

**Eng. Brenno Zanardo**

Crea - 5069220741

Creci - 178608

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**101**  
ANOS  
**LANCE**  
LEILÕES

**SOLICITANTE:** MM. Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba/SP

**PROCESSO:** 0002505-93.2023.8.26.0248

**VARA:** 5ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba/SP

## 1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel penhorado por outros meios, apresenta-se nessa ocasião uma pesquisa de mercado como base em imóveis com características semelhantes, de modo a viabilizar a mais correta precificação e possibilitar sua futura venda em leilão.

As informações aqui trazidas têm como base documentos oficiais, sendo certo que para a apuração do valor final será considerado que o imóvel se encontra livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca, alienação fiduciária ou desapropriações que porventura pesem sobre o bem.

## 2 - Fundamento Legal e Jurídico

### Código de Processo Civil

**Art. 871.** Não se procederá à avaliação quando:

**I - uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra;**

(...)

**IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado. (...)**

### Jurisprudência

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ATUALIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL A SER PRACEADO. **APRESENTAÇÃO DE ESTIMATIVA PELO EXEQUENTE.** PEDIDO DE INTIMAÇÃO DA PARTE EXECUTADA PARA VERIFICAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE CONTROVÉRSIA ACERCA DA ESTIMATIVA. INDEFERIMENTO. **DETERMINAÇÃO, DE OFÍCIO, DE APRESENTAÇÃO DE AVALIAÇÃO POR CORRETORES. IRRESIGNAÇÃO DO EXEQUENTE. INCORREÇÃO DA MEDIDA. VERIFICAÇÃO. DESNECESSIDADE DE AVALIAÇÃO SE NÃO HOUVER CONTROVÉRSIA ACERCA DA ESTIMATIVA. INTELIGÊNCIA DO ART. 871, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC). ESTIMATIVA DO EXEQUENTE QUE SE BASEIA EM DIVERSOS ANÚNCIOS EM SITES, AFASTANDO A “FUNDADA DÚVIDA” DE QUE TRATA O PARÁGRAFO ÚNICO.** OBSERVAÇÃO DE QUE TODOS OS INTERESSADOS DEVEM SER INTIMADOS. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO. (TJSP - AI nº 2029542-92.2024.8.26.0000, Rel. Adilson de Araujo, j. 20/02/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - **Decisão agravada que determinou que a avaliação dos imóveis seja realizada por perito de confiança deste Juízo - Pretensão dos agravantes de que a avaliação dos imóveis seja feita por imobiliárias e por comparativos de anúncios publicitários - Admissibilidade - Inteligência do artigo 871, IV, do CPC - A regra é a avaliação por oficial de justiça, entretanto, é perfeitamente admitida a avaliação de bem imóvel através de avaliação de imobiliária, bem como de anúncios publicitários, quando devidamente comprovada** - Previsão expressa no CPC - Os agravantes apresentaram 3 laudos de avaliação de cada apartamento penhorado elaborados por imobiliárias, bem como anúncios publicitários de apartamentos à venda no mesmo prédio - **Necessidade de prova pericial não demonstrada no caso concreto** - Executados que instados a se manifestarem sobre os valores das avaliações apresentados pelos exequentes por r. despacho de fls. 43/44, se mantiveram inertes - **Medida, ademais, que contribuirá para a celeridade processual e importará em menor onerosidade às partes** - Decisão reformada a fim de constar a desnecessidade da avaliação dos imóveis por perito de confiança do Juízo, cabendo ao d. Juízo a quo decidir se a documentação apresentada é suficiente ou não para apuração do preço médio do imóvel - Recurso provido. (TJSP - AI nº 2080173-40.2024.8.26.0000, Rel. Achile Alesina, j. 02/05/2024)

