

2022



LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

PERITA: ANNA KARLA BERNARDES

PROCESSO: 1040642-31.2019.8.26.0196

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA (SP)

27/05/2022

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 da matrícula Nº 83.418	4
5.1 Localização do imóvel.....	4
5.2 Diligência ao imóvel.....	5
5.3 Características do imóvel.....	10
5.4 Zona de influência e melhoramentos públicos.....	11
5.5 Metodologia aplicada na avaliação do imóvel.....	11
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.....	15
9. ANEXO – FORMULÁRIO PARA LEVANTAMENTO JUDICIAL.....	16

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 CARTEIRA PROFISSIONAL 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. 125-128.**

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).

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

2. APRESENTAÇÃO TEMPESTIVA DO LAUDO PERICIAL

Esta perita judicial foi devidamente **INTIMADA NA DATA DE 13/05/2022** (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 04, 2º Pavimento – 1º andar, sob nº11, Condomínio Residencial Jardim Copacabana II, situado à Rua Paolo Gaudenzi, nº4.011, Bairro Jardim Bonsucesso nesta comarca de Franca no denominado “Condomínio Residencial Copacabana II”, com as seguintes denominações/ características:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CNS 12382-8	
		2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCA - SP	
Matrícula	Ficha	FRANCA, 12 de junho de 2018	
83.418	01		
<p>IMÓVEL: APARTAMENTO nº 11 DO BLOCO 04, localizado no 2º pavimento ou 1º andar, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM COPACABANA II", situado nesta cidade de Franca-SP, com frente para a RUA PAULO GAUDENZI nº 4011 esquina com a RUA CÂNDIDO FRANCISCO PIRES, confrontando com a Área Institucional e Vela Sanitária III, edificado sobre um terreno com a área de 16.535,19 m², identificado como "Lote 02", do loteamento RESIDENCIAL JARDIM COPACABANA, encerrando uma área privativa de 50,03 m², área comum de 8,652 m², totalizando 58,682 m², correspondente a uma fração ideal no terreno de 0,5747%, incluindo o direito de uso de 01 vaga de garagem no estacionamento descoberto destinado a veículos de passeio; apartamento esse que se situa do lado esquerdo de quem da rampa inclinada de acesso aos blocos das unidades olha para o apartamento. (CONTRIBUINTE nº 1.13.09.009.02.00 da PM de Franca-SP).</p>			

5. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (MATRÍCULA Nº 83.418 , 2º 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 2º Pavimento – 1º Andar, do Bloco 04, nº 11 do Condomínio “Residencial Copacabana II”, na Rua Paulo Gaudenzi, nº4.011 nesta cidade e comarca de Franca (SP), com sua respectiva área total de 58,682 m²; sendo 50,03 m² de área real privativa; área comum de 8,652 m² de área real de estacionamento descoberto destinado a veículos de passeio; Com direito de uso de uma vaga de garagem descoberta livre no estacionamento coletivo.

5.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O acesso ao imóvel avaliando é feito pelas vias Av. Dr. Min. Rui Barbosa, Rua Geraldo Flausing de Senne, Rua Valdir Garcia e Rua Paulo Gaudenzi. Seguem abaixo os dados relativos à LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL ([googlemaps.com.br](https://www.google.com/maps)):



(Fachada do Condomínio Residencial Copacabana II)



(Bloco 04 em que situa-se o imóvel avaliando)



(Apartamento 11)



(Sala de Tv)



(Cozinha)



(Dormitório 1)



(Dormitório 2)



(Banheiro)



(Vaga descoberta de garagem)



5.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O Condomínio Residencial Copacabana II é composto por 29 (vinte e nove) blocos, cada bloco com 6 (seis) unidades, totalizando 174 (cento e setenta e quatro) apartamentos.

Os apartamentos são padronizados, compostos pelas seguintes dependências: 1 sala de TV, 1 cozinha, 2 (dois) dormitórios ,1 (um) WC e área de serviço. O apartamento avaliando possui área privativa de 50,03 m², paredes em alvenaria, cozinha e banheiro azulejados.

