

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL : ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, n.º 386 – CENTRO – IGARAPAVA-SP – FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 98138 3256

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CIVEL DA
COMARCA DE FRANCA/SP**

PROCESSO DIG.: N° 1033918-11.2019.8.26.0196

CARTÓRIO: DO TERCEIRO OFÍCIO JUDICIAL
SEÇÃO CÍVEL DE FRANCA/SP

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL

REQUERENTE: CONDOMINIO PARQUE FRANCA GARDEN

REQUERIDO: MARCELO DIAS FONTOURA

IVO MARCACINI JÚNIOR, engenheiro civil, CREA nº 040042.396-7, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no **LAUDO DE AVALIAÇÃO** que segue e requerer o levantamento de seus honorários de fls. 199.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I – PREÂMBULO:

CONDOMÍNIO PARQUE FRANCA GARDEN, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 15.472.683/0001-57, com endereço na Av. Santa Cruz, 3255, bairro Santa Cruz, Franca/SP – CEP 14403-500 (endereço eletrônico admfrancagarden@gmail.com), por seu síndico eleito Sr. Eliezer Weber de Paula Souza, inscrito no CPF 282.859.398-74, residente e domiciliado no próprio condomínio no Bloco 16, apto 101, por seus procuradores signatários, que recebem intimações na Rua Koesa, 298, sala 1201, ático, Kobrasol, São José, CEP 88020-000, Santa Catarina, vem à presença de vossa excelência, propor **AÇÃO DE EXECUÇÃO** fundada em título executivo extrajudicial na forma do art. 784, X do CPC, em face **MARCELO DIAS FONTOURA**, 1 brasileiro, solteiro, desenhista industrial, portador do CPF/MF nº 176.281.188-01 e RG nº 24.175.134-2 SSP/SP, endereço eletrônico marcelodias708@gmail.com, residente e domiciliado no apartamento nº 104, bloco 01 do Condomínio Parque Franca Garden, Avenida Santa Cruz, Bairro Santa Cruz, nº 3255, CEP 14403-500, Franca / SP, nos termos a seguir expostos:

A parte executada é proprietária do imóvel matriculado sob o nº 96.596, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Franca/SP, e responsável pelo pagamento das contribuições ordinárias e extraordinárias do condomínio edifício exequente, como se depreende da convenção coletiva e/ou aprovada na assembleia geral.

Entretanto a parte executada não vem honrando com suas obrigações mensais, deixando de pagar as seguintes contribuições ao condomínio:

- 03/2017 até 08/2019.

A parte executada, igualmente, está inadimplente com as taxas de rateio referente à 03/2017 até 12/2018, tudo conforme declinado na planilha anexa.

A dívida atualizada pelos índices de correção monetária – INPC (divulgado pelo IBGE), juros de mora de 1% a.m. a contar do vencimento de cada taxa de condomínio, calculada de forma simples, e mais multa de mora de 2%, até o ingresso da presente demanda, representa a quantia de R\$9.625,00 (nove mil seiscentos e vinte e cinco reais).

Houve pagamento parcial da dívida de condomínio na quantia de R\$ 649,86 (seiscentos e quarenta e nove reais e oitenta e seis centavos), devidamente abatido da dívida, conforme se demonstra na planilha anexa, remontando o saldo devedor do executado na quantia de R\$8.975,14 (oito mil, novecentos e setenta e cinco reais e quatorze centavos).

Trata-se de dívida dotada de certeza, liquidez e exigibilidade, incluída no rol dos títulos executivos extrajudiciais do Código de Processo Civil.

Às fls. 131 foi executado o Termo de Penhora do Imóvel descrito no corpo do laudo.

Às fls. 154/157 foi nomeado o Perito judicial para a avaliação do imóvel desta seguinte ação.

II – VISTORIA:

Após estudar os autos, o signatário compareceu no local do imóvel penhorado, objeto desta presente ação, colhendo informações, coletando dados e fotografando-os para melhor elucidar os autos.

