

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO (APARTAMENTO)



SIGNATÁRIA: ANNA KARLA BERNARDES

PROCESSO: 1002376-04.2021.8.26.0196

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA (SP)

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO PARQUE FREMONT

EXECUTADO: BRUNO DE OLIVEIRA CAMACHO

SUMÁRIO

1. Apresentação da Perita Judicial.....	2
2. Apresentação tempestiva do Laudo Pericial	3
3. Interessado	3
4. Objeto da Perícia	3
5. Da avaliação do Imóvel de matrícula nº 109.704	4
5.1 Localização do imóvel.....	4
5.2 Diligência ao imóvel.....	5
5.3 Características do Imóvel.	9
5.4 Zona de influência e melhoramentos públicos	10
5.5 Metodologia aplicada na avaliação do Imóvel.....	10
5.6 Cotações de Mercado Imobiliário	12
6. Opinião para o valor de Mercado do Imóvel (Avaliação).....	14
7. Quesitos	14
8. Encerramento do Laudo Pericial.....	14
9. ANEXO – FORMULÁRIO PARA LEVANTAMENTO JUDICIAL	15

1. APRESENTAÇÃO DA PERITA JUDICIAL

ANNA KARLA BERNARDES, AUXILIAR DA JUSTIÇA (DEVIDAMENTE CADASTRADA NO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), titular do CPF 450.690.758-29, CORRETORA DE IMÓVEIS, devidamente inscrita no CRECI 205671-F, consoante CARTEIRAPROFISSIONAL abaixo:



Esta Perita foi nomeada nos autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** em epígrafe, em curso nesta 3ª Vara Cível da Comarca de Franca, vem, respeitosamente, à presença de V.Exa., **APRESENTAR O LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL (RESIDENCIAL), EM ATENDIMENTO À R. DECISÃO DE FLS. 206-207.**

De acordo com a redação do art. 465¹ da Legislação Processual Civil (Lei 13.105/2015), o **juiz nomeará PERITO ESPECIALIZADO no objeto da perícia.**

Nestes termos, a signatária **ESTÁ APTA À ATENDER À RESPECTIVA NOMEAÇÃO**, visto que atua como **CORRETORA DE IMÓVEIS (DEVIDAMENTE INSCRITA NO RESPECTIVO CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, CRECI da 2ª Região, sob nº 205671 – F, Estado de São Paulo).**

¹ Art. 465. O juiz nomeará perito especializado no objeto da perícia e fixará de imediato o prazo para a entrega do laudo.

ANNA KARLA BERNARDES – CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECI 205671-F (CRECI DA 2ª REGIÃO)

✉ avaliacaojudicialdeimoveis@hotmail.com

☎ (16) 99387-4508 (CLARO)

2. APRESENTAÇÃO TEMPESTIVA DO LAUDO PERICIAL

Esta perita judicial foi devidamente **INTIMADA NA DATA DE 16/05/2023** (por intermédio de mensagem eletrônica), com prazo de **30 dias** para elaborar o Laudo pericial. Nestes termos, a **apresentação do presente Laudo revela-se PLENAMENTE TEMPESTIVA**, atendendo criteriosamente à determinação deste Douto Juízo.

3. INTERESSADO

Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito Titular da 3ª Vara Cível da Comarca de Franca
Dr. Humberto Rocha.

4. OBJETO DA PERÍCIA

A presente perícia judicial visa à avaliação de **imóvel residencial urbano (apartamento)**, Bloco 28, 2º Andar, sob nº 301, situado á Rua Bahij Toufik Kanawati, Bairro Jardim Noêmia nesta comarca de Franca no denominado “Residencial Parque Fremont”, com as seguintes denominações/ características:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FRANCA - SP	
Matrícula 109.704	Ficha 01		CNS 11.101-3	
FRANCA, 16 de agosto			de 20 17	
<p>IMÓVEL:- UM APARTAMENTO sob nº 301, localizado no 3º Pavimento ou 2º Andar, do Bloco 28, do Condomínio "PARQUE FREMONT", situado nesta cidade de Franca-SP, 1º Subdistrito, no lugar denominado Chacara Espreado ou Bela Vista, à Rua "A", nº 4.100, contendo a área real total de 113,279 ms2; sendo 46,880 ms2 de área real privativa coberta; 22,500 ms2 de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 43,899 ms2 de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,001721133. Cabendo ao apartamento o direito de uso de duas vagas de garagem descobertas, sendo uma livre determinada sob nº 123 e uma presa determinada sob nº 124, localizadas no estacionamento coletivo.</p> <p>CONTRIBUINTE:- 4.21.03.018.32.09</p>				

5. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (MATRÍCULA Nº 109.704 , 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCA – ESTADO DE SÃO PAULO)

De acordo com a ESCRITURA (ACIMA MENCIONADA), o imóvel está situado no 3º Pavimento ou 2º Andar, do Bloco 28, nº 301 do Condomínio “Parque Fremont”, à Rua “A”, nº 4.100, no denominado “Chácara Espraiado ou Bela Vista”, nesta cidade e comarca de Franca (SP), com sua respectiva área total de 113,279 m², sendo 46,880 m² de área real privativa coberta; 22,500 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 43,899 m² de área real de uso comum de divisão proporcional. Com direito de uso de duas vagas de garagem descoberta livre determinadas sob nº 123 e nº 124 no estacionamento coletivo.

5.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

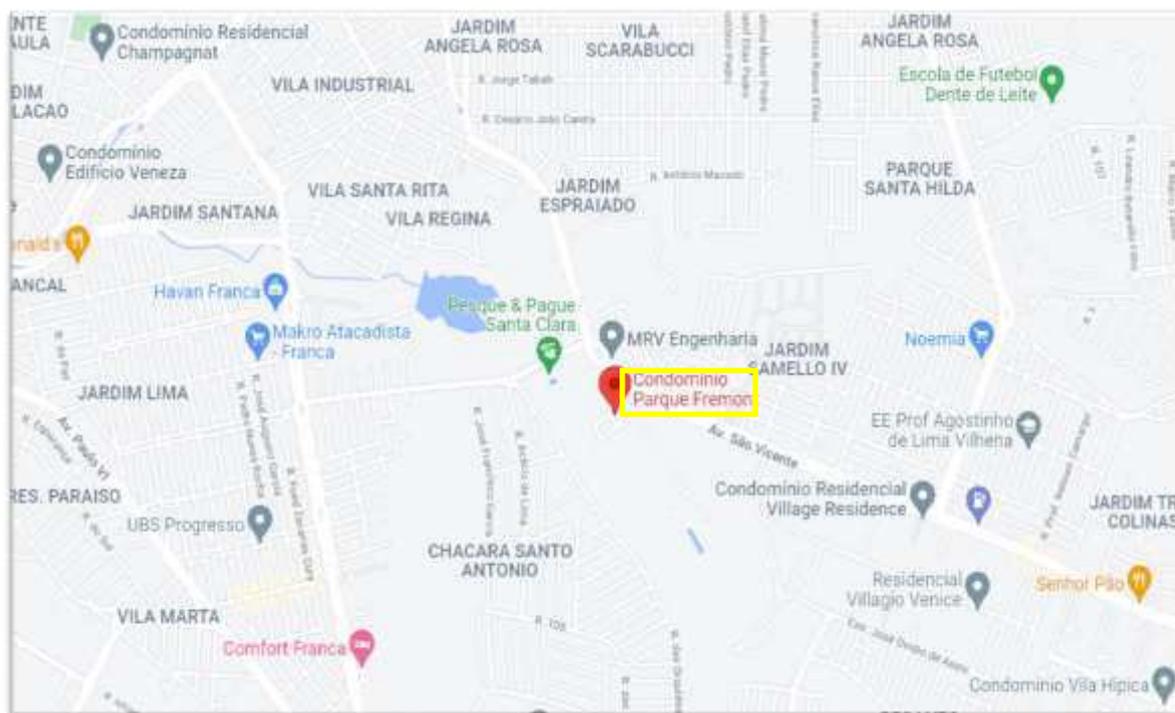
O acesso ao imóvel avaliando é feito pela Avenida São Vicente. Seguem abaixo os dados relativos à LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL ([googlemaps.com.br](https://www.google.com/maps)):



ANNA KARLA BERNARDES – CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECI 205671-F (CRECI DA 2ª REGIÃO)

✉ avaliacaojudicialdeimoveis@hotmail.com

☎ (16) 99387-4508 (CLARO)



5.2 DILIGÊNCIA AO IMÓVEL

Na data de 29/05/2023, a **signatária** esteve no local onde encontra-se o **Imóvel em questão**.

Em ato contínuo, foi atendida – *na portaria do condomínio* – pelo porteiro que estava em seu turno de trabalho, que foi devidamente informado sobre o DEVER DA PERITA JUDICIAL EM AVALIAR O IMÓVEL, consoante decisão judicial que lhe fora apresentada.

