



SUBLIME LEILÕES

AGARRE SUA OPORTUNIDADE

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: 09 de setembro de 2024

I. DADOS DO PROCESSO

PROCESSO Nº. 1006351-16.2017.8.26.0506
EXEQUENTE: Condomínio Residencial Royal Park
EXECUTADO: Espólio de Maria Marcia Mestrinel

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

MATRÍCULA
116.393

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O apartamento nº 404 do Bloco 3, localizado no 4º andar, do Residencial Royal Park, situado nesta cidade, na Avenida Caramuru, nº 630, possui uma área real total de 85,3973 metros quadrados, sendo 61,26 metros quadrados de área real privativa, 10,35 metros quadrados de área real de estacionamento de uso comum de divisão não proporcional, 13,7873 metros quadrados de área real de uso comum, correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,023825959, cabendo-lhe ainda uma vaga de garagem individual e determinada descoberta/livre sob nº 37, considerando de quem posicionado de frente para a porta de entrada do apartamento, pela frente com hall social e escadarias do andar, pelo lado esquerdo com áreas comuns ao condomínio, pelo lado direito com o apartamento nº 402 e pelos fundos com áreas comuns do condomínio. **PROPRIETÁRIA:** MRV Empreendimentos S/A., com sede na cidade de Belo Horizonte-MG., na Avenida Raja Gabaglia, nº 2720, Bairro Estoril, inscrita no CNPJ sob nº 01.463.126/0001-65. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.6/12.576, feito em 13 de setembro de 2000 (ver matrícula nº 112.496, feita em 24 de junho de 2002); e, instituição de condomínio registrada sob nº R.4/112.496, feita em 12 de fevereiro de 2004/ Ribeirão Preto, 12 de fevereiro de 2004. O Escrevente Autorizado: Luiz Augusto Gonçalves (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 235.947.

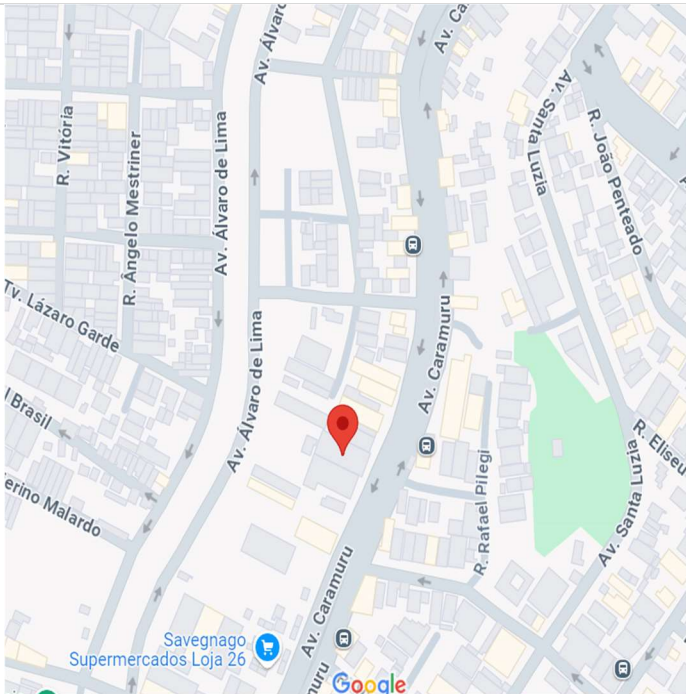
b. Levantamento de imagens através da ferramenta Google Maps (data base 2024)



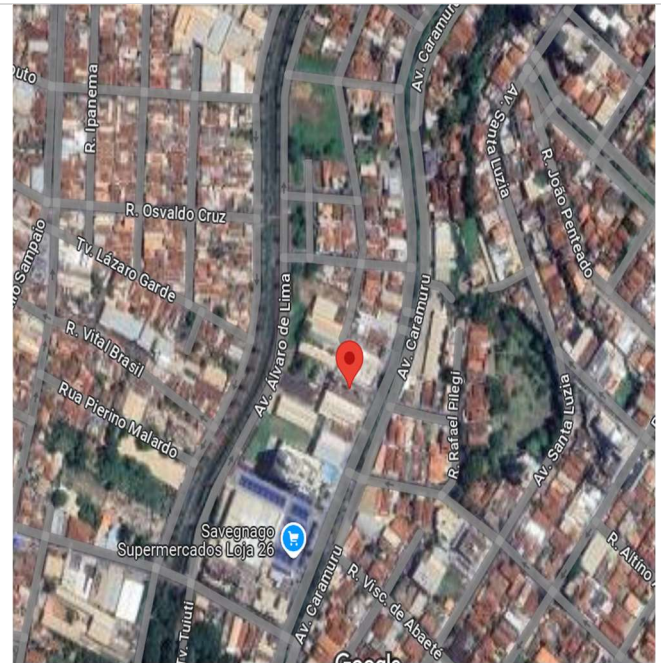
(Frente)



(Visão da rua)



(Visualização mapa)



(Visualização satélite)

c. Características da região e disposições comerciais



Uma das principais vantagens dessa localização é a proximidade com o centro da cidade e a facilidade de transporte público, permitindo fácil deslocamento para diferentes áreas de Ribeirão Preto. Além disso, a região conta com uma excelente infraestrutura de segurança, o que torna os imóveis ainda mais atrativos para famílias e investidores.