No que tange ao acabamento, o Condomínio é padronizado, composto por: paredes em alvenaria, piso de cerâmica e azulejos no banheiro e na cozinha. Em seu entorno, há pequenas áreas com jardinagem em frente aos blocos de apartamentos.

O mesmo ainda dispõe de sistema de monitoramento via satélite (câmeras), portaria 24 horas e estacionamento coletivo, sendo de direito para cada apartamento 1 (uma) vaga de garagem descoberta para 1 (um) carro.

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

E-mail: avaliacaojudicialdeimoveis@hotmail.com

Celular: (16) 99387-4508 (CLARO)

Vale ressaltar que o Condomínio e o apartamento encontram-se em bom estado de conservação, necessitando apenas de uma pintura na área interna, 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 Bonsucesso”, nas proximidades do bairro Santa Maria.

Na região em que o Condomínio Residencial Copacabana II está localizado, encontram-se imóveis residenciais e comerciais, tais como: escolas, supermercados, padarias, farmácias, lojas de produtos, e prestadores de serviços em geral.

O bairro Jardim Bonsucesso tem uma ótima estrutura, garantindo aos moradores todas as facilidades para atender as necessidades do dia-a-dia.

Quem reside no “Condomínio Residencial Copacabana II” está próximo ao Sr. Varejão, Supermercado Serv Pag, Toninho Marmitex, Casa da Pizza e Mercearia Keguilá. Além de ter por perto o acesso a Avenida Dr. Min. Rui Barbosa.

Em relação aos melhoramentos públicos (considerados 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. Parte1: 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 idênticas 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.);
-  Característica da construção se houver;
-  Serviços públicos, serviços comunitários existentes e em potencial na região;
-  Benfeitorias e 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 e valores praticados na área (e proximidades).

Esta corretora procedeu à pesquisa de **MERCADO IMOBILIÁRIO** nesta cidade e comarca de Franca, **ENFOCANDO A MICRORREGIÃO DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL** em

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

E-mail: avaliacaojudicialdeimoveis@hotmail.com

Celular: (16) 99387-4508 (CLARO)

pauta (**MEDIAÇÕES DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COPACABANA II**), 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\$ 42.000,00 (QUARENTA E DOIS MIL REAIS) A R\$ 70.000,00 (SETENTA MIL REAIS)**. Vejamos:



SP • Apartamento • Franca • Rua Paolo Gaudenzi

Vende-se Apto Condomínio Copacabana 02

📍 **Rua Paolo Gaudenzi, Franca, SP**

Cod. 287183145 Atualizado há mais de 1 mês

Apartamento à venda

PREÇO
R\$ 42.000

CONDOMÍNIO
R\$ 260

- 2 Dormitórios
- 1 Banheiro
- 1 Vaga na garagem



SP • Apartamento • Franca • Jardim Bonsucesso • Rua Paolo Gaudenzi

Vendo apartamento top no residencial copacabana1

📍 **Rua Paolo Gaudenzi, Jardim Bonsucesso, Franca - SP**

Cod. 294790027 Atualizado hoje

Apartamento à venda

PREÇO
R\$ 60.000

CONDOMÍNIO
R\$ 260

- 2 Dormitórios
- 1 Banheiro
- 1 Vaga na garagem

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

E-mail: avaliacaojudicialdeimoveis@hotmail.com

Celular: (16) 99387-4508 (CLARO)



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

Diante de todas as constatações, conclui a signatária o seguinte valor para o Imóvel avaliado (Rua Paolo Gaudenzi, Bloco 04, 1º Andar, Nº 11, Condomínio Residencial Copacabana II, Nº 4.011, Bairro Jardim Bonsucesso Franca – Estado de São Paulo):

➤ Valor do Imóvel (Apartamento): **R\$60.000,00**
(SESSENTA MIL REAIS).

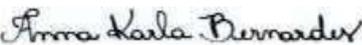
7. QUESITOS

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

8. ENCERRAMENTO DO LAUDO PERICIAL

Por derradeiro, encerro o presente Laudo Pericial e requiro **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, 27 de maio de 2022


ANNA KARLA BERNARDES
Perita Judicial

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1040642-31.2019.8.26.0196

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: 134-

135. Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$1.000.00(MIL REAIS).

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