



**CARLOS ÁTILA**  
Advogado

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL  
DO FORO DE CAMPINAS-SP**

**Processo nº 1025347-35.2021.8.26.0114**

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA LUCIA**, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por seu advogado que a esta subscreve, requerer a juntada de três laudos de avaliação do imóvel gerador de débitos. Portanto, pede-se a designação das hastas.

Nestes termos,  
Pede deferimento

São Paulo, 04 de agosto de 2023

CARLOS ÁTILA DA SILVA PEREIRA  
OAB SP Nº 384.109



## Pesquisa Mercadológica

## DADOS DO SOLICITANTE

Nome: Carlos Atila da Silva Pereira

E-mail: N/A

OAB: 384.109

Contato: N/A

## DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1025347-35.2021.8.26.0114

Exequente: Condomínio Residencial Santa Lúcia

Executado: Rafael Fagner da Costa

Vara: 5º Vara

Fórum: Foro Regional de Vila Mimosa

Cidade: Campinas

UF: SP

## RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245844

## ASS. RESP. TÉCNICO



## DADOS DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 188.211

Cartório: 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas

Área referencial (útil, construída ou total): 41,89

Endereço: Rua Pedro Galhardi

Nº: 450

Complemento: Apartamento 23

Bairro: Jardim Yeda

CEP: 13060-616

Cidade: Campinas

UF: SP

## CARACTERÍSTICAS

QUARTOS

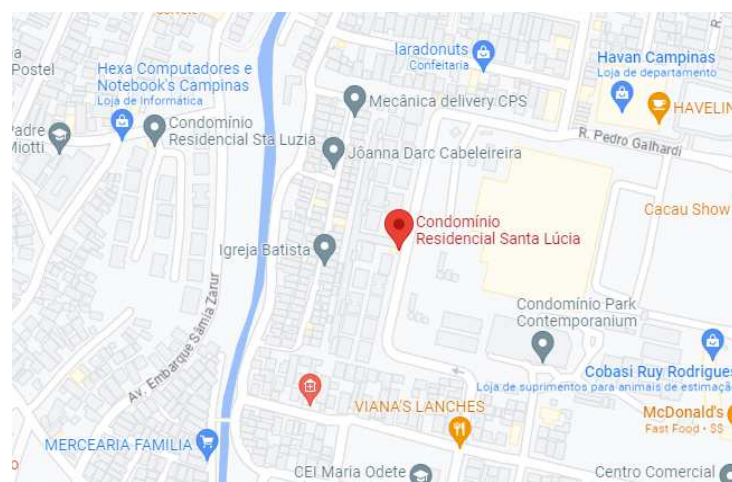
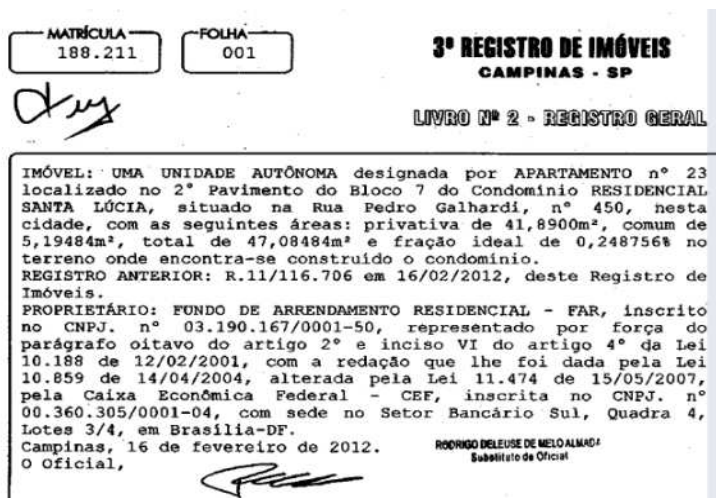
N/A

SUÍTE

BANHEIROS

VAGAS

## FOTOS: MATRÍCULA/ MAPS



## FOTOS: FRENTE DO IMÓVEL



## RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri    CRECISP: 245844

## ASS. RESP. TÉCNICO

Gabriella Tieri

Neste trabalho, denominado Pesquisa de Mercado, o valor médio do imóvel, é calculado baseado na média das amostras pesquisadas e selecionadas, levando em conta as informações, sobre o imóvel, como, endereço, tipologia do imóvel, tipo de negócio e raio de busca. A escolha destas amostras é realizada de acordo com a similaridade entre o imóvel avaliando e as amostras escolhidas.

## EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme Art. 871, IV do CPC: 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.

## CONCLUSÃO

Foram encontradas **3** amostras em um raio de **100** metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas **3** amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

### RESPONSÁVEL TÉCNICO

**Metodologia:** Método comparativo direto de dados de mercado

**Nome:** Gabriella Moresi Tieri **CRECISP:** 245844

### ASS. RESP. TÉCNICO

*Gabriella Tieri*

## AMOSTRAS

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Pedro Galhardi, 450	Quartos: qu	Vagas: 2
Valor: 100.000,00	Área útil: 50m <sup>2</sup>	Área total:	Valor R\$/m <sup>2</sup> : 2.000,00m <sup>2</sup>

Link:  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-yeda-bairros-campinas-com-garagem-50m2-venda-RS100000-id-2647134272/>

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Pedro Galhardi, 450	Quartos: qd	Vagas: 2
Valor: 140.000,00	Área útil: 47m <sup>2</sup>	Área total:	Valor R\$/m <sup>2</sup> : 2.978,72m <sup>2</sup>

Link:  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-yeda-bairros-campinas-47m2-venda-RS140000-id-2647131293/>

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Pedro Galhardi, 450	Quartos: qt	Vagas: 2
Valor: 110.000,00	Área útil: 47m <sup>2</sup>	Área total:	Valor R\$/m <sup>2</sup> : 2.340,42m <sup>2</sup>

Link:  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-yeda-bairros-campinas-com-garagem-47m2-venda-RS110000-id-2647135770/>

