

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 34 (trinta e quatro), localizado no 4º pavimento - tipo, da Torre nº 04, do empreendimento imobiliário denominado " RESIDENCIAL VIOLETAS", situado na Rua Paraguai nº380, nesta cidade, município e comarca de Carapicuíba, melhor descrito e caracterizado na matrícula de nº 13.194 do Oficial de Registro de Imóveis de Carapicuíba/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 Paraguai, nº 380- Carapicuíba - 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 1006272-68.2021.8.26.0127							
Tipo	Localização	Bairro	Cidade	Dorm	A.U	Valor	R\$ m²
Apartamento	Rua Paraguai, nº 380	Jardim Helena	Carapicuíba	2	48	X	X
Am Tipo	Localização	Bairro		dorm	A.U	Valor	R\$ m²
1 Apartamento	Rua Paraguai, nº 380	Jardim Helena	Carapicuíba	2	48	R\$ 100.000,00	R\$ 2.083,33
2 Apartamento	Rua Paraguai, nº 380	Jardim Helena	Carapicuíba	2	48	R\$ 130.000,00	R\$ 2.708,33
3 Apartamento	Rua Paraguai, nº 380	Jardim Helena	Carapicuíba	2	48	R\$ 130.000,00	R\$ 2.708,33
4 Apartamento	Rua Paraguai, nº 326	Jardim Helena	Carapicuíba	2	52	R\$ 95.000,00	R\$ 1.826,92
5 Apartamento	Rua Paraguai, nº 370	Jardim Helena	Carapicuíba	2	48	R\$ 120.000,00	R\$ 2.500,00
6 Apartamento	Rua Paraguai, nº 326	Jardim Helena	Carapicuíba	2	46	R\$ 95.000,00	R\$ 2.065,22
							R\$ 13.892,14
Valor médio do m²							R\$ 2.315,36
48m² x R\$ 2.315,36=							R\$ 111.137,28
Avaliação final: R\$ 111.137,28							

Figura 01: Quadro Amostral

4. AMOSTRAS DE MERCADO

AMOSTRA I



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Carapicuíba / Jardim Helena / Rua Paraguai

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 51 m² por R\$ 100.000

COD. R - 396

Condomínio Residencial Violetas • Rua Paraguai, 380 - Jardim Helena, Carapicuíba - SP [VER NO MAPA](#)

51m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

[Simular Financiamento](#)

Apartamento do CDHU, 51 metros quadrados com 2 quartos em Jardim Helena - Carapicuíba - SP Residencial Violetas. Apartamento para Venda no bairro Jardim Helena, localizado na cidade de Carapicuíba / SP.

Com 2 dormitórios, possui 1 banheiro, 1 vaga de garagem, 1 sala ampla, Lavanderia.

Área Total de 51,00 m². Não Aceita Financiamento.

Cômodos: Área de Serviço, Cozinha.

COMPRA
R\$ 100.000

Condomínio **R\$ 50**
IPTU **R\$ 200**

ANUNCIANTE
Lucilene B. L. Dutra LOCO! INDIVIDUAL

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(11\) 96](#) [VER TELEFONE](#)

Figura 02.

AMOSTRA II

● venda

R\$ 130.000

+ R\$ 150 Condomínio

Apartamento · 50m² · 2 Quartos · 1 Vaga

Você precisa de um crédito?

Financiamento a partir de R\$985

Imóvelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Carapicuíba > Jardim Helena > Apartamento 2971610938

Publicado há 103 dias

Apartamento à Venda - no Jardim Helena

Rua Paraguai 380, Jardim Helena, Carapicuíba [Ver no mapa](#)

50 m² Total 50 m² Útil 1 Banheiro 1 Vaga 2 Quartos 122 Idade do imóvel

Lindo apartamento em ótima localização e todo reformado, contendo 2 dormitórios, 1 banheiro, cozinha ampla, sala 2 ambientes e 1 vaga de garagem.

Conheça a vizinhança do imóvel

Figura 03.

AMOSTRA III

• venda

R\$ 130.000

+ R\$ 150 Condomínio

Apartamento · 50m² · 2 Quartos · 1 Vaga

Você precisa de um crédito?

