

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (ART.871, IV DO NCPC)

Art.871

Finalidade do Parecer:
(determinação do valor mercadológico de venda)

Não se procederá à avaliação quando:

IV- Se tratando de veículos automotores ou outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou 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.

SOLICITANTE: CONDOMINIO EDIFICIO VERA I VERA LI
MATRÍCULA Nº 155.162 - 7º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS SÃO PAULO
DATA DA PESQUISA: 06/09/2023
DESPESAS DE CONDOMINIO
JUÍZA DRA. PAULA REGINA SCHEMPF CATTAN
PROCESSO: 0198096-69.2011.8.26.0100
REQUERENTE: CONDOMINIO EDIFICIO VERA I VERA LI
REQUERIDO: GILBERTO INACIO E OUTROS
1ª Vara Cível do Foro Central João Mendes Junior

OBJETIVO:

A presente pesquisa mercadológica realizada por esta empresa leiloeira, visa identificar o atual valor de mercado do bem imóvel penhorado no processo em epígrafe, com o fito de dar suporte as partes e um futuro leilão, incorrendo em diversos benefícios/princípios constitucionais, como economia processual, celeridade e apontamento máximo dos atos processuais, principalmente quando não há prejuízo para a defesa das partes.

Ressaltando que este já é o entendimento do STJ (Resp. Nº 1.332.564- Rel. Min. Luís 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 as 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 imóvel com características semelhantes ao da mesma região, frisando-se com a mesma metragem em questão, é o que passa a demonstrar a seguir.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL



Valide aqui a certidão.

Protocolo nº 968.366 - Mat.: 155162 - Pag. 1 de 5 - impresso por: Alex - 16:52

fls



ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprogramada, e os atos nela praticados:

ir/docs/JG472-5XQUA-H5YDQ-2UHQV

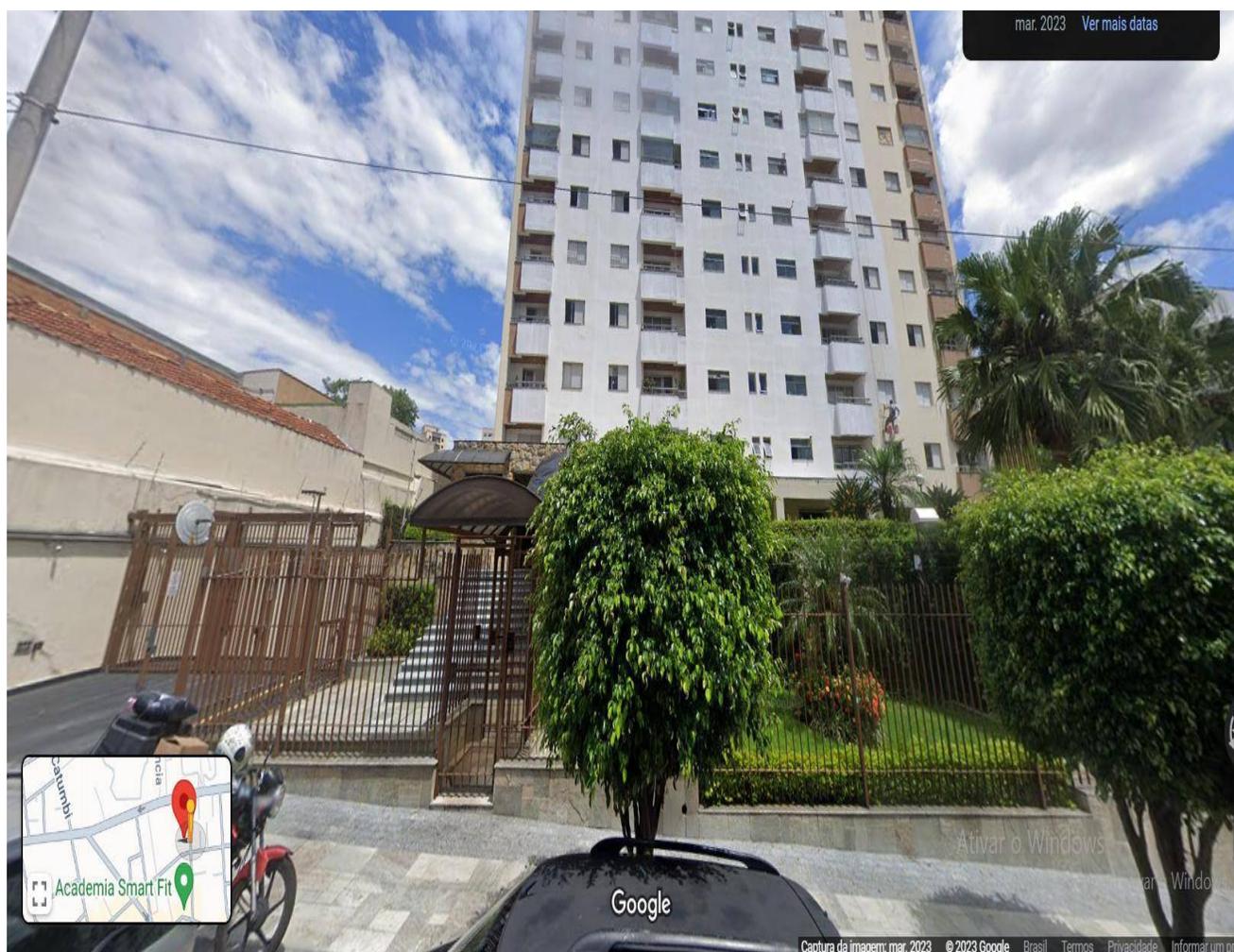
<p>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">matrícula</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;">ficha</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-size: 1.2em;">155.162</td> <td style="text-align: center; font-size: 1.2em;">1</td> </tr> </table>	matrícula	ficha	155.162	1	<p>7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO</p> <p style="text-align: right;">08 de SETEMBRO de 2009.</p> <p style="text-align: center;">São Paulo,</p>
matrícula	ficha				
155.162	1				

