



# 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:** 04 de novembro de 2024

### I. DADOS DO PROCESSO

**PROCESSO Nº** 0001764-88.2023.8.26.0010  
**EXEQUENTE:** Espólio de Vera Regina Antunes Trindade  
**EXECUTADO:** Luis Carlos Santucci

### 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. Termo de Penhora



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO REGIONAL X - IPIRANGA**

**1ª VARA CÍVEL**

Rua Agostinho Gomes, 1455, 1º andar - Sala 115, Ipiranga - CEP

04206-000, Fone: (11) 3489-2845, São Paulo-SP - E-mail:

ipirangalcv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

#### TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

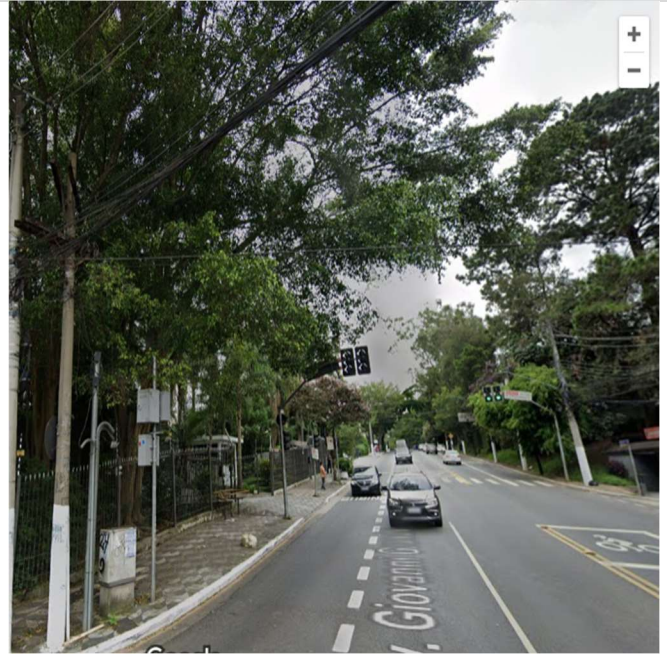
Processo Digital nº: 0001764-88.2023.8.26.0010  
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material  
Exequente: Espólio de Vera Regina Antunes Trindade  
Executado: Luis Carlos Santucci

Em São Paulo, aos 24 de abril de 2024, no Cartório da 1ª Vara Cível, do Foro Regional X - Ipiranga, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente **TERMO DE PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS** que o executado possui sobre o imóvel **matrícula nº 151.436**, registrado no 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito: o apartamento número 05, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do EDIFÍCIO DAS HORTÊNCIAS, situado à Avenida Giovanni Gronchi, número 4363, no 13º Subdistrito Butantã, contendo a área privativa de 256,00m², a área comum de 347,53m² (incluindo 04 vagas na garagem coletiva), e a área total de 603,53m² correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 6,7991%, do qual foi nomeado depositário o Sr. Luis Carlos Santucci, CPF nº 030.460.338-42, RG nº 8.426.926-1. O depositário não pode abrir mão do bem depositado sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

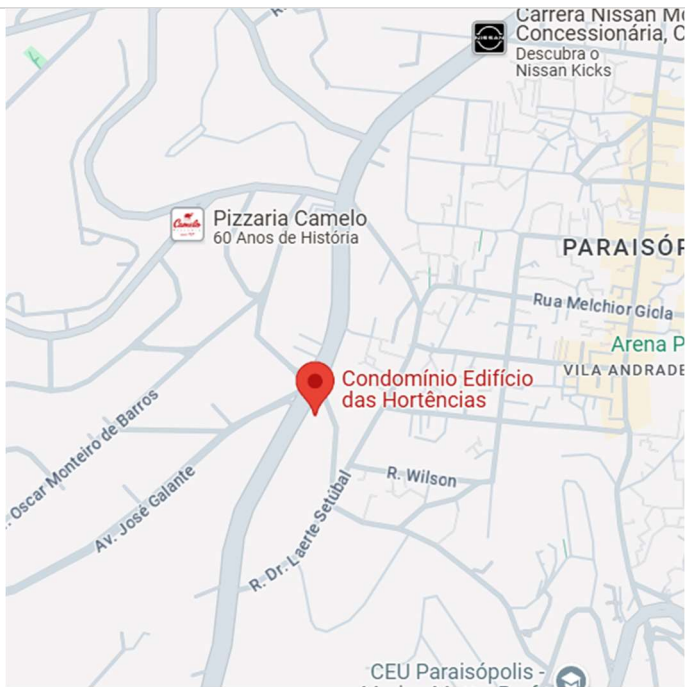
**b. Levantamento de imagens através da ferramenta Google Maps (data base 2024)**