2.1 – LOCALIZAÇÃO:

Um apartamento sob nº 104, localizado no térreo do Bloco 01, do Parque Franca Garden, situado nesta cidade de Franca/SP, 1º subdistrito, no lugar denominado Chácara Santa Cruz, na Avenida Santa Cruz, nº 3.255.

2.2 – CARACTERÍSTICAS DO SOLO:

Terra firme e solida próprias para construção civil.

2.3 – TOPOGRAFIA:

O imóvel apresenta-se ligeiramente plano.

2.4 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde se encontra o imóvel retro descrito possui os seguintes melhoramentos públicos:

- Luz elétrica pública e domiciliar
- Rede de água e esgoto
- Telefone
- Coleta de lixo
- Guias e sarjetas
- Pavimentação asfáltica

2.5 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

Um apartamento sob nº 104, localizado no térreo do Bloco 01, do Parque Franca Garden, situado nesta cidade de Franca/SP, 1º subdistrito, no lugar denominado Chácara Santa Cruz, na Avenida Santa Cruz, nº 3.255, possui as seguintes características construtivas:

| | |
|------------------------|---|
| Tipo | Residencial |
| Padrão | Popular |
| Cômodos | Sala, cozinha, banheiro social, 2 dormitórios, área de serviço |
| Pisos | Cerâmica - Cozinha/Área Serviço, banheiro, Dormitórios, Sala |
| Revestimentos Internos | WC, Cozinha, Área de serviço |
| Esquadrias | Metálicas |
| Acabamento | Bom |
| Pintura | Látex |
| Forros | Laje pré-moldada |
| Instalações elétricas | Convencionais embutidas |

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL : ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, n.º 386 – CENTRO – IGARAPAVA-SP – FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 98138 3256

Instalações hidráulicas

Convencionais embutidas

Conservação

ótima

Idade aparente

7 anos

Áreas

Real privativa = 51,920m²Estacionamento descoberto = 11,250m²Área real de uso comum = 56,530m²**III - AVALIAÇÕES:****CRITÉRIO ADOTADO**

Para determinação do valor do imóvel foi realizado uma pesquisa nas proximidades do imóvel, com características semelhantes, com imóveis a venda no próprio condomínio.

Valor do Imóvel

R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**IV – VALOR DO TERMO DE PENHORA:**

V.Tp. = V.Im.

V.Tp. = R\$ 150.000,00

V.Tp. = R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**V - ANEXOS:**

I – CROQUIS DO IMÓVEL

II – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

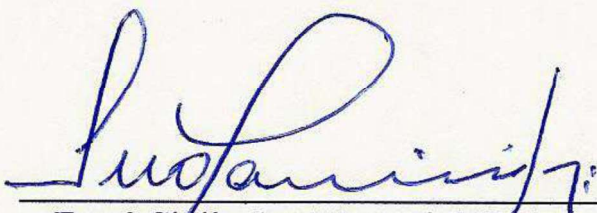
EMAIL : ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, n.º 386 – CENTRO – IGARAPAVA-SP – FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 98138 3256

VI – ENCERRAMENTO:

Segue o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** impresso em 06 páginas de um só lado, sendo a última datada e assinada.

Franca/SP, 05 de Novembro de 2.020.



Eng.º Civil - Ivo Marcacini Júnior
CREA – 040042.396-7
Perito judicial

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL : ivo.marcacini@hotmail.com

