

## LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA FINS JUDICIAIS

### **1. Solicitante: Determinação Judicial**

**Processo N° 0004056-47.2019 (origem)**

**Reqte: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM VILLA D'ESTE**

**Rqdo: DANIEL GUSTAVO GALVÃO**

**Mandado N° 021.2021/052631-0**

**Juízo: SETOR DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS**

**Carta precatória N° 1032082-09.2020**

### **2. Finalidade: Embasamento de Decisão Judicial**

### **3. Objetivo: Avaliação de imóveis**

### **4. Objeto da Avaliação: imóvel Residencial**

### **5. Localização: Travessa Rio Priore 33, apt. 34 B – Estacionamento 11.**

### **6 Caracterização da região**

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de São Paulo, infraestrutura completa, ocupação comercial, apresentando facilidade de acessos.

### **7) Caracterização Física**

A região é formada por construções de bom padrão construtivo e possui intensidade de tráfego de veículos, ao lado da Rodovia Raposo Tavares.

**7.1) Serviços / Infraestrutura:** É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e telefone, postos de saúde, bancos etc.

#### **7.2) Caracterização do imóvel avaliando:**

1- Trata-se de imóveis para uso residencial. O terreno avaliando possui estrutura geral em concreto armado, padrão de acabamento normal encontra se em bom estado de conservação.

### **8 Metodologia empregada**

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, pesquisa através de sites: Vivareal.com.br; 123i.uol.com.br , sonarimovel.com.br Zapimoveis.com.br e Mercado Livre.

[https://www.sonarimovel.com.br/imovel/apartamento-padrao-compra-conjunto-promorar-  
raposo-tavares-sao-paulo-2-quartos-com-garagem-43m2-RS190000-zap-ZAP-2459951375-1](https://www.sonarimovel.com.br/imovel/apartamento-padrao-compra-conjunto-promorar-raposo-tavares-sao-paulo-2-quartos-com-garagem-43m2-RS190000-zap-ZAP-2459951375-1)

[https://apartamento.mercadolivre.com.br/MLB-2040674197-apartamento-residencial-  
venda-conjunto-promorar-raposo-tavares-so-paulo-ap2591-  
\\_JM#position=3&search\\_layout=stack&type=item&tracking\\_id=38053a3d-ee0f-4111-8f2d-  
f3099592d45e](https://apartamento.mercadolivre.com.br/MLB-2040674197-apartamento-residencial-venda-conjunto-promorar-raposo-tavares-so-paulo-ap2591-JM#position=3&search_layout=stack&type=item&tracking_id=38053a3d-ee0f-4111-8f2d-f3099592d45e)

[https://apartamento.mercadolivre.com.br/MLB-1981642579-apartamento-2-  
quartos-so-paulo-sp-conjunto-promorar-raposo-tavares-0653-  
\\_JM#position=1&search\\_layout=stack&type=item&tracking\\_id=38053a3d-ee0f-  
4111-8f2d-f3099592d45e](https://apartamento.mercadolivre.com.br/MLB-1981642579-apartamento-2-quartos-so-paulo-sp-conjunto-promorar-raposo-tavares-0653-JM#position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=38053a3d-ee0f-4111-8f2d-f3099592d45e)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-promorar-raposo-tavares-  
zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS185000-id-2488100964/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-promorar-raposo-tavares-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS185000-id-2488100964/)

#### **9 - Resultado da Avaliação:**

**Valor de mercadológico:** De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de São Paulo Capital, AVALIO o imóvel de em R\$ 150.000,00 (Cento e Cinquenta mil reais), ressaltando que os valores expresso acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário. (Anuncio de imóvel semelhante obtido nos Sites supracitados)

#### **10. Observações Complementares Importantes:**

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes como estado interno do imóvel.

11. Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado com 03 folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas além dos seus anexos. O referido é verdade e dou fé.

12. Foto do local:



São Paulo, 12 de Julho de 2.021.

Fabio Marcelo Monteiro Lopes  
OFICIAL DE JUSTIÇA  
MATRÍCULA FUNCIONAL Nº 809.856



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de SÃO PAULO**  
**SETOR DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS - CAP**  
**SETOR UNIFICADO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS**  
**VIADUTO DONA PAULINA, Nº 80., SÃO PAULO-SP - CEP 01501-020**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1032082-09.2020.8.26.0021**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Requerente: **Associação dos Proprietários Em Villa D'este**  
 Requerido: **Daniel Gustavo Galvao**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Fabiana Tsuchiya

Vistos.

Manifestem-se os interessados sobre a certidão do(a) oficial de justiça, no prazo de 05 (cinco) dias.

No silêncio, devolva-se.

Int.

São Paulo, 29 de novembro de 2021.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**