



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL



Processo nº 0012151-54.2017.8.26.0114

**Davi Borges de Aquino**, Leiloeiro Público Oficial, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, através de seu advogado que a esta subscreve, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue.

## I – DA NOMEAÇÃO E AVALIAÇÃO DO BEM

Inicialmente, este Leiloeiro foi nomeado nos autos do processo em epígrafe para realizar avaliação e a condução do certame do bem imóvel penhorado nestes autos, qual seja o Imóvel de Matrícula nº 267.544 – 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Diante disso, na qualidade de Auxiliar da Justiça e com o fim de proporcionar celeridade e economia processual, este Leiloeiro apresenta o Relatório de Comparação Mercadológica do bem imóvel penhorado no presente feito, bem como os documentos necessários para que sejam devidamente apreciados por este MM. Juízo (**Doc. 01**).

Cumprir informar que referido Relatório Comparativo foi elaborado com base no artigo 871, IV, do CPC, visto que o imóvel em apreço se trata de bem “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”.





Oportunamente, destaca-se que respectivo documento aferiu o preço médio de mercado ao imóvel no valor de **R\$ 279.721,79** (duzentos e setenta e nove mil, setecentos e vinte e um Reais e setenta e nove centavos) para o imóvel em questão, atualizado para o mês de agosto de 2024.

Assim, após a homologação do referido relatório pelo MM. Juízo, informa-se que o Edital de Leilão será apresentado nos autos em até 5 (cinco) dias úteis para apreciação e deferimento deste MM. Juízo.

## II – DA INTIMAÇÃO DA PROPRIETÁRIA TABULAR

De início, este Leiloeiro destaca que, além de ter prosseguido com a análise minuciosa dos autos, este Auxiliar da Justiça também prosseguiu com a análise minuciosa dos documentos que são atinentes ao imóvel penhorado.

Nesse diapasão, ao analisar a Matrícula do Imóvel, este Leiloeiro constatou que a empresa **RIO BRAVO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 18.771.001/0001-03, **está registrada como proprietária tabular do imóvel.** Vejamos:

**PROPRIETÁRIA: RIO BRAVO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.771.001/0001-03, com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho nº 1.108, 18º andar, Vila Olímpia.**

Ocorre que, a referida empresa, na qualidade de proprietária tabular do imóvel penhorado, não foi intimada acerca da penhora que recaiu sobre o imóvel.

Com reiteradas estimas, este Leiloeiro entende que a intimação do proprietário tabular do imóvel é de extrema importância para o andamento legal dos tramites do Leilão, vez que, com a ausência de intimação de qualquer interessado, o Leilão pode ser considerado nulo.

Desse modo, este Leiloeiro requer esclarecimentos quanto a intimação da empresa **RIO BRAVO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, proprietária tabular do imóvel, bem como informa que todos os interessados serão oportunamente cientificados acerca do Leilão do Imóvel de Matrícula nº 267.544 – 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, nos moldes do Artigo 886, 887 e 889 do Código de Processo Civil.

\*\*\*

Diante de todo o exposto, este Leiloeiro, na qualidade de Auxiliar da Justiça, com reiteradas estimas às partes e a Vossa Excelência, requer seja homologado o valor de avaliação aferido ao imóvel, bem como requer esclarecimentos quanto a necessidade de intimação da empresa **RIO BRAVO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, proprietária tabular do imóvel.





Feitos os devidos esclarecimentos, este Leiloeiro se coloca a inteira disposição para prosseguir conforme este MM. Juiz determinar, bem como para prestar quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que  
Pede deferimento.

São Paulo, 30 de agosto de 2024

**Nayara Estevam de Souza**  
**OAB/SP nº 426.208**

**Taílana Camêlo de Souza**  
**OAB/SP nº 475.416**

**Gabrielle Zanella Sandri**  
**OAB/SP nº 470.788**

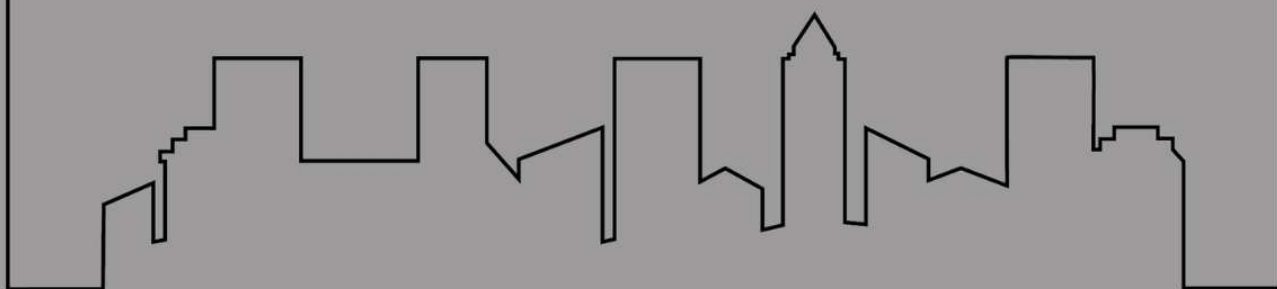
**Gabriel Domingos dos Santos Carvalho**  
**OAB/SP nº 512.947**

**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis



# Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV  
DO CPC.



