



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	9

**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:
DATA DA PESQUISA:

Cristiano Alberto dos Santos – JUCESP 1049
16 de junho de 2026

I. DADOS DO PROCESSO

PROCESSO N°. (1036228-51.2000.8.26.0100) (02)
EXEQUENTE: Espólio de Julio Ferreira de Sousa
EXECUTADO: Paulo Sergio Beraldinelli

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.

III. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONSTRITO

a. Matrícula do imóvel

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL
Departamento
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

Matrícula	Ficha
103170	01

Guarujá, 25 de julho de 2012

Imóvel: Lote nº 21 da Quadra 14, do loteamento JARDIM PERNAMBUCO II, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 12,00 metros de frente, de quem da Rua 06 olha para o terreno; 30,00 metros do lado direito, confrontando com o lote de nº 20; 30,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote de nº 22; e 12,00 metros nos fundos fazendo divisa com os fundos do lote de nº 07, perfazendo a área total de 360,00 metros quadrados, imóvel este sujeito as condições restritivas, impostas pela loteadora por ocasião do registro do loteamento.

Proprietária: CRISTAIS PRADO EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede a Rua Diogo Moreira nº 132, 8º andar, conjunto 810, Pinheiros, São Paulo, Capital, inscrita no CGC/MF sob nº. 61.542.155/0001-44.

Registro Anterior: Registro 04 de 09 de maio de 1989 (aquisição) na Matrícula 22.455; e Registro 02 de 25 de setembro de 1989 (loteamento) na matrícula nº. 65.940, deste Cartório.



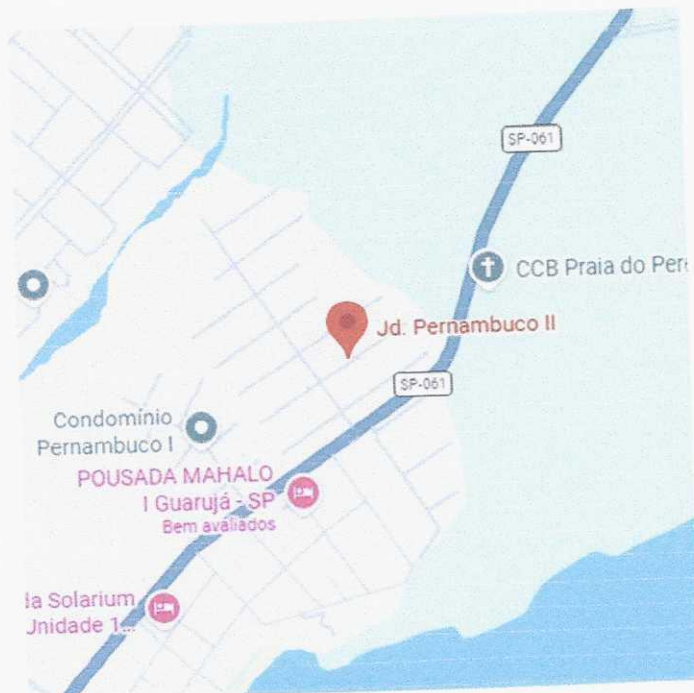
b. Levantamento de imagens através da ferramenta Google Maps (data base 2026)



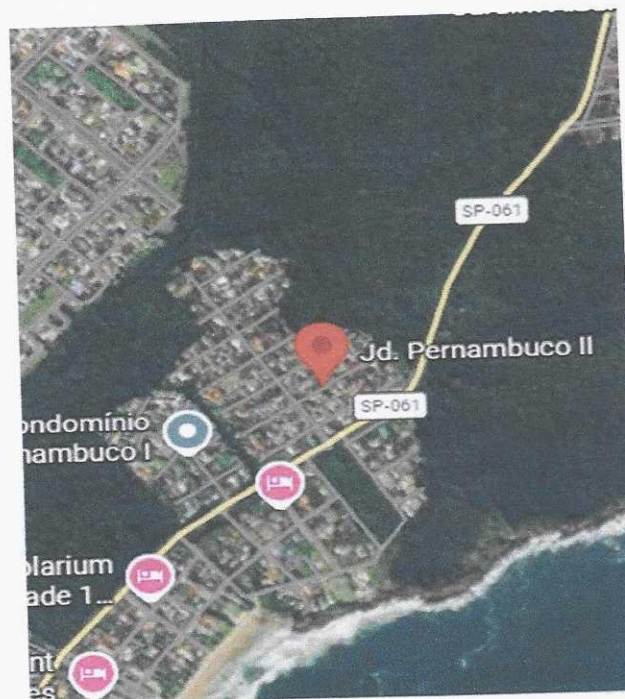
(Frente)



