

SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

PESQUISA MERCADOLÓGIA

(ART. 871, IV DO CPC)



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

Sumário

I.	DADOS DO PROCESSO	3
II.	OBJETIVO	3
III.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONSTRITO.....	4
IV.	ELEMENTOS COMPARATIVOS	6
V.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	8

PESQUISA MERCADOLÓGICA (art. 871, IV do CPC)

Art. 871.

Não se procederá à avaliação quando:

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.

AUXILIAR/ LEILOEIRO: Cristiano Alberto dos Santos – JUCESP 1049
DATA DA PESQUISA: 06 de março de 2026

I. DADOS DO PROCESSO

PROCESSO N.º: 1012358-14.2023.8.26.0506
EXEQUENTE: Condomínio Edifício Velasquez
EXECUTADO: Rafael Beutler Marconato

II. OBJETIVO

A presente pesquisa mercadológica realizada por esta empresa leiloeira, visa identificar o atual valor de mercado do bem imóvel penhorado no processo epígrafe, com o fito de dar suporte às partes e um futuro leilão, incorrendo em diversos **benefícios/princípios constitucionais, como economia processual, celeridade e aproveitamento máximo dos atos processuais.**

Ressaltando que este já é o entendimento do STJ (**REsp nº 1.332.564 – Rel. Min. Luis Felipe Salomão**), pois quando a determinação do valor do imóvel depender principalmente do conhecimento do mercado imobiliário local e das características do bem, matéria que não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo e que, desta forma, pode ser auferida por outros profissionais, é plenamente possível à apreciação e homologação em juízo da presente pesquisa.

Para tanto, realizou-se o presente estudo, apresentando-se elementos comparativos, utilizando-se como base imóveis com características semelhantes da mesma região, e com a metragem aproximada em questão, o que passa a demonstrar a seguir.



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

fls. 727

III. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONSTRITO

a. Matrícula do imóvel

891223 07/11/2022 14:22:38 1/3

fls. 45

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Matrícula **136.254**

Folha **01** Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 202 (duzentos e dois), localizada no 23º pavimento ou 20º andar do Condomínio Edifício Velazquez, situado na Rua Coronel Luiz da Silva Batista, 905, nesta cidade, que possui a área privativa de 281,8600 metros quadrados, a área de uso comum de 175,1192 metros quadrados, incluída nesta a área de 04 (quatro) vagas de garagem indeterminadas e 01 (um) armário, totalizando a unidade a área de 456,9792 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 1,8692% do terreno e das coisas comuns: confrontando pela frente com caixa de escadas, hall de serviço, poços dos elevadores e apartamento número 201, fundos com áreas comuns que dividem com a Rua Coronel Luiz da Silva Batista, lado direito com áreas comuns que dividem com o sistema de lazer 9 e lado esquerdo com áreas comuns que dividem com a gleba B-6. O empreendimento foi edificado sobre o terreno com a área de 2.820,00 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob número 11220, Livro 3, Registro Auxiliar.

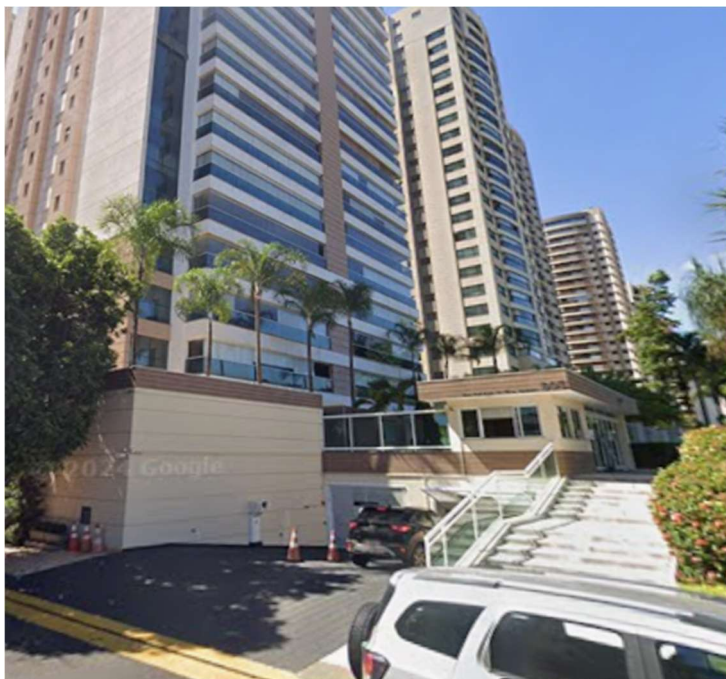
PROPRIETÁRIA: **CONSPACE CONSTRUTORAS ASSOCIADAS - VELASQUEZ SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 08.399.559/0001-48, com sede na Rua Eliseu Guilherme, 879, sala 8, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.4/63407, de 27/02/2007, e condomínio instituído sob o nº 10, na mesma matrícula, em 26 de janeiro de 2011, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 26 de janeiro de 2011. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficial substituta.