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E  
PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

## Sumário

|                                                                                             |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Relatório De Comparação Mercadológica .....</b>                                          | <b>1</b> |
| <b>1 - Considerações iniciais.....</b>                                                      | <b>1</b> |
| <b>2 – Estudo do Imóvel .....</b>                                                           | <b>1</b> |
| <b>3 – Detalhamento Regional .....</b>                                                      | <b>2</b> |
| 3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024) ..... | 2        |
| 3.2 – Características da Região e Polos de Influência .....                                 | 2        |
| <b>4 – Precificação .....</b>                                                               | <b>3</b> |
| 4.1 – Metodologia .....                                                                     | 3        |
| 4.2 – Amostras Análogas.....                                                                | 4        |
| 4.3 – Método Denotativo Geométrico.....                                                     | 5        |
| 4.4 – Fator de Homogeneização .....                                                         | 5        |
| 4.5 – Valor do Imóvel .....                                                                 | 6        |
| <b>5 - Considerações finais .....</b>                                                       | <b>6</b> |
| <b>Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....</b>                             | <b></b>  |

## RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA:** 29/08/2024.

**REF.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 267.544 – 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0012151-54.2017.8.26.0114, em trâmite perante a 10ª Vara Cível - Foro de Campinas.

### 1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado 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, com a data base de Agosto.

### 2 – Estudo do Imóvel

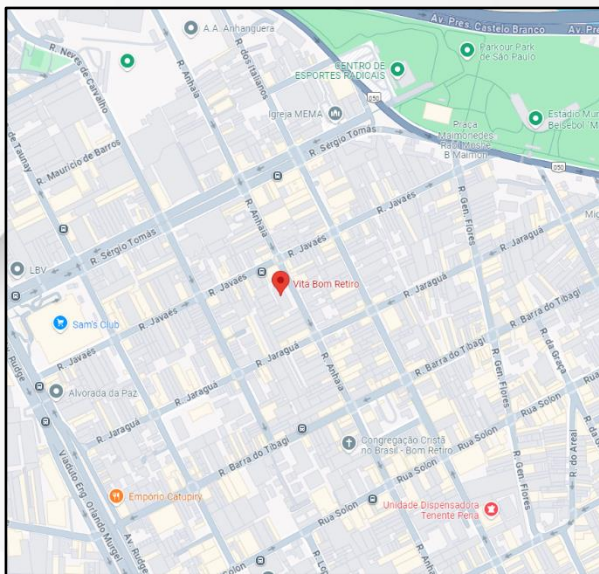
**Localização:** Rua Anhaia, no 871 - Apartamento no 1503 - Vita Bom Retiro - Bom Retiro - São Paulo - SP - CEP: 01142-300.

**Dados de Registro:** Matrícula nº 267.544 - 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 29,65m² de área privativa.

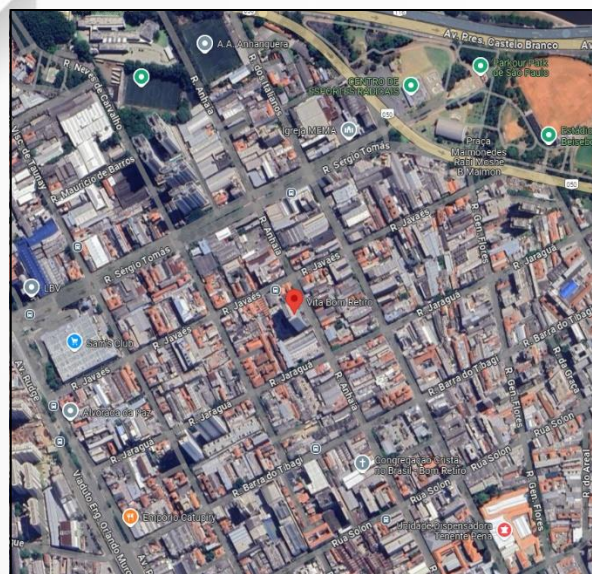
**Descrição do bem:** O apartamento no 1503, localizado no 15º pavimento do condomínio denominado Vita Bom Retiro Residencial, situado na Rua Anhaia, nos 871, 879, 883 e 887, com área privativa de 29,650 m², área comum de 11,448 m², e a área total de 41,098 m².

