

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° 1010389-94.2018.8.26.0196

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

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL

REQUERENTE: CONDOMINIO PARQUE FRANCA GARDEN

REQUERIDO: NATALIA HELENA ALVES

IVO MARCACINI JÚNIOR, engenheiro civil, CREA n.º 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. 269.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I – PREÂMBULO:

CONDOMÍNIO PARQUE FRANCA GARDEN, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.472.683/0001-57 , com endereço na Av. Santa Cruz, 3.255, 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 Av. Hercílio Luz, n.º 639, sala 804, centro, Florianópolis/SC, CEP – 88020-000, vem à presença de Vossa Excelência, propor **AÇÃO DE EXECUÇÃO**, fundada em título executivo extrajudicial na forma do art. 784, X do CPC1 , em face de **NATALIA HELENA ALVES**, brasileira, vendedora de comercio varejista e atacadista, solteira, portadora do CPF – 357.967.388-28 e RG – 40.123.336-4-SSP/SP, residente e domiciliado no Condomínio Parque Franca Garden, bloco 14, apto 405, Avenida Santa Cruz, nº 3255, Bairro Vila Santa Cruz, Franca/SP – CEP – 14403-500.

A condômina executada é proprietária do imóvel matriculado sob o n.º 97.037, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Franca/SP, e responsáveis pelo pagamento das contribuições ordinárias e extraordinárias do condomínio edilício autor, como se depreende da convenção coletiva e/ou aprovada na assembleia geral.

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

- 01/2017 até 04/2018 referente a cobertura das vagas de garagem.

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

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

ingresso da presente demanda, representa a quantia de R\$1.961,06 (um mil, novecentos e sessenta e um reais e seis centavos).

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

Às fls. 141 foi executado o Termo de Penhora do Imóvel descrito no corpo do laudo.

Às fls. 172 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 405, localizado no 4º andar do Bloco 14, 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 405, localizado no 4º andar do Bloco 14, 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 = 45,360m²Estacionamento descoberto = 11,250m²Área real de uso comum = 49,539m²**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\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais)**IV – VALOR DO TERMO DE PENHORA:**

V.Tp. = V.Im.

V.Tp. = R\$ 140.000,00

V.Tp. = R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais)**V - ANEXOS:**

I – CROQUIS DO IMÓVEL

II– DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

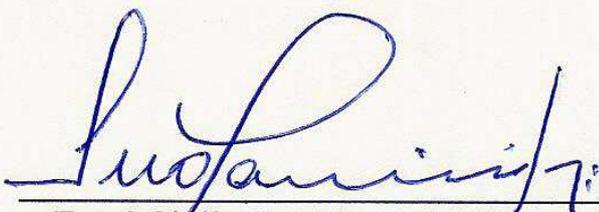
EMAIL : ivo.marcacini@hotmail.com

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, 11 de Agosto de 2.020.



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

IVO MARCACINI JUNIOR

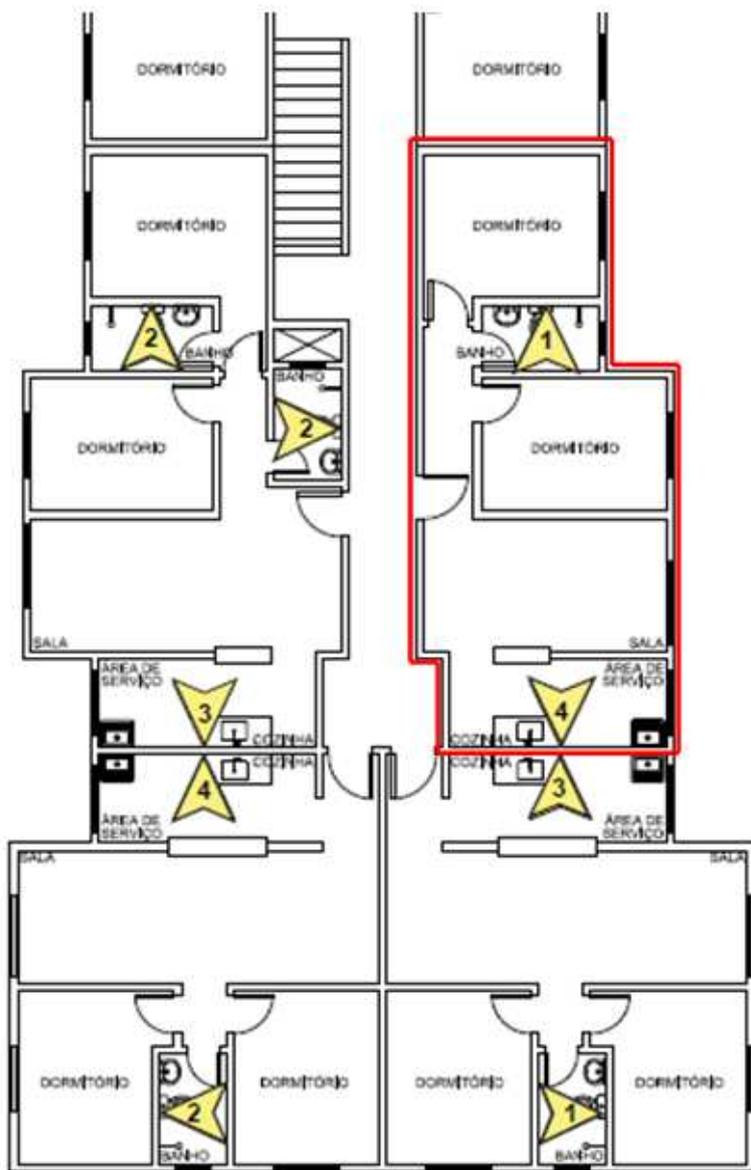
ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

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



Em destaque encontra-se o apartamento n.º 405 do Bloco 14 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

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 405 do Bloco 14, do Condomínio Parque Franca Garden.



FOTO 03 – Visualiza a escada de acesso do Bloco 14 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.