Se Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2023 às 18:06, sob o número 10123581420238260506. **Matrícula de Matrícula**



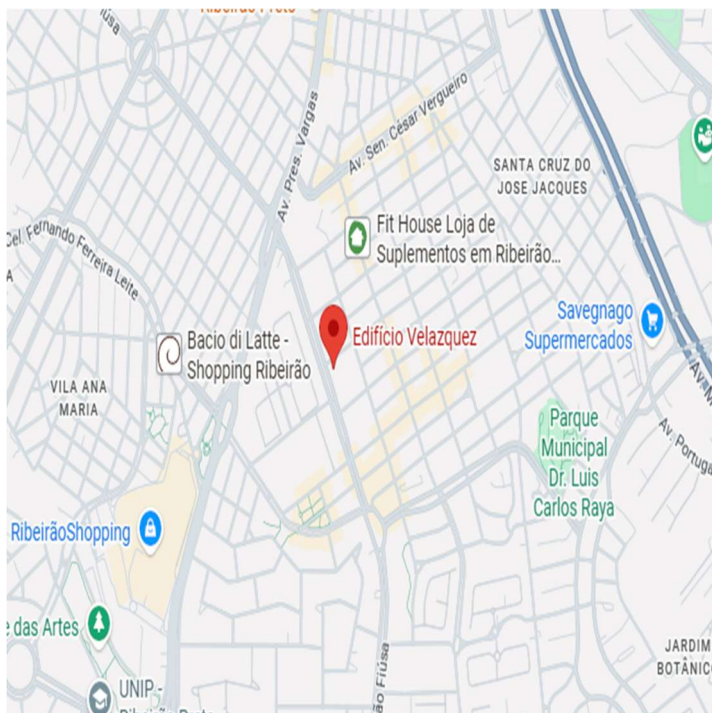
b. Levantamento de imagens através da ferramenta Google Maps (data base 2026)



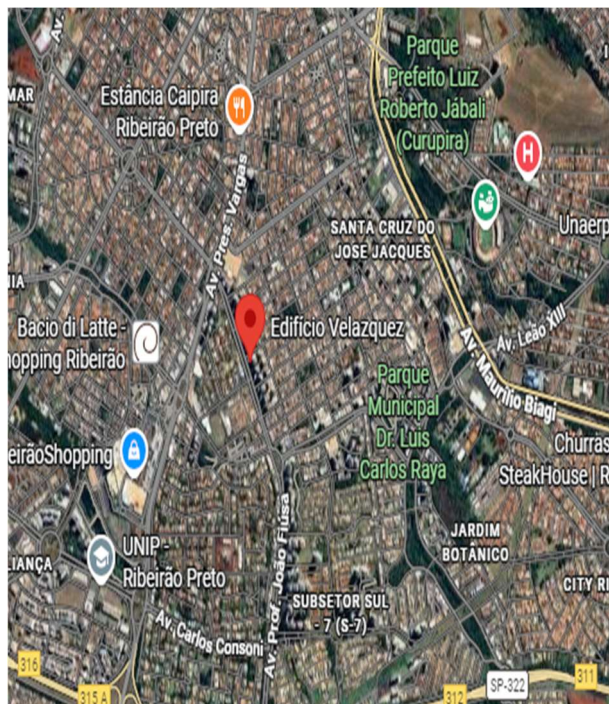
(Frente)



(Visão da rua)



(Visualização mapa)



(Visualização satélite)

c. Características da região e disposições comerciais

O imóvel situa-se na Rua Coronel Luiz da Silva Batista, nº 905, no bairro Jardim Irajá, inserido na zona Sul de Ribeirão Preto, em região urbana consolidada e com forte influência das avenidas Presidente Vargas, Professor João Fiúsa, Senador César Vergueiro e Wladimir Meirelles Ferreira. O endereço corresponde ao Condomínio Edifício Velasquez, o que indica ocupação imediata predominantemente residencial vertical, com padrão construtivo consolidado e boa inserção no tecido urbano do entorno.

A região apresenta infraestrutura urbana completa, com melhoria recente de espaços públicos, iluminação e segurança para moradores e comerciantes, além de intervenções de sinalização viária no bairro. Também conta com atendimento por transporte coletivo, inclusive com ampliação do itinerário da linha 147 – Jardim Irajá–Monte Alegre, reforçando a acessibilidade local.

