



SUBLIME LEILÕES

abrace o extraordinário

PESQUISA MERCADOLÓGIA

(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: 23 de setembro de 26

I. DADOS DO PROCESSO

PROCESSO N°. 0050857-90.2013.8.26.0100
EXEQUENTE: Luiz Ballesterio
EXECUTADO: Espolio de Laura Miranda Silva

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. 360

III. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONSTRITO

a. Matrícula do imóvel

1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - Estado de São Paulo
Rua Marechal Deodoro, 2086 - Centro - CEP: 09710-201 - Tel (11) 4338-9696

O Bel. André de Azevedo Palmeira, Oficial do 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo,

CERTIFICA atendendo a pedido de parte interessada, revendo no Cartório a seu cargo, nos Livros do Registro, verificou constar a transcrição abaixo relatada por extrato:

1 - REGISTRO

TRANSCRIÇÃO:.....	56741	LIVRO 3-YA	Fls. 20
DATA	17/05/1973		
TÍTULO	Compra e venda //		
FORMA DO TÍTULO:	Contrato particular datado de 29 de março de 1973		
VALOR	Cr\$40.000,00		

2 - IMÓVEL

Um prédio sob o nº126 e seu respectivo terreno na quadra 121, da Vila Paulicéia, que mede 5,00 metros de frente para a Rua Lapa, 5,00 metros nos fundos, 30,00 metros do lado direito e esquerdo, perfazendo uma área total de 150,00 metros quadrados, confrontando do lado direito com Henrique Jasorefschi, do esquerdo com João Raimundo dos Santos Filho, e na linha dos fundos com Olympia de Carvalho Moreira. Havido dito imóvel por força da transcrição nº35394 deste Registro.

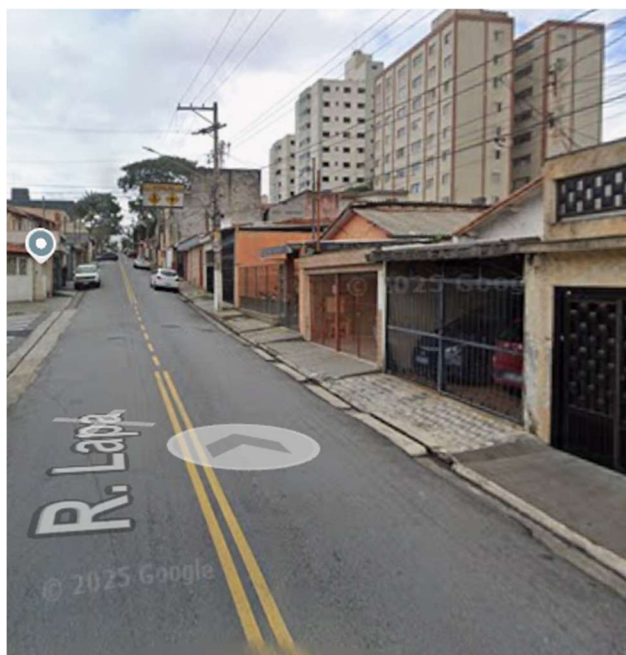


SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

fls. 361

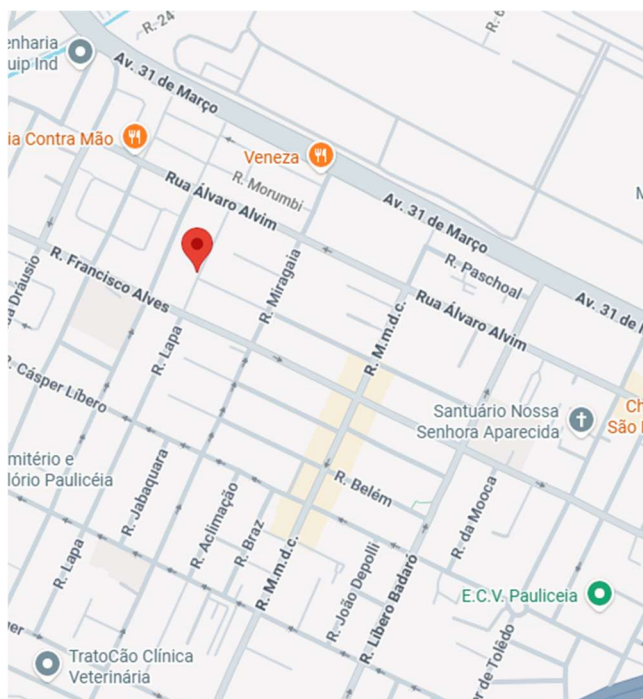
b. Levantamento de imagens através da ferramenta Google Maps (data base 2026)



