



ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO - CREA Nº 060.161.767-0
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 8ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO:**

Processo nº: 1009422-55.2019.8.26.0506.

Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais.

Exequente: Condomínio Residencial Tapajós.

Executado: Antonio Barros do Nascimento

ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO, Engenheira Civil
– CREA 060.161.767.0, PERITA JUDICIAL nomeada para desempenhar tal
função nos autos do processo em epígrafe, vem, à ilustre presença de
Vossa Excelência, apresentar respectivo

LAUDO PERICIAL -

AVALIAÇÃO IMÓVEL URBANO:



ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO - CREA Nº 060.161.767-0
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-

I – OBJETIVO

O presente laudo pericial tem como finalidade a AVALIAÇÃO do bem a seguir descrito, matriculado sob número 168.960 do CRI local, constituído de um apartamento nº. 22, Bloco 13, Residencial Tapajós, localizado na Rua Carlos César Tonelo, nº. 250, com área privativa de 48,73 metros quadrados:

MATRÍCULA 168.960 **FICHA** 01 **1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
 COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP
 Ribeirão Preto, 27 de julho de 2016. **LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**
 Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 22, Bloco 13 do Residencial Tapajós, Rua Carlos César Tonelo nº 250.
 Apartamento nº 22, localizado no 2º pavimento do Bloco 13, integrante do Residencial Tapajós, situado neste município, na rua Carlos César Tonelo nº 250, com área privativa de 48,7300 metros quadrados, área comum de 57,6503 metros quadrados, nesta incluída uma vaga indeterminada na garagem coletiva descoberta localizada no térreo, totalizando a área de 106,3803 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,347222% no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio.
CADASTRO MUNICIPAL: 320.692 (em área maior).
PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, representado por força do § 8º, do art. 2º e inciso VI do art. 4º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004 alterada pela Lei nº 11.474, de 15 de maio de 2007 - pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul Quadra 4, Int. 3/4 inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04.

28/03/2019 às 01:01
 1º o processo 1009422-55 2019.8.26.0506 e código 4646C41.

II - DATA REALIZAÇÃO DILIGÊNCIA PERICIAL – PESSOAS PRESENTES:

2.1 Data e horário da realização de diligência Pericial :

Para cumprimento do trabalho pericial, conforme determinação judicial constante dos autos, foi realizada diligência pericial ao imóvel avaliando, conforme adiante especificado.

DATA: 12 de agosto de 2.021.

HORÁRIO: 14:00 horas.



ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO - CREA Nº 060.161.767-0
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-

2.2 Pessoas que prestaram informações e/ou acompanharam as diligências efetuadas :

NOME	DOCUMENTO IDENTIFICAÇÃO	OBSERVAÇÃO:
Elita Maciel Bonfim.	RG 305-490.988-36	Sub síndica conjunto residencial.

III – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel avaliando encontra-se localizado no Condomínio Residencial de Edifícios denominado “Residencial Tapajós”, empreendimento plurifamiliar vertical, padrão COHAB-RP, possuindo na área comum, uma pequena área de lazer com uma quadra de esportes e um playground. Possui portaria 24 horas, com uma guarita e duas cancelas, para entrada e saída de veículos. Todos os apartamentos possuem 01 vaga de garagem descoberta.

O imóvel avaliando possui área privativa de 48,73 metros quadrados, área comum de 57,6503 metros quadrados, nesta área está incluída uma vaga indeterminada de garagem coletiva descoberta, localizada no térreo, totalizando a área de 106,3803 metros quadrados. Trata-se de uma edificação de padrão simples, com piso cerâmico na cor branca, paredes pintadas com tinta látex.

Dependências:

- 02(dois) dormitórios;
- Sala de estar;
- Cozinha
- Banheiro e
- Área de serviço.



IV - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

4.1 Para avaliação do imóvel será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, através da relação entre o valor unitário do imóvel a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de **tratamento por fatores**, obedecendo a exigência contida no item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653 – 2 – 2.011, conforme metodologia usualmente utilizada e aceita pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

4.2 A avaliação em questão foi realizada com base em pesquisas de mercado realizadas junto ao mercado imobiliário local de imóveis vendidos ou à venda localizados no mesmo edifício/condomínio ou localizados nas imediações, e com as mesmas características, dependências, porte e padrão construtivo que o imóvel objeto da avaliação.

Considerando que os imóveis ofertados, em geral, possuem uma parcela superestimada, será efetuado um desconto natural dos valores das ofertas, que geralmente é de 10%. Assim,

- Para valores de ofertas $FF = 0,90$.

- Para valores de vendas $FF = 1,00$.

