

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 29 dias do mês de novembro do ano de 2021, nesta Comarca de Franca, Estado de São Paulo, precisamente à Rua Paolo Gaudenzi, nº 4091, Bloco 02, AP 22 – Jardim Bonsucesso, eu, Oficial de Justiça abaixo assinado, dando cumprimento ao Mandado nº 196.2021/040390-6, expedido dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, Processo nº 1029050-87.2019.8.26.0196, que CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM COPACABANA I move a ANA CRISTINA PINHEIRO DOS SANTOS MARTINS, em trâmite no(a) 1ª Vara Cível, procedi à AVALIAÇÃO do bem conforme determinação judicial, a seguir descrito:

Descrição Oficial: “APARTAMENTO nº 22 DO BLOCO 02, localizado no 3º pavimento ou 2º andar do ‘CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM COPACABANA I’, situado nesta cidade de Franca-SP, com frente para a RUA PAULO GAUDENZI, nº 4091, esquina com a RUA CÂNDIDO FRANCISCO PIRES, confrontando com a Área Verde III, edificado sobre um terreno com a área de 8.375,73 m², identificado como ‘Lote 01’ do loteamento RESIDENCIAL JARDIM COPACABANA, encerrando uma área privativa de 50,03 m², área comum de 9,098 m², totalizando 59,128 m², correspondente a uma fração ideal no terreno de 1,136%, 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 direito de quem da rampa inclinada de acesso aos blocos das unidades olha para o apartamento.”

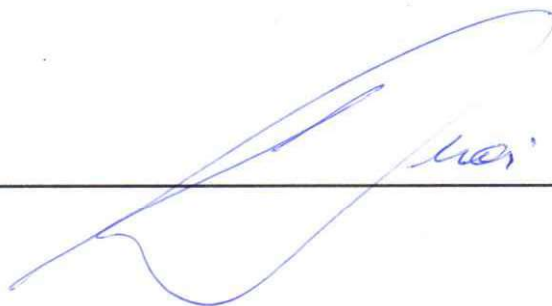
Matrícula: 83.323, do 2º CRI local.

Endereço Atual: Rua Paolo Gaudenzi, nº 4091, Bloco 02, AP 22 – Jardim Bonsucesso.

Avaliação: R\$ 73.000,00 (setenta e três mil reais).

Devido às características peculiares do imóvel, o que dificulta a pesquisa das amostras para avaliação por comparação, optou-se pela aplicação do método evolutivo previsto na Norma ABNT-NBR 14653-2, conforme demonstrativo anexo.

O Oficial de Justiça: _____



1ª VARA CÍVEL

Processo Digital nº 1029050-87.2019.8.26.0196

Requerente: Condomínio Residencial Jardim Copacabana I

Requerido: Ana Cristina Pinheiro dos Santos Martins

Mandado nº 196.2021/040390-6

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Valor do Imóvel: Para determinar valor do apartamento foi considerado o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB), conforme apurado pelo SINDUSCON-SP para o mês de outubro/2021 no valor de R\$ 1.588,31/m² (apartamentos populares de padrão baixo – PP-4).

CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO	
Área Privativa	50,03 m ²
Valor do CUB/m ²	R\$ 1.588,31
Custo de Reprodução	R\$ 79.463,00
Vida Útil (média)	50 anos
Idade do imóvel	7 anos
Percentual de Vida Útil Decorrida	14%
Coeficiente de Depreciação Ross-Heidecke "C" (para imóveis de mesma idade em regular estado de conservação)	- 8,01%
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	R\$ 73.000,00



Ricardo de Oliveira Teloli

Matrícula TJ/SP: 352.279-A