

Relatório Comparativo do Mercado Imobiliário

(Inciso IV, do artigo 871 do CPC)

REFERÊNCIA:

*Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do bem imóvel matriculado sob o nº 18.825 junto ao 01º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, localizado à Rua Conde de Sarzedes, nº 377, 22º andar, apartamento 2203, Edifício Satélite em São Paulo/SP, penhorado nos autos do **Processo nº 0015016-22.2022.8.26.0002**, em Trâmite Perante a **13ª Vara Cível do Foro de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP**.*

I. COMENTÁRIOS GERAIS

O objeto deste tem como finalidade prestar considerações em relação ao imóvel penhorado, bem como apresentar as pesquisas de mercado utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região.

“O APARTAMENTO Nº 2.203 no 22º andar do EDIFÍCIO SATÉLITE, na rua Conde de Sarzedes, nº 377, no 2º sub-distrito, Liberdade, contribuinte nº 005.077.0538.6, com uma área útil de 41,0550m² e a área construída de 58,6536m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,567m² no terreno todo

(...)”

II. PESQUISA DE MERCADO PARA AFERIR O PREÇO MÉDIO DO BEM IMÓVEL

Dessa forma com base no artigo 871, IV, do CPC, é elaborada pesquisa de mercado para aferir o preço médio do imóvel em apreço, de modo a viabilizar seu regular praxeamento.

Nesse sentido, seguem abaixo algumas ofertas extraídas de respeitáveis portais eletrônicos de venda de imóveis:

Referência	Valor do Anúncio	M ²	Valor do M ²
Apartamento com 1 quarto, 41m ²	R\$ 135.000,00	41m ²	R\$ 3.292,68
Apartamento com 1 quarto, 40m ²	R\$ 160.000,00	40m ²	R\$ 4.000,00
Apartamento com 1 quarto, 40m ²	R\$ 150.000,00	40m ²	R\$ 3.750,00
Valor do médio do Metro Quadrado			R\$ 3.680,89
Valor atribuído ao Imóvel Avaliado		41,05m ²	R\$ 151.100,67



R\$ 135.000

condomínio R\$ 330

Kitnete mobiliada e alugada por R\$ 1.200,00 (Ótimo para investimento) Sala/ quarto/ cozinha e...

Rua Conde de Sarzedas, Sé

31 m² 1 1

Telefone Mensagem

[Kitnet com 1 Quarto à venda, 31m² - Sé - ZapImóveis](#)



R\$ 160.000

condomínio R\$ 377

Bom apartamento localizado a apenas 800m da estação Liberdade do metrô. região cheia de...

Rua Conde de Sarzedas, Sé

40 m² 1 1

Telefone Mensagem

[Apartamento com 1 Quarto à venda, 40m² - Sé - ZapImóveis](#)



Rua Helena Zerrenner, 122 - Liberdade, São Paulo - SP

Apartamento com Quarto à Venda, 40m

40 m² 1 Quarto 1 Banheiro -- Vaga

Elevador Aceita animais

R\$ 150.000

Condomínio: R\$ 300

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

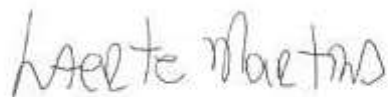
[Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\\$ 150.000 – Viva Real](#)

Conforme os parâmetros apresentados dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base as **características do imóvel**, tem-se que o valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leiloado é de **R\$ 151.100,67** (R\$ 3.680,89 por m²).

III. CONSIDERAÇÕES FINAIS

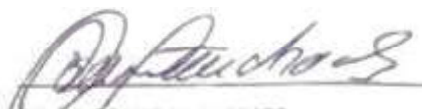
Com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil de 41,05 m², com base no artigo 871, IV, do CPC, entendo que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 151.100,67**.

São Paulo/SP, 18 de janeiro de 2024.



Laerte Teixeira Martins Silva

CRECI 215075-F



Osmar Gomes de Andrade

Creci 109909-F



Adriana Gatti

Creci 125023

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

13ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida -
CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail:

upj9a14cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0015016-22.2022.8.26.0002**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**
 Exequente: **Condominio Edificio Satellite**
 Executado: **Thandore Pet Reciclaveis Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Caio Moscariello Rodrigues.

Vistos.

1. A avaliação do imóvel já foi realizada mediante a apresentação de três avaliações imobiliárias, tendo sido atribuído ao bem o valor médio de R\$151.100,67. O executado foi pessoalmente intimado da penhora e da avaliação (fl. 238), sem apresentação de impugnação.

Assim, ausente demonstração de erro, dolo ou alteração relevante no valor do bem, não se justifica a renovação da avaliação, nos termos do artigo 873 do Código de Processo Civil. O valor será atualizado monetariamente até a data da alienação.

2. Defiro a alienação na forma prevista pelo art. 882 do Código de Processo Civil, nomeando para tanto **Brian Galvão Frota, inscrito na JUCESP sob nº 1.278 (Galvão Frota Leilões)**, com endereço eletrônico www.gfleiloes.com.br.

A alienação, em primeiro pregão, não poderá ser feita por valor inferior ao apurado pela avaliação pericial, que deverá ser atualizado pela serventia (atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns); em segundo pregão, não será admitido lance inferior a 50% daquele valor.

O preço, em princípio, deverá ser integralmente pago, mediante depósito judicial, no prazo de 24 horas, condicionada a prestação de caução e a apreciação judicial eventual proposta de parcelamento.

O arrematante arcará com a comissão do leiloeiro, que arbitro em 5% do valor da arrematação, e com eventuais débitos relacionados ao imóvel, à exceção dos de natureza tributária, que se sub-rogarão no preço.

3. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
13ª VARA CÍVEL

 Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida -
 CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail:

upj9a14cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Paulo.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos nos **artigos 886 e 843, do Código de Processo Civil**. Deverá constar do edital, também, que:

A) os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

B) O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

C) O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

4. Intime-se o leiloeiro, para que, no prazo de 15 dias, apresente a minuta do edital, no formato *word* e promova sua publicação na rede mundial, com antecedência mínima de 5 dias da data marcada para o leilão, devendo atentar-se ao valor fixado na avaliação apresentada.

5. Intime-se o(s) executado(s) na pessoa de seu advogado, mediante publicação desta decisão no DJE (art. 889, I do CPC). Caso a parte executada não tenha advogado constituído nos presentes, caberá ao leiloeiro providenciar sua cientificação.

6. No mesmo prazo, deverão ser cientificadas as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo ao leiloeiro o necessário para concretização de tais cientificações, juntando as comunicações pertinentes aos autos, inclusive do credor fiduciário, se houver.

7. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

8. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

13ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida -
CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail:

upj9a14cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

São Paulo, 24 de julho de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**