Márcia Olinda da Costa Vieira
Avaliações, Assessoria e Consultoria Imobiliária
Creci 85100 Cnai 17191 OAB-SP 61268

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3º VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

PROCESSO: 0028840-11.2010 - NÚMERO DE ORDEM: 1338/2010

SOLICITANTE: DETERMINAÇÃO JUDICIAL

REQUERENTE: CONDOMÍNIO CHÁCARA HÍPICA

REQUERIDO: MARCELO DE SOUZA CARDOSO

AÇÃO DE COBRANÇA / DESPESAS DE CONDOMÍNIO

FINALIDADE: EMBASAMENTO DE DECISÃO JUDICIAL

OBJETIVO: APURAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

OBJETO DA AVALIAÇÃO: LOTE N 43- CONDOMÍNIO CHÁCARA HÍPICA

LOCALIZAÇÃO: RUA PEDRO BARBIERI, Nº 9003 e ou PEDRO BARBIERI Nº 1760- PARQUE SÃO SEBASTIÃO / RIBEIRÃO PRETO - SP / CEP - 14093-210.

MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA, perita nomeada e compromissada nos autos em epígrafe, após estudos e diligências necessárias ao honroso encargo que lhe foi confiado, vem respeitosamente apresentar a V. Exa. O resultado de seu trabalho.

Rua Maria Quiteria 360 - Alto da Boa Vista- Ribeirão Preto – SP – CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones: (16) 991290203 – (16) 36294190

506 FRPR.18.00001947-0 110118 1549 77

Márcia Olinda da Costa Vieira
Avaliações, Assessoria e Consultoria Imobiliária
Creci 85100 Cnai 17191 OAB-SP 61268

PARECER TÉCNICO MERCADOLÓGICO

1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O Requerido é proprietário do imóvel localizado no Condomínio Chácara Hípica, Lote 43, conforme Certidão de Matrícula nº 38835 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, sendo o mesmo alienado a Caixa Econômica Federal.

Assim sendo, está obrigado a contribuir com as cotas condominiais, devidamente aprovadas nas Assembléias Gerais e Ordinárias e Extraordinárias, de acordo com as cotas-partes que lhe couberem por rateio.

Porém, o Requerido encontra-se em atraso com as taxas condominiais. Desta forma, o Requerente é credor do Requerido, o que deu início a presente Ação de Cobrança.

2- OBJETO DA PERÍCIA:

O Lote de nº 43, situado no Condomínio Chácara Hípica, está localizado no bairro Parque Sao Sebastião, à Rua Pedro Barbieri nº 9003 ou nº 1760 - CEP 14.093-210.

Cadastrado na Prefeitura Municipal Local sob o nº 131555 e Inscrição Cadastral: 331-24-83-2

Possui de acordo com a Matrícula nº 38835 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, 40,00 metros de frente por 48,00 metros da frente aos fundos de um lado e 49,00 da frente aos fundos de outro lado, totalizando uma área de 2.037,00 metros quadrados.

Márcia Olinda da Costa Vieira
Avaliações, Assessoria e Consultoria Imobiliária
Creci 85100 Cnai 17191 OAB-SP 61268

Os Lotes do Condomínio variam de 1.800,00 a 2.100,00 metros quadrados, independente da localização.

