preto, representado neste ato por seu síndico **Ricardo Reis Castros**, portador do RG nº 27.606.522-0 SSP/SP e do CPF nº 268.709.438-26, residente e domiciliado na Rua A nº65, do Condomínio Recreio Internacional, nesta cidade de Ribeirão Preto, em face de **Roma Gonçalves Vilhalva**, brasileira, divorciada, camareira, RG 35.957.041-0 SSP/SP e CPF 689.937.061-15, residente e domiciliada na Rua Itajubá nº 1865, TORRE 1-BLOCO B, apartamento 04, Bairro Ipiranga, Ribeirão Preto-SP.



Imagem Google: Imóvel Rua Itajubá, 1865

## 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 junho de 2013 a janeiro de 2018, importando em um montante, atualizado para a data de Janeiro de 2018, de R\$ 14.574,19 (quatorze mil quinhentos e setenta e quatro reais e dezenove centavos – fls. 7 dos autos ).

Em razão desse inadimplemento procedeu-se a entrada da ação objetivando o recebimento do valor apontado, que atualizado para Junho de 2018 importa em R\$ 18.280,13 (dezoito mil, duzentos e oitenta reais e treze centavos – fls. 322 dos autos).

Após tentativas infrutíferas de recebimentos de valores os requerentes solicitaram, a penhora do imóvel pertencente a executada, conforme Termo de Penhora de fls. 340 dos autos e descrito a seguir:

**IMÓVEL: apartamento nº 04, localizado no 1º pavimento ou térreo, torre 1, bloco B, integrante do Condomínio Itajubá, situado neste município, na Rua Itajubá, nº 1.865, com uma área real total de 49,1544 metros quadrados, sendo 42,9600 metros quadrados de área real privativa coberta, 6,1944 metros quadrados de área real de uso comum, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,00446429, com direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada. Matriculado no 1º SRI de Ribeirão Preto/SP sob o nº 148.407.**

Cadastrado na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob o nº 303.268

### **3 – Vistoria Técnica**

A vistoria no imóvel foi realizada no dia e horário estabelecidos, tendo sido acompanhados pelo filho da proprietária que nos conduziu pelo apartamento.

Trata-se de uma unidade habitacional constituída de sala, cozinha, um espaço junto a cozinha utilizado como área de serviço, 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 e janelas metálicas.

O edifício tem um padrão simples também com duas linhas de apartamentos em níveis diferentes em razão da declividade do terreno original, como mostrado na **Foto 1** abaixo, inclusive o acesso aos apartamentos.



Nas imagens seguintes observa-se o apartamento internamente.



