



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

PESQUISA MERCADOLÓGIA

(ART. 871, IV DO CPC)



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: 15 de agosto de 2025

I. DADOS DO PROCESSO

PROCESSO N°. 1021424-81.2024.8.26.0506
EXEQUENTE: Condomínio Vitória Parque - Campos Elíseos
EXECUTADO: Rafael Damião Moreira

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

III. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONSTRITO

a. Matrícula do imóvel

MATRÍCULA
134.425

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O apartamento nº 52, localizado no 5º andar ou 6º pavimento, do Condomínio Edifício Minas Gerais - Torre 4, integrante do Conjunto Residencial "Vitória Parque Campos Eliseos I", situado nesta cidade, na Rua Vicente Golfeto, nº 251, possui a área privativa coberta edificada de 49,2500 m² a área comum de 44,2173 m² (coberta edificada de 12,1015 m² mais 32.1158 m² descoberta), já incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga de garagem, indeterminada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 93,4673 m² (edificada de 61,3515 m²), correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,477639% no terreno e nas coisas comuns, confronta em sua integridade, pela frente com o hall de circulação, de um lado com o apartamento nº 51, de outro lado com o apartamento nº 53 e nos fundos com áreas comuns do condomínio que dividem com a Rua Vicente Golfeto. **PROPRIETÁRIA:** Cyte Magik Empreendimentos Imobiliários, com sede na cidade de São Paulo-Capital, na Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303 - 7º andar, conjunto 71 - Chácara Santo Antonio, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.073.999/0001-73. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.4/62.082, feito em 05 de dezembro de 2007 (ver matrícula nº 127.253, feita em 13 de dezembro de 2007); e, instituição de condomínio registrada sob nº R.10/127.253, feita em 14 de janeiro de 2010. Ribeirão Preto, 14 de janeiro de 2010. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves).
Of. R\$ 6,14- Est. R\$ 1,75- Aps. R\$ 1,29- Sin. R\$ 0,32- Trib. R\$ 0,32- Total: R\$ 9,82- Guia nº 009/2010. Microfilme e protocolo nº 304.863.

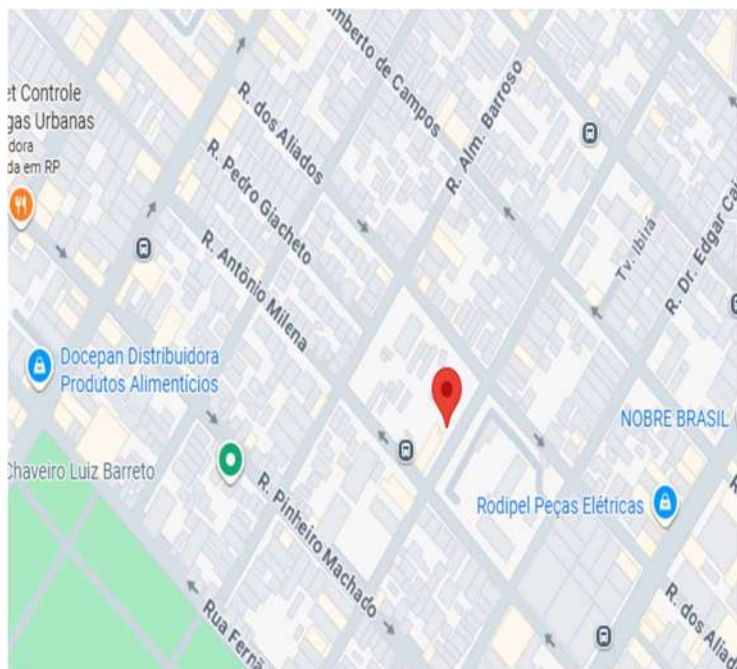
b. Levantamento de imagens através da ferramenta Google Maps (data base 2024)



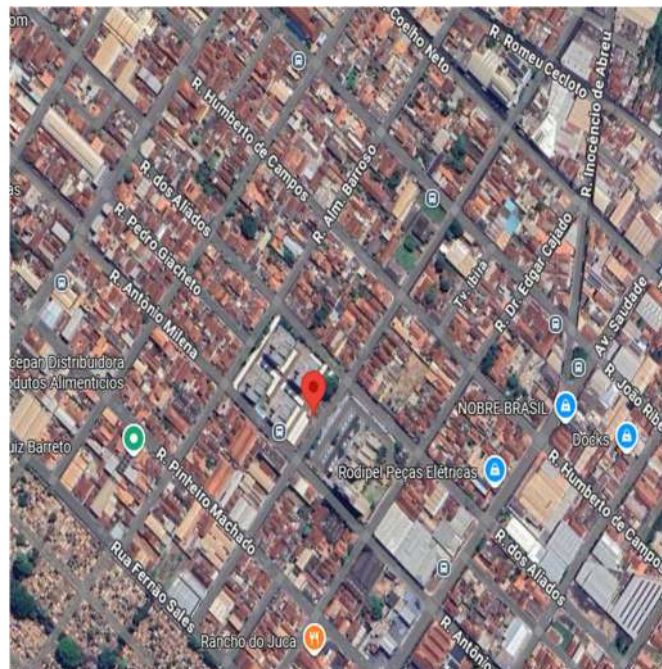
(Frente)