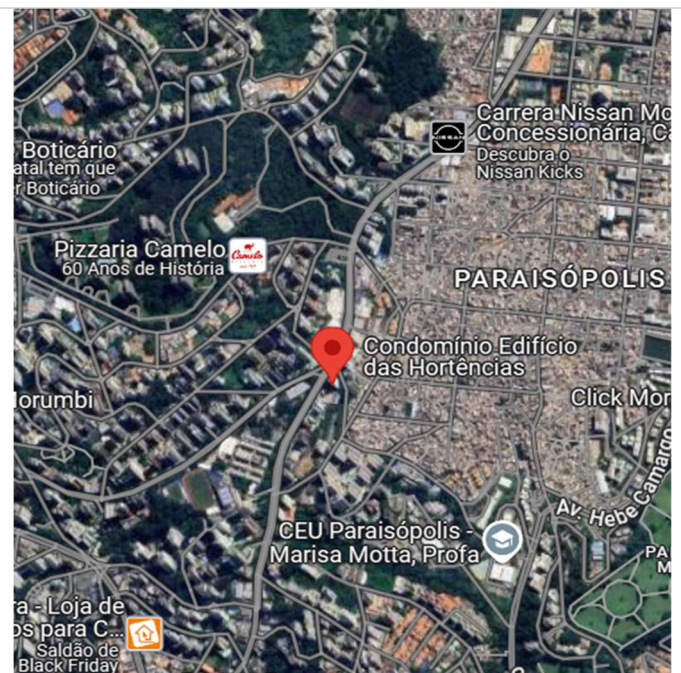
**(Frente)**



**(Visão da rua)**



**(Visualização mapa)**



**(Visualização satélite)**

**c. Características da região e disposições comerciais**

A Avenida Giovanni Gronchi é uma via significativa na Zona Sul de São Paulo, servindo como eixo principal de circulação nos distritos do Morumbi e Vila Andrade, além de conectar-se à região do Campo Limpo. Ao longo de seus 7,2 km de extensão, a avenida apresenta uma mescla de trechos comerciais e residenciais, oferecendo uma variedade de serviços e estabelecimentos comerciais.