### 3 – Detalhamento Regional

#### 3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Imóvel)

#### 3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

## **4 – Precificação**

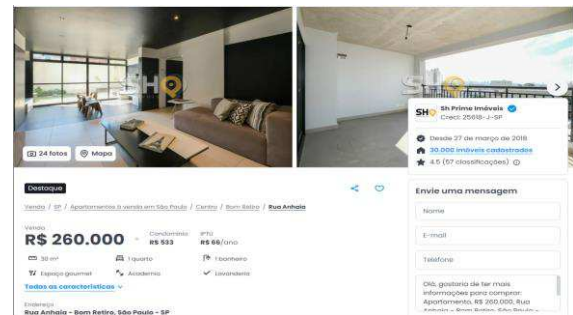
### **4.1 – Metodologia**

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 atributos mais semelhantes possíveis 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.

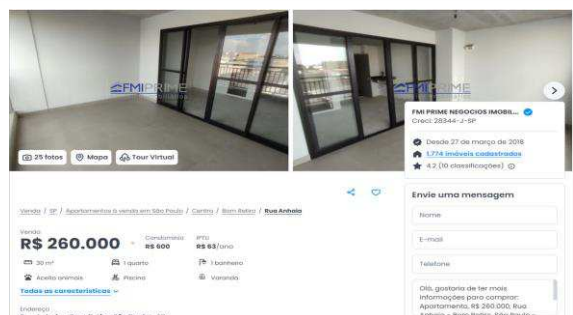
## 4.2 – Amostras Análogas

### Elemento comparativo nº 1



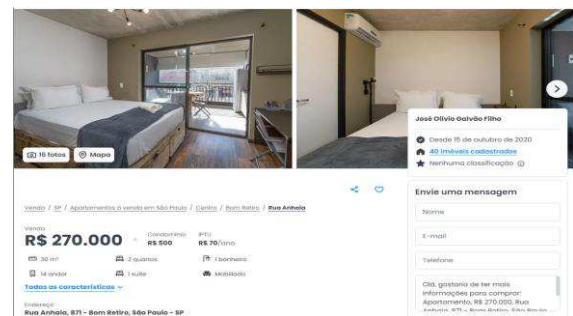
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-bom-retiro-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS260000-id-2738219161/>

### Elemento comparativo nº 2



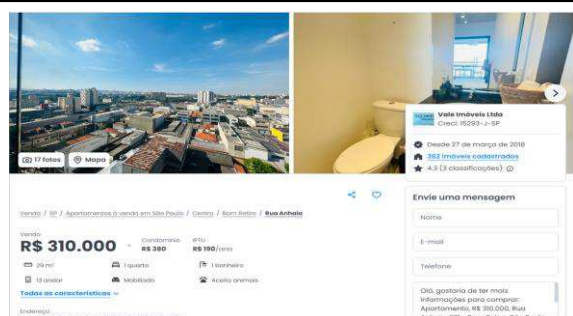
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-bom-retiro-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS260000-id-2627610535/>

### Elemento comparativo nº 3



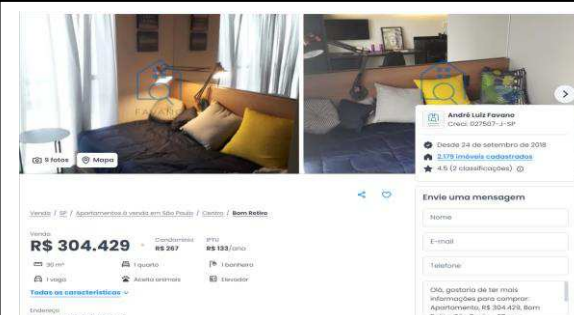
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bom-retiro-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS270000-id-2672440281/>

### Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-bom-retiro-centro-sao-paulo-29m2-venda-RS310000-id-2615656099/>

