

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CARAÍCUIBA - SP.

PROCESSO Nº 1007604-41.2019.8.26.0127

AUTOR: Condomínio Flex Carapicuíba III

RÉU: Evandro Vicentino de Oliveira Antunes

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, Emita 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.

Cumprido 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, 28 de maio de 2021.

CLÉCIO OLIVEIRA DE CARVALHO

Leiloeiro Público oficial

Perito Judicial

Sumário

1 - PRELIMINARES.....	3
1.2- Da identificação do imóvel avaliando.....	3
1.3- DO MÉTIDO 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 34 localizado no 3º pavimento do Bloco nº 03 do Condomínio Flex Carapicuíba e respectiva vagas e garagem em local indeterminado, situado na Estrada do Copiúva, nº 1.220, Carapicuíba, melhor descrito e caracterizado na matrícula de nº 16.322 do Oficial de Registro de Imóveis de Carapicuíba/SP

1.3- DO MÉTIDO 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.

MÉTIDO DE DEPRECIAÇÃO

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

2- DA LOCALIZAÇÃO – MAPA – IMAGENS

Endereço: Estrada do Copiúva, nº 1.220, Carapicuíba, São Paulo.

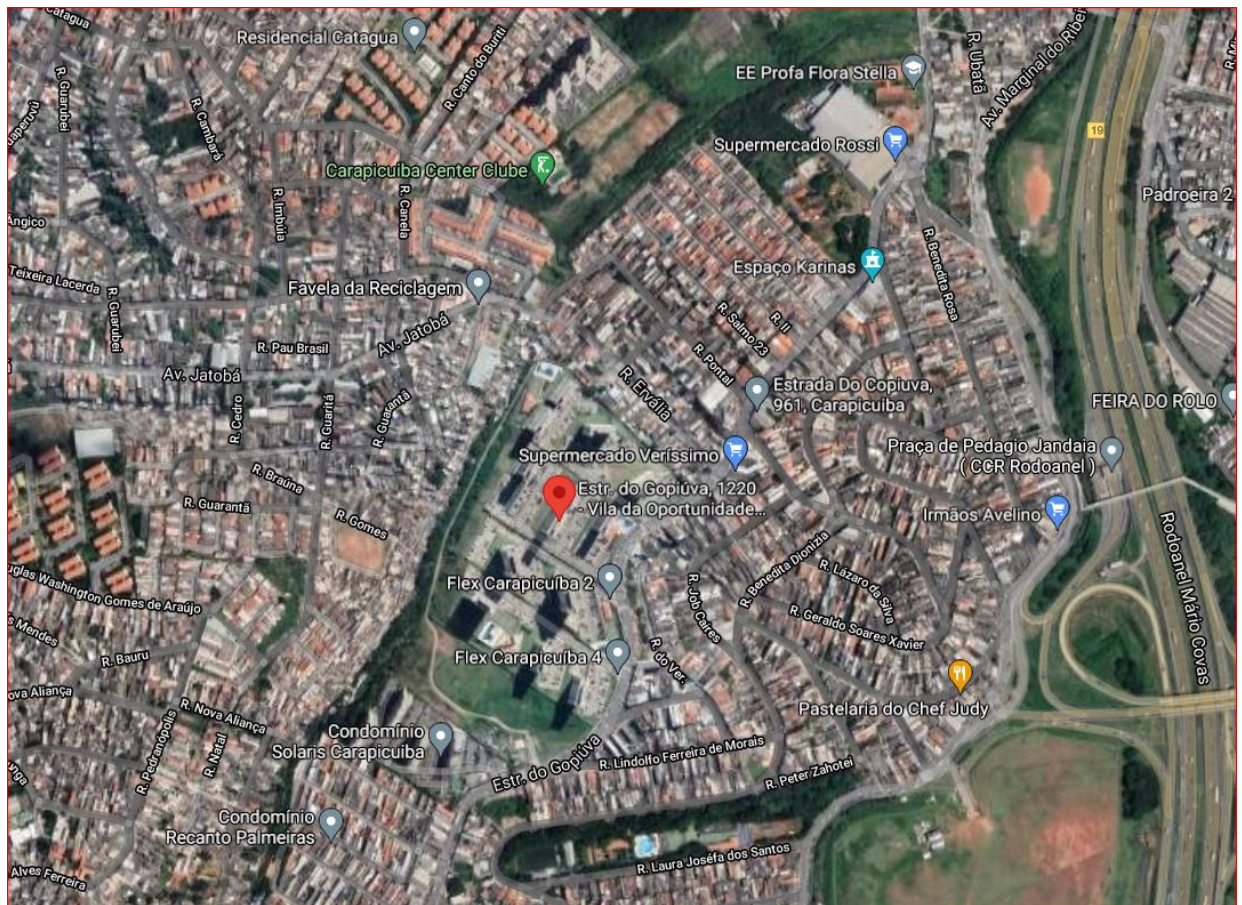


Imagem: 01 – Geolocalização

FACHADA DO CONDOMÍNIO



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 1007604-41.2019.8.26.0127								
	Tipo	Localização	Bairro	Cidade	Dorm	A.U	Valor	R\$ m ²
	Apartamento	Estrada do Copiúva, nº 1.220	V oportunidade	Carapicuib	2	43	X	X
Am	Tipo	Localização	Bairro	dorm	A.U	Valor	R\$ m ²	
1	Apartamento	Estrada do Copiúva	V Oportunidade	Carapicuib	2	44	R\$ 156.201,00	R\$ 3.550,02
2	Apartamento	Estrada do Copiúva	V Oportunidade	Carapicuib	2	44	R\$ 189.000,00	R\$ 4.295,45
3	Apartamento	Estrada do Copiúva	V Oportunidade	Carapicuib	2	43	R\$ 170.000,00	R\$ 3.953,49
4	Apartamento	Estrada do Copiúva	P Jandaia	Carapicuib	2	43	R\$ 170.000,00	R\$ 3.953,49
5	Apartamento	Estrada do Copiúva	P Jandaia	Carapicuib	2	48	R\$ 190.000,00	R\$ 3.958,33
6	Apartamento	Estrada do Copiúva	P Jandaia	Carapicuib	2	44	R\$ 189.000,00	R\$ 4.295,45
								R\$ 24.006,24
							Valor médio do m ²	R\$ 4.001,04
							43m ² x R\$ 4.001,04 = R\$ 172.044,72	
Avaliação final: R\$ 172.000,00								

Figura: 01 – quadro amostral

4. AMOSTRAS DE MERCADO

AMOSTRA I

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Carapicuíba · Parque Jandaia

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 44 m² por R\$ 156.201

COD. AP10706

Estrada do Copiúva - Parque Jandaia, Carapicuíba - SP [VER NO MAPA](#)

44m² 2 quartos 1 banheiro Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Carapicuíba - Apartamento Padrão - Parque Jandaia
Apartamento com 43,91 m², com 2 dormitórios, sala, cozinha, wc, lazer e vaga de moto.