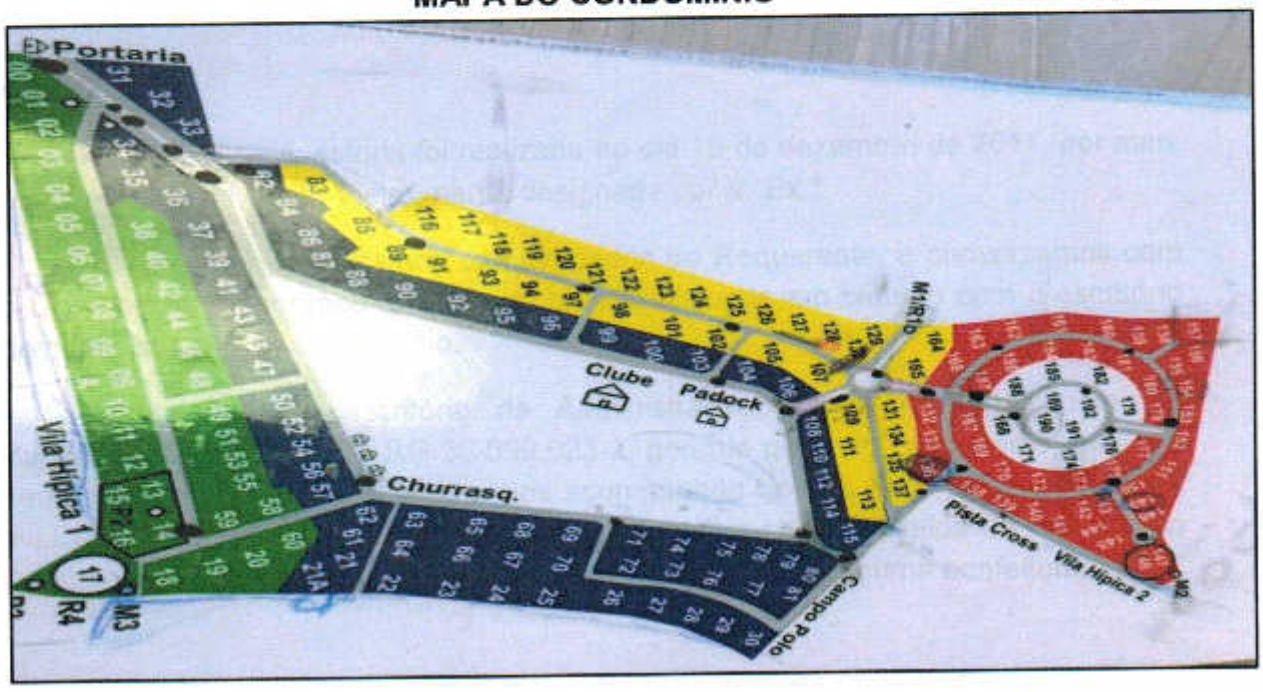
O Condomínio possui uma guarita, com um porteiro por onde os condôminos e visitantes passam e se identificam para entrar e sair. Possuem câmeras de segurança tanto na entrada como saída do Condomínio.

As áreas verdes comuns estão muito bem cuidadas bem como a pavimentação do Condomínio.

A taxa de condomínio mensal é de aproximadamente R$ 1.000,00 (hum mil reais), informação fornecida pelo gerente geral do condomínio, e nela estão inclusos o consumo de água, pois no local existe um poço artesiano que abastece todos os lotes; a segurança, portaria e a manutenção das áreas comuns.

Em 24/10/16 foi deferido à penhora do imóvel.

MAPA DO CONDOMÍNIO



Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista- Ribeirão Preto – SP – CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones: (16) 991290203 – (16) 36294190

Márcia Olinda da Costa Vieira
Avaliações, Assessoria e Consultoria Imobiliária
Creci 85100 Cnai 17191 OAB-SP 61268

3- OBJETIVO DA PERÍCIA:

Determinar o Valor de Mercado do Imóvel, situado à Rua Pedro Barbieri nº 9003/1760 - Lote 43 no Condomínio Chácara Hípica.

CADASTRADO NA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL SOB Nº: 1311555

MATRÍCULA: 0038835 – 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.

De acordo com o Cadastro na Prefeitura Municipal Local, o imóvel avaliando, possui uma área total de 2.066,00 metros quadrados, mas para efeito de nosso trabalho, iremos seguir a metragem que consta na Matrícula do Imóvel, ou seja, 2.037,00 metros quadrados.

4- VISTORIA:

A vistoria foi realizada no dia 15 de dezembro de 2017, por mim, Márcia Olinda da Costa Vieira, perita designada por V. Ex.ª.

Procuramos os advogados do Requerente, e conversamos com a Dra. Letícia Mingorance que pediu que entrássemos em contato com o escritório de administração do condomínio.

