

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

**Ref.: Processo nº 1027578-28.2018.8.26.0506**

Requerente: CONDOMINIO PALMIRO BIN

Requerido: DEBORA APARECIDA BENEDITO

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 o **Relatório da Vistoria Técnica** realizada no imóvel localizado na Rua Palmiro Bin nº 435, apto 21, Bl 11, matrícula nº 149.715 do 1ºCRI local.

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

Atenciosamente,



**Eng. Claudio Guerrero**

Ribeirão Preto, 15 de Março de 2022

## **RELATÓRIO DE PERÍCIA Nº CG-0922-RIB-5VC-2022**

**Processo nº 1027578-28.2018.8.26.0506**

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

**Março/2022**

## 1 – Apresentação

Este processo diz respeito a uma **Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**, proposta por **CONDOMINIO PALMIRO BIN**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 17.498.273/0001-00, situado na Rua Palmiro Bin, nº 435, Parque dos Pinus, Ribeirão, na cidade de Ribeirão Preto/SP, representado neste ato por seu síndico Sr. Gustavo Jorge de Jesus Vitorino CPF 219.964.638-61 em face de **DEBORA APARECIDA BENEDITO**, brasileira, solteira, inscrita no CPF/MF sob nº 365.814.158-12, residente e domiciliada na Rua Palmiro Bin, nº 435, Bloco 11, Apto 21, 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 21 do bloco 11 do Condomínio, matriculado junto ao 1º CRI local sob o nº 149.715.

Como demonstra o Exequente, a Executada não vem cumprindo com suas obrigações condominiais que correspondiam em agosto de 2018 a R\$ 2.911,50 aos quais se somam despesas de custos advocatícios no valor de R\$ 873,46.

Conforme Convenção de Condomínio e Ata de Assembleia Geral Ordinária, o valor da taxa condominial passou a ser de R\$ 65,00, mais o rateio sobre conta de consumo de água que será de R\$ 65,00.

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\$ 3.784,96 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. 217 dos autos e descrito a seguir:

***IMÓVEL: Unidade autônoma designada como Apartamento nº 21 do Bloco 11, situado no segundo andar do Residencial Palmiro Bin, localizado neste Município na Rua Palmiro Bin nº 435, com área privativa de 42,21 m<sup>2</sup>, área comum de 7,11 m<sup>2</sup>, área de construção total de 49,31 m<sup>2</sup> e coeficiente de proporcionalidade de 0,00320513, 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**

O Residencial Palmiro Bin trata-se de um conjunto habitacional constituído por prédios com 312 apartamentos e padrão para moradores de baixa renda.

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.

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 está bastante mau conservado estando com pintura das paredes com grande desgaste assim como das portas.



No banheiro não há chuveiro e o que chama atenção é que o ralo para escoamento da água está obstruído e segundo a moradora foi necessário em razão do aparecimento de bichos peçonhentos, baratas, aranhas e inclusive escorpião. Tem revestimento cerâmico a meia altura da parede e faltando algumas peças. Observamos também uma mancha grande de umidade no teto causado por algum vazamento no banheiro do andar superior.



A cozinha tem piso cerâmico e paredes revestidas com material cerâmico a meia altura e como se observa com falhas em alguns lugares principalmente na parte utilizada como área de serviço onde pode-se ver o

revestimento depositado sobre o piso, embaixo do tanque. Observa-se também que a pia foi retirada estando apoiada na parede da janela e segundo a moradora pelo mesmo problema que ocorre no banheiro com a invasão de baratas, aranhas e escorpião que vem pela tubulação de esgoto além de infiltrações nas paredes e teto.

A sala e dormitórios em numero de 2 tem piso como revestimento cerâmico, paredes pintadas com tinta tipo látex com cores variadas em cada comodo.



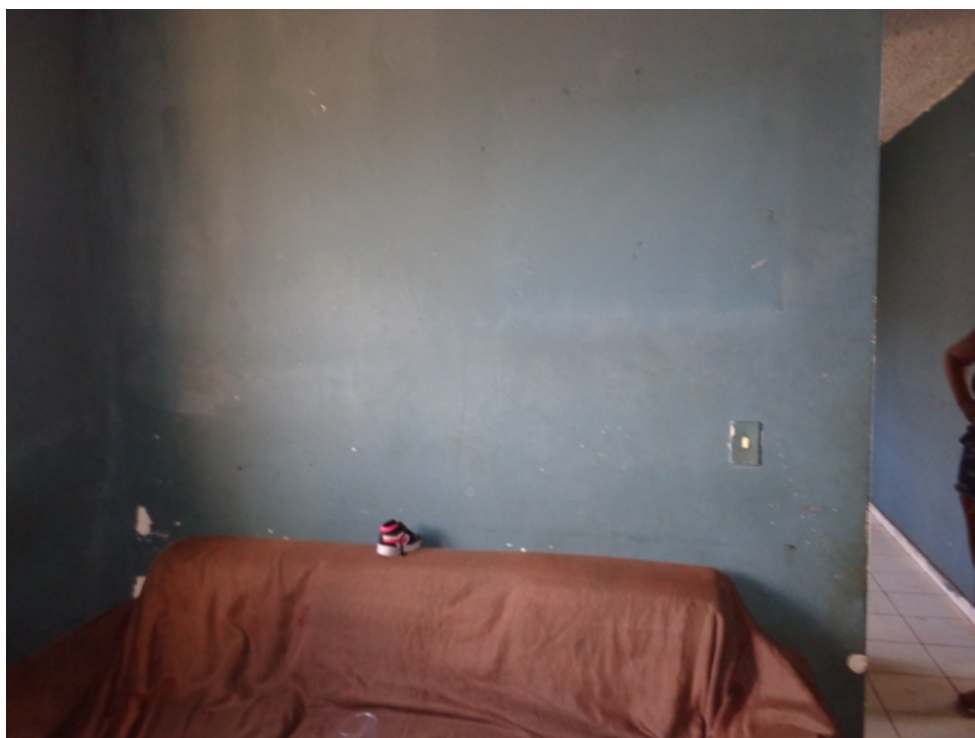
Vista de dentro de um dos dormitórios com o acesso a sala e cozinha