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 23, localizado no 2º andar ou 5º pavimento do EDIFÍCIO VERA "II", Bloco "B", situado na rua Passos, nº 82, no 10º SUBDISTRITO - BELENZINHO, com a área total construída de 200,891m², sendo 113,78m² de área útil; 41,00m² de área de garagem e 46,111m² de área comum, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,7296%, cabendo-lhe o direito a 02 (duas) vagas na garagem coletiva do conjunto.

CONTRIBUINTE: nº 026.064.0229-4.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA MALTA MANDARINO, protocolado em 11/09/2023 às 11:49 , sob o número WJMJ23418535461 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0198096-69.2011.8.26.0100 e código lh7DKuu.

FOTO DO RESPECTIVO IMÓVEL



RUA PASSOS N° 82 BELENZINHO

Nesse sentido, vejamos algumas ofertas extraídas de respeitáveis portais imobiliários, referente ao imóvel em questão.

FOTOS COMPARATIVAS DE OUTRO IMOVEIS

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

15 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Belenzinho / Rua Passos

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 120 m² por R\$ 669.000 COD. APO0985

Condomínio Edifícios Vera I E Vera II • Rua Passos, 82 - Belenzinho, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

120m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas 1 suite

COMPRAR **R\$ 669.000**
 Preço abaixo do mercado

Condomínio **R\$ 750**
 IPTU **R\$ 250**

OBS. UNIDADE SENDO VENDIDA NO MESMO CONDOMINIO

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Belenzinho / Rua Passos

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 115 m² por R\$ 850.000

COD. AP004153

Condomínio Edifícios Vera I E Vera II • Rua Passos, 82 - Belenzinho, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

115m² 3 quartos 3 banheiros 2 vagas 1 suíte

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

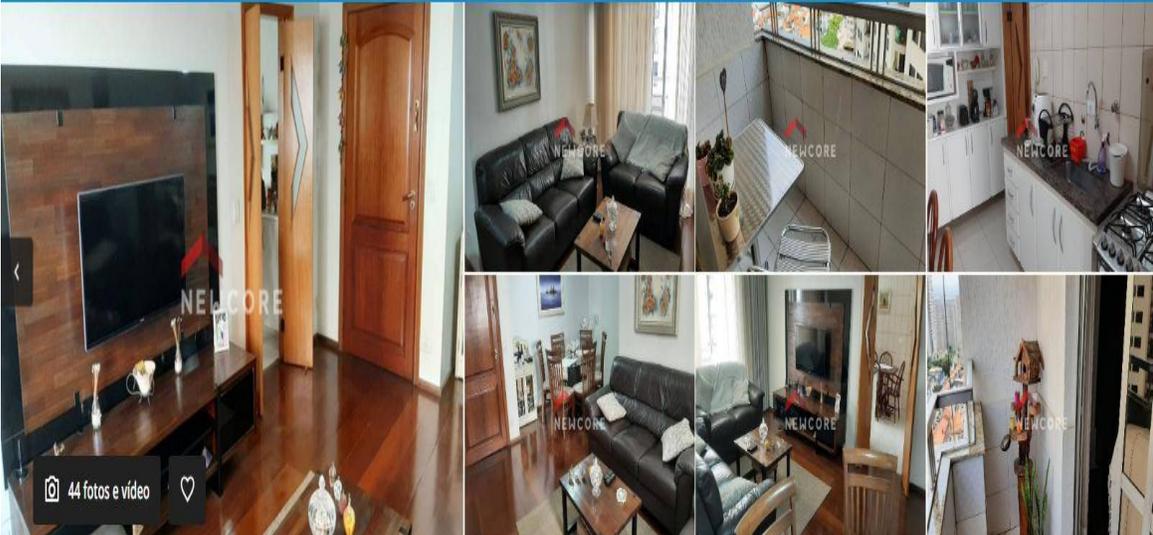
COMPRA
R\$ 850.000

Condomínio **R\$ 1.000**
IPTU **R\$ 250**

ANUNCIANTE
VISÃO GLOBAL IMOVEIS

OBS. UNIDADE SENDO VENDIDA NO MESMO CONDOMINIO

VivaReal
COMPRAR
ALUGAR
IMÓVEIS NOVOS
DESCOBRIR
FINANCIAMENTO
ANUNCIAR IMÓVEIS
ENTRAR



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Belenzinho / Rua Passos

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 115 m² por R\$ 774.670

COD. 334381A

Rua Passos, 100 - Belenzinho, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

