

Realizado por

Eng. Brenno Zanardo

Crea - 5069220741

Creci - 178608

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

D1
LANCE
LEILÕES

SOLICITANTE: Condomínio Edifício Mont Vert

PROCESSO: 1002744-02.2025.8.26.0704

VARA: 3ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã/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: R. Prof. Lúcio Martins Rodrigues, nº 330, apto nº 62, São Paulo/SP.

Dados Registrais: Matrícula nº 116.853 do 18º CRI de São Paulo/SP.

Inscrição Municipal/Contribuinte: 123.119.0350-1.

Descrição: Apartamento nº62, localizado no 6º andar do Bloco "A", do Edifício Mont Vert, situado à R. Professor Lucio Martins Rodrigues, nº 330, no 13º Subdistrito Butantã, com uma área útil de 294,43m², uma área comum de 264,55m², (já incluídas 04 vagas na garagem coletiva, uma vaga para visitante, e uma se destinará a estacionamento de ciclomotor ou local para depósito), totalizando uma área de construção de 558,98m², cabendo-lhe a fração ideal no terreno e coisas comuns de 0,029641.

Área útil/privativa: 294,43m². **Vaga(s) de garagem:** 4.

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.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-leonor-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-294m2-venda-RS2900000-id-2836178035/?source=ranking%2Ccrp>

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

Venda > > Rua Professor Lúcio Martins Rodrigues

Apartamento com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 294 m² por R\$...

Metragem: 294 m² Quartos: 4 Banheiros: 6 Vagas: 5

Localização: Rua Professor Lúcio Martins Rodrigues - Jardim Leonor, São Paulo - SP

Localização: Rua Professor Lúcio Martins Rodrigues - Jardim Leonor, São Paulo - SP

Salvo mais sobre o imóvel

Publicado há 6 meses, atualizado há 5 horas.

Valores

Venda: R\$ 2.900.000

Condomínio: R\$ 3.800/mês

IPTU: R\$ 1.530

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 2.900.000, Rua Professor Lúcio Martins Rodrigues, Jardim Leonor, São Paulo - SP

Receber ofertas similares

[Enviar mensagem](#)

Imóvel Paradigma 2

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-morumbi-zona-sul-sao-paulo-sp-300m2-id-2735618798/?source=ranking%2Ccrp>

zap Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

Venda > > Morumbi

Apartamento com 4 Quartos à venda, 300m² - Morumbi

Metragem: 300 m² Quartos: 4 Banheiros: 4 Vagas: 4

Localização: Morumbi, São Paulo - SP

Localização: Morumbi, São Paulo - SP

Salvo mais sobre o imóvel

Publicado há 1 ano, atualizado há 8 horas.

Valores

Venda: R\$ 2.500.000

Condomínio: Não informado

IPTU: Não informado

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 2.500.000 - Morumbi, São Paulo - SP

Receber ofertas similares

[Enviar mensagem](#)

Imóvel Paradigma 3

<https://www.quintoandar.com.br/imovel/894523292/comprar/apartamento-4-quartos-jardim-leonor-sao-paulo>

QuintoAndar Alugar Comprar Anunciar [Gibepi](#) [Contatos](#) [Links úteis](#)

Apartamento à venda com 284m², 4 quartos e 5 vagas

R\$ 2.500.000

[Agendar visita](#) [Converse conosco agora](#)

25 Fotos [Mapa](#)

Venda > > Jardim Leonor > Rua Professor Lúcio Martins Rodrigues > Imóvel 894523292

Rua Professor Lúcio Martins Rodrigues
Jardim Leonor, São Paulo

4 quartos (4 suítes) 284 m² Sem meião priv. 5 vagas

5 banheiros 4º a 7º andar Sem mobília

Este espaçoso apartamento está localizado na vibrante cidade de São Paulo, oferecendo uma experiência única de moradia urbana. Com uma área generosa de 284 metros quadrados, este imóvel é ideal para quem busca conforto e espaço. O apartamento conta com quatro quartos, proporcionando privacidade e comodidades para toda a família. Além disso, possui cinco vagas de estacionamento, garantindo conveniência e segurança para seu veículo.

Valor do imóvel
R\$ 2.500.000

Estado: se é um bom negócio >

Condomínio: R\$ 3.000

IPTU: 13x R\$ 1.817

[Agendar visita](#)

[Converse conosco agora](#)

[Favoritar](#) [Compartilhar](#)

O imóvel paradigma nº 1 indica o valor do m ² em R\$ 9.863,95
O imóvel paradigma nº 2 indica o valor do m ² em R\$ 8.333,33
O imóvel paradigma nº 3 indica o valor do m ² em R\$ 8.802,81
O resultado aritmético final indica o valor médio do m² em R\$ 8.100,03

*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:

294,43m ² de área útil/privativa x R\$ 8.100,03/m ² =
R\$2.384.891,00
(dois milhões trezentos e oitenta e quatro mil oitocentos e noventa e um reais)
Avaliação feita em 17/03/2026

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 praxeamento.

É o que me cumpre,
Brenno Zanardo