



SOUZA E TEODORO
Advogados Associados

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI MIRIM – SP**

PROCESSO 0003462-79.2019.8.26.0363

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAS DE MOGI, já devidamente qualificado nos autos, por seu advogado que esta subscreve, vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, tendo em vista o r. despacho de fls. 107, expor e ao final requerer o que segue:

Primordialmente, o exequente toma ciência da averbação da penhora às fls. 100/106.

Excelência, conforme decisão de fls. 89 houve o deferimento da penhora dos direitos aquisitivos que a executada detém sobre o imóvel objeto desta execução. A executada foi devidamente



Escritório:

Av. Pedro Botesi, 2171, Sala 106
Mogi Center Business
Mogi Mirim – SP
CEP: 13.806-065
(19) 3549-5159



JOSIEL MARCOS DE SOUZA

OAB/SP 320.683



(19) 9.8121-8953



josiel@souzaeteodoro.com.br

RICHARD HENRIQUE TEODORO

OAB/SP 453.016



(19) 9.8362-8781



richard@souzaeteodoro.com.br



<http://www.souzaeteodoro.com.br>

intimada, conforme certidão do Sr. Oficial de Justiça acostada às fls. 95 e está se quedou inerte.

Sendo assim, em termos de prosseguimento do feito, prezando pelo princípio da celeridade processual e efetividade da demanda, protesta o exequente pela juntada de relatório comparativo realizado por meio dos preços médios do mercado imobiliário, utilizando como referência um imóvel situado no condomínio exequente, possuindo as mesmas características do imóvel penhorado nestes autos, tendo sido o relatório utilizado em ação semelhante a essa, em tramite na 3ª Vara desta doura comarca, **requerendo assim a homologação do valor de avaliação do imóvel em R\$ 128.987,25 (cento e vinte e oito mil, novecentos e oitenta e sete reais e vinte e cinco centavos).**

Assim, oportunamente, com fundamento no artigo 879, II e 883, ambos do Código de Processo Civil e nos termos do Provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça de São Paulo, requer-se a realização do Leilão Eletrônico para alienação do bem penhorado nos autos do processo em epígrafe, pelo valor de Avaliação alhures em 1ª praça e, 50% de deságio em 2ª praça (Art. 891, Parágrafo Único).

Ainda nestes termos, requer seja nomeado como Leiloeiro Oficial para a realização deste ato o Sr. Davi Borges de Aquino, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCESP sob o nº 1.070, com endereço comercial Avenida Paulista, nº 2421 - 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo - SP, Fone: (11) 3230-1126, e-mail: contato@alfaleiloes.com, devidamente habilitado e cadastrado no Portal de Auxiliares da Justiça do Estado de São



Paulo: “<https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/23879>”.

Desataca-se, por oportuno, que o leiloeiro em apreço é gestor da Alfa Leilões – Especialista em Imóveis, dispõe de sistema eletrônico habilitado para realização de leilões eletrônicos, hospedado no sítio eletrônico www.alfaleiloes.com e que o leilão eletrônico em apreço será realizado neste endereço eletrônico.

Não obstante, prezando pelo princípio da razoável duração do processo, a fim de viabilizar a expropriação, para que eventualmente ocorra a designação do leilão, a avaliação do imóvel deve levar em consideração a integralidade do imóvel, ou seja, pelo valor de avaliação e não apenas dos direitos aquisitivos.

Destarte, caso haja eventual arrematação, o valor arrematante será utilizado para quitar o débito fiduciário em primeiro plano, tendo em vista que a credora fiduciária é a proprietária do imóvel e, portanto, possui direito de preferência e o valor exequendo, em segundo plano.

Excelência, é imperioso destacar que os documentos anexo à presente manifestação (relatório de comparação mercadológica, boletim imobiliário, certidão de valor venal, extrato de IPTU e matrícula do imóvel) não correspondem especificamente a unidade condominial dos autos *in comento*. Ocorre que, por analogia e sabendo que as unidades que integram o condomínio exequente possuem as mesmas características e estão localizados no mesmo local, não há divergência de valores e, assim, torna-se perfeitamente cabível a analogia de valores no caso em tela.