115m²

3 quartos

3 banheiros
1 suíte

2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(11\)](#)

COMPRÁVEL

R\$ 774.670

Condomínio R\$ 1.023

IPTU R\$ 2.810

ANUNCIANTE

USUÁRIO NEWCORE

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Belenzinho / Rua Passos

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 114 m² por R\$ 730.000 COD. 2891

Condomínio Edifícios Vera I E Vera II • Rua Passos, 82 - Belenzinho, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

114m² 3 quartos 3 banheiros 2 vagas 1 suite

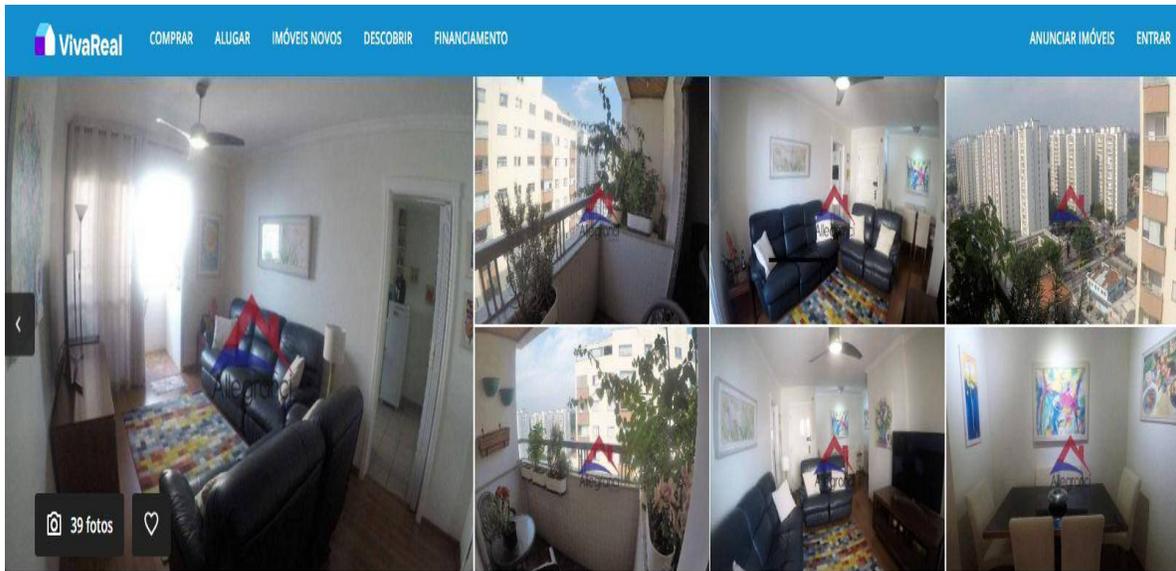
[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

COMPRA
R\$ 730.000
[Preço abaixo do mercado](#)

Condomínio **R\$ 966**
IPTU **R\$ 266**

ANUNCIANTE
SASSO IMÓVEIS E

OBS. UNIDADE SENDO VENDIDA NO MESMO CONDOMINIO



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Belenzinho / Rua Passos

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 114 m² por R\$ 840.000

COD. AP3133

Rua Passos - Belenzinho, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

- 114m²
- 3 quartos
- 1 banheiro
- 2 vagas
- 1 suite

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

COMPRA

R\$ 840.000

Condomínio R\$ 1.218

IPTU R\$ 261

ANUNCIANTE



ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Trata-se de um apartamento unidade 23, no 2º andar ou 5º pavimento do Condomínio Edifício Vera I Vera LI, no bairro do Belenzinho São Paulo Capital, CRI 155.162 - 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, apartamento contendo três dormitórios e mais dependências, com 2 vagas de garagem coletivas.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Tendo em vista a data que foi realizada avaliação do imóvel em questão, para sanar esse vício, baseado no ART. 871, IV do NCPC, elaboramos pesquisas de mercado, para aferir o preço médio do imóvel em apreço, de modo a viabilizar o regular andamento dos autos.

Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, e em consulta a profissionais do ramo de corretagem da Região onde está localizado o imóvel pode ver que o valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel supracitado e tendo em vista o imóvel objeto da ação, entendemos que o valor médio do referido imóvel e levando em consideração que a média se deu com imóveis semelhantes.

Entendemos que a média do valor para comercialização do imóvel e de R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelo exposto acima, com base na pesquisa realizada, e nos termos do ART. 871. IV, do NCPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel, conforme matrícula de nº 155.162 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo Valor para comercialização seja de R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais)



SUPER LANCE LEILÃO

Valdir Tadeu
RG: 14.839.597
AVALIADOR