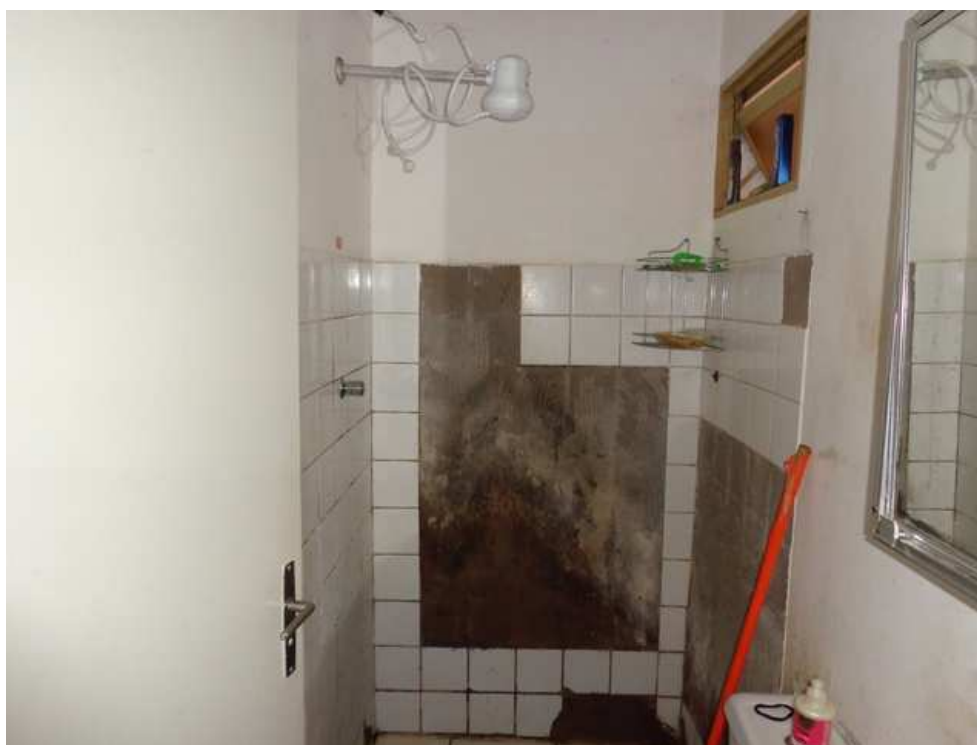
**Foto 2** – vista do dormitório 1



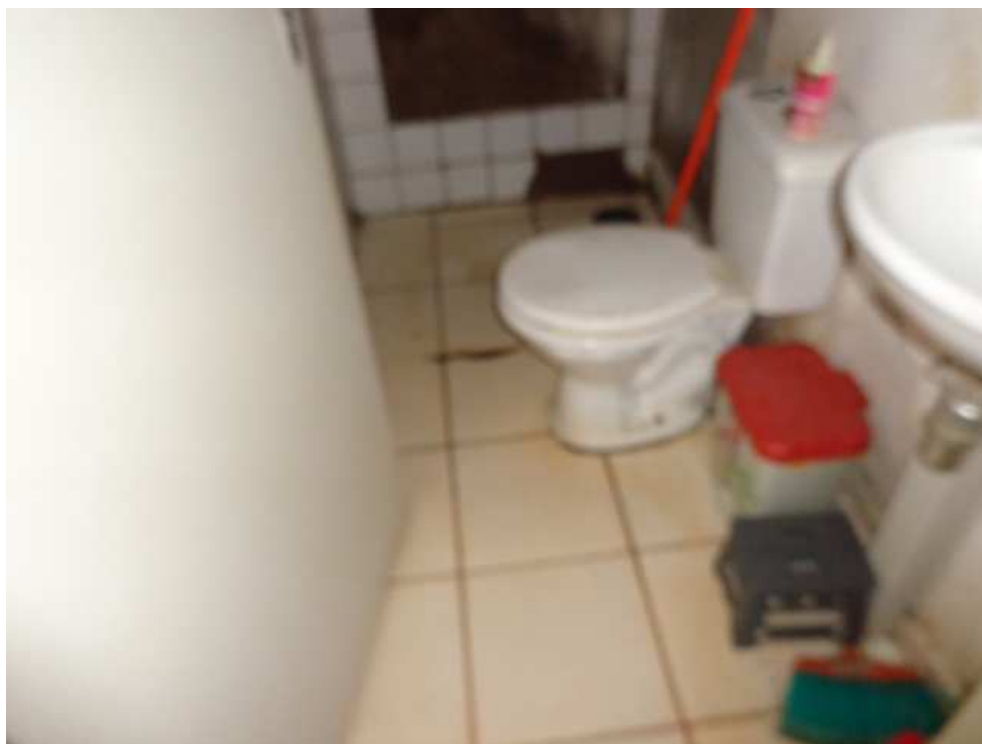
**Foto 3** – detalhe do piso cerâmico no dormitório 1