### 3 - Dados do Imóvel

**Localização:** Rua Stefano Milani, 92, Quadra 21, Lote 10, Vila Rica – Jd. do Império, Indaiatuba/SP.

**Dados Registrais:** Matrícula nº 99.208 do 1º CRI de Indaiatuba/SP.

**Inscrição Municipal/Contribuinte:** 5226.3820.0-9.

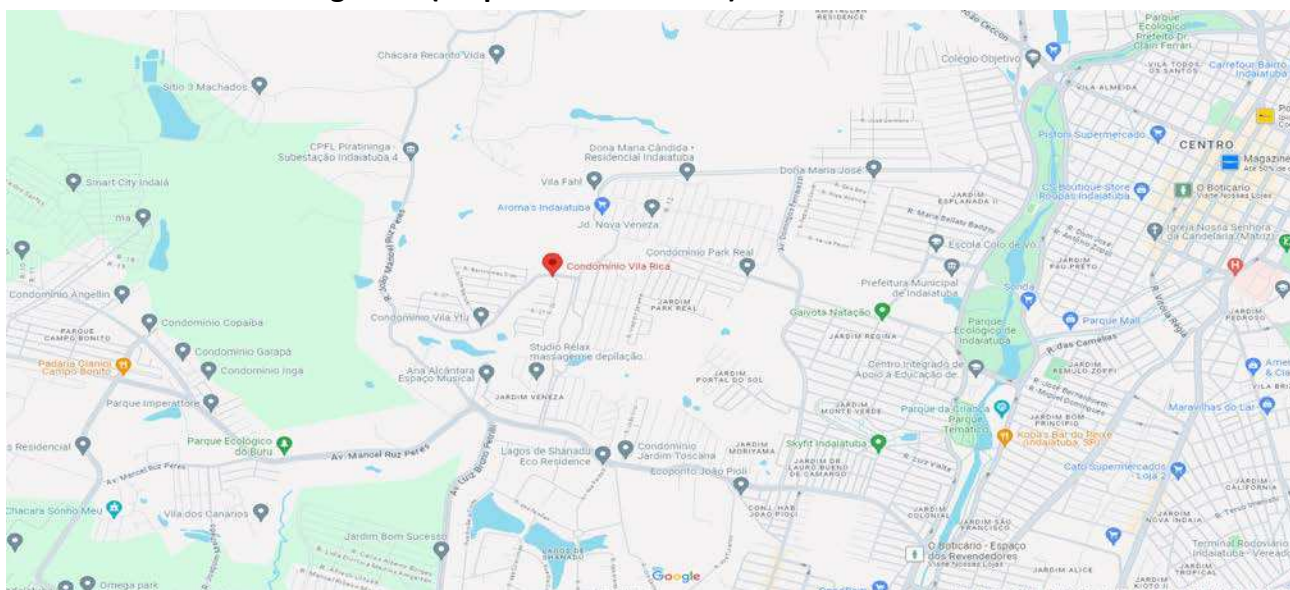
**Descrição:** Um lote de terra sob o nº 10 da quadra 21, do loteamento denominado JARDINS DO IMPÉRIO, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 7,50m de frente para a rua 28, igual medida nos fundos confrontando com o lote nº 16, por 20m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote nº 9, e do lado oposto na mesma posição acima com o lote nº 11, encerrando a área total de 150m<sup>2</sup>.

\*segundo informações obtidas *in loco* e junto à Prefeitura, há no terreno uma casa com área total edificada de 95,90m<sup>2</sup>.

**Área útil/privativa:** 95,90m<sup>2</sup>. **Área de terreno:** 150m<sup>2</sup>.

### 4 - Detalhamento Regional

#### 4.1 - Levantamento Fotográfico (Mapa e 'Visão da rua')



## 4.2 - Características

### Região Urbana Residencial

A região possui infraestrutura completa, iluminação pública, pavimentação asfáltica, abastecimento de água, rede de esgoto, energia elétrica, telefonia, coleta de lixo e transporte coletivo frequente. Ademais, o entorno é dotado de escolas, hospitais, farmácias, mercados e comércios com serviços variados.

## 5 - Precificação

### 5.1 - Metodologia

O estudo objeto deste trabalho se baseou nos requisitos essenciais da NBR 13752:1996 - Perícias de engenharia na construção civil, item 4.3.2, na Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011, no estudo Valores de edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2017 e na norma NBR 14.653-2: 2011.

O método utilizado é o 'Comparativo Direto de Dados de Mercado', que, segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente a imóveis paradigmas semelhantes, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua os atributos mais semelhantes possíveis, ponderando os valores disponíveis e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio de pesquisa mercadológica, tratando-se, portanto, de pesquisa indireta.