Ótima localização, apenas 10 minutos da estação Miguel Costa km21 (CPTM) e 2 minutos do acesso ao Rodoanel Mário Covas. - 2 dormitórios - Ótima área útil, apartamento entregue com todo o acabamento. Falta apenas pisos na sala, quartos e aparelho chuveiro a gás. Possui Playground - Salão de festa - Piscina para Adultos e Crianças - Quadra Poliesportiva.

O Jardim Jandaia é um bairro residencial de Carapicuíba com uma boa infraestrutura de comércios e serviços. Próximo ao acesso do Rodoanel Mário Covas, também tem ligações com outras avenidas importantes com acesso ao centro de Carapicuíba.

"Condições de pagamento e descontos podem sofrer alteração conforme normas da construtora."
Sujeito a confirmação de disponibilidade!"

COMPRA

R\$ 156.201

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
B E G IMOVEIS



[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

 (11) 47 [VER TELEFONE](#)

Figura: 02

AMOSTRA II

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Carapicuíba · Parque Jandaia

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 44 m² por R\$ 189.000

COD. V290861

Estrada do Copiúva - Parque Jandaia, Carapicuíba - SP [VER NO MAPA](#)

44m² 2 quartos 1 banheiro Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

Carapicuíba - Apartamento Padrão - Parque Jandaia
31/05 Flex Carapicuíba III - APARTAMENTO NO 15 ANDAR!

02 Dormitorios - 01 Sala - Cozinha - Banheiro com box - Area de serviço
01 Vaga de garagem para MOTO (Nao tem vaga para carro)

Lazer:
- churrasqueira
- piscina (adulto)
- playground
- salao de festa

Financia e aceita FGTS.

Proximo ao RodoanelCARACTERÍSTICAS DO CONDOMINIO: Apartamento por Andar: 6 , Quantidade de Andares: 16 , Torre(s): 4 , Piscina Adulto, Piscina Infantil, Playground, Quadra Poliesportiva, Salao de Festa, Cameras de Seguranca, Cerca Eletrica, Portaria: 24 hrs., Elevador de Serviço: 1 , Elevador Social: 1 , Gas Encanado, Portao Eletronico. - Bairro: Parque Jandaia Ref. Imovel: V290861

COMPRA

R\$ 189.000

Condomínio **R\$ 350**
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
Nunes Imóveis 

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

 (11) 36 [VER TELEFONE](#)

 Mais 10 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

Figura: 03

AMOSTRA III

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Carapicuíba · Parque Jandaia

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 43 m² por R\$ 170.000

COD. APP1856

Estrada do Copiúva, 1220 - Parque Jandaia, Carapicuíba - SP [VER NO MAPA](#)

43m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

MORE COM SEGURANÇA EM CONDOMÍNIO FECHADO (REF 050A - 100)
MORE COM SEGURANÇA EM CONDOMÍNIO FECHADO

Vendo lindo apartamento no condomínio Flex 3 em Carapicuíba. Sendo dois quartos, um banheiro, uma sala, uma cozinha americana e lavanderia. Sem sacada e com vaga de moto. Financiado pela Caixa econômica.