**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><b>Imóvel comparativo</b></p> <p>Loft &gt; Apartamento em São Paulo &gt; Vila Andrade &gt; Rua Doutor James Ferraz Alvim &gt; Imóvel 14TC3MY</p> <p><b>Apartamento à venda em Vila Andrade com 316 m<sup>2</sup>, 3 quartos, 3 suítes, 4 vagas</b></p> <p>Condomínio Edifício Maison Rive Gauche • Rua Doutor James Ferraz Alvim • Vila Andrade • São Paulo-SP</p> <p>316 m<sup>2</sup> R\$ 2.816 /m<sup>2</sup></p> <p>3 quartos 3 suítes</p> <p>4 vagas</p> <p>5 Banheiros</p> <p>Valor à vista <b>R\$ 890.000</b></p> <p>Entenda este valor</p> <p>Parcelas a partir de <b>R\$ 8.076/mês</b></p> <p>Condomínio <b>R\$ 4.108/mês</b></p> <p>IPTU <b>R\$ 1.100/ano</b></p>	<p><b>Link</b></p> <p><a href="https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-doutor-james-ferraz-alvim-vila-andrade-sao-paulo-3-quartos-316m2/14tc3my">https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-doutor-james-ferraz-alvim-vila-andrade-sao-paulo-3-quartos-316m2/14tc3my</a></p>
<p><b>Imóvel comparativo 1</b></p> <p>Loft &gt; Apartamento em São Paulo &gt; Vila Andrade &gt; Rua José Carlos de Toledo Piza &gt; Imóvel 1520YCO</p> <p><b>Apartamento à venda em Vila Andrade com 104 m<sup>2</sup>, 3 quartos, 1 suite, 21 vagas</b></p> <p>Rua José Carlos de Toledo Piza • Vila Andrade • São Paulo-SP</p> <p>Andar alto 4º andar em diante</p> <p>104 m<sup>2</sup> R\$ 9.519 /m<sup>2</sup></p> <p>3 quartos 1 suite</p> <p>21 vagas</p> <p>Valor à vista <b>R\$ 989.999</b></p> <p>Entenda este valor</p> <p>Parcelas a partir de <b>R\$ 8.981/mês</b></p> <p>Condomínio <b>R\$ 750/mês</b></p> <p>IPTU <b>R\$ 284/ano</b></p>	<p><a href="https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-jose-carlos-de-toledo-piza-vila-andrade-sao-paulo-3-quartos-104m2/1520yc0">https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-jose-carlos-de-toledo-piza-vila-andrade-sao-paulo-3-quartos-104m2/1520yc0</a></p>

Imóvel comparativo 2



Loft > Apartamento em São Paulo > Vila Andrade > Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros > Imóvel 147FD3Z

**Apartamento à venda em Vila Andrade com 198 m<sup>2</sup>, 3 quartos, 4 vagas**

Condomínio • Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros • Vila Andrade • São Paulo-SP

Andar alto 198 m<sup>2</sup> 3 quartos 4 vagas

Valor à vista  
**R\$ 800.000**  
Entenda este valor

Parcelas a partir de R\$ 7.262/mês  
Condomínio R\$ 2.800/mês  
IPTU Isento

Quer saber mais sobre o apartamento?  
Acesse  
<https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-doutor-oscar-monteiro-de-barros-vila-andrade-sao-paulo-3-quartos-198m2/147fd3z>

Imóvel comparativo 3



Loft > Apartamento em São Paulo > Vila Andrade > Rua Doutor James Ferraz Alvim > Imóvel 142QNN

**Apartamento à venda em Vila Andrade com 300 m<sup>2</sup>, 4 quartos, 4 suítes, 3 vagas**

Rua Doutor James Ferraz Alvim • Vila Andrade • São Paulo-SP

Andar alto 300 m<sup>2</sup> 4 quartos 3 vagas

Valor à vista  
**R\$ 940.000**  
Preço abaixo do mercado  
Entenda este valor

Parcelas a partir de R\$ 8.529/mês  
Condomínio R\$ 3.500/mês  
IPTU R\$ 1.218/ano

<https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-doutor-james-ferraz-alvim-vila-andrade-sao-paulo-4-quartos-300m2/142qnn>

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\$ 904.999,75 (novecentos e quatro mil novecentos e noventa e nove reais e setenta e cinco centavos)** e a média do metro quadrado dos imóveis é de **229,5m<sup>2</sup>**, sendo o valor do metro quadrado (m<sup>2</sup>) de **R\$ 3.943,35 (três mil novecentos e quarenta e três reais e trinta e cinco centavos)**.

**b. Cálculo do valor do imóvel**

Com base nas informações apresentadas, considera-se:

$$256m^2 \times R\$ 3.943,35 = R\$ 1.009.498,63$$

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 **256m<sup>2</sup>**, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 1.009.498,63 (um milhão nove mil quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta e três 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\$ 1.009.498,63 (um milhão nove mil quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos)**. Em **novembro/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, 04 de novembro de 2024.

**SUBLIME LEILÕES**

**CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS**  
**JUCESP nº 1049**

*Certificamos para os devidos fins que a PESQUISA MERCADOLÓGICA foi realizada nos dias 03 de novembro a 24 de novembro de 2024 na cidade de São Paulo.*