(Visão da rua)



(Visualização mapa)



(Visualização satélite)

c. Características da região e disposições comerciais

O imóvel está situado no **Jardim Pernambuco II**, loteamento residencial fechado localizado na região da Praia de Pernambuco, em Guarujá. O entorno apresenta ocupação predominantemente residencial, composta principalmente por casas unifamiliares de médio e alto padrão, ruas de circulação local, controle de acesso e presença significativa de áreas verdes. O endereço informado corresponde a um sobrado implantado em terreno de 360 m², inserido no referido condomínio.

A região possui urbanização consolidada, com pavimentação e infraestrutura urbana, além de perfil voltado à moradia, ao lazer e ao turismo de veraneio. Por esse motivo, a atividade comercial nas vias internas é reduzida, preservando-se características de tranquilidade, privacidade e baixo fluxo de veículos quando comparadas aos principais corredores urbanos do município.

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



Casa - 300m² - 4 quartos - 4 vagas

Venda R\$ 2.600.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 850 - IPTU R\$ 1.000

Contate o anunciante

Email:

Link

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-moderna-4-dormitorios-4-suites-4-vagas-area-2948095668.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=2

Imóvel comparativo 1



Casa - 263m² - 4 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 2.500.000

Aluguel R\$ 12.000

Contate o anunciante

Email:

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-4-dormitorios-263-m-venda-por-r\\$-3006359899.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=1](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-4-dormitorios-263-m-venda-por-r$-3006359899.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=1)

Imóvel comparativo 2



[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-4-dormitorios-a-venda-250-m-por-r\\$-3000723840.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=7](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-4-dormitorios-a-venda-250-m-por-r$-3000723840.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=7)

Casa - 250m² - 4 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 2.090.000 [Me avisar se o preço baixar](#)
Condomínio R\$ 595 - IPTU R\$ 690

Contate o anunciante

Email

Imóvel comparativo 3



Casa - 280m² - 4 quartos

Venda R\$ 2.000.000 [Me avisar se o preço baixar](#)
Condomínio R\$ 376 - IPTU R\$ 800

Contate o anunciante

Email

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 construído é de R\$ 2.147.500,00 (dois milhões cento e quarenta e sete mil e quinhentos reais) e a média do metro quadrado dos imóveis é de 273,25M², sendo o valor do metro quadrado (m²) de R\$ 7.859,10 (sete mil oitocentos e cinquenta e nove reais e dez centavos).

**b. Cálculo do valor do imóvel**

Com base nas informações apresentadas, considera-se:

$$\begin{array}{r} 256\text{m}^2 \times \text{R\$ } 7.859,10 \\ = \\ \text{R\$ } 2.011.929,60 \end{array}$$

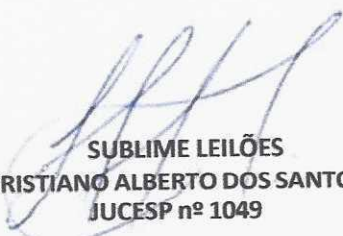
Com base na pesquisa realizada (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil construída de 256m², entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 2.011.929,60 (dois milhões onze mil novecentos e vinte e nove reais e sessenta centavos).**

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\$ 2.011.929,60 (dois milhões onze mil novecentos e vinte e nove reais e sessenta centavos).** Em junho/2026. Por fim, nos colocamos à inteira disposição para eventual realização dos leilões à serem designados por Vossa Excelência.

São Paulo – SP, 16 de junho de 2026

Nestes termos,
Pede deferimento.


SUBLIME LEILÕES
CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS
JUCESP nº 1049