Não obstante, para se construir uma equiparação ainda mais assertiva e corrigir eventuais discrepâncias dos elementos comparativos, aplica-se o processo de 'Homogeneização de Valores', que aumenta o grau de precisão da avaliação, e o respectivo 'Fator de Oferta', que, conforme item 10.1 da Norma, indica a dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa (elasticidade dos negócios ou euforia de mercado). Trata-se de fator considerado obrigatório pois o valor de mercado não é o valor ofertado pelo vendedor, mas sim o valor mais provável que seria negociado e acordado em situação normal.

### 5.2 - Amostras Comparativas

Com base na pesquisa mercadológica foi possível identificar imóveis com características correlatas ao bem avaliando, com elementos semelhantes em área (m<sup>2</sup>), localização, edificação e zoneamento:

### Imóvel Paradigma 1

**Compra**  
R\$ 595.000

Condomínio: R\$ 313  
IPTU: R\$ 130

ANUNCIANTE: JBRZ Imóveis

85m², 2 quartos, 1 banheiro, 3 vagas.

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (7)

### Imóvel Paradigma 2

**Compra**  
R\$ 668.000

Condomínio: R\$ 310  
IPTU: R\$ 106

ANUNCIANTE: Imob Indaiá

97m², 2 quartos, 2 banheiros, 1 suíte, 2 vagas.

### Imóvel Paradigma 3

**Compra**  
R\$ 690.000

Condomínio: Não informado  
IPTU: Não informado

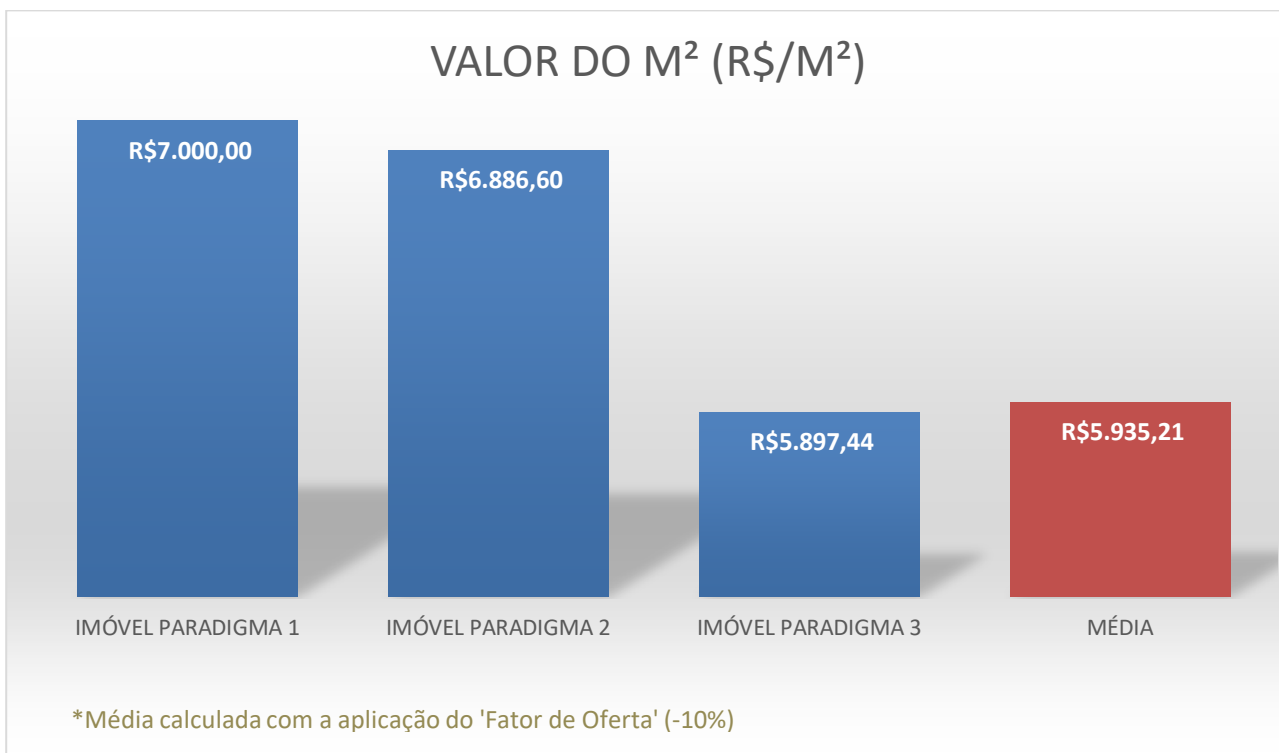
ANUNCIANTE: PENSE LAR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIO

117m², 2 quartos, 2 banheiros, 1 suíte, 2 vagas.