Vista interna do outro dormitório



Imagem parcial da sala do imóvel



Outra imagem da sala.

O que se observa pela vistoria realizada é que o imóvel foi edificado com a finalidade de atender a famílias de baixa renda e por isso construído com modéstia.

Sua estrutura esta boa com solidez mas a conservação desse apartamento deixa a desejar e segundo a proprietária presente na vistoria, atualmente sozinha e desempregada com três filhos, não está em condições de manutenção no apartamento.

Como podemos observar as paredes estão necessitando de pintura, o revestimento da cozinha, área de serviço e banheiro necessitando de recolocação, reparos nos vazamentos de água no teto do banheiro e também da cozinha e os pisos cerâmicos em bom estado.

Esse condomínio Residencial Palmiro Bim é constituído por 10 blocos como 312 apartamentos em sua totalidade, com sistema viário interno em



pavimentação asfáltica, todo cercado, parcialmente com muros e parcialmente com alambrados.

Externamente necessita também de cuidados, como pintura nos prédios, limpeza nos jardins e principalmente cuidados urgentes com o sistema de esgoto sanitário com vazamentos como mostrado acima, onde se observa o extravasamento da rede de esgoto por um dos PV, sendo o efluente lançado na sarjeta, criando um foco de contaminação.

#### **4 –Avaliação do Imóvel Apartamento 21 – Bloco 11 – Condomínio Palmiro Bin, Rua Palmiro Bin, 435, Parque dos Pinus City Ribeirão**

##### **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 60,20 m<sup>2</sup>, o valor é de R\$ 13.912,22
- Para a edificação com área total de 42,21 m<sup>2</sup>, o valor é de R\$18.942,15;
- Para área comum, com área de 7,14 m<sup>2</sup>, o valor é de R\$ 3.204,14

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| <b>Valor Venal do Imóvel é de:</b> | <b>R\$ 36.058,51</b> |
|------------------------------------|----------------------|

#### 4.2 Critério de Avaliação

Como critério para avaliação do imóvel, adota-se o valor unitário de **R\$ 1649,95/m<sup>2</sup>** publicado pelo SINDUSCON, para o mês de Fevereiro 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 Economico,                               |
| Idade Referencial do Imóvel: | 20%,                                                    |
| Estado de Conservação:       | Referencia “E”, regular necessitando de reparos simples |
| Fator de depreciação:        | 33,20 %                                                 |

##### Valor Unitário:

Médio = 1,070

Intervalo de Variação: 0,919 a 1,221

##### 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 =0,5897

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

##### Fator de Adaptação Regional: F<sub>AR</sub>

F<sub>AR</sub>: 1,00

##### Valor Unitário Corrigido:

$$V_{UC} = 1,070 * 0,6718 * 1,00 * 1.649,95 = \underline{\underline{R\$ 1.186,00/m^2}}$$

Assim o valor do imóvel aferido é de:

**Vt = 42,21 m<sup>2</sup> x R\$ 1.186,00/m<sup>2</sup> = 50.062,20 (cinquenta mil sessenta e dois reais e vinte centavos)**



**Eng. Claudio Guerrero**  
Ribeirão Preto, 15 de Março de 2022

## ANEXO 2: 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:** 305157

**Inscrição Cadastral:** 254-63-46-1

**Endereço:** RUA PALMIRO BIM, Nº 435

**Complemento:** CORREGO CAMPO PARTE

Bloco: 11 Apto: 0021

**Condomínio:** RESIDENCIAL PALMIRO BIM

**Quadra:** S/N

**Lote:** 4

**Loteamento:**

|                                   | Áreas | Tipo | Padrão | Valor Venal (R\$) |
|-----------------------------------|-------|------|--------|-------------------|
| <b>Terreno:</b>                   | 60,20 |      |        | 13.912,22         |
| <b>Principal:</b>                 | 42,21 | 2    | 3      | 18.942,15         |
| <b>Secundário I:</b>              | 7,14  | 2    | 3      | 3.204,14          |
| <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>36.058,51</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 16:24h do dia 15/03/2022 - Código de controle: 2980359**