



AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 16 dias do mês de novembro do ano de 2024, nesta Comarca de Franca, Estado de São Paulo, precisamente à Rua Paulo Archetti, 2500, Bloco C, Apto. 23 – Chácara São Paulo, eu, Oficial de Justiça abaixo assinado, dando cumprimento ao Mandado nº 196.2024/048457-2, expedido dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, Processo nº 1003960-43.2020.8.26.0196, que CONDOMÍNIO RUBI move a ANA PAULA DOS SANTOS, em trâmite no(a) 4ª Vara Cível, procedi à AVALIAÇÃO do bem conforme determinação judicial, a seguir descrito:

Descrição: “Os direitos que a executada possui sobre um apartamento situado nesta cidade de Franca/SP, designado apartamento n. 23 do Bloco C, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, no Condomínio de Interesse Social Residencial Rubi I, com frente para a Rua Paulo Archetti, 2500 [...], constituído por dois dormitórios, banheiro, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço, com uma área privativa de 48,8800 m² [...] incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada [...]”

Matrícula: 75.309 do 2º CRI local.

Características: apartamento padrão, em regular estado de conservação.

Proprietário(a): Caixa Econômica Federal, tendo Ana Paula dos Santos como devedora fiduciante.

Ocupação: Monique de Sousa Rodrigues (declarada adquirente)

Avaliação: R\$ 120.000,00 (Cento e Vinte Mil Reais).

Estimativa de avaliação baseada de acordo com pesquisa de amostras por comparação, conforme demonstrativo anexo.

O Oficial de Justiça:

4ª VARA CÍVEL

Processo Digital nº 1003960-43.2020.8.26.0196

Exequente: Condomínio Rubi

Executado: Ana Paula dos Santos

Mandado nº 196.2024/048457-2

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3	IMÓVEL 4	IMÓVEL 5
Anúncio *	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-chacar-sao-paulo-bairros-franca-com-garagem-52m2-venda-RS140000-id-2753641993/	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-chacar-sao-paulo-bairros-franca-com-garagem-58m2-venda-RS140000-id-2739813117/	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-chacar-sao-paulo-bairros-franca-com-garagem-46m2-venda-RS150000-id-258430565/	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-chacar-sao-paulo-bairros-franca-com-garagem-51m2-venda-RS108000-id-2754617979	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-chacar-sao-paulo-bairros-franca-com-garagem-49m2-venda-RS100042-id-2751093473
Bairro	Chácaras São Paulo	Chácaras São Paulo	Chácaras São Paulo	Chácaras São Paulo	Chácaras São Paulo
Área de Terreno	52 m²	58 m²	46 m²	52 m²	49 m²
Valor de Venda	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 150.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 100.000,00
Valor M²	R\$ 2.692,00	R\$ 2.413,00	• R\$ 3.260,00	R\$ 2.077,00	R\$ 2.040,00

(*) consulta realizada em 01/11/2024.

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR (M² - ÁREA DE TERRENO)
	R\$ 2.692,00
	R\$ 2.413,00
	R\$ 3.260,00
	R\$ 2.077,00
	R\$ 2.040,00
MÉDIA	R\$ 2.496,00

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área do Imóvel	48 m²
Valor do m²	R\$ 2.496,00
VALOR ESTIMADO DO TERRENO	R\$ 120.000,00


Ricardo de Oliveira Teloli
Matrícula TJ/SP: 352.279-A