Quanto às disposições comerciais, trata-se de área com comércio e serviços bem distribuídos, sobretudo nos corredores viários próximos. Há oferta de educação, conveniência, saúde e lazer no entorno, com destaque para escolas como o Colégio Bento Benedini e SEB COC, além de pontos de interesse como o Parque Dr. Luis Carlos Raya e o eixo comercial da Av. Presidente Vargas, onde se localiza a Galeria Extra. Na própria Rua Coronel Luiz da Silva Batista há registros de serviços e alimentação, o que caracteriza comércio vicinal de apoio; já o comércio de maior intensidade concentra-se nas avenidas adjacentes e em ruas próximas do Jardim Irajá.

IV. ELEMENTOS COMPARATIVOS

a. Valores praticados na região

Baseado no art. 871, IV do CPC, elaboramos pesquisa de mercado para aferir o preço médio do imóvel em apreço, de modo a viabilizar o regular andamento dos autos e futuro leilão.

Nesse sentido, vejamos abaixo algumas ofertas extraídas de respeitáveis portais imobiliários:

Imóvel comparativo	Link
	<p>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-santa-angela-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-281m2-venda-RS2128000-id-2873156920/?source=ranking%2Crp</p>
<p>Imóvel comparativo 1</p>	



SUBLIME LEILÕES

abraçe o extraordinário

Cobertura com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 368 m² por R\$...

Metragem: 368 m² | Quartos: 4 | Banheiros: 6 | Vagas: 5

Localização: Rua Coronel Luiz da Silva Batista, 825 - Jardim Santa Angela, Ribeirão Preto - SP

Valores: Venda R\$ 1.800.000, Condomínio R\$ 3.717/mês, IPTU R\$ 7.542

[https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-jardim-santa-angela-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-368m2-venda-R\\$1800000-id-2871969390/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-jardim-santa-angela-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-368m2-venda-R$1800000-id-2871969390/?source=ranking%2Crp)

Imóvel comparativo 2

Apartamento com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 281 m² por R\$...

Metragem: 281 m² | Quartos: 4 | Banheiros: 4 | Vagas: 4

Localização: Rua Coronel Luiz da Silva Batista, 905 - Jardim Santa Angela, Ribeirão Preto - SP

Valores: Venda R\$ 1.900.000, Condomínio R\$ 2.300/mês, IPTU R\$ 423

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-santa-angela-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-281m2-venda-R\\$1900000-id-2871970640/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-santa-angela-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-281m2-venda-R$1900000-id-2871970640/?source=ranking%2Crp)

Imóvel comparativo 3

Apartamento com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 281 m² por R\$...

Metragem: 281 m² | Quartos: 4 | Banheiros: 6 | Vagas: 4

Localização: Rua Coronel Luiz da Silva Batista, 905 - Jardim Santa Angela, Ribeirão Preto - SP

Valores: Venda R\$ 1.950.000, Condomínio R\$ 1.702/mês, IPTU Não informado

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-santa-angela-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-281m2-venda-R\\$1950000-id-2806570725/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-santa-angela-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-281m2-venda-R$1950000-id-2806570725/?source=ranking%2Crp)

Imóvel comparativo 4

Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base a área útil do terreno, tem-se que o valor médio de imóveis com características semelhantes ao

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO FAZZIO MARCHETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/03/2026 às 15:58, sob o número WRPR26701405223. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012358-14.2023.8.26.0506 e código IECCZJ6.



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

fls. 731

imóvel construído é de **2.077.000,00 (dois milhões e setenta e sete mil reais)** e a média do metro quadrado dos imóveis é de **281 m²**, sendo o valor do metro quadrado (m²) de **R\$ 7.391,45 (sete mil trezentos e noventa e um reais e quarenta e cinco centavos)**.

b. Cálculo do valor do imóvel

Com base nas informações apresentadas, considera-se:

$$\begin{array}{r} 281,8600 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.391,45 \\ = \\ \text{R\$ } \underline{\underline{2.083.354,09}} \end{array}$$


Com base na pesquisa realizada (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil construída de 281,8600 m², entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 2.083.354,09 (dois milhões oitenta e três mil trezentos e cinquenta e quatro reais e nove centavos)**.

V. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelo exposto acima, com base na pesquisa realizada e nos termos do art. 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é **R\$ 2.083.354,09 (dois milhões oitenta e três mil trezentos e cinquenta e quatro reais e nove centavos)**. Em março/2026. Por fim, nos colocamos à inteira disposição para eventual realização dos leilões à serem designados por Vossa Excelência.

São Paulo – SP, 6 de março de 2026

Nestes termos,
Pede deferimento.


SUBLIME LEILÕES
CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS
JUCESP nº 1049