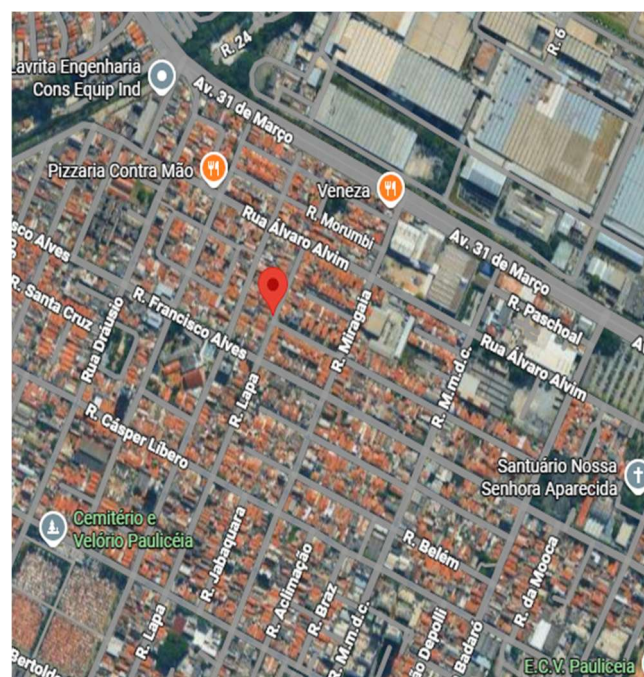
(Frente)



(Visão da rua)



(Visualização mapa)



(Visualização satélite)

c. Características da região e disposições comerciais

O imóvel está localizado na Rua Lapa, nº 126, no bairro Paulicéia, em São Bernardo do Campo/SP, região urbana consolidada e com ocupação mista, reunindo imóveis residenciais, estabelecimentos comerciais, prestadores de serviços e atividades industriais. O bairro apresenta forte presença econômica: levantamento socioeconômico municipal registrou, na Paulicéia, 2.536 atividades ligadas a serviços, 871 ao comércio, além de 235 atividades industriais e 174 relacionadas à construção civil

A região dispõe de boa estrutura de comércio e serviços de apoio ao cotidiano, com supermercados, farmácias, restaurantes, escolas, oficinas, escritórios e outros estabelecimentos distribuídos pelo bairro. Levantamento regional aponta elevada intensidade comercial e presença significativa de serviços profissionais e atividades automotivas.

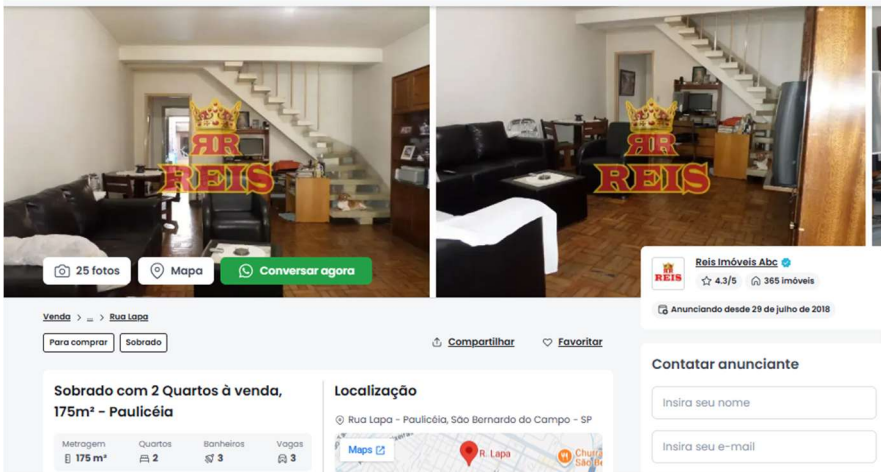
Do ponto de vista comercial, a localização é favorecida pela dinâmica econômica do bairro e pelo fluxo gerado pela coexistência de residências, empresas, comércio e serviços. A região também apresenta perfil voltado à circulação de veículos e caminhões, característica compatível com a presença histórica de atividades industriais e automotivas.

