

Realizado por  
**Eng. Brenno Zanardo**

Crea - 5069220741

Creci - 178608

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**D1**  
**LANCE**  
**LEILÕES**



**SOLICITANTE:** Miguel Joao Yasbeck Neto

**PROCESSO:** 1132840-11.2024.8.26.0100

**VARA:** 16ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/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)



## 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, aplica-se o processo de '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

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-romeira-zona-oeste-sao-paulo-com-paragem-42m2-venda-RS800000-id-2886157573/?source=ranking%2Crp>

**Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 42 m² por R\$ 800.000**

**Localização:** Rua Tucuna, 424 - Pompeia, São Paulo - SP

**Valores:** Venda: R\$ 800.000 | Condomínio: R\$ 813/mês | IPTU: R\$ 22

**Características:** 42 m², 1 quarto, 1 banheiro

**Contatar o anunciante:** Enviar mensagem, Receber ofertas similares

## Imóvel Paradigma 2

<https://www.quintoandar.com.br/imovel/895139057/comprar/apartamento-1-quarto-perdizes-sao-paulo>

**Apartamento à venda com 42m², 1 quarto e 1 vaga**

**R\$ 690.000**

**Localização:** Rua Tucuna, Perdizes, São Paulo

**Características:** 1 quarto, 42 m², 1 vaga

**Valor do imóvel:** R\$ 690.000

**Condomínio:** R\$ 812

**IPTU:** 12x R\$ 60

## Imóvel Paradigma 3

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-perdizes-2-dormitorios-1-3030013288.html?n\\_src=Listado&n\\_pg=1&n\\_pos=19](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-perdizes-2-dormitorios-1-3030013288.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=19)

**Apartamento - 45m² - 2 quartos - 1 vaga**

**Venda R\$ 730.000** | Me avisar se o preço baixar

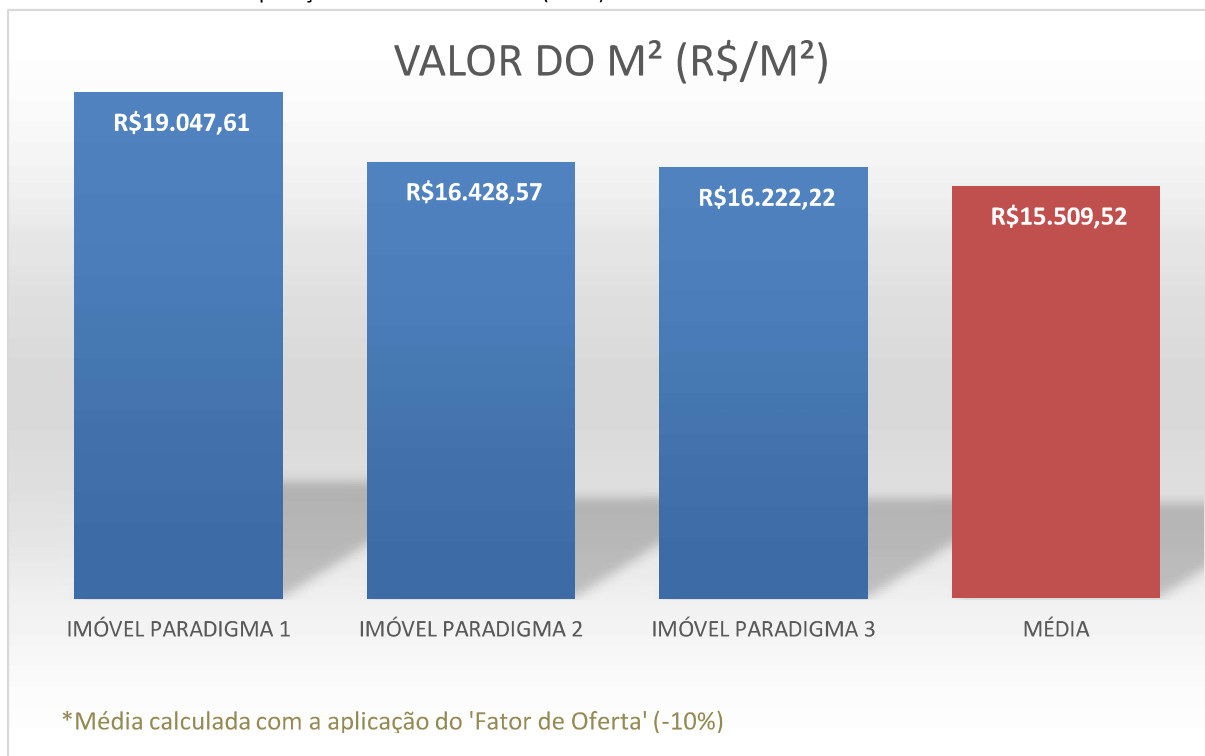
**Condomínio R\$ 1.100 - IPTU R\$ 280**

**Contate o anunciante:** Email, Nome, Telefone, Mensagem

**Condições:** Consórcio com 10% de cashback

O imóvel paradigma nº 1 indica o valor do m <sup>2</sup> em <b>R\$19.047,61</b>
O imóvel paradigma nº 2 indica o valor do m <sup>2</sup> em <b>R\$16.428,57</b>
O imóvel paradigma nº 3 indica o valor do m <sup>2</sup> em <b>R\$16.222,22</b>
<b>O resultado aritmético final indica o valor médio do m<sup>2</sup> em R\$15.509,52</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:

$44,640\text{m}^2 \text{ de área útil/privativa} \times \text{R}\$15.509,52/\text{m}^2 =$
<b>R\$692.344,00</b>
(seiscentos e noventa e dois mil trezentos e quarenta e quatro reais)
Avaliação feita em <b>14/05/2026</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 praxeamento.

É o que me cumpre,  
**Brenno Zanardo**