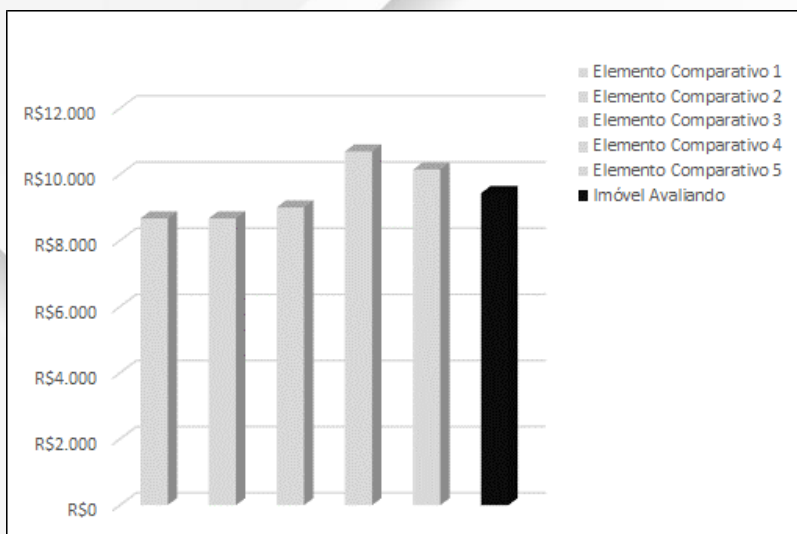
### Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-bom-retiro-centro-sao-paulo-com-garagem-30m2-venda-RS304429-id-2732699481/>

#### 4.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m<sup>2</sup>), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 8.666,67** (oito mil, seiscentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 8.666,67** (oito mil, seiscentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 9.000,00** (nove mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 10.689,66** (dez mil, seiscentos e oitenta e nove Reais e sessenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 10.147,63** (dez mil, cento e quarenta e sete Reais e sessenta e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 9.434,12** (nove mil, quatrocentos e trinta e quatro Reais e doze centavos).

#### 4.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

#### 4.5 – Valor do Imóvel

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

|                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>(29,65m<sup>2</sup> de área privativa x R\$ 9.434,12)</b>                                    |
| <b>=</b>                                                                                        |
| <b><u>R\$ 279.721,79</u></b>                                                                    |
| <b>(duzentos e setenta e nove mil, setecentos e vinte e um Reais e setenta e nove centavos)</b> |
| <b>Agosto de 2024</b>                                                                           |

#### 5 - 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 realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 9.434,12**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 279.721,79**.

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

## Termo de Avaliação

**Finalidade:** A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Anhaia, no 871 - Apartamento no 1503 - Vita Bom Retiro - Bom Retiro - São Paulo - SP - CEP: 01142-300.

**Solicitante:** Doutor Waldemar de Oliveira Ramos Junior

**CPF/CNPJ:** 027.001.968-56

**Endereço:** Rua Conceição no 233, Conj. 104, Centro, Campinas/SP - CEP: 13010-916

**Data Base:** 29/08/2024

**Processo:** 0012151-54.2017.8.26.0114

## Objeto de Estudo

Localizado no 15º pavimento do condomínio Vita Bom Retiro Residencial, na Rua Anhaia, 871, 879, 883 e 887, o apartamento 1503 tem área interna de 29,650 m<sup>2</sup>, com área comum de 11,448 m<sup>2</sup>, resultando em uma área total de 41,098 m<sup>2</sup>.

O Imóvel está matriculado perante o 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 267.544.

## Valor do Mercado

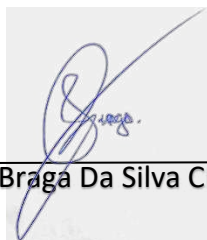
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m<sup>2</sup> da região é R\$/m<sup>2</sup> 9.245,44.

29,65m<sup>2</sup> x R\$ 9.245,44/m<sup>2</sup>

Valor da Avaliação

**R\$ 274.127,35**



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

## Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 29/08/2024.

**Solicitante do parecer técnico:** Doutor Waldemar de Oliveira Ramos Junior.

**Inscrito no CNPJ/CPF:** 027.001.968-56.

**Estabelecido:** Rua Conceição no 233, Conj. 104, Centro, Campinas/SP - CEP: 13010-916.

### FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

### DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 267.544 - 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: O imóvel situado no 15º andar do condomínio Vita Bom Retiro Residencial, na Rua Anhaia, números 871, 879, 883 e 887, possui área privativa de 29,650 m<sup>2</sup>, área comum de 11,448 m<sup>2</sup>, totalizando 41,098 m<sup>2</sup>.

### ANÁLISE UTILIZADA

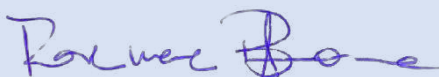
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

### DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

### CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 271.330,13** para **Agosto/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa  
CRECI Nº 238789-SP

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



## AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

### IDENTIFICAÇÃO

**Processo:** 0012151-54.2017.8.26.0114.

**Solicitante:** Doutor Waldemar de Oliveira Ramos Junior.

**CPF/CNPJ:** 027.001.968-56.

**Endereço:** Rua Conceição no 233, Conj. 104, Centro, Campinas/SP - CEP: 13010-916.

### RESUMO DO PARECER

**Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

**Valor de Mercado:** R\$ 288.113,44

---

**Isabella Bueno De Sousa**

**CRECI: 213.931-F**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DATA DA AVALIAÇÃO</b>   | 29/08/2024.                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>METODOLOGIA</b>         | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.                                                                                                                                                                                 |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>         | Rua Anhaia, no 871 - Apartamento no 1503 - Vita Bom Retiro - Bom Retiro - São Paulo - SP - CEP: 01142-300.                                                                                                                     |
| <b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b> | O apartamento nº 1503, no 15º andar do condomínio Vita Bom Retiro Residencial, situado na Rua Anhaia, números 871, 879, 883 e 887, conta com 29,650 m² de área privativa, 11,448 m² de área comum, somando 41,098 m² no total. |
| <b>DADOS CADASTRAIS</b>    | Matrícula 267.544 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.                                                                                                                                                      |
| <b>MERCADO</b>             | Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 9.717,15.                           |
| <b>AVALIAÇÃO</b>           | Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 9.717,15 \times 29,65m^2 = R\$ 288.113,44$                                                                                                                                                |

**IMÓVEL:** Apartamento nº 1503, localizado no 15º pavimento do condomínio denominado VITA BOM RETIRO RESIDENCIAL, situado na Rua Anhaia, nºs 871, 879, 883 e 887, no 35º Subdistrito Barra Funda, com a área privativa de 29,650m².; a área comum de 11,448m².; e, a área total de 41,098m²., equivalente a uma fração ideal de 0,0030762 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.

Cadastrado na Municipalidade sob nºs 019.045.0055-2, 019.045.0056-0, 019.045.0076-5 e 019.045.0124-9 (em maior área).

**PROPRIETÁRIA:** RIO BRAVO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.771.001/0001-03, com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho nº 1.108, 18º andar, Vila Olímpia.

**TÍTULOS AQUISITIVOS:** Registrados sob nºs 10, 07, 06, 07, 07 e 05, em 10 de dezembro de 2015, nas matrículas nºs 15.138, 220.994, 220.995, 220.996, 220.997 e 238.719, respectivamente; (Averbações nºs 11, 08, 07, 08, 08 e 06 de 11/12/2015, das referidas matrículas, respectivamente); Matrícula nº 243.683 de 11 de dezembro de 2015; (Averbação nº 06 e Registro nº 07 de 12 de dezembro de 2018, na referida matrícula nº 243.683), deste Registro.

A Escrevente autorizada, Karina Zuleika Cabreira. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

#MD5:F2F1FA9A97793132F1B399C2FD0F6367#

Av.1 - 111252.2.0267544-28 - 23 de fevereiro de 2024.

Continua no Verso

MATRÍCULA

267.544

FICHA

001

VERSO

PRENOTAÇÃO n°. 1.022.302 - 15 de fevereiro de 2024.

Por Certidão eletrônica PH000501588 passada em 15 de fevereiro de 2024 (09:57:09) emitida por Diego Zinidarcis de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário do 10º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Campinas, deste Estado, extraída dos autos da ação de Execução Civil - processo n° 0012151-54.2017.8.26.0114, que os autores THATIANE NEVES FERREIRA, CPF n° 319.569.838-21, MARIA ROSELY RIBEIRO NEVES, CPF n° 216.945.928-63, RODRIGO ANTINIO NEVES, CPF n° 259.799.798-75, ADIEL ALVES NEVES CPF n° 720.706.098-04, movem contra os réus MARCIA REGINA FERNANDES AVELINO DA SILVA, CPF n° 059.213.408-39 e REGINALDO AVELINO DA SILVA, CPF n° 155.749.658-79, na qualidade de responsáveis patrimoniais, nos termos dos artigos 790 e 792 do CPC, decretado por r.decisão de 03/05/2023, fls.237 dos autos desta Execução, foi determinada a PENHORA do imóvel da matrícula, para garantia do valor de R\$ 92.899,57 (noventa e dois mil, oitocentos e noventa e nove reais e cinquenta centavos), sendo nomeada depositária Marcia Regina Fernandes Avelino da Silva. A Escrevente autorizada, Renata Tizue Mikami Miranda. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 111252321000000163429424Y)

#MD5:25DF6D2A84C1A658C3A8E576C2D4EF4A#