Como a pesquisa efetuada localizou elementos no próprio edifício, com metragens semelhantes, foi possível estabelecer o valor do metro quadrado do imóvel pela média, não sendo necessária a utilização de outros fatores como por exemplo de transposição (Ft) ou de área (Fa).

4.3 Como o imóvel avaliando encontrava-se fechado, mas considerando-se que se trata de imóvel padrão, foi realizada vistoria em **imóvel paradigma**, onde reside a sub síndica do condomínio, conforme prescrito no subitem 7.3.1 da ABNT NBR 14653-1:2001 que dispõe que em caso da impossibilidade de vistoria do imóvel avaliando, o profissional pode admitir uma situação paradigma.



ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO - CREA Nº 060.161.767-0
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-

V - REGISTROS FOTOGRÁFICOS IMÓVEL AVALIANDO:



Condomínio Tapajós – Jardim Heitor Rigon
– Zona Norte – Ribeirão Preto.



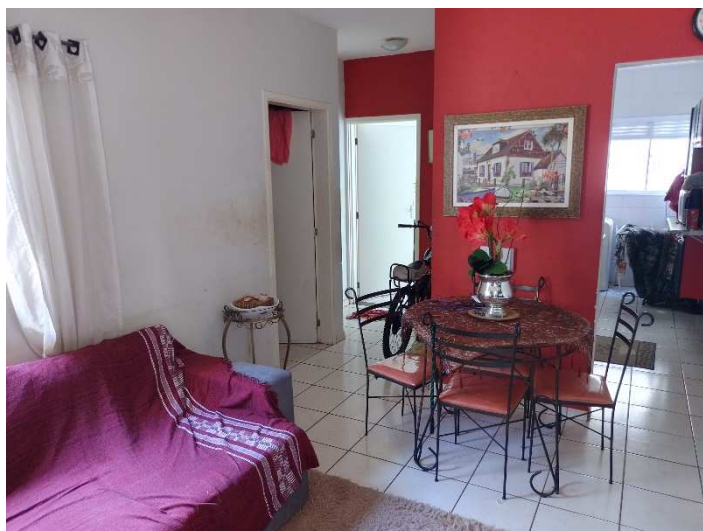
Blocos de apartamentos no Condomínio.



ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO - CREA Nº 060.161.767-0
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-



Entrada para apartamentos.



Vista interna apartamento tipo.



ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO - CREA Nº 060.161.767-0
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-

VI – DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Conforme metodologia discriminada no subitem 3.1:

- Planilha elementos amostrais pesquisados:

ELEMENTO AMOSTRAL	LOCAL	VALOR OFERTA	ÁREA (m²)	Valor / m² - com fator oferta:	Fonte
1	Apartamento localizado Residencial Tapajós - numero não identificado.	110.000,00	48,73	2.031,60	Canah Imóveis - tel: (16) 3235-8405
2	Apartamento localizado Residencial Tapajós - numero não identificado.	80.000,00	48,73	1.477,53	Sônia Ramalho Imóveis - tel: (16) 4009-0600
3	Apartamento localizado Residencial Tapajós - numero não identificado.	85.000,00	48,73	1.569,87	Andrade & Menezes Imóveis - tel: (16) 3913-0500
4	Apartamento localizado Residencial Tapajós - numero não identificado.	75.000,00	48,73	1.385,18	Lago Imóveis - tel: (16) 3211-8330
5	Apartamento localizado Residencial Tapajós - numero não identificado.	110.000,00	48,73	2.031,60	Andrade & Menezes Imóveis - tel: (16) 3913-0500

Média	1.699,15
Limite inferior	1.189,41
Limite superior	2.208,90

Como todos os elementos após aplicação do fator fonte(oferta) encontram-se dentro do intervalo aceitável de 30% acima e abaixo da média, o valor unitário do imóvel em questão será: **Vu = R\$ 1.699,15/m² (Setembro/2021).**



ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO - CREA Nº 060.161.767-0
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-

Considerando-se tal valor unitário = R\$ 1.699,15/m²

- Área útil do imóvel avaliando = 48,73 m²

Valor total do imóvel será obtido da seguinte forma:

$$VI = (Vu \times \text{área}) = (1.699,15 \times 48,73) \text{ ou } \mathbf{VI = R\$ 82.799,58}$$

VII – CONCLUSÃO:

Diante dos cálculos e considerações técnicas acima apresentadas, resta concluir que o JUSTO VALOR DE MERCADO do imóvel sub-judice tendo como referência o mês de setembro de 2.021 será de:

R\$ 82.800,00 (Oitenta e dois mil e oitocentos reais.).

