

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CARAPICUÍBA - ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO Nº 1003693-84.2020.8.26.0127

AUTOR: Zatz Gran Park Ecovida Empreendimentos SPE LTDA

RÉU: Maurício Francisco dos Santos e outra.

CLÉCIO OLIVEIRA DE CARVALHO, Leiloeiro Público Oficial regularmente inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 889, Perito Certificado pelo Conselho Nacional dos Peritos Judiciais – CONPEJ, honrado com a nomeação nos presentes autos, neste ato oficiando na qualidade de Perito Judicial e Auxiliar da Justiça nos termos do artigo 149, 156 e ss do Código de Processo Civil, concomitante à descrição nº 3544, item “E” da Classificação Brasileira de Ocupações – CBO, Emitida pelo Ministério do Trabalho, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do imóvel objeto da penhora, pugnando-se pela exposição do presente trabalho às partes.

Cumprir informar que, após intimadas as partes e transcorrido o prazo de impugnação do presente laudo, serão designados os leilões, salvo determinação judicial em contrário.

TERMOS EM QUE,

P. DEFERIMENTO

Carapicuíba, 29 de julho de 2021.

CLECIO OLIVEIRA DE
CARVALHO:29020527827

Assinado de forma digital por CLECIO
OLIVEIRA DE CARVALHO:29020527827
Dados: 2021.07.29 11:47:42 -03'00'

CLÉCIO OLIVEIRA DE CARVALHO
Leiloeiro Público oficial
Perito Judicial

SUMÁRIO

1 - PRELIMINARES	3
1.2 - Da identificação do imóvel avaliando.	3
1.3 - Do método utilizado – Nível de complexidade	3
2 - DA LOCALIZAÇÃO - MAPA - IMAGENS	4
3 - QUADRO AMOSTRAL – DADOS COMPARATIVOS DE MERCADO	6
4 - AMOSTRAS DE MERCADO	7
5 - CONCLUSÃO	13

1 - PRELIMINARES

A prerrogativa do Leiloeiro Pública na realização de avaliações está devidamente classificada perante o Ministério do Trabalho mediante a CBO, Classificação Brasileira de Ocupação.

A Classificação Brasileira de Ocupações - CBO, foi instituída por portaria ministerial nº. 397, de 9 de outubro de 2002, tem por finalidade a identificação das ocupações no mercado de trabalho, para fins classificatórios junto aos registros administrativos e domiciliares. Para os fins de avaliação, o leiloeiro público oficial está na descrição 3544, item "E".

O objetivo do presente Laudo é determinar o valor de mercado referente ao imóvel urbano constante do termo de penhora destes autos.

1.2 - Da identificação do imóvel avaliando.

Apartamento nº 36 localizado no 3º pavimento da Torre nº 01 integrante do empreendimento denominado GRAN PARK ECOVIDA e respectiva vagas e garagem em local indeterminado, composto por 46,500m² de área privativa e 99,324m² de área total, situado na Rua João Carlos Munhoz Vaquero, nº 345, bairro Novo Osasco, Osasco-SP, melhor descrito e caracterizado na matrícula de nº 139.048 do Oficial de Registro de Imóveis de Osasco-SP.

1.3 - Do método utilizado - Nível de complexidade.

O presente trabalho caracteriza-se de média complexidade em razão dos tipos de imóveis, geral apartamentos e vagas de garagem. O método utilizado para avaliação deste tipo de imóvel é o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS, em sua maioria, que objetiva a comparação com outros apartamentos contendo as mesmas características, tais como metragem de área útil, localização próxima ou no mesmo prédio, finalidade de uso entre outras.

Assim, reservadas as características do imóvel, o presente trabalho pode ser caracterizado de média complexidade utilizando a homogeneização de fatores comparáveis de dados.

MÉTODO DE DEPRECIAÇÃO

Na eventualidade de utilização do método de depreciação, será utilizado como parâmetro a tabela ROSS-HEIDECKE, se necessário.

2 - DA LOCALIZAÇÃO - MAPA - IMAGENS

Endereço: Rua João Carlos Munhoz Vaquero, nº 345, bairro Novo Osasco, Osasco-SP.