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/sobrado-2-quartos-pauliceia-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-175m2-venda-RS690000-id-2754596800/?source=ranking%2Crp
Imóvel comparativo 1	



SUBLIME LEILÕES

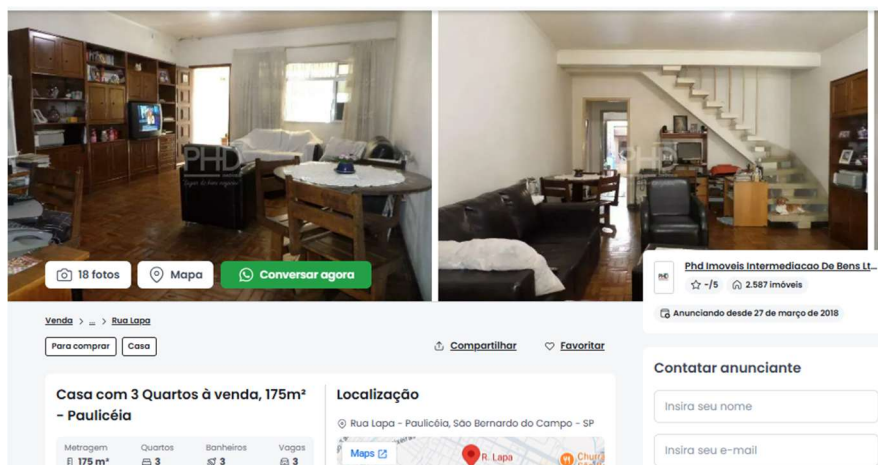
abraça o extraordinário

fls. 363



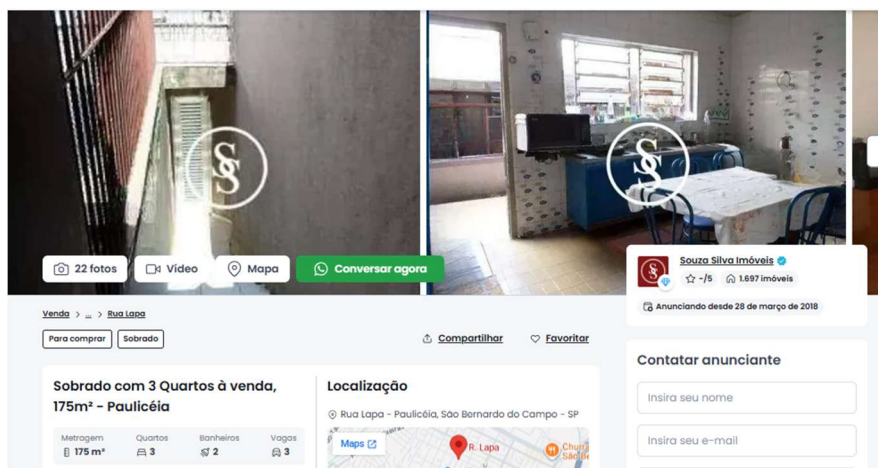
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-pauliceia-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-221m2-venda-RS600000-id-2756457414/?source=ranking%2Crp>

Imóvel comparativo 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-pauliceia-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-175m2-venda-RS720000-id-2907771413/?source=ranking%2Crp>

Imóvel comparativo 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-pauliceia-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-175m2-venda-RS650000-id-2848110264/?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 construído é de **R\$ 665.000,00 (seiscentos e sessenta e cinco mil reais)** e a média do metro quadrado dos imóveis é de 186,5M², sendo o valor do metro quadrado (m²) de **R\$ 3.565,68 (três mil quinhentos e sessenta e cinco reais e sessenta e oito centavos)**.

b. Cálculo do valor do imóvel

Com base nas informações apresentadas, considera-se:

$$\begin{array}{r} 150\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.565,68 \\ = \\ \text{R\$ } 534.852,54 \end{array}$$

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 **150 m²**, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 534.852,54 (quinhentos e trinta e quatro mil oitocentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e quatro 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\$ 534.852,54 (quinhentos e trinta e quatro mil oitocentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos)**. Em setembro/2026. Por fim, nos colocamos à inteira disposição para eventual realização dos leilões à serem designados por Vossa Excelência.

São Paulo – SP, 23 de setembro de 2026

Nestes termos,
Pede deferimento.



SUBLIME LEILÕES
CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS
JUCESP nº 1049