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (12)

O imóvel paradigma nº 1 indica o valor do m <sup>2</sup> em <b>R\$7.000,00</b>
O imóvel paradigma nº 2 indica o valor do m <sup>2</sup> em <b>R\$6.886,60</b>
O imóvel paradigma nº 3 indica o valor do m <sup>2</sup> em <b>R\$5.897,44</b>
<b>O resultado aritmético final indica o valor médio do m<sup>2</sup> em R\$5.935,21</b>

\*Média calculada com a aplicação do 'Fator de Oferta' (-10%)



## 6 - Conclusão

Nos termos previstos no art. 871, I e IV do CPC, com base na análise mercadológica comparativa, serve o presente para indicar os seguintes valores avaliatórios conclusivos:

95,90m <sup>2</sup> de área útil/privativa x R\$5.935,21/m <sup>2</sup> =
<b>R\$569.186,64</b>
(quinhentos e sessenta e nove mil cento e oitenta e seis reais e sessenta e quatro centavos)
Avaliação feita em <b>10/07/2024</b>

Assim, uma vez fixado o valor do bem imóvel sob análise, a **D1LANCE Leilões**, por meio de seu **Leiloeiro José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106**, coloca-se à inteira disposição para proceder com o respectivo **praceamento**.

É o que me cumpre,

**Brenno Zanardo**





92

KWID  
EPP-5132









# PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE POSTURAS MUNICIPAIS

## FICHA DO IMÓVEL

### DADOS PRINCIPAIS

N.º Cadastro: 5226.3820.0-9

Insc. Cadastral: 04.12.05.10.010.000

Receita: PREDIAL

Imóveis Relacionados: 5226.3820.0-9

### LOCALIZAÇÃO

Logradouro 1: R STEFANO MILANI

Número: 00092

Logradouro 2:

Edif./Cond.:

Complemento:

Loteamento: LT JARDINS DO IMPERIO

Quadra: 21

Lote: 10

Matrícula Reg. Imóveis:

Data de Registro: //

Zona: ZONA RESIDENCIAL TIPO 01

Área Unid.: 95,90

Área tot. edif.: 95,90 Área terr.: 150,00

### RESUMO

Aprovações: 0

Alvarás: 0

Habite-ses: 0

Multas: 1

Desmembramento/Unificação: NENHUM

Passível de desdobro: NÃO.

Caso existam construções sobre o lote, elas não podem interferir no desmembramento. Os imóveis com frente para a Av. Eng. Fábio Barnabé (marginal direita e esquerda) deverão obedecer área mínima de 250,00m<sup>2</sup> de lote resultante com testada mínima de 12,00m. O teor desta consulta é meramente informativo, não valendo como certidão ou documento público. Caso seja constatada qualquer divergência de dados, solicitamos entrar em contato com a Secretaria de Engenharia.

Viela sanitária: NÃO

### USO DE SOLO

#### Categorias permitidas

RU RESIDENCIA UNIFAMILIAR

#### Observações

### RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS DE LOTEAMENTO

#### CONTRATO PADRÃO:

10.1. O COMPRADOR DEVERA OBEDECER RIGOROSAMENTE AS DETERMINAÇÕES DA PREFEITURA DE INDAIATUBA E DEMAIS ORGÃOS PUBLICOS COMPETENTES REFERENTES A UTILIZAÇÃO E APROVEITAMENTO DO LOTE.

10.3. AS CONSTRUÇÕES RESPEITARÃO OBRIGATORIAMENTE OS AFASTAMENTOS MINIMOS DAS DIVISAS DO EM QUE SE SITUEM, E SOMENTE PODERÃO SER INICIADAS APOS A APROVAÇÃO DOS RESPECTIVOS PROJETOS

PELA PREFEITURA E ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES.