**Foto 4** – Vista do dormitório 2



**Foto 5** – Detalhe do banheiro do apartamento onde se observa a falta de revestimento nas paredes.



**Foto 6**– Detalhe do piso do banheiro com revestimento cerâmico.



**Foto 7** – Vista da lavanderia localizada junto a cozinha.



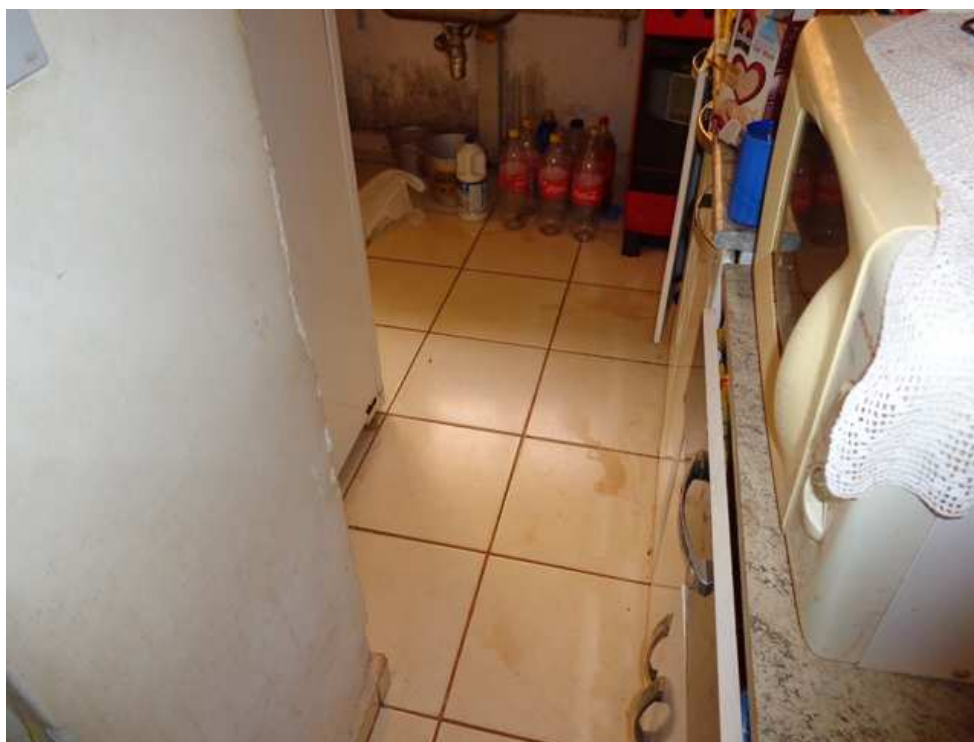
**Foto 8**– Detalhe da cozinha.



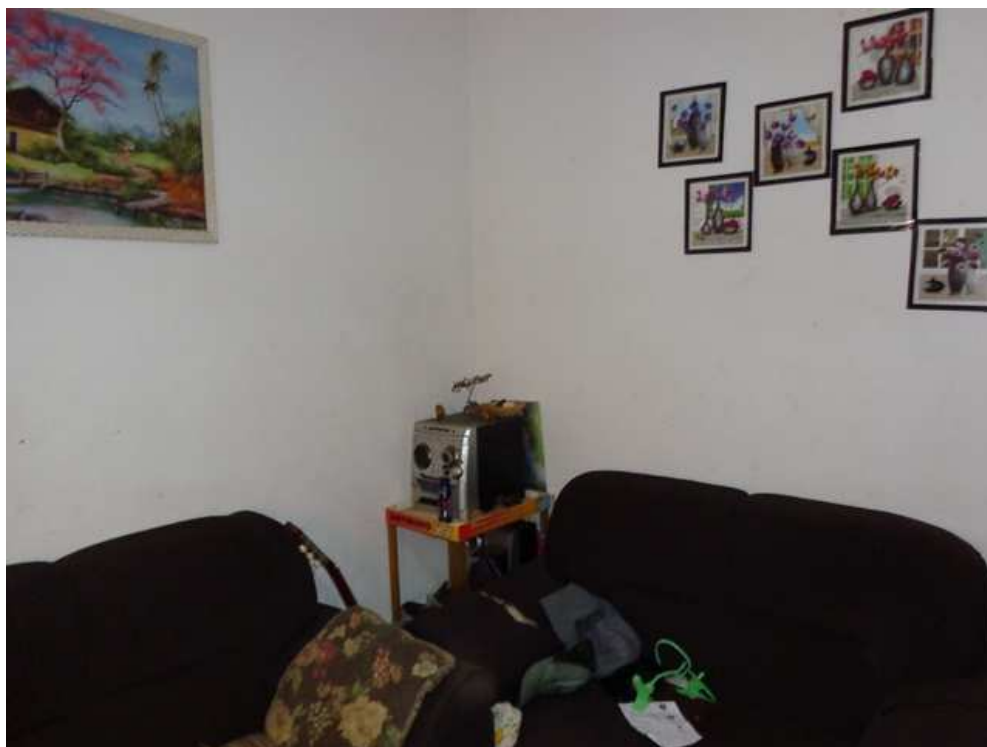
**Foto 9**– Outra vista da cozinha



**Foto 10** – Outro detalhe da cozinha



**Foto 11** – Detalhe do piso da cozinha



**Foto 12**– Detalhe da sala do imóvel.



**Foto 13**– Outra vista da sala do imóvel e a porta de entrada.



**Foto 14**– Outra vista da sala do imóvel.



**Foto 15**– Nesta imagem observa-se a porta de entrada no apartamento e o corredor de acesso ao local.



**Foto 16**– Detalhe da entrada e acesso aos apartamentos.

De modo geral o imóvel necessita de reformas principalmente no aspecto pintura e também com uma necessária reposição de revestimento em azulejos no banheiro, na área úmida onde está localizado o chuveiro.