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

COMPRA

R\$ 170.000

Condomínio **R\$ 320**
IPTU R\$ 50

ANUNCIANTE
ADMIN - NEGOCIOS
IMOBILIARIOS S/S LTDA - ME 

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(11\) 39](#) [VER TELEFONE](#)

Figura: 04

AMOSTRA IV

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Carapicuíba · Parque Jandaia

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 43 m² por R\$ 170.000

COD. 2261

Parque Jandaia, Carapicuíba - SP [VER NO MAPA](#)

43m² 2 quartos 1 banheiro Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Apartamento em Carapicuíba
Apartamento com 2 dormitórios, sala com móveis, cozinha planejada, banheiro com móveis com box de vidro, piso laminado, vaga para moto/ Atualização -

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

Você também pode gostar

COMPRA

R\$ 170.000

Condomínio R\$ 370
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
EZEQUIAS OLIVEIRA DE ARAUJO 

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(11\) 46](#) [VER TELEFONE](#)

 Mais 3 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

Figura: 05

AMOSTRA V

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Carapicuíba · Parque Jandaia

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 190.000

COD. V381761

Estrada do Copiúva - Parque Jandaia, Carapicuíba - SP [VER NO MAPA](#)

48m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

Carapicuíba - Apartamento Padrão - Parque Jandaia
31/05 Flex Carapicuiiba III - ACEITA FINANCIAMENTO E FGTS

Bom apartamento - Primeiro Andar - 2 dormitórios, sala 2 ambientes, com sacada, cozinha, banheiro, Area de serviço, 1 vaga de carro. Lazer piscina, quadra de futebol, 2 playground, salao de festas.
Proximo ao Rodoanel.

Estuda proposta!CARACTERÍSTICAS DO CONDOMINIO: Apartamento por Andar: 6 , Quantidade de Andares: 16 , Torre(s): 4 , Piscina Adulto, Piscina Infantil, Playground, Quadra Poliesportiva, Salao de Festa, Camaras de Seguranca, Cerca Eletrica, Portaria: 24 hrs., Elevador de Serviço: 1 , Elevador Social: 1 , Gas Encanado, Portao Eletronico. - Bairro: Parque Jandaia Ref. Imovel: V381761

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

COMPRA
R\$ 190.000

Condomínio **R\$ 250**
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
Nunes Imóveis 

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(11\) 36](#) [VER TELEFONE](#)

 Mais 5 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

Figura: 06

AMOSTRA VI

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Carapicuíba · Parque Jandaia

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 44 m² por R\$ 189.000

COD. V290861

Estrada do Copiúva - Parque Jandaia, Carapicuíba - SP [VER NO MAPA](#)

44m² 2 quartos 1 banheiro Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

Carapicuíba - Apartamento Padrão - Parque Jandaia
31/05 Flex Carapicuíba III - APARTAMENTO NO 15 ANDAR!

02 Dormitórios - 01 Sala - Cozinha - Banheiro com box - Area de serviço
01 Vaga de garagem para MOTO (Nao tem vaga para carro)

Lazer:
- churrasqueira
- piscina (adulto)
- playground
- salao de festa


Financia e aceita FGTS.

Proximo ao RodoanelCARACTERÍSTICAS DO CONDOMINIO: Apartamento por Andar: 6 , Quantidade de Andares: 16 , Torre(s): 4 , Piscina Adulto, Piscina Infantil, Playground, Quadra Poliesportiva, Salao de Festa, Camaras de Seguranca, Cerca Eletrica, Portaria: 24 hrs., Elevador de Serviço: 1 , Elevador Social: 1 , Gas Encanado, Portao

COMPRA

R\$ 189.000

Condomínio **R\$ 350**
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
Nunes Imóveis 

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

 (11) 36 [VER TELEFONE](#)

 Mais 10 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

Figura: 07

5.CONCLUSÃO

O presente trabalho concluiu a avaliação e buscou as melhores técnicas objetivando a busca de preço 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 rubricadas e 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 34, CONDOMÍNIO FLEX CARAPICUIBA III

MATRICULA Nº 16.322	CRI CARAPICUÍBA/SP
AVALIAÇÃO TOTAL	R\$ 172.000,00

POR FIM, DAR-SE-À A AVALIAÇÃO NO VALOR DE R\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil reais) em junho de 2021.

Carapicuíba, 01 de junho de 2021.

CLÉCIO OLIVEIRA DE CARVALHO
Leiloeiro Público Oficial
Perito Judicial