Todavia, em que pese os esforços desta Perita em VISTORiar A PARTE INTERNA DO IMÓVEL, referida constatação deixou de ser realizada, pois o imóvel encontra-se fechado e sem moradores.

Diante disso, o Síndico (do Condomínio) autorizou a permanência desta signatária na área externa do condomínio para fotografar as áreas privativas dos condôminos (piscinas, academia e salão de festa).

ANNA KARLA BERNARDES – CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECI 205671-F (CRECI DA 2ª REGIÃO)

✉ avaliacaojudicialdeimoveis@hotmail.com

☎ (16) 99387-4508 (CLARO)

Esta signatária realizou a **VISTORIA NO CONDOMÍNIO**, sendo possível fotografar apenas a fachada do bloco 28 em que encontra-se o imóvel avaliando e as áreas privadas dos condôminos, conforme registros abaixo:



Condomínio "Residencial Parque Fremont".



Bloco 28.

ANNA KARLA BERNARDES – CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECI 205671-F (CRECI DA 2ª REGIÃO)

✉ avaliacaojudicialdeimoveis@hotmail.com

☎ (16) 99387-4508 (CLARO)



Fachada do bloco 28.



Fachada do apartamento 301.



Área das piscinas e área gourmet.



2 (dois) salões de festas.



Academia completa com aparelhos novos.

5.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O Residencial Parque Fremont é composto por 37 blocos, cada bloco possuindo 16 apartamentos, totalizando 592 apartamentos no condomínio. Os apartamentos são todos padrões, compostos pelas seguintes dependências: 1 sala de TV, 1 cozinha, 2 (dois) dormitórios e 1 (um) WC. O acabamento padrão é composto por: paredes em alvenaria, piso de cerâmica e azulejos no banheiro.

O condomínio ainda dispõe de área gourmet (churrasqueira), área de lazer, piscina, vestuário, banheiros externos, garagem coberta para 2 (dois) carros, sistema de monitoramento via satélite (câmeras) e portaria 24 horas.

ANNA KARLA BERNARDES – CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECI 205671-F (CRECI DA 2ª REGIÃO)

✉ avaliacaojudicialdeimoveis@hotmail.com

📞 (16) 99387-4508 (CLARO)

Vale ressaltar que o Condomínio encontra-se em excelente estado de conservação (novo e regular), com idade aparente e real de 5 (cinco) anos, necessitando apenas de uma pintura na área externa e fachada dos blocos a título de acabamento.

5.4 ZONA DE INFLUÊNCIA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel avaliando está situado em região considerada como “ZONA MISTA”, nesta comarca de Franca no denominado “Jardim Noêmia”. Área dotada de imóveis residenciais e comerciais, tais como: supermercado, farmácia, posto de combustível, panificadora, bares, restaurantes, café, lojas de produtos, escolas e prestadores de serviços em geral.

Em relação aos melhoramentos públicos (tidos como essenciais) a signatária constatou: rede de água potável; rede coletora de esgotos; rede de energia elétrica; telefonia; iluminação pública, via pavimentada e transporte público coletivo.

5.5 METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a Norma ABNT NBR 14653-1:2019, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais”, item 7.1.1:

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A partir do melhor método aplicável ao caso, a signatária procedeu ao presente trabalho, **BASEADA NO MÉTODO COMPARATIVO (DIRETO) DE VALORES**, mediante **cotações de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando na microrregião**. Opinando quanto ao respectivo valor de comercialização imobiliária do imóvel acima identificado.

A avaliação também levou em consideração a análise geral de todas as características do Imóvel, destacando-se os seguintes aspectos:

-  Região onde está localizado, o relevo;
-  Destinação (Residencial, comercial, industrial, fins sociais, agrícola, etc.);
-  Tipo e formas de acessos;
-  Característica da construção se houver;
-  Serviços públicos, serviços comunitários existentes e em potencial na região;
-  Benfeitorias;
-  Outros imóveis à venda no mesmo local.

É importante ressaltar que não haverá prejuízo na avaliação por esta signatária não ter adentrado ao imóvel, pois a mesma está elaborada pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

5.6 COTAÇÕES DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Conforme vistoria de reconhecimento da região onde está localizado o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais avaliam os imóveis considerando o estado de conservação, a respectiva idade da construção e valores praticados na área (e proximidades).

Esta signatária procedeu à pesquisa de **MERCADO IMOBILIÁRIO** nesta cidade e comarca de Franca, **ENFOCANDO A MICRORREGIÃO DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL** em pauta (**MEDIAÇÕES DO RESIDENCIAL PARQUE FREMONT**), assim como também utilizou-se de cotações de jornais de grande circulação (caderno de classificados), além de pesquisas junto a empresas, sites e casas comerciais que atuam no ramo imobiliário.