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

#### **4– Avaliação do Imóvel Apartamento 04 da Rua Itajubá nº 1865 – Torre1 – Bloco B**

##### **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 60,00 m², o valor é de* **R\$ 15.915,00;**

*Para a edificação com área total de 42,96 m², o valor é de* **R\$ 35.149,87;**

*Para área comum, com área de 6,19 m², o valor é de* **R\$ 5.064,65.**

**Valor Venal do Imóvel é de: **R\$ 56.129,52****

**4.2 Critério de Avaliação:**

Como critério para avaliação do imóvel, adota-se o valor unitário de **R\$ 1.468,54/m²** publicado pelo SINDUSCON, para o mês de Julho 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 conforme sua Tipologias Construtivas:

|                              |                                                         |
|------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Classe:                      | 1 – Residencial                                         |
| Grupo/Tipo:                  | Grupo 1.3 - Apartamento                                 |
| Padrão Construtivo:          | 1.3.2 – Padrão Simples,                                 |
| Idade Referencial do Imóvel: | 30%,                                                    |
| Estado de Conservação:       | Referencia “d”, regular necessitando de reparos simples |
| Fator de depreciação:        | 8,09 %                                                  |

Valor Unitário:

Médio = 1,266

Intervalo de Variação: 1,032 a 1,500

Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação- F<sub>OC</sub>

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

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

K= coeficiente de Ross-Heideck (70) = 0,7399

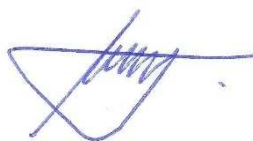
Neste caso  $F_{OC} = 0,20 + 0,7399 * (1 - 0,20) = 0,790$ Fator de Adaptação Regional: F<sub>AR</sub> $F_{AR} = 1,00$ Valor Unitário Corrigido:

$$V_{UC} = 1,266 * 0,790 * 1,00 * 1.468,54 = \underline{\underline{\text{R\$ 1.859,17/m}^2}}$$

Assim o valor do imóvel aferido é de:

**Vt = 49,15 m² x R\$ 1.859,17/m² = 91.378,21 (noventa e um mil trezentos e setenta e oito reais e vinte e um 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](mailto:certidoes@fazenda.pmrp.com.br)

## CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

**Cadastro:** 303268

**Inscrição Cadastral:** 412-52-63-1

**Endereço:** RUA ITAJUBA, Nº 1865

**Complemento:** TORRE 1

Bloco: 0B Apto: 0004

**Condomínio:** CONDOMINIO ITAJUBA

**Quadra:** S N

**Lote:** S/N

**Loteamento:**

|                                   | Áreas | Tipo | Padrão | Valor Venal (R\$) |
|-----------------------------------|-------|------|--------|-------------------|
| <b>Terreno:</b>                   | 60,00 |      |        | 15.915,00         |
| <b>Principal:</b>                 | 42,96 | 2    | 2      | 35.149,87         |
| <b>Secundário I:</b>              | 6,19  | 2    | 2      | 5.064,65          |
| <b>Secundário II:</b>             | 0,00  | 0    | 0      | 0,00              |
| <b>Secundário III:</b>            | 0,00  | 0    | 0      | 0,00              |
| <b>Secundário IV:</b>             | 0,00  | 0    | 0      | 0,00              |
| <b>Secundário V:</b>              | 0,00  | 0    | 0      | 0,00              |
| <b>Complementar:</b>              | 0,00  |      |        | 0,00              |
| <b>De Lazer:</b>                  | 0,00  |      |        | 0,00              |
| <b>Valor Venal do Imóvel: R\$</b> |       |      |        | <b>56.129,52</b>  |
| <b>Este imóvel possui débito.</b> |       |      |        |                   |

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](http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br)  
pelo prazo de 180 dias.

**Emitida às 09:29h do dia 05/08/2020 - Código de controle: 2598605**

**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): **1001548-53.2018.8.26.0506**

**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-Perito**

**Tipo de levantamento:** ☐ **Parcial**

☒ **Total**

**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:** **368**

**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):** **R\$ 373,00**

**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:**