10.8. A EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL PODERÁ TER NO MAXIMO DOIS PAVIMENTOS.

10.9. FICA TERMINANTEMENTE PROIBIDO O DESMEMBRAMENTO OU SUBVISÃO DE LOTES , SENDO PERMITIDA A UNIFICAÇÃO, DESDE QUE NÃO CONTRARIE O DISPOSTO NAS LEIS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DE SOLO.

10.10. TRATANDO-SE DE LOTE RESIDENCIAL FICA VEDADA A CONSTRUÇÃO E UTILIZAÇÃO DE QUALQUER TIPO DE ESTABELECIMENTO INDUSTRIAL, COMERCIAL OU DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE QUALQUER ESPECIE, ALEM DE ESTABELECIMENTOS POLITICOS, RELIGIOSOS E RECREATIVOS.

10.12. NÃO SERÁ PERMITIDA A CONSTRUÇÃO DE MAIS DE UMA RESIDENCIA POR LOTE, SENDO QUE ESTA RESIDENCIA SE DESTINARA EXCLUSIVAMENTE A HABITAÇÃO E MORADIA DE UMA UNICA FAMILIA E SEUS EMPREGADOS.

12.1. O LOTEAMENTO POSSUI 1.014 LOTES, SENDO 973 LOTES RESIDENCIAIS E 41 LOTES COMERCIAIS, QUADRA 04 LOTES 01 AO 05, QUADRA 09 LOTES 01 AO 06, QUADRA 27 LOTES 27 AO 37 E QUADRA 28 LOTES 01 AO 18.

12.2 - O LOTEAMENTO POSSUI CARCTERISTICAS DE LOTEAMENTO FECHADO.

- RECUOS OMISSOS.

DECRETO MUNICIPAL:

ART. 5º - O LOTEAMENTO TEM CARATER RESIDENCIAL E COMERCIAL, LOCALIZANDO-SE EM ZPR2.

ART. 6º - AS EDIFICAÇÕES DEVERÃO OBEDECER AOS CRITERIOS E AS RESTRIÇÕES DE USO DOS LOTES, IMPOSTAS PELO LOTEADOR E PREVISTOS NO CONTRATO PADRÃO, NO REGULAMENTO DE RESTRIÇÕES URBANISTICAS E CONSTRUÇÃO, E DE PROTEÇÃO E USO DO LOTEAMENTO JARDINS DO IMPERIO, BEM COMO, AQUELES PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL VIGENTE.

ART. 7º - O LOTEAMENTO TERA CARACTERISTICAS DE LOTAMENTO FECHADO.

- RECUOS E NORMAS OMISSOS.

## **OBSERVAÇÃO**

---



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

Secretaria Municipal da Fazenda / Departamento de Rendas Imobiliárias

Data de Emissão: 26/06/2024 05:06h

## Certidão de Valor Venal

Nº 22920/2024

A Prefeitura Municipal de Indaiatuba, por meio do Departamento de Rendas Imobiliárias, certifica, para os devidos fins que, de acordo com os cadastros e registros existentes neste Departamento, constatou que o valor venal do imóvel abaixo identificado em **26/06/2024**, é de:

Este imóvel possui 01 unidade(s)

<b>Código de Imóvel:</b>	5226.3820.0-9
<b>Inscrição Cadastral:</b>	04.12.05.10.010.000
<b>Unidade:</b>	000
<b>Localização:</b>	R. STEFANO MILANI , 00092
<b>Loteamento:</b>	LT. JARDINS DO IMPERIO
<b>Quadra:</b>	21
<b>Lote:</b>	10
<b>Condominio/Edifício:</b>	
<b>Valor Venal do Terreno:</b>	R\$ 31.299,82 - (trinta e um mil, duzentos e noventa e nove reais e oitenta e dois centavos)
<b>Valor Venal da área Construída:</b>	R\$ 83.437,69 - (oitenta e três mil, quatrocentos e trinta e sete reais e sessenta e nove centavos)
<b>Valor Venal do Imóvel:</b>	R\$ 114.737,50 - (cento e quatorze mil, setecentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos)

Validade da Certidão: 26/07/2024

Indaiatuba, 26 de junho de 2024

Certidão EMITIDA GRATUITAMENTE, autorizada por meio do Processo Administrativo nº 26.586/2018, de 11 de outubro de 2018, da Secretaria Municipal da Fazenda.