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.

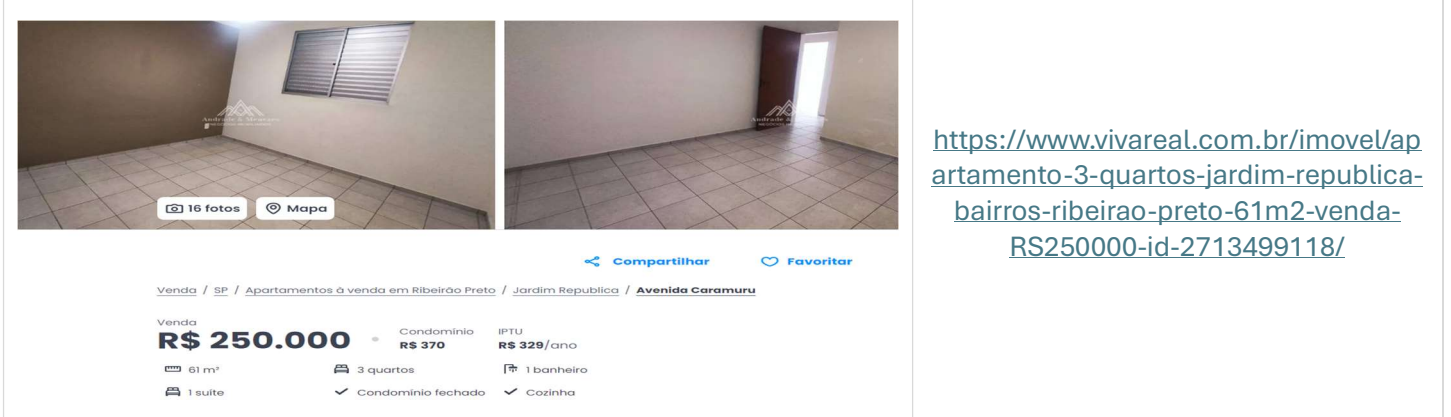
Nesse sentido, vejamos abaixo algumas ofertas extraídas de respeitáveis portais imobiliários:

Imóvel comparativo	Link
 <p>Venda / SP / Apartamentos à venda em Ribeirão Preto / Alto da Boa Vista</p> <p>Venda R\$ 205.000</p> <p>61 m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga</p> <p>Condomínio R\$ 422 IPTU R\$ 28/ano</p> <p>✓ Armário embutido</p>	<p>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-alto-da-boa-vista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-61m2-venda-RS205000-id-2636229574/</p>
Imóvel comparativo 1	
 <p>Venda / SP / Apartamentos à venda em Ribeirão Preto / Jardim Republica / Avenida Caramuru</p> <p>Venda R\$ 210.000</p> <p>61 m² 3 quartos 1 suite 1 vaga</p> <p>Condomínio R\$ 370 IPTU R\$ 317/ano</p> <p>✓ Condomínio fechado</p>	<p>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-republica-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-61m2-venda-RS210000-id-2713502240/</p>
Imóvel comparativo 2	



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-alto-da-boa-vista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-61m2-venda-RS212000-id-2610391580/>

Imóvel comparativo 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-republica-bairros-ribeirao-preto-61m2-venda-RS250000-id-2713499118/>

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\$ 219.250,00 (duzentos e dezenove mil duzentos e cinquenta reais) e a média do metro quadrado dos imóveis é de **61m²**, sendo o valor do metro quadrado (m²) de **R\$ 3.594,26 três mil quinhentos e noventa e quatro reais e vinte e seis centavos).**

b. Cálculo do valor do imóvel

Com base nas informações apresentadas, considera-se:

$$61,26\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.594,26$$

$$=$$

$$\text{R\$ } \underline{\underline{220.184,36}}$$

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 **61,26m²**, entendemos que o valor médio

do referido imóvel é de **R\$ 220.184,36 (duzentos e vinte mil cento e oitenta e quatro reais e trinta e seis 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\$ 220.184,36 (duzentos e vinte mil cento e oitenta e quatro reais e trinta e seis centavos)**. Em setembro/2024. Por fim, nos colocamos à inteira disposição para eventual realização dos leilões à serem designados por Vossa Excelência.

Nestes termos,
Pede deferimento.



São Paulo, 16 de maio de 2024.

SUBLIME LEILÕES
CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS
JUCESP nº 1049

Certificamos para os devidos fins que a PESQUISA MERCADOLÓGICA foi realizada nos dias 06 de setembro a 09 de setembro de 2024 na cidade de São Paulo.