No escritório da Administração, fomos recebidos pelo Sr. Vanderley Correa Crivelli - RG 36.099.923-2, gerente geral do condomínio, que nos deu as informações necessárias e nos acompanhou ao lote de nº 43, objeto desta avaliação. O Lote de nº 43, ora avaliando, encontra-se na Avenida de entrada do Condomínio. Sua localização é bastante boa, e está sem nenhuma benfeitoria.

Márcia Olinda da Costa Vieira
Avaliações, Assessoria e Consultoria Imobiliária
Creci 85100 Cnai 17191 OAB-SP 61268

FOTOS ÁEREAS

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista- Ribeirão Preto – SP – CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones: (16) 991290203 – (16) 36294190

Márcia Olinda da Costa Vieira
Avaliações, Assessoria e Consultoria Imobiliária
Creci 85100 Cnai 17191 OAB-SP 61268

FOTOS DO TERRENO

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista- Ribeirão Preto – SP – CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones: (16) 991290203 – (16) 36294190

Márcia Olinda da Costa Vieira
Avaliações, Assessoria e Consultoria Imobiliária
Creci 85100 Cnai 17191 OAB-SP 61268

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista- Ribeirão Preto – SP – CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones: (16) 991290203 – (16) 36294190

Márcia Olinda da Costa Vieira
Avaliações, Assessoria e Consultoria Imobiliária
Creci 85100 Cnai 17191 OAB-SP 61268

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista- Ribeirão Preto – SP – CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones: (16) 991290203 – (16) 36294190

4-1 - SITUAÇÃO DE ACORDO COM A PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL:

DE ACORDO COM A PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO:

CADASTRO: 131555

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 331-24-83-2

QUADRA 0000- CONDOMÍNIO CHÁCARA HÍPICA

MATRÍCULA 0038835 – 2º CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO

PROPRIETÁRIO: MARCELO DE SOUZA CARDOSO

VALOR VENAL DO IMÓVEL: R$ 132.424,20

5. MELHORAMENTOS:

O local possui energia elétrica, telefone e internet. O abastecimento de água se da através de poço artesiano que pertence ao próprio condomínio (informações fornecidas pela administração).

Há transportes públicos regulares, que fazem a ligação entre bairros. Existem Escolas no bairro Parque São Sebastião, bem como nos bairros próximos como Jardim Juliana e Vila Abranches. No bairro Vila Abranches, existe também Posto de Saúde da rede Municipal.

O Condomínio está situado a aproximadamente 12 km do centro da cidade, é um condomínio estritamente residencial, não sendo permitido no local, alugar casas para eventos públicos, festas etc. O Condomínio está situado na Zona Lesta da cidade.

Márcia Olinda da Costa Vieira
Avaliações, Assessoria e Consultoria Imobiliária
Creci 85100 Cnai 17191 OAB-SP 61268

6- MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

O presente Laudo Técnico foi elaborado em conformidade com a NORMA BRASILEIRA NBR 14.653-2011 que representa a diretriz de "Avaliação de Imóveis Urbanos".

Na presente Avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados, elementos assemelhados, constituindo o método básico.

Para essa coleta de dados, foram necessárias várias pesquisas em diversas fontes para apurar os valores dos terrenos que estão sendo ofertados no mercado imobiliário local, e os negócios efetivamente realizados, assim poderemos determinar o valor que reflete a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, em nossa cidade. Para a perfeita aplicação deste Método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- LOCALIZAÇÃO

- TIPO DO IMÓVEL

- DATA DA OFERTA OU FECHAMENTO

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

A atualização não será feita, pois as amostras foram coletadas em data contemporânea do presente Parecer Técnico.

7- DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O Município de Ribeirão Preto possui aproximadamente 700.000,00 mil habitantes. Embora a oferta de imóveis a venda, no mesmo condomínio não seja grande, a absorção pelo mercado esta sendo lenta, e bastante comprometida, em decorrência da instabilidade econômica em que estamos vivendo.

