

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.....	7
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: Cristiano Alberto dos Santos – JUCESP 1049
DATA DA PESQUISA: 31 de agosto de 2026

I. DADOS DO PROCESSO

PROCESSO N°. 1015414-11.2016.8.26.0309
EXEQUENTE: Br Financial Fomento Mercantil Ltda
EXECUTADO: Nova Vinagre Brasil Ltda-(Vinagold Alimentos 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. 1050

III. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONSTRITO

a. Matrícula do imóvel

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA

92.281

FICHA

01

Em 14 de julho de 1.999.

IMÓVEL: Terreno denominado lote 04, da quadra 19, da planta particular de Sylvia Leite e Silva Goulart, na Vila Antártica, nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente para a Rua A, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 250,00 m2, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote 5, do lado esquerdo com o lote 3, e nos fundos com a Avenida Marginal, por onde o terreno também faz frente. Localizado a 20,00 metros da esquina da Rua Z, e à esquerda de quem dessa rua vai para a Rua W, a quadra completada pela Avenida Marginal.

CONTRIBUINTE: 1 04.02 019 004 0000-9.

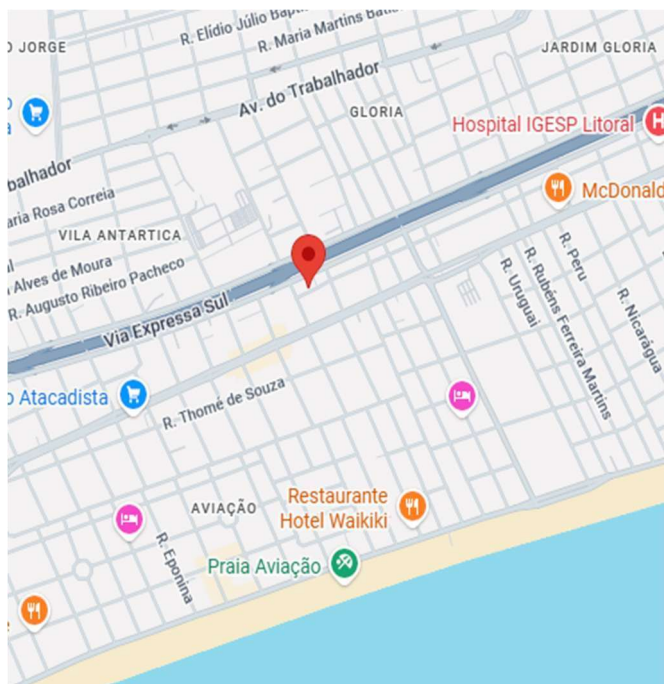


SUBLIME LEILÕES

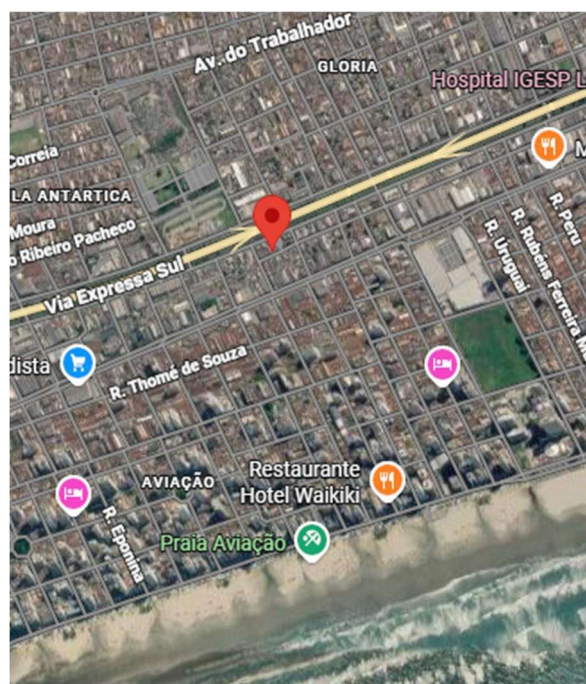
abraça o extraordinário

fls. 1051

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



(Visualização mapa)



(Visualização satélite)

c. Características da região e disposições comerciais

O imóvel está situado na **Avenida Guadalajara, nº 1.644, bairro Guilhermina, Praia Grande/SP**, em região de ocupação urbana consolidada e de uso predominantemente **misto, residencial e comercial**. O bairro Guilhermina apresenta boa densidade construtiva, com presença de residências, edifícios multifamiliares, estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços, além de fácil integração com importantes eixos viários do município, especialmente a **Avenida Presidente Kennedy** e a **Avenida Dr. Roberto de Almeida Vinhas**.