(Visão da rua)



(Visualização mapa)



(Visualização satélite)

c. Características da região e disposições comerciais

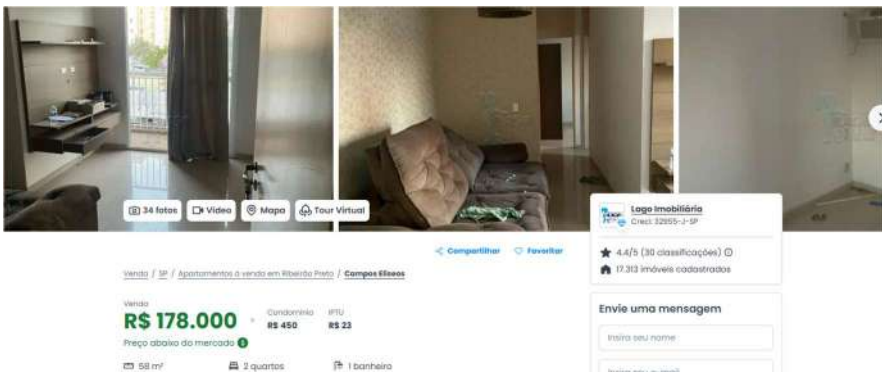
Área urbana consolidada em Campos Elísios, com perfil misto e vida de bairro ativa. Fluxo constante de moradores e trabalhadores durante o dia; picos em horários de escola e serviços. Comércio de proximidade predominante (padarias, farmácias, mercadinhos, pet shops e oficinas). Boa visibilidade de fachadas e circulação a pé; calçadas funcionais e iluminação pública. Acesso fácil a linhas de ônibus e vias internas, facilitando entregas e atendimento. Estacionamento majoritariamente em vagas de rua e garagens próximas. Potencial para negócios de conveniência, saúde/beleza, escritórios e serviços sob demanda. Ambiente tradicional, com vizinhança estável e relações comerciais de longo prazo.

IV. ELEMENTOS COMPARATIVOS

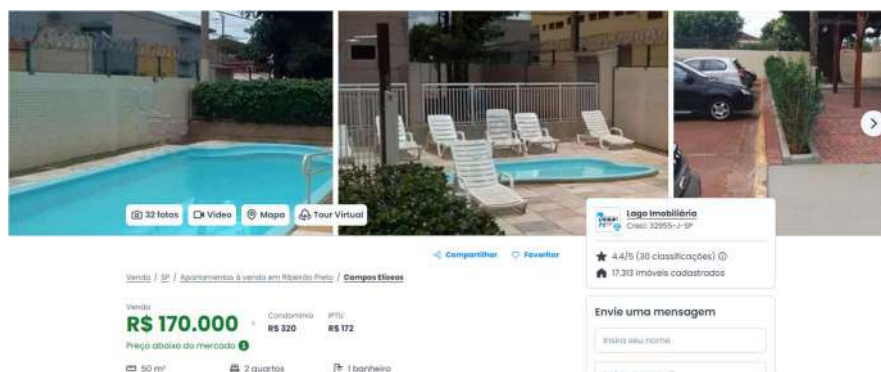
a. Valores praticados na região

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
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campos-eliseos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-49m2-venda-R\$180000-id-2812961924/?source=ranking%2Crp
Imóvel comparativo 1	
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campos-eliseos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-58m2-venda-R\$178000-id-2822023420/?source=ranking%2Crp

Imóvel comparativo 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campos-eliseos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-50m2-venda-R\\$170000-id-2672354956/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campos-eliseos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-50m2-venda-R$170000-id-2672354956/?source=ranking%2Crp)

Imóvel comparativo 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campos-eliseos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-R\\$170000-id-2826842352/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campos-eliseos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-R$170000-id-2826842352/?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 imóvel constricto é de R\$ 174.500,00 (cento e setenta e quatro mil e quinhentos reais) e a média do metro quadrado dos imóveis é de 51,25 m², sendo o valor do metro quadrado (m²) de R\$ 3.404,87 (três mil quatrocentos e quatro reais e oitenta e sete centavos).

b. Cálculo do valor do imóvel

Com base nas informações apresentadas, considera-se:

$$\begin{aligned}
 &49,2500\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.404,87 \\
 &= \\
 &\text{R\$ } 167.690,24
 \end{aligned}$$



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 49,2500m², entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 167.690,24 (cento e sessenta e sete mil seiscentos e noventa reais e vinte 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 **R\$ 167.690,24 (cento e sessenta e sete mil seiscentos e noventa reais e vinte e quatro centavos).** Em agosto/2025. Por fim, nos colocamos à inteira disposição para eventual realização dos leilões à serem designados por Vossa Excelência.

São Paulo – SP, 15 de agosto de 2025

Nestes termos,
Pede deferimento.


SUBLIME LEILÕES
CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS
JUCESP nº 1049

Certificamos para os devidos fins que a PESQUISA MERCADOLÓGICA foi realizada nos dias 14 de agosto a 15 de agosto de 2025 na cidade de São Paulo.