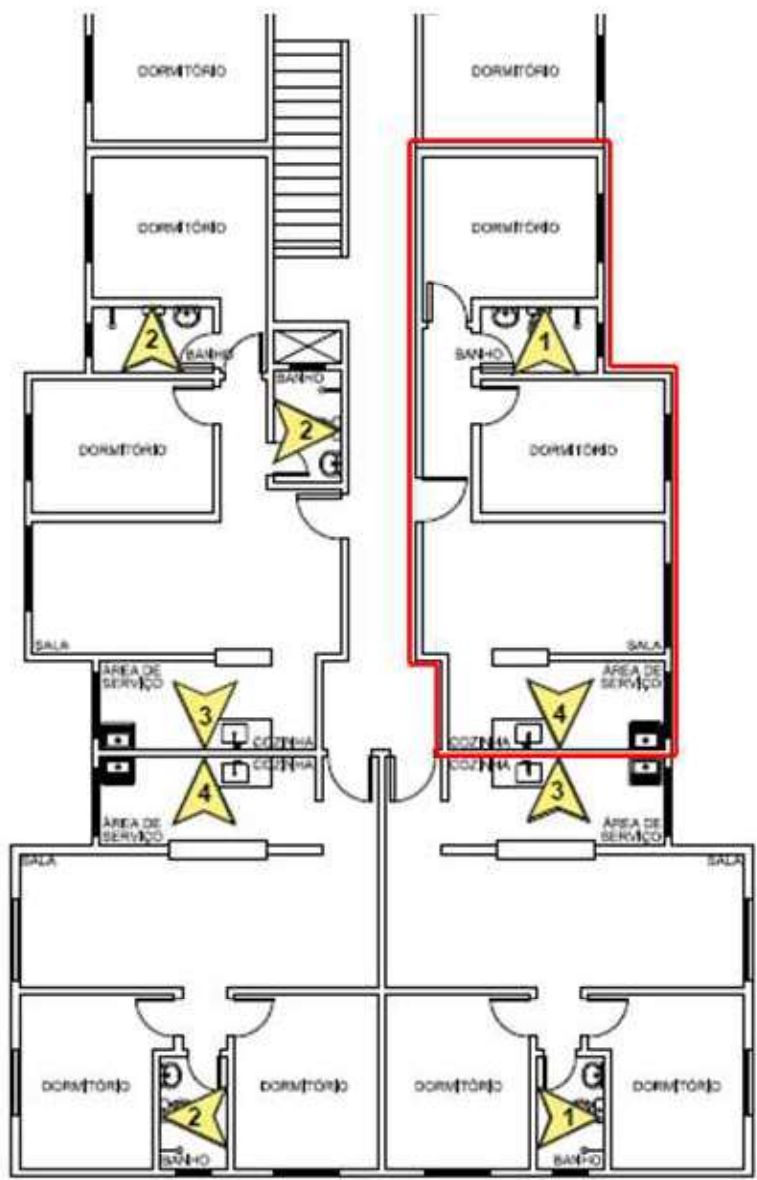
RUA BENJAMIN CONSTANT, n.º 386 – CENTRO – IGARAPAVA-SP – FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 98138 3256

ANEXO I

CROQUIS DO IMÓVEL

IVO MARCACINI JUNIOR
 ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7 EMAIL : ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, n.º 386 – CENTRO – IGARAPAVA-SP – FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 98138 3256



Em destaque encontra-se o apartamento nº 104 do Bloco 01 do Condomínio Parque Franca Garden.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVO MARCACINI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/11/2020 às 14:56 , sob o número WFAC20702241911. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1033918-11.2019.8.26.0196 e código MHOYcfcU.

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL : ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, n.º 386 – CENTRO – IGARAPAVA-SP – FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 98138 3256

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL : ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, n.º 386 – CENTRO – IGARAPAVA-SP – FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 98138 3256



FOTO 01 – Visualiza a frente do imóvel avaliado para o interior do Condomínio Parque Franca Garden.

