

SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

PESQUISA MERCADOLÓGICA

(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: 03 de fevereiro de 2026

I. DADOS DO PROCESSO

PROCESSO N°. 0004032-56.2021.8.26.0602
EXEQUENTE: Selma de Vasconcellos
EXECUTADO: Cpf Engenharia e Participações Ltda

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. 470

III. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONSTRITO

a. Matrícula do imóvel

Comarca de São Paulo - Capital

matrícula **114.932** ficha **01** São Paulo, **19 de setembro de 2013**

IMÓVEL: SALA N. 41 (quarenta e um), localizada no 4º andar, do "EDIFÍCIO COMERCIAL APENINOS", situado na Rua Apeninos n. 1.126, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, com uma área privativa principal e total de 86,950m², uma área de uso comum de 121,983m², e uma área real total de 208,933m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,065614, e o direito de estacionar 03 (três) veículos de passeio, em 03 (três) vagas individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista, localizadas na garagem no 1º, 2º ou 3º subsolos;

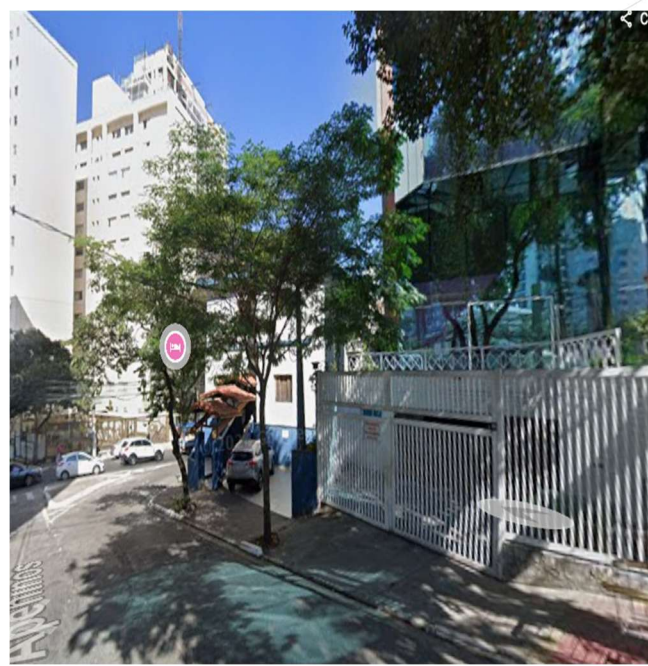
CONTRIBUINTE: 038.050.0027-8

PROPRIETÁRIA: CPF ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ(MF) sob n. 04.877.683/0001-10, com sede na Rua Apeninos n. 1.126, 4º andar, nesta Capital.

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



(Frente)



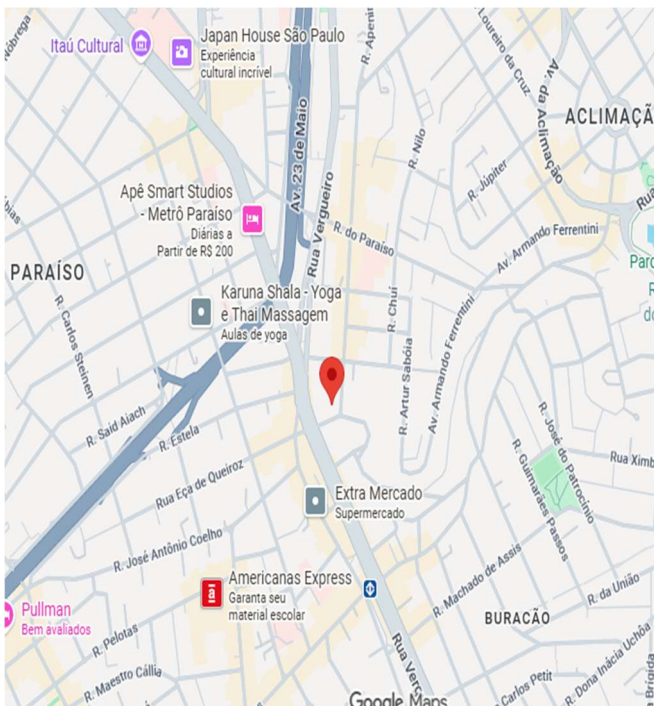
(Visão da rua)



