



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.....	5
V.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	7

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: 08 de janeiro de 2025

I. DADOS DO PROCESSO

PROCESSO Nº. 0075956-82.2001.8.26.0100
EXEQUENTE: Miguel Angel Gonzalez Abad
EXECUTADO: Irmãos Domarco 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.



III. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONSTRITO

a. Matrícula do imóvel

RO N.º 2 - REGISTRO GERAL - CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS - CNS n.º 11.989-1

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Mirassol - S. P.
Oficial
Bel. Sebastião Wilson de Pontes
Mirassol, 27 de Agosto de 1985.

MATRÍCULA: 11.264 FICHA: 001
Código Nacional de Matrícula - CNM - 119891.2.0011264-43

Validade aqui neste documento

IMÓVEL:- Um prédio residencial, com frente para a rua São Pedro nº737, construído de tijolos e coberto de telhas, com todas as suas dependências e instalações, situado nesta cidade, município e comarca de Mirassol e o seu respectivo terreno que mede dez (10,00) metros de frente; dez metros (10,00) de largura nos fundos, e cinquenta (50,00) metros de cada lado e da frente aos fundos (10,00 x 50,00) metros, confrontando-se pela frente com a citada rua São Pedro; à direita com Genaro Domarco; à esquerda com Vitor Matarezi e nos fundos com Gabriel Custodio Moreira ou seus sucessores.- PROPRIETÁRIOS:- JACY FERREIRA TORRES, RG.nº13.417.381-SP, CPF.nº130.191.478/91, e sua mulher dona Adelaide Petri Torres, RG.nº7.125.455-SP, CPF.nº025.936.478/92, ambos brasileiros, funcionários públicos federais, casados no regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residente a rua São Pedro nº27-56, nesta cidade de Mirassol-SP.- REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição sob nº5.996, deste cartório.- O referido é verdade e dou fé. O Escrevente Habilitado, (Gilberto Singolani). O Oficial, (Sebastião Wilson de Pontes).

i.br/docs/Q7RS5-W7E6U-LR

b. Características da região e disposições comerciais

A Rua São Pedro é bem central, proporcionando fácil acesso a serviços essenciais como escolas, supermercados, farmácias e comércio em geral. Além disso, está próxima às principais vias da cidade, garantindo mobilidade e conveniência.

Ao longo de sua extensão, você encontrará desde casas residenciais tradicionais, perfeitas para famílias que valorizam tranquilidade e proximidade com o Centro, até espaços comerciais que atendem a empreendedores em busca de visibilidade e fluxo de pessoas.



As ruas são pavimentadas, iluminadas e arborizadas, oferecendo um ambiente seguro e agradável para moradores e visitantes.


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 / Casas à venda em Mirassol / Centro / Avenida Fernando Costa</p> <p>Venda R\$ 800.000 Condomínio Isento IPTU Isento</p> <p>400 m² 3 quartos 3 banheiros</p> <p>HALL IMÓVEIS Creci: 030863-J-SP</p> <p>Nenhuma classificação 4.700 imóveis cadastrados</p> <p>Compartilhar Favoritar</p>	<p>https://www.vivareal.com.br/imovel/ca-sa-3-quartos-centro-bairros-mirassol-com-garagem-400m2-venda-RS800000-id-2689520583/</p>
Imóvel comparativo 1	
 <p>Venda / SP / Casas à venda em Mirassol / Centro</p> <p>Venda R\$ 600.000 Condomínio não informado IPTU R\$ 150</p> <p>500 m² 3 quartos 3 banheiros</p> <p>IMOBILIARIA RENASCER Creci: 35470-J-SP</p> <p>3,5/5 (2 classificações) 661 imóveis cadastrados</p> <p>Compartilhar Favoritar</p>	<p>https://www.vivareal.com.br/imovel/ca-sa-3-quartos-centro-bairros-mirassol-com-garagem-500m2-venda-RS600000-id-2668369422/</p>
Imóvel comparativo 2	



<https://www.vivareal.com.br/imovel/ca-sa-3-quartos-centro-bairros-mirassol-com-garagem-500m2-venda-RS600000-id-2668369422/>

Imóvel comparativo 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/ca-sa-3-quartos-centro-bairros-mirassol-com-garagem-500m2-venda-RS600000-id-2668369422/>

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\$ 670.000,00(seiscentos e setenta mil reais) e a média do metro quadrado dos imóveis é de **462,5M²**, sendo o valor do metro quadrado (m²) de **R\$ 1.448,64 (mil quatrocentos e quarenta e oito reais e sessenta e quatro centavos)**.

b. Cálculo do valor do imóvel

Com base nas informações apresentadas, considera-se:

$$500\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.448,64$$

$$=$$

$$\text{R\$ } 724.324,32$$

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 **500m²**, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 724.324,32 (setecentos e vinte e quatro mil trezentos e vinte e quatro reais e trinta e dois 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\$ 724.324,32 (setecentos e vinte e quatro mil trezentos e vinte e quatro reais e trinta e dois centavos)**. Em janeiro/2025. Por fim, nos colocamos à inteira disposição para eventual realização dos leilões à serem designados por Vossa Excelência.

Nestes termos,
Pede deferimento.



São Paulo, 08 de janeiro de 2025.

SUBLIME LEILÕES
CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS
JUCESP nº 1049

Certificamos para os devidos fins que a PESQUISA MERCADOLÓGICA foi realizada nos dias 07 de janeiro a 08 de janeiro de 2025 na cidade de São Paulo.