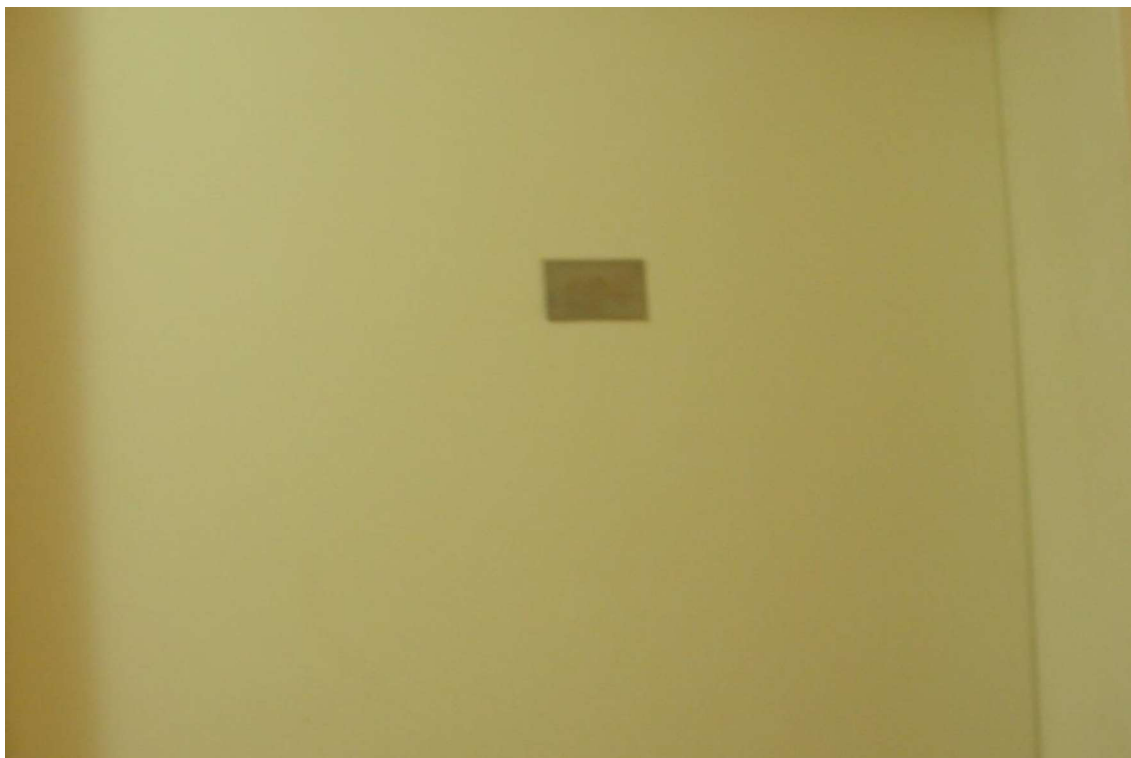


FOTO 02 – Visualiza a porta do apartamento nº 104 do Bloco 01, do Condomínio Parque Franca Garden.

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL : ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, n.º 386 – CENTRO – IGARAPAVA-SP – FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 98138 3256

