

Realizado por
Eng. Brenno Zanardo
Crea - 5069220741
Creci - 178608

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

D1
LANCE
LEILÕES



SOLICITANTE: Esther do Lago e Souza

PROCESSO: 0010498-70.2024.8.26.0114

VARA: 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas/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: Avenida Thereza Conaggin Lot, s/n, Jardim Sul América, Campinas/SP.

Dados Registrais: Matrícula nº 207.836 do 3º CRI de Campinas/SP.

Inscrição Municipal/Contribuinte: 3343.12.17.0083.00000.

Descrição: Um terreno designado por Lote 27 da Quadra “K”, do loteamento denominado Jardim Sul América, nesta cidade, assim descrito e caracterizado: medindo 12,00m de frente para a Avenida Thereza Conaggin Lot; igual medida nos fundos onde confronta com parte do lote 25, por 23,50m à direita de quem da Avenida olha para o imóvel confrontando com o lote 26; 22,50m à esquerda e confronta com o lote 28, encerrando a área de 276,00m².

Área total: 276m².

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, 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 (m²), localização, edificação e zoneamento:

Imóvel Paradigma 1

<https://www.pereiraimoveiscampinas.com.br/imovel/terreno-campinas-272-m/TE0045-J057>

[Home](#) > [Imóveis](#) > [À venda](#) > [Terreno](#) > [Campinas](#) > [Jardim Sul América](#) > Imóvel TE0045-J057

Terreno à venda, 272 m² por R\$ 190.000 - Jardim Sul América - Campinas/SP

[Compartilhar](#)

11 Fotos

Venda

R\$ 190.000

IPTU R\$ 59/mês • Valor do m² R\$ 698

Área bruta
272 m²

Descrição

Terreno à venda em uma das melhores regiões do Distrito do Campo Grande!
Excelente oportunidade para quem busca investir ou construir. Localização privilegiada, próximo ao Terminal Campo Grande, Subprefeitura, bancos, lojas, bares, restaurantes e à UPA Campo Grande.

Entrar em contato

[Mensagem](#) [Agendar visita](#)

Nome*

Teléfono*

E-mail*

Imóvel Paradigma 2

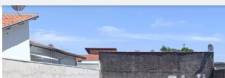
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sul-america-bairros-campinas-300m2-venda-RS225000-id-2902240598/?source=ranking%2Crp>

VivaReal

Alugar • Comprar • Lançamentos • Festival da mudança • Descobrir • Anunciar • Financiamento • Ajuda

[Criar conta](#) [Entrar](#)

Faça login para receber sugestões baseadas na sua busca.



9 fotos

Mapa

Lote/Terreno à venda, 300m² - Jardim Sul América

Para comprar Lote / Terreno

Compartilhar Favoritar

Localização

Avenida Theresa Canagallo Lot, 219 - Jardim Sul América, Campinas - SP



Mais do imóvel Dados cadastrais (2020) Terreno Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda R\$ 225.000

Candorismo Não informado

IPTU R\$ 130

Gallinari Administração De Imóveis

439 imóveis

Anunciado desde 27 de março de 2018

Contatar anunciante

Inserir seu nome

Inserir seu e-mail

Inserir seu telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 225.000, Avenida Theresa Canagallo Lot, 219 - Jardim Sul América

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Imóvel Paradigma 3

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-campinas-iardim-sul-america-300m2-RS375000/id-37970715/>

Imóveis

Veículos

Anuncie

Favoritos Entrar

← Anúncio

Fotos & Vídeos

Mapa

Street View

Nas proximidades

Home > Brasil > SP > Campinas > Jardim Sul América > Rua Eudes Batista Ribeiro

Venda

R\$ 375.000

IPTU R\$ 30

Ver parcelas

Rua Eudes Batista Ribeiro,
18, Jardim Sul América,...

Fale com o anunciante

Mensagem Solicitar visita

Digite seu nome

Digite seu email

O imóvel paradigma nº 1 indica o valor do m ² em R\$698,53
O imóvel paradigma nº 2 indica o valor do m ² em R\$750,00
O imóvel paradigma nº 3 indica o valor do m ² em R\$1.250,00
O resultado aritmético final indica o valor médio do m² em R\$809,56

*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:

276,00m ² de área útil/privativa x R\$809,56/m ² =
R\$223.438,00 (duzentos e vinte e três mil e quatrocentos e trinta e oito reais)
Avaliação feita em 30/07/2026

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 **praceamento**.

É o que me cumpre,
Brenno Zanardo