VIII – ENCERRAMENTO

Sem mais, aproveitando a oportunidade para renovar protestos de estima e consideração, encerra o presente LAUDO PERICIAL, colocando-se a inteira disposição de Vossa Excelência, para quaisquer outros esclarecimentos que eventualmente se fizerem necessários.

Ribeirão Preto, 17 de setembro de 2.021.

**ADRIANA G. OLMEDO MINTO
PERITA JUDICIAL**

Secretaria da Fazenda

Pesquisa de débitos - Imóvel

Imóvel: 349859

Quadra: 0000

Lote:

Endereço: RUA CARLOS CESAR TONELO, 250

Notificação de Lançamento - Imposto Predial e Territorial Urbano

▼ Débitos de Dívida Ativa		
Natureza/ Exercício/ Sequência	Situação	Total débito
I.P.T.U/ 2020/ 1	PROTESTADO	210,09
I.P.T.U/ 2022/ 1	PROTESTADO	282,80
I.P.T.U/ 2023/ 1		274,73
Total		767,62

> IPTU do exercício 2024

 Nova Pesquisa

Para débitos ajuizados ou solicitação de parcelamento, favor entrar em contato com a Central de Relacionamento através do telefone (16) 3519-3450 ou dirigir-se ao Poupatempo, mediante agendamento prévio através do link

(<https://www.poupatempo.sp.gov.br/wps/portal/poupatempoTaOn/servicos/intermediarias/municipios/ribeiraopreto/fazenda-municipal>), na Avenida Presidente Kennedy, nº 1.500, de segunda a sexta - das 9h às 17h e aos sábados das 9 às 13h.

Para débitos do SAERP, agendar atendimento através do link <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/saerp/agendamento>

Secretaria da Fazenda

Pesquisa de débitos - Imóvel

Imóvel: 349859

Quadra: 0000

Lote:

Endereço: RUA CARLOS CESAR TONELO, 250

Notificação de Lançamento - Imposto Predial e Territorial Urbano

> Débitos de Dívida Ativa

▼ IPTU do exercício 2024



Parcelas Vencidas



Todas as Parcelas

Parcela/ Exercício/ Sequência	Vencimento	Total do débito
01/ 2024/ 1	10/01/2024	20,81
02/ 2024/ 1	09/02/2024	20,63
03/ 2024/ 1	11/03/2024	19,57
04/ 2024/ 1	10/04/2024	18,86
05/ 2024/ 1	10/05/2024	18,70
Total		226,95

Parcela/ Exercício/ Sequência	Vencimento	Total do débito
06/ 2024/ 1	10/06/2024	18,34
07/ 2024/ 1	10/07/2024	18,34
08/ 2024/ 1	12/08/2024	18,34
09/ 2024/ 1	10/09/2024	18,34
10/ 2024/ 1	10/10/2024	18,34
11/ 2024/ 1	11/11/2024	18,34
12/ 2024/ 1	10/12/2024	18,34
Total		226,95


Nova Pesquisa

Para débitos ajuizados ou solicitação de parcelamento, favor entrar em contato com a Central de Relacionamento através do telefone (16) 3519-3450 ou dirigir-se ao Poupatempo, mediante agendamento prévio através do link
 (https://www.poupatempo.sp.gov.br/wps/portal/poupatempoTaOn/servicos/intermediarias/municipios/ribeiraopreto/fazenda-municipal), na Avenida Presidente Kennedy, nº 1.500, de segunda a sexta - das 9h às 17h e aos sábados das 9 às 13h.

Para débitos do SAERP, agendar atendimento através do link
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/saerp/agendamento>


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
8ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saad, 1010, R. 6018, 6019, Nova Ribeirania - CEP

14096-570, Fone: (16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail:

ribpreto8cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: **1009422-55.2019.8.26.0506**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Residencial Tapajós**
 Executado: **Antonio Barros do Nascimento**

Em Ribeirão Preto, aos 15 de abril de 2020, no Cartório da 8ª Vara Cível, do Foro de Ribeirão Preto, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente **TERMO DE PENHORA sobre os direitos** que o executado possui sobre o(s) seguinte(s) bem(ns): "Apartamento nº 22, localizado no 2º pavimento do Bloco 13, integrante do Residencial Tapajós, situado neste município, na rua Carlos César Tonelo nº 250 , com área de 48,7300 metros quadrados, área comum de 57,6503 metros quadrados, nesta incluída uma vaga indeterminada na garagem coletiva descoberta localizada no térreo, totalizando a área de 106,3803 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,347222% no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, Cadastro municipal n 320.692" **Matrícula 168.960 do 1º CRI de Ribeirão Preto/SP**, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Antonio Barros do Nascimento, CPF nº 216.141.908-01, RG nº 36.099.065-4. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

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