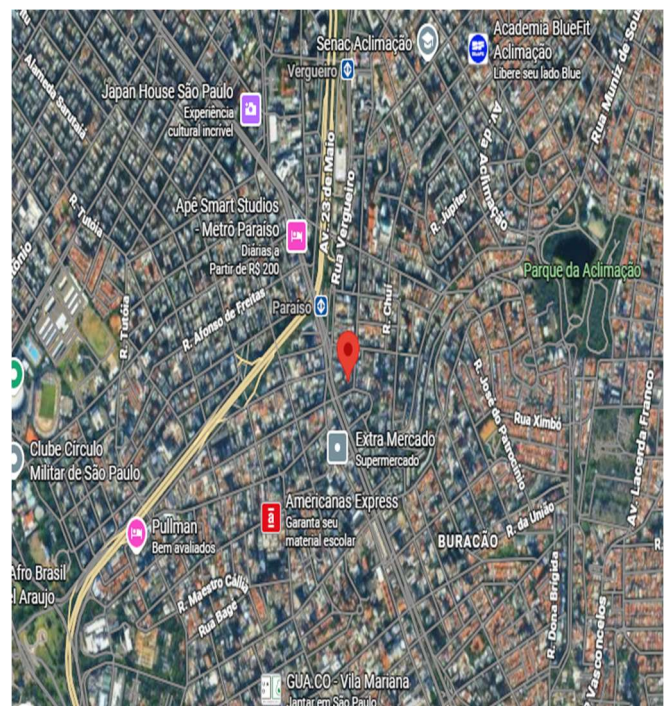
SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

fls. 471



(Visualização mapa)



(Visualização satélite)

c. Características da região e disposições comerciais

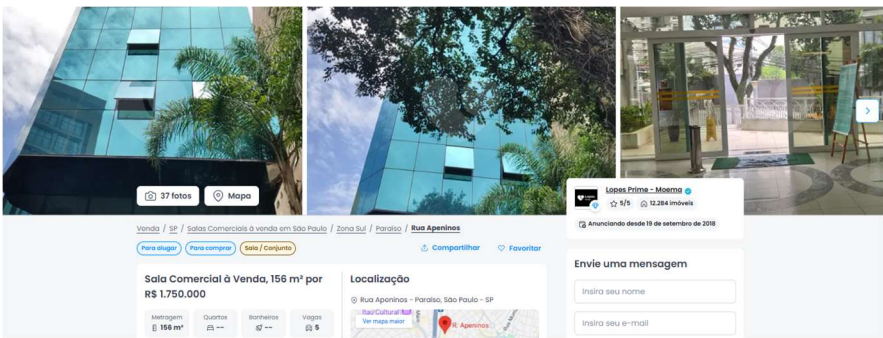
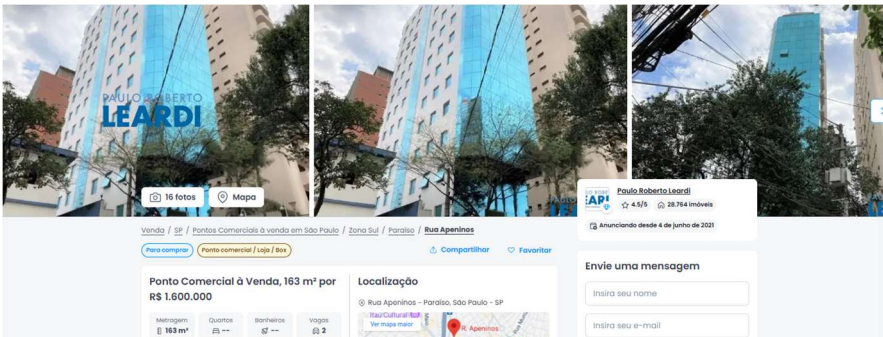
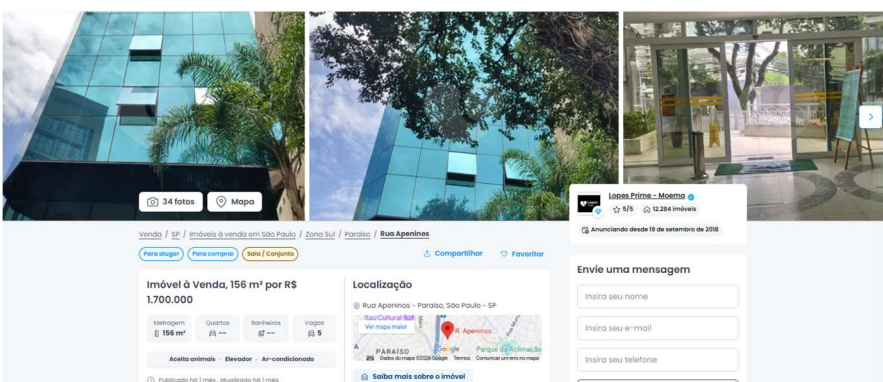
Rua Apeninos, 1126 – Paraíso (Vila Mariana), São Paulo | localização estratégica entre Avenida Paulista, Avenida 23 de Maio e Rua Vergueiro | a 4–6 min a pé da Estação Paraíso (Metrô) e com várias linhas de ônibus no entorno | vizinhança com geradores de fluxo: Shopping Pátio Paulista, HCor, Hospital Santa Catarina, além da Avenida Paulista e do Parque Ibirapuera | perfil da região: público de renda média-alta, mistura de escritórios, clínicas, escolas e serviços | fluxo intenso em dias úteis no horário comercial; fins de semana com reforço de lazer e turismo da Paulista/Ibirapuera | vocação: serviços profissionais, saúde, educação e alimentação de conveniência | imóvel/quarteirão com histórico comercial (salas, consultórios, escritórios) e oferta concorrente nas vias adjacentes (Oscar Porto, Vergueiro, Apeninos) | zoneamento (tendência): ZEU – área de eixo com incentivo a uso misto, comércio no térreo, fachadas ativas e menor exigência de vagas; confirmar no GeoSampa pelo SQL do IPTU | em ZEU, comércio e serviços geralmente permitidos, respeitando parâmetros de incomodidade (ruído, horário, carga/descarga) | oportunidades aderentes: consultórios e clínicas/healthtechs; coworkings e serviços corporativos; food service de tíquete médio e conveniência (almoço/coffee/delivery); educação/cursos/idiomas; serviços especializados (estética premium, labs, contabilidade, B2B tech) | pontos fortes: metrô/ônibus próximos, fluxo constante, público com poder aquisitivo, tradição comercial | atenções: aluguel/condomínio tendem a ser altos; regras de incomodidade e logística de carga/descarga;