8- PLANEJAMENTO DA PESQUISA:

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de amostras que possam representar os dados de mercado de imóveis semelhantes ao do avaliando, que estejam sendo ofertados para venda ou que tenham sido vendidos.

9- PESQUISA:

Procuramos em todas as imobiliárias locais, imóveis que pudéssemos ter como elementos comparativos, visto que, não bastaria que fossem no mesmo bairro ou até mesmo em bairros vizinhos, teríamos que encontrar lotes disponíveis para venda, no Condomínio Chácara Hípica, pois ele difere completamente de tudo que se encontra no bairro e nos arredores.

Márcia Olinda da Costa Vieira
Avaliações, Assessoria e Consultoria Imobiliária
Creci 85100 Cnai 17191 OAB-SP 61268

ELEMENTO 1

TERRENO: AT (M): 2.000,00	LOCAL: COND CH HÍPICA
LOTE 34	PROPRIETÁRIO: CASSIO
OFERTA: (VO): R$ 500.000,00	TIPO: OFERTA - DATA 10/01/18
FONTE: CASSIO	CONTATO - FONE: 99162-1949
VALOR POR M²: R$ 250,00	

ELEMENTO 2

TERRENO: AT(M): 2.000,00	LOCAL: COND CH HÍPICA
LOTE 69	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA: (VO): R$ 400.000,00	TIPO: OFERTA DATA 08/01/18
FONTE: CORRETOR	CONTATO: ANTONIO MARCOS 99131-5090
VALOR POR M²: R$ 200,00	

ELEMENTO 3

TERRENO: AT (M): 2.000,00	LOCAL: COND CH HÍPICA
LOTE 25	PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
OFERTA: (VO): R$ 400.000,00	TIPO: OFERTA DATA 10/01/18
FONTE: CORRETOR	CONTATO: ANTONIO MARCOS 99131-5090
VALOR DO M²: R$ 200,00	

Rua Maria Quitéria 382 - Alto da Boa Vista- Ribeirão Preto – SP – CEP 14025-385
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones: (16) 991290203 – (16) 36294190

ELEMENTO 4

TERRENO: AT (M) 2.000,00	LOCAL: COND CH HÍPICA
LOTE: 88	PROPRIETÁRIO: CARLOS CRISTOFANI
OFERTA: (VO): 400.000,00	TIPO: OFERTA DATA 8/01/18
FONTE: IMOBILIÁRIA PAULO RODINI	CONTATO: DARRIER GALHARDO 3913-2020
VALOR DO M²: R$ 200,00	

ELEMENTO 5

TERRENO: AT(M) 2.000,00 MURADO	LOCAL: COND CH HÍPICA
LOTE: NÃO INFORMADO	PROPRIETÁRIA: LOURDES TAKAMI
FONTE: IMOBILIÁRIA PAULO RODINI	CONTATO: DARRIER GALHARDO 3913-2020
VALOR DE OFERTA (VO): 600.000,00	DATA 08/01/18
VALOR DO M²: R$ 300,00	

10- ELEMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

A pesquisa efetuada, homogeneizada, traz os seguintes valores unitários por m², dos terrenos, válidos para esta data, que deverão sofrer tratamento matemático:

(R$/M2)

q1	250,00
q2	200,00
q3	200,00
q4	200,00
q5	300,00*
T	1.150,00

MÉDIA SIMPLES= 230,00

LIMITE SUPERIOR (+ 30%)= 299,00

LIMITE INFERIOR (- 30%)= 161,00

Embora o elemento de número 5 ultrapasse o valor encontrado no limite superior, sabemos pela informação que nos foi dada, que este lote esta murado, diferente de todos os outros que não estão, portanto não eliminaremos esta amostra, então o valor do "q" será o mesmo encontrado na média simples, ou seja, R$ 230,00.

VT= q x at VT = 230,00 x 2037,00 = 468.510,00

Considerando que, todas as amostras encontradas, estão sendo ofertadas no mercado imobiliário local, e que nos últimos seis meses não tivemos notícias de nenhum lote vendido no mesmo condomínio, daremos um desconto de 10% (dez por cento), sobre o valor do metro quadrado encontrado; percentual este, perfeitamente normal em uma transação imobiliária.

