

Realizado por
Eng. Brenno Zanardo

Crea - 5069220741

Creci - 178608

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

101
ANOS
LANCE
LEILÕES



SOLICITANTE: MM. Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba/SP

PROCESSO: 1012711-86.2022.8.26.0248

VARA: 4ª 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: Av. Horst Frederico João Heer, nº 4801, apto. 4, Bloco 9, Indaiatuba/SP.

Dados Registrais: Matrícula nº 107.814 do CRI de Indaiatuba/SP.

Inscrição Municipal/Contribuinte: 5240.0243.2-2.

Descrição: Apartamento nº 4, localizado no pavimento térreo do Bloco 9 do Conjunto Residencial denominado Condomínio Residencial Copaíba, situado na Av. Horst Frederico João Heer nº 4801, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: Dependências: sala, 2 dormitórios, banheiro, área de circulação e cozinha com área de serviço; Áreas: Área Construída Privativa de 51,150m², Área Construída de Uso Comum de 5,952m², Área Construída Total de 57,102m², Fração Ideal do Terreno de 0,3906% ou 72,2985.

Área útil/privativa: 51,15m².

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 (m²), localização, edificação e zoneamento:

Imóvel Paradigma 1

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-parque-campo-bonito-indaiatuba-sp-51m2-id-2718385252/>

zap Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

CENISA EMPREENDIMENTOS
Creci: 24056-J-SP

Desde 27 de março de 2018
1.162 Imóveis cadastrados
Nenhuma classificação

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 190.000, Parque Campo Bonito.

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em Indaiatuba / Parque Campo Bonito

Venda
R\$ 190.000 = Condomínio não informado IPTU não informado

51 m² 2 quartos 1 banheiro
1 vaga 2 andar Condomínio fechado

Endereço
Parque Campo Bonito, Indaiatuba - SP

Imóvel Paradigma 2

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-salao-de-festas-parque-campo-bonito-indaiatuba-sp-50m2-id-2735805139/>

zap Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

JBRZ IMOVEIS
Creci: 38399-J-SP

Desde 24 de maio de 2023
240 Imóveis cadastrados
4.0 (1 classificação)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 192.000, Avenida Horst Frederico João Heer, 4682 - Parque Campo Bonito.

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em Indaiatuba / Parque Campo Bonito / Avenida Horst Frederico João Heer

Venda
R\$ 192.000 = Condomínio R\$ 239 IPTU não informado

Preço abaixo do mercado

50 m² 2 quartos 1 banheiro
1 vaga Salão de festas

Endereço
Avenida Horst Frederico João Heer, 4682 - Parque Campo Bonito, Indaiatuba - SP

Imóvel Paradigma 3

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-parque-campo-bonito-indaiatuba-sp-60m2-id-2691270302/>

zap Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

Bonfim Negócios Imobiliários
Creci: 39821-J-SP

Desde 9 de novembro de 2022
744 Imóveis cadastrados
5.0 (2 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 202.000, Avenida Horst Frederico João Heer, 4484 - Parque Campo Bonito.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ap "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política](#)

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em Indaiatuba / Parque Campo Bonito / Avenida Horst Frederico João Heer

Venda
R\$ 202.000 = Condomínio não informado IPTU não informado

Preço abaixo do mercado

60 m² 2 quartos 1 banheiro
1 vaga Cozinha

Endereço
Avenida Horst Frederico João Heer, 4484 - Parque Campo Bonito, Indaiatuba - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 60m² - Parque Campo Bonito
(Código do anúncio: AP0172 | Código no Zap: 2691270302)
Apartamento Térreo no Pq Campo Bonito.

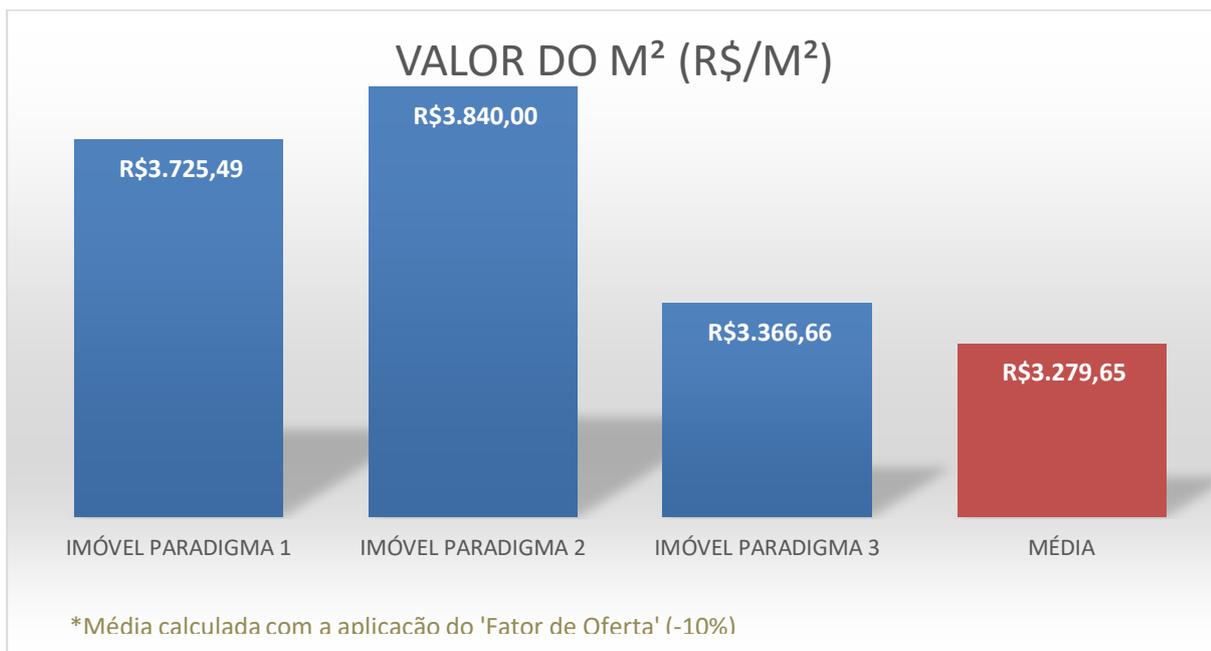
O imóvel paradigma nº 1 indica o valor do m² em **R\$3.725,49**

O imóvel paradigma nº 2 indica o valor do m² em **R\$3.840,00**

O imóvel paradigma nº 3 indica o valor do m² em **R\$3.366,66**

O resultado aritmético final indica o valor médio do m² em **R\$3.279,65**

*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:

51,15m² de área útil/privativa x R\$3.279,65/m² =

R\$167.754,10

(cento e sessenta e sete mil setecentos e cinquenta e quatro reais e dez centavos)

Avaliação feita em **21/08/2024**

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