IV. ELEMENTOS COMPARATIVOS

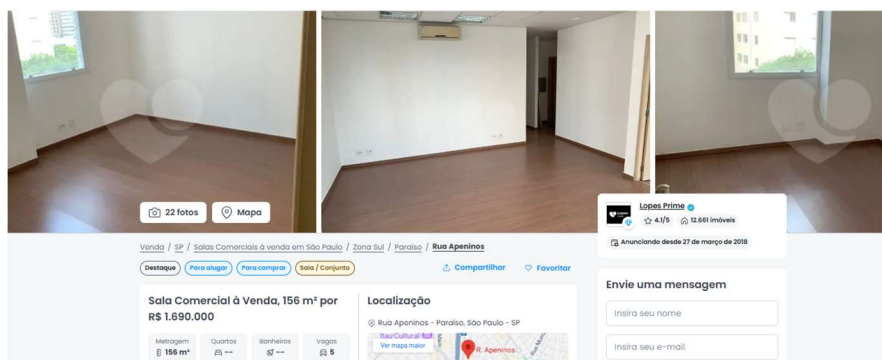
a. Valores praticados na região

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/sala-comercial-paraiso-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-156m2-venda-RS1750000-id-2858941858/?source=ranking%2Crp
Imóvel comparativo 1	
	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-paraiso-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-163m2-venda-RS1600000-id-2833306418/?source=ranking%2Crp
Imóvel comparativo 2	
	https://www.vivareal.com.br/imovel/para-iso-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-156m2-venda-RS1700000-id-2858940080/?source=ranking%2Crp

Imóvel comparativo 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-paraiso-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-156m2-venda-RS1690000-id-2779922867/?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\$ 1.685.000,00 (um milhão seiscentos e oitenta e cinco mil reais)** e a média do metro quadrado dos imóveis é de **157,75 m²**, sendo o valor do metro quadrado (m²) de **R\$ 10.681,45 (dez mil seiscentos e oitenta e um reais e quarenta e cinco centavos)**.

b. Cálculo do valor do imóvel

Com base nas informações apresentadas, considera-se:

$$86,95\text{m}^2 \times \text{R\$ } 10.681,45$$

=

R\$ 928.752,77

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 **86,95m²**, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 928.752,77 (novecentos e vinte e oito mil setecentos e cinquenta e dois reais e setenta e sete centavos)**.



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

fls. 474

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\$ 928.752,77 (novecentos e vinte e oito mil setecentos e cinquenta e dois reais e setenta e sete centavos)**. Em fevereiro/2026. Por fim, nos colocamos à inteira disposição para eventual realização dos leilões à serem designados por Vossa Excelência.

São Paulo – SP, 3 de fevereiro de 2026

Nestes termos,
Pede deferimento.


SUBLIME LEILÕES
CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS
JUCESP nº 1049