A região dispõe de **ampla infraestrutura comercial e de serviços**, contando com supermercados, farmácias, padarias, restaurantes, lojas de diversos segmentos, materiais de construção, serviços automotivos e demais atividades voltadas às necessidades cotidianas da população. Levantamentos do entorno da Avenida Guadalajara apontam significativa concentração de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços, reforçando a vocação comercial da área.

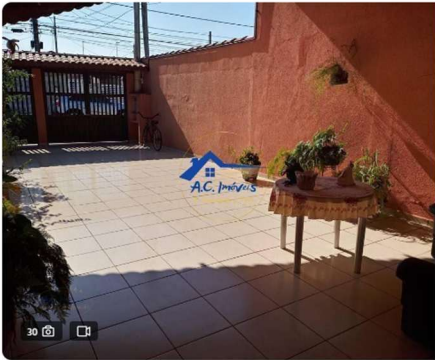
A **Guilhermina** é um dos bairros tradicionais de Praia Grande e apresenta atividade econômica consolidada, beneficiada pela circulação de moradores e pela dinâmica turística característica do município. A proximidade com a orla, associada à infraestrutura urbana e comercial existente, favorece tanto a ocupação residencial quanto a instalação de atividades comerciais e de prestação de serviços. A Prefeitura de Praia Grande também registra investimentos viários no bairro voltados à melhoria da circulação e ao incentivo ao desenvolvimento do comércio local.

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:

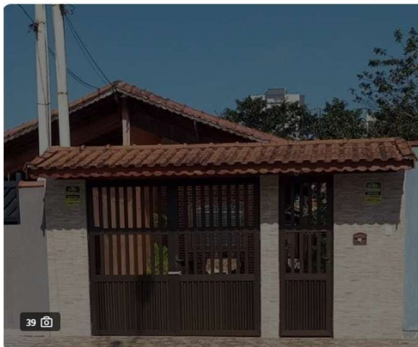
Imóvel comparativo	Link
     Casa - 104m² - 3 quartos - 2 vagas Venda R\$ 560.000 Me avisar se o preço baixar IPTU R\$ 250 Contate o anunciante Email	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-104-m-por-r\$-3030619541.html?n_src=Listado&n_exp=bianca_lead_flow_rollout-original&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=15&n_search_id=81f87f9b-811a-4194-9cee-d02fad013d25
Imóvel comparativo 1	
     Casa - 182m² - 3 quartos - 2 vagas Venda R\$ 620.000 Me avisar se o preço baixar IPTU R\$ 265 Publicidade Contate o anunciante Email Nome Telefone	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-terrea-3-dorms-1-edicula-na-tupi-2-vagas-3033993176.html?n_src=Listado&n_exp=bianca_lead_flow_rollout-original&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=7&n_search_id=81f87f9b-811a-4194-9cee-d02fad013d25
Imóvel comparativo 2	



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

fls. 1054



[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-181-m-por-r\\$-3032051543.html?n_src=Listado&n_exp=bianca_lead_flow_rollout-original&n_pg=1&n_pos=5&n_search_id=81f87f9b-811a-4194-9cee-d02fad013d25](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-181-m-por-r$-3032051543.html?n_src=Listado&n_exp=bianca_lead_flow_rollout-original&n_pg=1&n_pos=5&n_search_id=81f87f9b-811a-4194-9cee-d02fad013d25)

Imóvel comparativo 3



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-quartos-a-venda-na-aviacao-praia-grande-sp-3033952005.html?n_src=Listado&n_exp=bianca_lead_flow_rollout-original&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=1&n_search_id=81f87f9b-811a-4194-9cee-d02fad013d25

Casa - 250m² - 3 quartos - 2 vagas

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\$ 587.500,00 (quinhentos e oitenta e sete mil e quinhentos reais) e a média do metro quadrado dos imóveis é de 250m², sendo o valor do metro quadrado (m²) de R\$ 2.350,00 (dois mil trezentos e cinquenta reais).

b. Cálculo do valor do imóvel

Com base nas informações apresentadas, considera-se:



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

fls. 1055

250m² x R\$ 2.350,00

=

R\$ 587.500,00

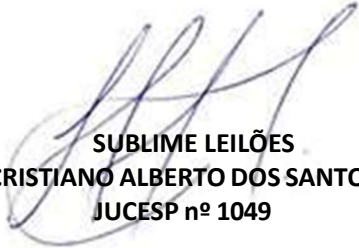
Com base na pesquisa realizada (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil construída de 250m², entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 587.500,00 (quinhentos e oitenta e sete mil e quinhentos reais)**.

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\$ 587.500,00 (quinhentos e oitenta e sete mil e quinhentos reais)** Em agosto/2026. Por fim, nos colocamos à inteira disposição para eventual realização dos leilões à serem designados por Vossa Excelência.

São Paulo – SP, 31 de agosto de 2026

Nestes termos,
Pede deferimento.


SUBLIME LEILÕES
CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS
JUCESP nº 1049