 **Escritório:**
Av. Pedro Botesi, 2171, Sala 106
Mogi Center Business
Mogi Mirim – SP
CEP: 13.806-065
 (19) 3549-5159

JOSIEL MARCOS DE SOUZA
OAB/SP 320.683
 (19) 9.8121-8953
 josiel@souzaeteodoro.com.br

RICHARD HENRIQUE TEODORO
OAB/SP 453.016
 (19) 9.8362-8781
 richard@souzaeteodoro.com.br





Outrossim, a avaliação do bem prescinde de conhecimentos técnicos especiais, podendo ser obtido mediante pesquisa de preços em outras unidades similares do condomínio ou em prédios semelhantes no bairro.

Caso não seja esse o entendimento de Vossa Excelência, requer a designação de perito para a realização de avaliação do imóvel, considerando o valor do imóvel em sua integralidade e não apenas dos direitos aquisitivos.

Isto posto, para que haja o devido prosseguimento do feito, se faz necessário neste momento processual que se considere o valor de avaliação do imóvel em R\$ 128.987,25 (cento e vinte e oito mil, novecentos e oitenta e sete reais e vinte e cinco centavos) e que, em caso de posterior leilão, seja considerado sua totalidade para que não haja assim, prejuízo a nenhuma das partes integrantes da lide, prezando sempre efetividade jurisdicional e celeridade processual, princípios basilares do ordenamento pátrio.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Mogi Mirim, 10 de agosto de 2022.

RICHARD HENRIQUE TEODORO
OAB/SP 453.016

 **Escritório:**
Av. Pedro Botesi, 2171, Sala 106
Mogi Center Business
Mogi Mirim – SP
CEP: 13.806-065
 (19) 3549-5159

JOSIEL MARCOS DE SOUZA
OAB/SP 320.683
 (19) 9.8121-8953
 josiel@souzaeteodoro.com.br

RICHARD HENRIQUE TEODORO
OAB/SP 453.016
 (19) 9.8362-8781
 richard@souzaeteodoro.com.br





RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Residencial Terras de Mogi.
Advogado Josiel Marcos de Souza.

DATA: 14/10/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 94.581 – Perante o Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP, que teve seus direitos aquisitivos penhorados nos autos do Processo nº 1003056-12.2017.8.26.0363, em trâmite perante a 3ª Vara - Foro de Mogi Mirim.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel que teve seus direitos aquisitivos penhorados nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, para a data base de Outubro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Avenida Expedito Quartieri, 1507 – Apto 45, Bloco 05 - Jardim Sbeghen, Mogi Mirim - SP CEP: 13802-100.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 94.581 - Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim – Inscrição Municipal: 54-41-35-0857-157 – De acordo com Seu Boletim Imobiliário, o imóvel possui 48,53m² de área útil.

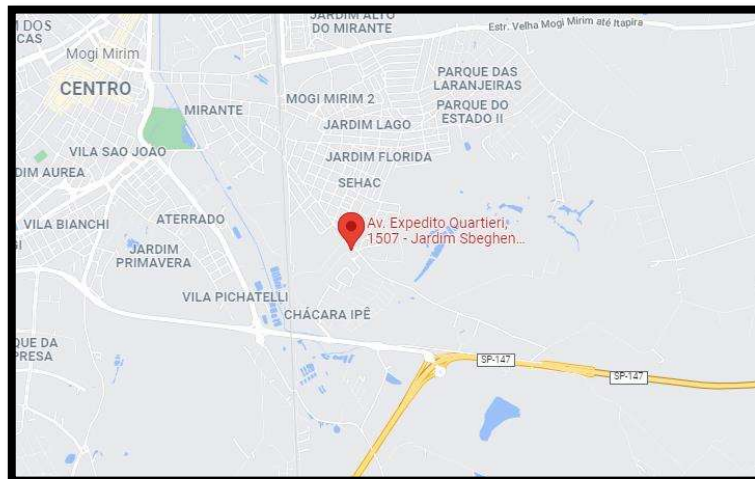
Descrição do Imóvel: O apartamento nº45/B5 localizado no terceiro pavimento do bloco 5, do Condomínio Residencial Terras de Mogi, situado à Avenida Expedito Quartieri, nº1.507, no loteamento "Jardim Quartieri", neste município, contendo um hall de entrada, uma sala, dois dormitórios, um banheiro social, uma cozinha com lavanderia conjugada; com área útil de 18,527 m², área comum de 7,383 m², e área total de 55,91 m², e fração ideal de 0,333%, no terreno do condomínio, cuja área é de 18.415,65 m², com direito a vaga descoberta não determinada no pavimento térreo.