Imagem 01: Geolocalização

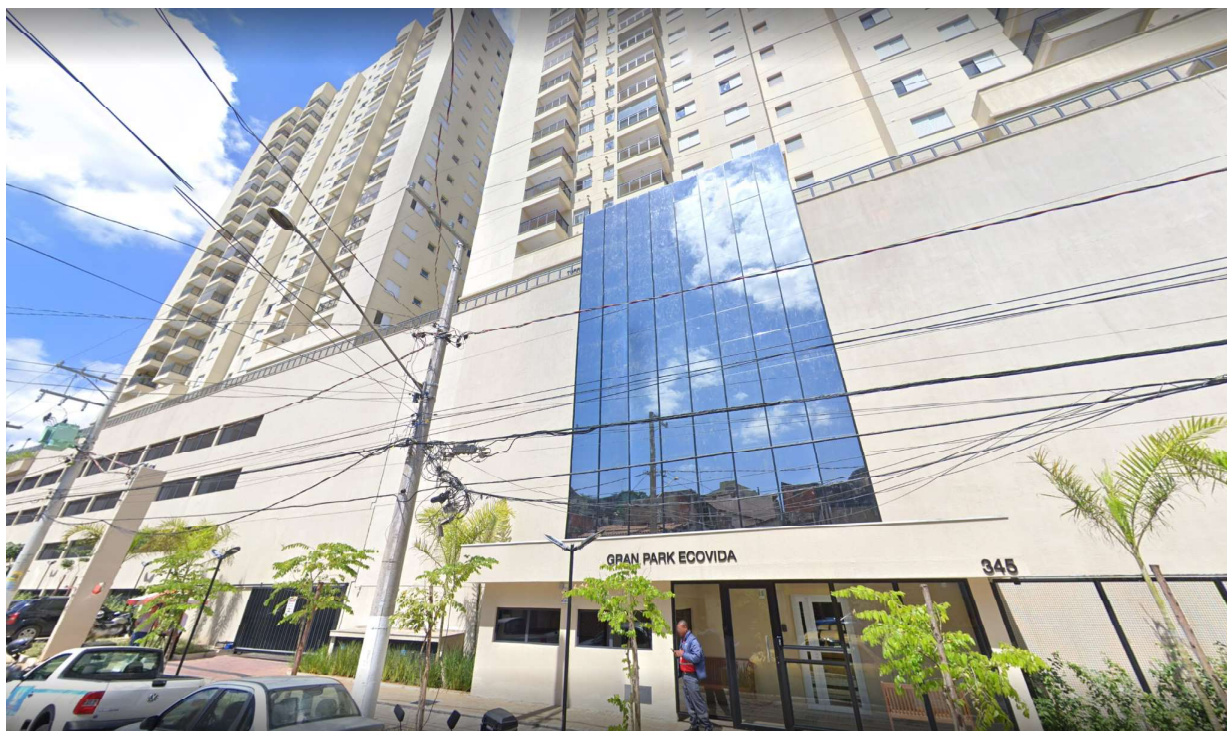
FACHADA DO IMÓVEL

Imagem 02: Fachada

3 - QUADRO AMOSTRAL – DADOS COMPARATIVOS DE MERCADO

O quadro amostral é o resumo das amostras idênticas colhidas. É o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

Para amostras heterogêneas utilizamos inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações.

QUADRO AMOSTRAL COMPARATIVO DE DADOS								
Processo nº 1003693-84.2020.8.26.0127								
	Tipo	Localização	Bairro	Cidade	Dorm	A.U	Valor	R\$ m²
	Apartamento	Rua João Carlos M. Vaquero, nº 345	Novo Osasco	Osasco	2	46	X	X
Am	Tipo	Localização	Bairro	dorm	A.U	Valor	R\$ m²	
1	Apartamento	Rua João Carlos M. Vaquero, nº 345	Novo Osasco	Osasco	2	47	R\$ 220.000,00	R\$ 4.680,85
2	Apartamento	Rua João Carlos M. Vaquero, nº 345	Novo Osasco	Osasco	2	46	R\$ 230.000,00	R\$ 5.000,00
3	Apartamento	Rua João Carlos M. Vaquero, nº 345	Novo Osasco	Osasco	2	48	R\$ 224.900,00	R\$ 4.685,42
4	Apartamento	Rua João Carlos M. Vaquero, nº 345	Novo Osasco	Osasco	2	47	R\$ 231.000,00	R\$ 4.914,89
5	Apartamento	Rua João Carlos M. Vaquero, nº 345	Novo Osasco	Osasco	2	48	R\$ 248.000,00	R\$ 5.166,67
6	Apartamento	Rua João Carlos M. Vaquero, nº 345	Novo Osasco	Osasco	2	46	R\$ 245.000,00	R\$ 5.326,09
								R\$ 29.773,91
								Valor médio do m²
								R\$ 4.962,32
								46m² x R\$ 4.962,32 = R\$ 228.266,72
Avaliação final: R\$ 228.000,00								

Figura 01: Quadro Amostral

4. AMOSTRAS DE MERCADO

AMOSTRA I

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Osasco · Novo Osasco

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 220.000

COD. 17031

Novo Osasco, Osasco - SP [VER NO MAPA](#)

47m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Residencial - Novo Osasco

APARTAMENTO NOVO, COM 02 DORMITÓRIOS, SALA 02 AMBIENTES COM VARANDA, WC, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E 01 VAGA DE GARAGEM. CONDOMÍNIO COM PORTARIA 24 HORAS, ÁREA DE LAZER COMPLETA, COM PISCINA, SALA DE JOGOS, SALÃO DE FESTAS, PISCINA, BRINQUEDOTECA E CHURRASQUEIRA.

[Salvar nos favoritos](#)

[Enviar para alguém](#)

COMPRA

R\$ 220.000

Condomínio

R\$ 300

IPTU

[SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

ABVI Assessoria Imobiliária
LTDA



[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(11\) 36](#)

[VER TELEFONE](#)

Figura 02.

AMOSTRA II

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Osasco · Novo Osasco ·
Rua João Carlos Munhoz Vaquero

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 46 m² por R\$ 230.000

COD. 22661

Condomínio Gran Park Ecovida • Rua João Carlos Munhoz Vaquero, 345 - Novo Osasco, Osasco - SP

[VER NO MAPA](#)

46m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Apartamento em Osasco

Apartamento novo com sacada, 5º. andar, vaga coberta e livre, com muito lazer.

Condomínio barato, no valor está incluso Água, Gás e IPTU.

Ao lado de padaria, supermercado, ponto de ônibus.

Piscina adulto e infantil, academia, salão de Jogos, salão de festa, brinquedoteca infantil, playground, sala de TV, churrasqueiras, área gourmet, área verde com pista de cooper (um enorme quintal do prédio).

A 20 minutos do Centro de Osasco e da estação de trem, também a 20 minutos da estação do metrô vila Sônia (prestes a inaugurar).

Documentação O.K.

Faça sua simulação de financiamento sem custo.

Agende já sua visita, você vai gostar muito do condomínio!

COMPRA

R\$ 230.000

Condomínio

R\$ 470

IPTU

[SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

CRISTAL CONSULTORIA

IMOBILIARIA LTDA ME



[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) 35

[VER TELEFONE](#)

Figura 03.

AMOSTRA III

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Osasco · Novo Osasco ·
Rua João Carlos Munhoz Vaquero

Apartamentos com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda em Novo Osasco

Condomínio Gran Park Ecovida • Rua João Carlos Munhoz Vaquero, 345 - Novo Osasco, Osasco - SP

[VER NO MAPA](#)

 47m²

 2 quartos

 1 banheiro
1 suite

 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Apartamento para venda, 48 metros quadrados com 2 quartos, com bosque Novo Osasco - Osasco - SP
O apartamento no bairro Novo Osasco com 48 metros quadrados com 2 quartos sendo 1 suite e 1 banheiro
Possui área de fitness, espaço gourmet, área de brinquedo para as crianças, salão para festas e eventos, varanda.
Vai lhe possibilitar curtir os dias mais quentes na piscina, praticar diversos esportes na quadra poliesportiva. Churrasqueira para você aproveitar nos momentos de descontração.
Encontra-se na privacidade de um condomínio fechado.
Elevador para mais praticidade no dia-a-dia.

 [Salvar nos favoritos](#)

 [Enviar para alguém](#)

COMPRA

R\$ 224.900

Condomínio **R\$ 300**

IPTU **R\$ 1.100**

Esse imóvel está indisponível
no momento

Deixe seus dados para avisarmos você,
assim que ele estiver disponível. ;)

Nome

E-mail

() -

☐ Aceito os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#) para contatar os próximos anunciantes e afirmo ter mais de 18 anos.

Figura 04.

AMOSTRA IV

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Osasco · Novo Osasco ·
Rua João Carlos Munhoz Vaquero

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 231.000

COD. Cód 199

Condomínio Gran Park Ecovida • Rua João Carlos Munhoz Vaquero, 345 - Novo Osasco, Osasco - SP
[VER NO MAPA](#)

47m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

CÓD 199 OPORTUNIDADE Apartamento para venda - Osasco

O apartamento no bairro Novo Osasco tem 47 metros quadrados com 2 quartos e 1 banheiro

Possui academia, espaço gourmet, jardim, parquinho com diferentes brinquedos, salão para festas e eventos.

Vai lhe possibilitar curtir os dias mais quentes na piscina. Espaço reservado para preparar o seu churrasco.

Encontra-se na privacidade de um condomínio fechado.

Elevador que garante o transporte das suas malas e compras.

Salvar nos favoritos

Enviar para alguém

COMPRA

R\$ 231.000

Condomínio

R\$ 350

IPTU

[SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

Felicita Imóveis



[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) 41

[VER TELEFONE](#)



Mais 1 pessoa interessada neste imóvel nas últimas horas

Figura 05.

AMOSTRA V

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Osasco · Novo Osasco ·
Rua João Carlos Munhoz Vaquero

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 248.000

COD. AP0002

Condomínio Gran Park Ecovida · Rua João Carlos Munhoz Vaquero, 345 - Novo Osasco, Osasco - SP

[VER NO MAPA](#) 48m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Apartamento para venda possui 48 m² em Novo Osasco SP

O apartamento está localizado no bairro Novo Osasco com 48 metros quadrados com 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, varanda, armários embutidos e 1 vaga de garagem.

Possui espaço gourmet, espaço jardinado, academia, salão de festas.

Vai lhe possibilitar curtir os dias mais quentes na piscina.

Está em um condomínio protegido por grades.

Espaço reservado para preparar o seu churrasco.

Elevador para mais praticidade no dia-a-dia.

É mobiliado.

Além de uma ótima localização.

COMPRA

R\$ 248.000Condomínio **R\$ 300**IPTU **R\$ 120**

ANUNCIANTE

Marcio Alves Bichareli

[Contato por WhatsApp](#)[Quero visitar](#)[Quero mais informações](#) (11) 48 [VER TELEFONE](#)

Figura 06.

AMOSTRA VI

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Osasco · Novo Osasco ·
Rua João Carlos Munhoz Vaquero

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 245.000

COD. AP4107

Rua João Carlos Munhoz Vaquero - Novo Osasco, Osasco - SP [VER NO MAPA](#)

 47m²

 2 quartos

 1 banheiro

 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Apartamento à venda, 47 m² por R\$ 245.000,00 - Novo Osasco - Osasco/SP

-Apartamento de 47 metros quadrados, 2 dormitórios, 1 banheiros, 1 sala com sacada, cozinha e 1 vaga de garagem.

-O apartamento tem armários e gabinete na cozinha, box, chuveiro e armário no banheiro.

-O piso é todo em porcelanato. -

 [Salvar nos favoritos](#)

 [Enviar para alguém](#)

COMPRA

R\$ 245.000

Condomínio

R\$ 320.000

IPTU

[SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

Smero Imóveis Ltda - Me

LOGO
INDISPONÍVEL

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

 (11) 46 [VER TELEFONE](#)

Figura 07.

5 - CONCLUSÃO

O presente trabalho concluiu a avaliação e utilizou-se das melhores técnicas objetivando a busca de preços mais próximos do mercado.

Os critérios técnicos utilizados contemplaram os principais mecanismos de pesquisas da atualidade, uso de tecnologia da informação, rede mundial de computadores, órgãos oficiais, diligências e todo o uso da infraestrutura necessária para tanto.

Por fim, dar-se por encerrado o presente trabalho composto por 13 (treze) laudas *in fine* assinadas, as quais submeto à apreciação e homologação deste E. Juízo.

No mais, encerrados os trabalhos, reitero os protestos da mais elevada estima e distinta consideração, mantendo-me à disposição do juízo, requerendo por fim, a juntada do presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

AVALIAÇÃO – APARTAMENTO Nº 31, CONDOMÍNIO GRAN PARK ECOVIDA

MATRÍCULA Nº 139.048	CRI - OSASCO/SP
AVALIAÇÃO TOTAL	R\$ 228.000,00

POR FIM, DAR-SE-Á A AVALIAÇÃO NO VALOR DE R\$ 228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais) em julho de 2021.

Carapicuíba, 29 de julho de 2021.

CLECIO OLIVEIRA DE
CARVALHO:29020527827

Assinado de forma digital por CLECIO
OLIVEIRA DE
CARVALHO:29020527827
Dados: 2021.07.29 11:48:01 -03'00'

CLÉCIO OLIVEIRA DE CARVALHO
Leiloeiro Público oficial
Perito Judicial