Em virtude do momento econômico atual, ainda faremos um ajuste de valores, trazendo para R$ 200,00 (duzentos reais) o valor do metro quadrado no Condomínio Chácara Hípica.

PORTANTO O VALOR DO TERRENO, LOTE 43 DO CONDOMÍNIO CHÁCARA HÍPICA:

VT= R$ 407.400,00

11- CONCLUSÃO:

O Valor de mercado, do Lote 43, do Condomínio Chácara Hípica, localizado à Rua Pedro Barbieri nº 1760 - Parque São Sebastião- CEP 14093-210, objeto deste Parecer Técnico é R$ 407.400,00 (quatrocentos e sete mil e quatrocentos reais) para venda, nesta data, considerando-se o mesmo, livre de qualquer ônus ou encargos que venham alterar o seu valor.

Márcia Olinda da Costa Vieira
Avaliações, Assessoria e Consultoria Imobiliária
Creci 85100 Cnai 17191 OAB-SP 61268

12- ENCERRAMENTO:

Nada mais a relatar, este signatário se da por encerrado seu trabalho, com 18 (dezoito) folhas digitadas, todas elas rubricadas, sendo a ultima, datada e assinada.

AGRADEÇO PELA NOMEAÇÃO

RIBEIRÃO PRETO, 11 DE JANEIRO DE 2018.

MARCIA OLINDA DA COSTA VIEIRA- Perita

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista- Ribeirão Preto – SP - CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones: (16) 991290203 - (16) 36294190

Márcia Olinda da Costa Vieira
Avaliações, Assessoria e Consultoria Imobiliária
Creci 85100 Cnai 17191 OAB-SP 61268

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal da Fazenda

10/01/2018 Paulo Rodini Imoveis Ltda

Cadastro: 131555
Principal Proprietário: MARCELO DE SOUZA CARDOSO
Compromissário:

Ocupação: Predial
Matrícula: 0038835
Cartório: II

Localização do Imóvel

Setor: 410
Logradouro: RUA PEDRO BARBIERI
Complemento:
Quadra: 0000
Bairro: CH HIPICA

Número: 1760
Lote: 0000
CEP: 14093210

Endereço de Entrega

Logradouro: RUA LEONARDO GONCALVES
Complemento: UN. 402 G 1
Bairro: JARDIM INTERLAGOS

Número: 350
CEP: 14093000

Área Terreno: 2066.00 m²
Área Edificação Principal: 60.00 m²
Área Edificação Secundária: 0.00 m²
Área Complementar: 0.00 m²
Área de Lazer: 0.00 m²

Proprietários:

Tipo Proprietário	Nome	Nº Documento
PRINCIPAL PROPRIETAR	MARCELO DE SOUZA CARDOSO	00013213280879

ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI CERTIDÕES EXPEDIDAS PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO E CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE.

Rua Maria Quitéria 362 - Alto da Boa Vista- Ribeirão Preto – SP – CEP 14025-325
E-mail: matchvieira@yahoo.com.br Telefones: (16) 991290003 – (16) 36294190

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal da Fazenda
www.ribeiraopreto.sp.gov.br

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

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 131555
Inscrição Cadastral: 331-24-83-2
Endereço: RUA PEDRO BARBIERI, Nº 1760
Complemento: CHACARA 43
Condomínio: COND CHACARAS HIPICA
Quadra: 0000
Lote: 0000
Loteamento: CH HIPICA

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R$)
Terreno:	2.066,00			89.871,00
Principal:	60,00	1	2	42.553,20
Secundário I:	0,00	0	0	0,00
Secundário II:	0,00	0	0	0,00
Secundário III:	0,00	0	0	0,00
Secundário IV:	0,00	0	0	0,00
Secundário V:	0,00	0	0	0,00
Complementar:	0,00			0,00
De Lazer:	0,00			0,00
			Valor Venal do Imóvel: R$	132.424,20
				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 14:46h do dia 10/01/2018 - Código de controle: 1988250