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Avenida Expedito Quartieri, 1507 - Apto 45, Bloco 05, Jardim Sbeghen, Mogi Mirim - SP CEP: 13802-100.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2021):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:



Município de Mogi Mirim
Mogi Mirim - SP - CEP: 13800-000
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL E DE REFERÊNCIA

A Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana, Gerência de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, do Município de Mogi Mirim, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei;

Certifica que consta nos assentamentos do Cadastro Imobiliário desta Municipalidade, que o imóvel cadastrado sob a inscrição nº **54-41-35-0857-157**, situado à **AVENIDA EXPEDITO QUARTIERI, 1507 - ALTO DO MIRANTE - 13801-156**, Mogi Mirim Lote: **02-A** tendo como proprietário **TAMIREZ APARECIDA DA SILVA**, possui os seguintes valores:

Valor Venal da Construção: R\$ 18.061,16 (dezoito mil e sessenta e um reais e dezesseis centavos)

Valor Venal do Terreno: R\$ 770,23 (setecentos e setenta reais e vinte e três centavos)

Valor de Referência total do imóvel: R\$ 68.204,54 (sessenta e oito mil e duzentos e quatro reais e cinquenta e quatro centavos)

Mogi Mirim, quinta-feira, 7 de outubro de 2021

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua características semelhantes ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.



5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



Jardim Nazareth, Mogi Mirim - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 46m²
46 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga
R\$ 120.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-nazareth-bairros-mogi-mirim-com-garagem-46m2-venda-RS120000-id-1736485485/>

Elemento comparativo nº 2



Jardim Nazareth, Mogi Mirim - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 48m²
48 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga
R\$ 120.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mogi-mirim-com-garagem-57m2-venda-RS160000-id-2457675217/>

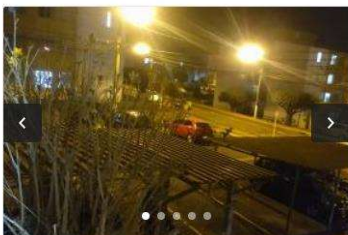
Elemento comparativo nº 3



Rua Benedito da Cunha Campos - Jardim Nazareth, Mogi Mirim - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 47m²
47 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga
Cozinha Interfone Lavanderia
R\$ 129.950

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-nazareth-bairros-mogi-mirim-com-garagem-47m2-venda-RS129950-id-2491066487/>

Elemento comparativo nº 4



Rua Benedito da Cunha Campos - Jardim Nazareth, Mogi Mirim - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 48m²
48 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga
Playground Quadra poliesportiva Salão de festas
R\$ 130.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-nazareth-bairros-mogi-mirim-com-garagem-48m2-venda-RS130000-id-2530141376/>



Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-nazareth-bairros-mogi-mirim-com-garagem-48m2-venda-RS130000-id-2522009976/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.608,70** (dois mil, seiscentos e oito Reais e setenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.500,00** (dois mil, quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.764,89** (dois mil, setecentos e sessenta e quatro Reais e oitenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.708,33** (dois mil, setecentos e oito Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.708,33** (dois mil, setecentos e oito Reais e trinta e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.658,05 (dois mil, seiscentos e cinquenta e oito Reais e cinco centavos)**.

5.3 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(48,53m² de área útil x R\$ 2.658,05)
=
<u>R\$ 128.987,25</u>
(cento e vinte e oito mil, novecentos e oitenta e sete Reais e vinte e cinco centavos)
Outubro de 2021

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 2.658,05**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 128.987,25**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Atenciosamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis