

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 julho de 2024

I. DADOS DO PROCESSO

PROCESSO N°. 1040904-12.2018.8.26.0100

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.

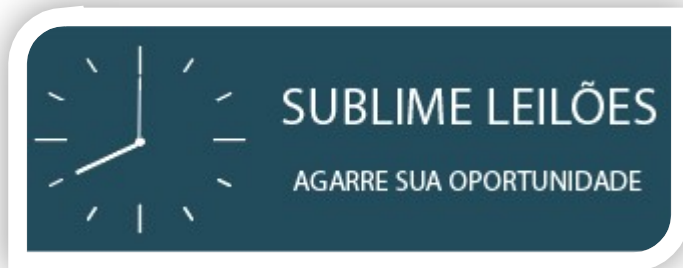
Para tanto, realizou-se o presente estudo, apresentando-se elementos comparativos, utilizando-se como base imóveis com características semelhantes da mesma região, e com a metragem aproximada em questão, o que passa a demonstrar à seguir.

Telefone: 11 2251-1360

Endereço: AV. Gen. Ataliba Leonel, 93, 10º andar, CJ. 103, Santana, São Paulo/ SP

www.sublimeleiloes.com.br

| contato@sublimeleiloes.com.br



III. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONSTRITO

REGISTRO GERAL		9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO 02 de dezembro de 2013.
MATRÍCULA 399921	FICHA 1	

tps://assinador-web.onr.org.br/docs/LNX8C-ZA6YN-8BKP8-WGG2H

00399921

IMÓVEL Apartamento 610 com dependência na cobertura do prédio em construção situado na Rua Pinto Teles nº 861, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta, situada no subsolo ou no pavimento de acesso e correspondente fração de 0,0202 do respectivo terreno designado por lote 2, que mede em sua totalidade 22,00m de frente e fundos, por 66,00m de ambos os lados, confrontando à direita com o prédio nº 849 da Rua Pinto Teles de Antônio Ignácio da Silva ou sucessores, e nos fundos com o lote 12 da Rua Trahiry de José Ignácio da Silva ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0860732-7 (MP) **CL** 03482-7. **PROPRIETÁRIOS:** ABILITY ENGENHARIA LTDA, CNPJ 10.325.367/0001-39, com sede nesta cidade, que adquiriu a fração do terreno por compra a CIB - Construções e Montagens Industriais Ltda, através da escritura de 23/11/2010 do 9º Ofício, livro 2732, fl. 163, registrada em 05/01/2011 com o nº 6 na matrícula 38556. **INDICADOR REAL:** Nº à fl. do livro . Rio de Janeiro, 02 de dezembro de 2013.

O Oficial *[Assinatura]*

IV. ELEMENTOS COMPARATIVOS

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.

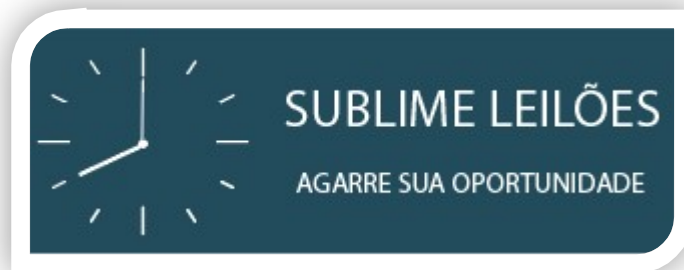
Nesse sentido, vejamos abaixo algumas ofertas extraídas de respeitáveis portais imobiliários:

Telefone: 11 2251-1360

Endereço: AV. Gen. Ataliba Leonel, 93, 10º andar, CJ. 103, Santana, São Paulo/ SP

www.sublimeleiloes.com.br

contato@sublimeleiloes.com.br



J. Luiz Cons. Imobiliária

J. Luiz Imóveis
Creci: 42725-F-RJ

Desde 30 de março de 2018

35 imóveis cadastrados

5.0 (2 classificações)

Destaque

Venda / RJ / Apartamentos à venda em Rio de Janeiro / Zona Oeste /
Praça Seca / Rua Florianópolis

Venda

R\$ 180.000Condomínio
R\$ 450IPTU
não informado

51 m²

2 quartos

2 banheiros

1 vaga

3 andar

Animais permitidos

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praca-seca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-51m2-venda-RS180000-id-2702800105/>



Juliana Figueira Gaignoux

Desde 5 de maio de 2022

39 imóveis cadastrados

4.8 (5 classificações)

Destaque

Venda / RJ / Apartamentos à venda em Rio de Janeiro / Zona Norte /
Madureira / Rua São Geraldo

Venda

R\$ 293.000Condomínio
R\$ 450IPTU
não informado

65 m²

2 quartos

2 banheiros

1 vaga

2 andar

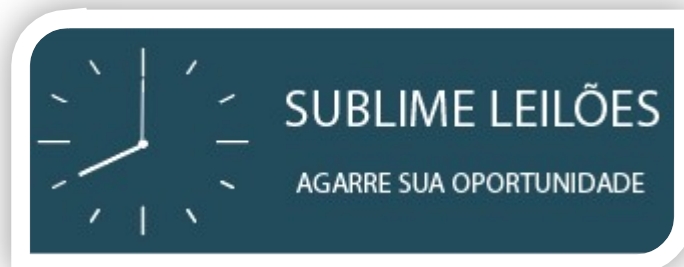
Condomínio fechado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-65m2-venda-RS293000-id-2727211694/>

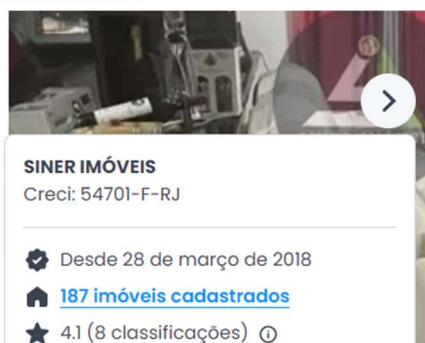
Telefone: 11 2251-1360

Endereço: AV. Gen. Ataliba Leonel, 93, 10º andar, CJ. 103, Santana, São Paulo/ SP

www.sublimeleiloes.com.brcontato@sublimeleiloes.com.br



27 fotos Mapa



SINER IMÓVEIS

Creci: 54701-F-RJ

Desde 28 de março de 2018

187 imóveis cadastrados

4.1 (8 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais

Venda / RJ / Apartamentos à venda em Rio de Janeiro / Zona Norte / Cascadura / **Avenida Ernani Cardoso**

Venda

R\$ 300.000

Condomínio
R\$ 700

IPTU
R\$ 40/ano

51 m²

2 quartos

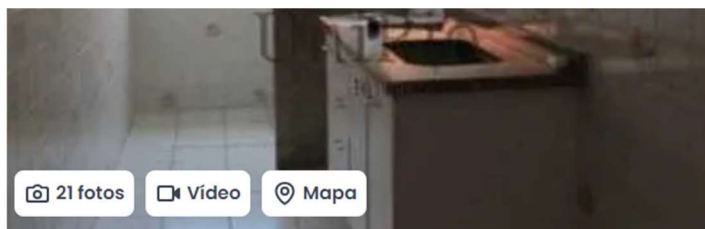
1 banheiro

1 vaga

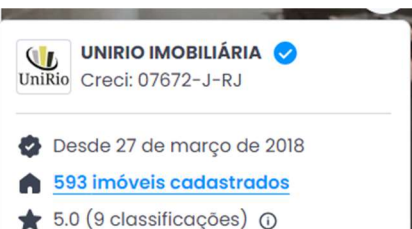
6 andar

Mobiliado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cascadura-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-51m2-venda-RS300000-id-2727421121/>



21 fotos Vídeo Mapa



UNIRIO IMOBILIÁRIA
Creci: 07672-J-RJ

Desde 27 de março de 2018

593 imóveis cadastrados

5.0 (9 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:

Venda / RJ / Apartamentos à venda em Rio de Janeiro / Zona Oeste / Jacarepaguá / **Rua Pinto Teles**

Venda

R\$ 125.000

Condomínio
R\$ 470

IPTU
R\$ 2/ano

Preço abaixo do mercado

60 m²

2 quartos

2 banheiros

1 vaga

4 andar

Animais permitidos

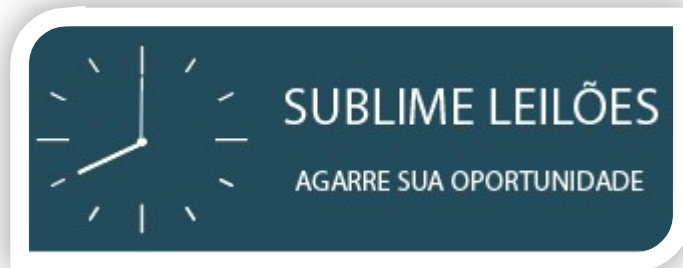
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jacarepagua-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-60m2-venda-RS125000-id-2711797917/>

Telefone: 11 2251-1360

Endereço: AV. Gen. Ataliba Leonel, 93, 10º andar, CJ. 103, Santana, São Paulo/ SP

www.sublimeleiloes.com.br

contato@sublimeleiloes.com.br



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 imóvel constricto é de R\$ 224.500,00 (duzentos e vinte e quatro mil reais) e a média do metro quadrado dos imóveis é de 56,75², sendo o valor do metro quadrado (m²) de R\$ 3.955,94 (três mil novecentos e cinquenta e cinco reais e noventa e quatro centavos).

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 66m², entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 261.092,04 (duzentos e sessenta e um mil e noventa e dois reais e quatro centavos).

V. CONSIDERAÇÕES FINAIS

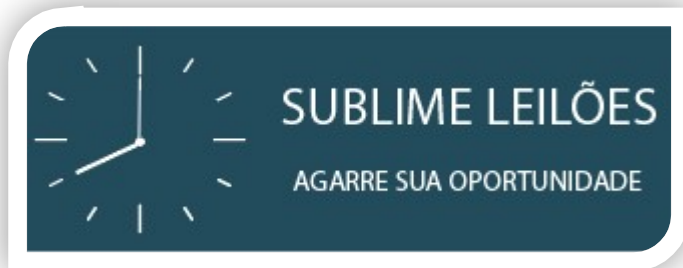
Pelo exposto acima, com base na pesquisa realizada e nos termos do art. 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é R\$ 261.092,04 (duzentos e sessenta e um mil e noventa e dois reais e quatro centavos).em junho/2024. Por fim, nos colocamos à inteira disposição para eventual realização dos leilões à serem designados por Vossa Excelência.

Telefone: 11 2251-1360

Endereço: AV. Gen. Ataliba Leonel, 93, 10º andar, CJ. 103, Santana, São Paulo/ SP

www.sublimeleiloes.com.br

contato@sublimeleiloes.com.br



Nestes termos,
Pede deferimento.

São Paulo, 06 de abril de 2024.

SUBLIME LEILÕES
CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS
JUCESP nº 1049

Certificamos para os devidos fins que a PESQUISA MERCADOLÓGICA foi realizada nos dias 05 de julho a 06 de julho de 2024 na cidade de São Paulo.

Telefone: 11 2251-1360

Endereço: AV. Gen. Ataliba Leonel, 93, 10º andar, CJ. 103, Santana, São Paulo/ SP

www.sublimeleiloes.com.br

| contato@sublimeleiloes.com.br