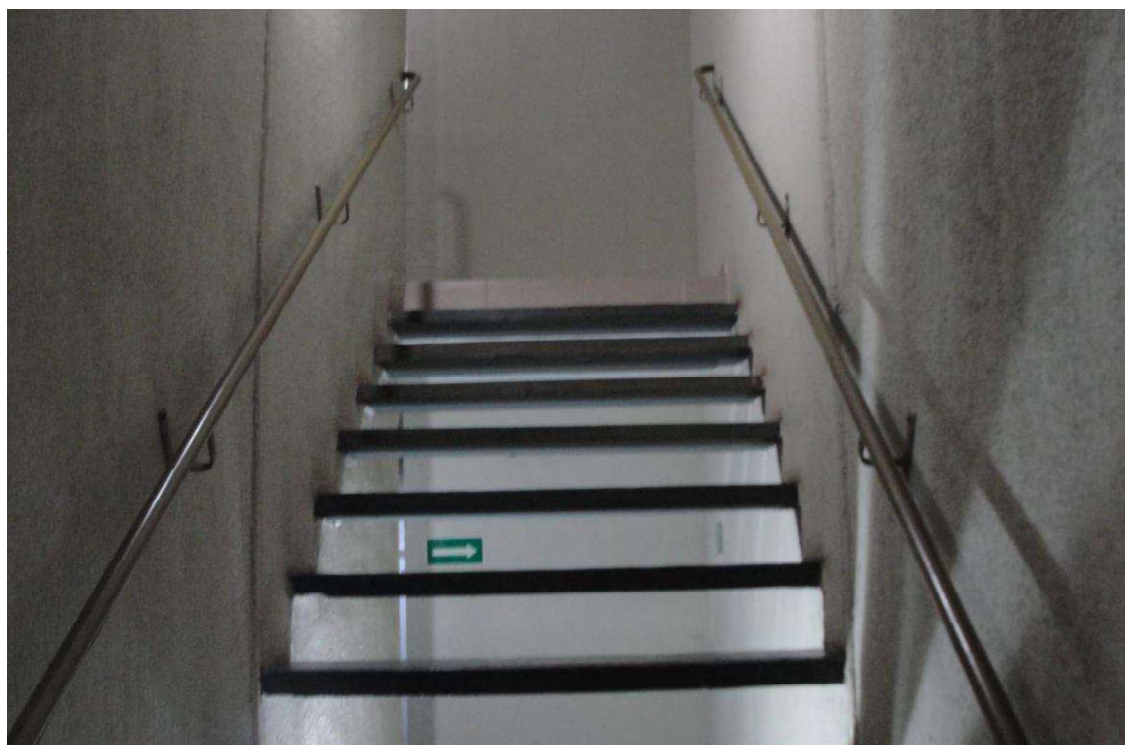


FOTO 03 – Visualiza a escada de acesso do Bloco 01 até o apartamento penhorado.

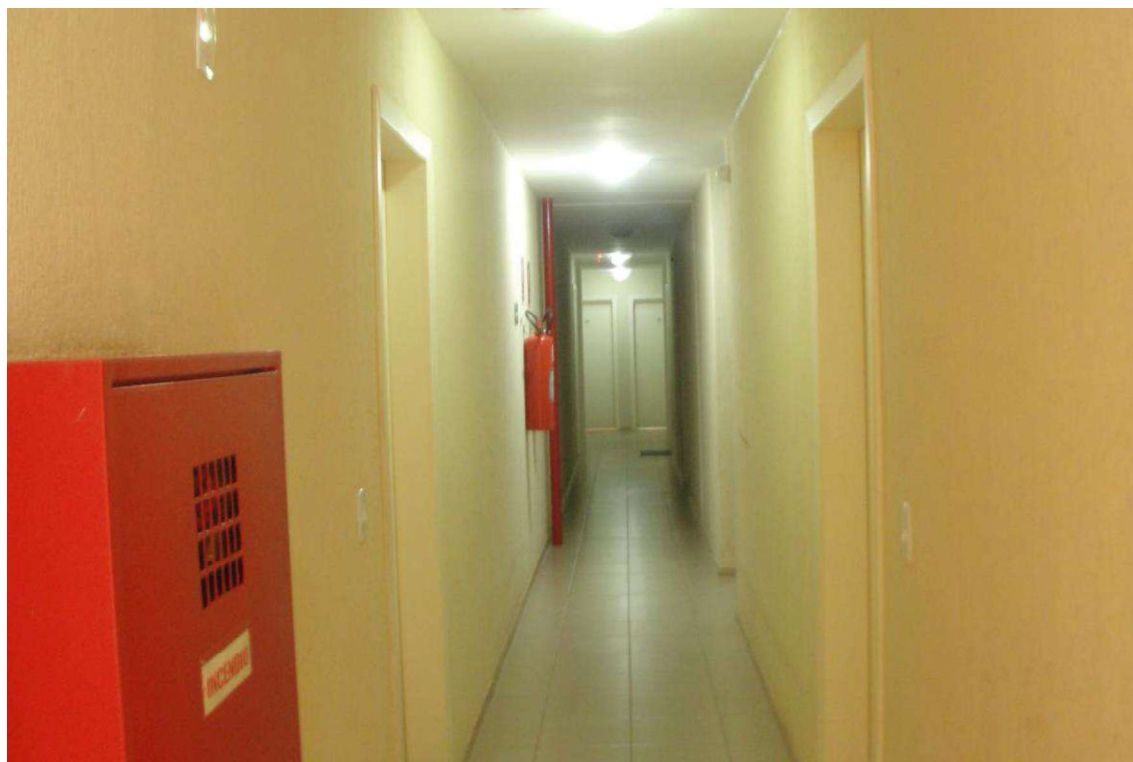


FOTO 04 – Visualiza o corredor de acesso ao apartamento penhorado.

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL : ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, n.º 386 – CENTRO – IGARAPAVA-SP – FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 98138 3256



FOTO 05 – Visualiza a vaga de garagem do apartamento penhorado.



FOTO 06 – Visualiza o interior do Condomínio Parque Franca Garden.