Financiamento a partir de R\$985

Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Carapicuíba > Jardim Helena > Apartamento 2971610938

Publicado há 110 dias

Apartamento à Venda - no Jardim Helena

Rua Paraguai 380, Jardim Helena, Carapicuíba [Ver no mapa](#)

50 m² Total 50 m² Útil 1 Banheiro 1 Vaga 2 Quartos 122 Idade do imóvel

Lindo apartamento em ótima localização e todo reformado, contendo 2 dormitórios, 1 banheiro, cozinha ampla, sala 2 ambientes e 1 vaga de garagem.

Figura 04.

AMOSTRA IV

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Carapicuíba / Jardim Helena / Rua Paraguai

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 52 m² por R\$ 95.000

COD. 2033 Oportunidade apartamento

Condomínio Residencial Girassois ■ Rua Paraguai, 326 - Jardim Helena, Carapicuíba - SP [VER NO MAPA](#)

52m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Oportunidade AP em Carapicuíba 52m2

Apto no Condomínio Girassois

NÃO FINANCIA

Troca por veículo

valor + assume 24 parcelas de 50 reais

52m2

2 quartos

sala jantar/Estar

1 Banheiro

Lavanderia

COMPRA

R\$ 95.000

Condomínio

R\$ 150

IPTU

[SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
HDL Imobiliária



[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais Informações](#)

(11) 99

[VER TELEFONE](#)

Figura 05.

AMOSTRA V

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Carapicuíba / Jardim Helena

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 120.000

COB. AP2553

Jardim Helena, Carapicuíba - SP [VER NO MAPA](#)

48m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

[Simular Financiamento](#)

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 48 m² por R\$ 120.000,00 - Jardim Helena - Carapicuíba/SP. Residencial Condomínio Azulejos. Apartamento com 48m² para Venda no bairro Jardim Helena, localizado na cidade de Carapicuíba/SP. Com 2 dormitórios, possui 1 banheiro, 1 vaga de garagem com o moto rotativa, Play ground, salão de festas e quadra poliesportiva. Apartamento possui porta termo-acústica e parede termo-acústica. Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Farmácia, Shopping Center, Supermercado.

NÃO ACEITA FINANCIAMENTO.

Valor = assume 36 parcelas de 61,00 reais. -

[Salvar nos favoritos](#)

[Enviar para alguém](#)

LUMPHA

R\$ 120.000

Condomínio

R\$ 125

IPTU

[SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

Manó Imóveis

MN

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) 22

[VER TELEFONE](#)



Mais 18 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas.

Figura 06.

AMOSTRA VI

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Carapicuíba / Jardim Helena / Rua Paraguai

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 46 m² por R\$ 95.000

COZEL JARDIM

Condomínio Residencial Girassóis • Rua Paraguai, 326 - Jardim Helena, Carapicuíba - SP [VER NO MAPA](#)

46m²

2 quartos

1 banheiro

Não informado

[SOLICITAR](#)

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

[Simular Financiamento](#)

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 46 m² por R\$ 95.000 - Jardim Helena - Condomínio Girassóis - Condomínio Girassóis

Apartamento com uma ótima planta, espaçosa, arejado e seguro. O imóvel conta com:

- Sala de estar
- Sala de jantar
- 2 Quartos
- Cozinha
- 1 Banheiro
- Área do Serviço
- Garagem para 1 carro

COMPRA

R\$ 95.000

Condomínio:

R\$ 125

IPTU:

[SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

RODRIGO SOUSA

IMOBILIÁRIA



[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)



(11) 95

[VER TELEFONE](#)



Mais 33 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

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 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 DO IMÓVEL – APARTAMENTO Nº 34, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIOLETAS

MATRÍCULA Nº 13.194	CRI - CARAPICUÍBA/SP
AVALIAÇÃO TOTAL	R\$ 112.000,000

POR FIM, DAR-SE-Á A AVALIAÇÃO NO VALOR DE R\$ 112.000,00 (Cento e doze mil reais) janeiro de 2023.

AVALIAÇÃO DOS DIREITOS FIDUCIÁRIOS ADIMPLIDOS:

Valor do Financiamento: R\$73.277,64

Saldo devedor : R\$ 78.316,28

valor adimplido: R\$ 302.33

DAR-SE Á POR AVALIADO O SALDO ADIMPLIDO O VALOR DE R \$302.33 Trezentos e dois reais e trita e três centavos).

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 112.000,00 (cento e doze mil reais)

Carapicuíba, 20 de janeiro de 2022.

CLÉCIO OLIVEIRA DE CARVALHO
Leiloeiro Público oficial
Perito Judicial