Nesta coleta de dados, o valor médio (para fins de comercialização imobiliária) DE IMÓVEIS COM O MESMO PERFIL, **OSCILOU ENTRE R\$ 160.000,00 (CENTO E SESENTA MIL REAIS) A R\$ 185.000,00 (CENTO E OITENTA E CINCO MIL REAIS)**. Vejamos:



Apartmentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em Franca / Jardim Noêmia

Apartamento com 2 Quartos à venda, 50m² - Jardim Noêmia

apartamento para comprar em
Jardim Noêmia, Franca - SP

R\$ 160.000
condomínio não informado • IPTU não informado

50 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

ANNA KARLA BERNARDES – CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECI 205671-F (CRECI DA 2ª REGIÃO)

✉ avaliacaojudicialdeimoveis@hotmail.com

📞 (16) 99387-4508 (CLARO)



[Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em Franca / Chacara Espraiado / Avenida São Vicente](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 50m² - Chacara Espraiado

destaque apartamento para comprar em
[Avenida São Vicente, 4100 - Chacara Espraiado, Franca - SP](#)

R\$ 174.000

condomínio R\$ 235 • IPTU R\$ 280

50 m² • 2 quartos • 1 vaga • 1 banheiro • 4º andar

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail



[Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em Franca / Chacara Espraiado](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 48m² - Chacara Espraiado

apartamento para comprar em
[Chacara Espraiado, Franca - SP](#)

R\$ 185.000

condomínio não informado • IPTU R\$ 286

48 m² • 2 quartos • 1 vaga • 1 banheiro

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

ANNA KARLA BERNARDES – CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECI 205671-F (CRECI DA 2ª REGIÃO)

✉ avaliacaojudicialdeimoveis@hotmail.com

☎ (16) 99387-4508 (CLARO)

Este documento é **original**, assinado digitalmente por ANNA KARLA BERNARDES, protocolado em 05/06/2023 às 22:54, sob o número WFAC23701277770. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002376-04.2021.8.26.0196 e código AE17967

6. OPINIÃO PARA O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (AVALIAÇÃO)

Em que pese esta signatária não ter adentrado no interior do imóvel (avaliando) para constatar eventuais benfeitorias capazes de valorizar o bem, foram realizadas pesquisas em sites especializados na comercialização de imóveis, destacando-se que foram considerados imóveis com características similares (conforme demonstrado nos itens anteriores).

Diante de todas as constatações, conclui a signatária o seguinte valor para o Imóvel avaliado (Rua: Bahij Toufik Kanawati, Bloco 28. 2º Andar, Nº 301, Residencial Parque Fremont, Nº 4.100 Franca – Estado de São Paulo):

➤ Valor do Imóvel (Apartamento): **R\$ 180.000,00**
(CENTO E OITENTA MIL REAIS).

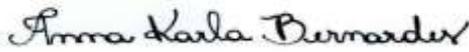
7. QUESITOS

As partes – *apesar de regularmente intimadas* – NÃO FORMULARAM QUESITOS.

8. ENCERRAMENTO DO LAUDO PERICIAL

Por derradeiro, encerro o presente Laudo Pericial e requeiro **A LIBERAÇÃO DOS HONORÁRIOS PERICIAIS (NO VALOR DE R\$ 1.000,00) ATRAVÉS DE CRÉDITO EM CONTA CORRENTE DE TITULARIDADE DESTA PERITA JUDICIAL** (Banco do Brasil, Agência 3069-4, Conta 33.473-1), conforme **MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO (ANEXO)**.

Franca – Estado de São Paulo, 05 de junho de 2023.


ANNA KARLA BERNARDES
Perita Judicial

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2011)

Número do processo (padrão CNJ): 1002376-04.2021.8.26.0196**Nome do beneficiário do levantamento: ANNA KARLA BERNARDES****CPF/CNPJ: 450.690.758-29****Tipo de Beneficiário:** Parte Advogado – OAB/____nº____ - Procuração nas fls. ____ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____ Terceiro (PERITO JUDICIAL)**Tipo de levantamento:** Parcial Total**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 215-216.****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 1.000,00****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: **ANNA KARLA BERNARDES**CPF/CNPJ do titular da conta: **450.690.758-29**Banco: **BANCO DO BRASIL** Código do Banco: **001**Agência: **3069-4**Conta nº: **33.473-1** Tipo de Conta: Corrente Poupança**Observações:**