**VALOR DE AVALIAÇÃO**  
**R\$102.199,45**

*(Cento e dois mil e cento e noventa e nove reais e quarenta e cinco centavos)*

**VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup>**

**R\$2.439,71<sup>2</sup>**

*(Dois mil e quatrocentos e trinta e nove reais e setenta e um centavos)*

**DATA: 03 de Agosto de 2023**

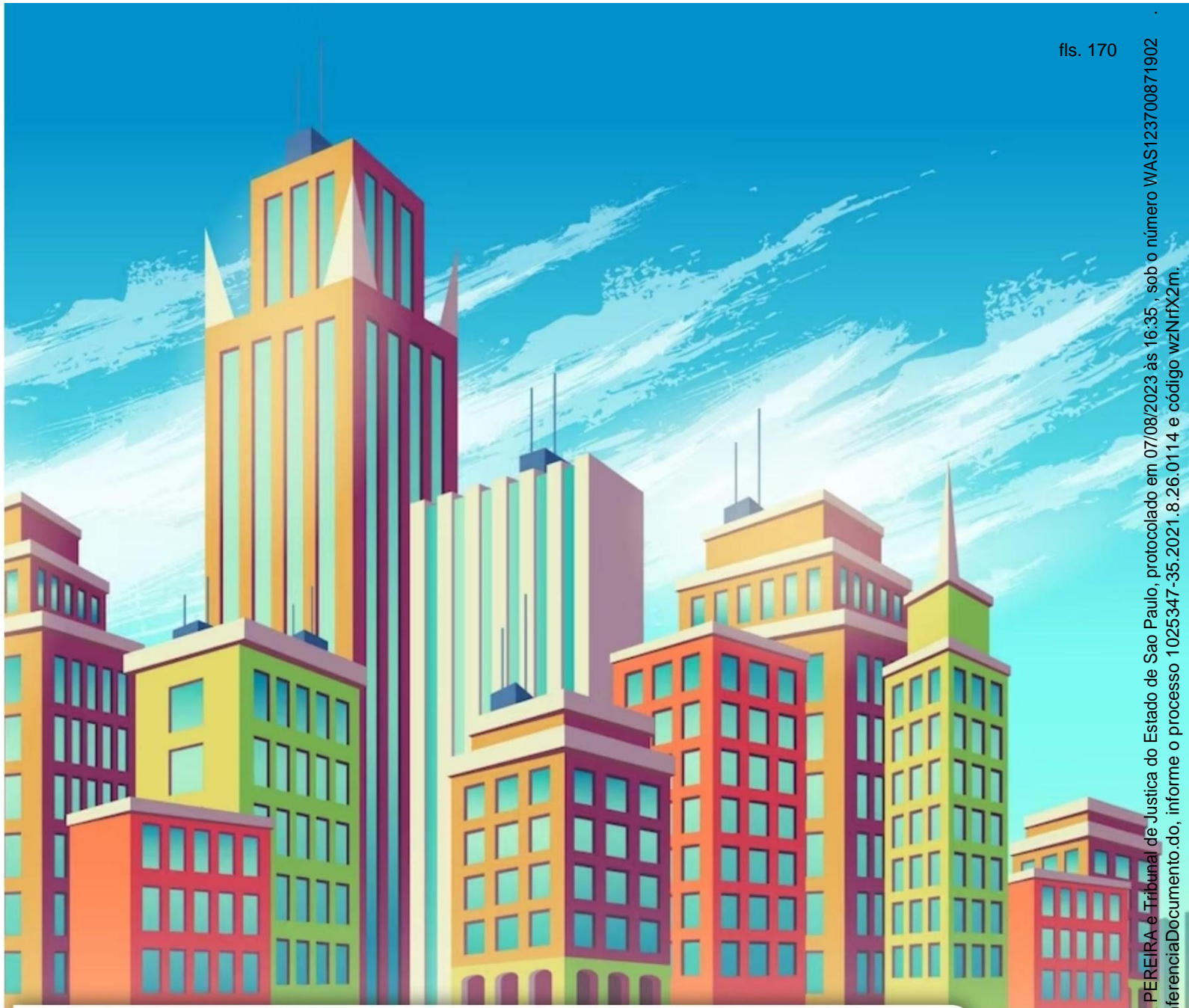
**RESPONSÁVEL TÉCNICO**

**Metodologia:** Método comparativo direto de dados de mercado

**Nome:** Gabriella Moresi Tieri **CRECISP:** 245844

**ASS. RESP. TÉCNICO**

*Gabriella Tieri*



**fivebi**tech  
Tecnologia imobiliária

**GABRIELLA MORESI TIERI**

CRECI 245844 - 2ª região - São Paulo | (11)98478-6996 | 5bitech@5bitech.com.br

Alameda Campinas, 463 10º andar (Edifício Columbus)  
Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP: 01404-001

## Análise Mercadológica

**SOLICITANTE:** Carlos Atila da Silva Pereira – OAB.SP 384.109

**CONTATO:** N/A

**PROCESSO:** 1025347-35.2021.8.26.0114

**VARA:** 5ª Vara Cível

**FORO:** Foro Regional de Vila Mimosa

**EXEQUENTE:** Condomínio Residencial Santa Lúcia

**EXECUTADO:** Rafael Fagner da Costa

**JUÍZ:** Daniel Ovalle da Silva Souza

### 1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

O valor médio de um imóvel é calculado nesta pesquisa de mercado a partir da média dos entrevistados e amostras selecionadas e levando em consideração informações como endereço, tipologia do imóvel tipo de negócio e raio de busca. A similaridade entre as propriedades consideradas e as amostras selecionadas determina a escolha dessas amostras.

Trata-se de uma avaliação mercadológica referente ao imóvel de matrícula nº 188.211 do 3º CRI de Campinas/SP.

### 1.2 SOBRE O IMÓVEL

**MATRÍCULA:** 188.211

**CARTÓRIO:** 3º Cartorio de Registro de Imóveis de Campinas

**ENDEREÇO:** Rua Pedro Galhardi 450

**COMPLEMENTO:** Apartamento 23

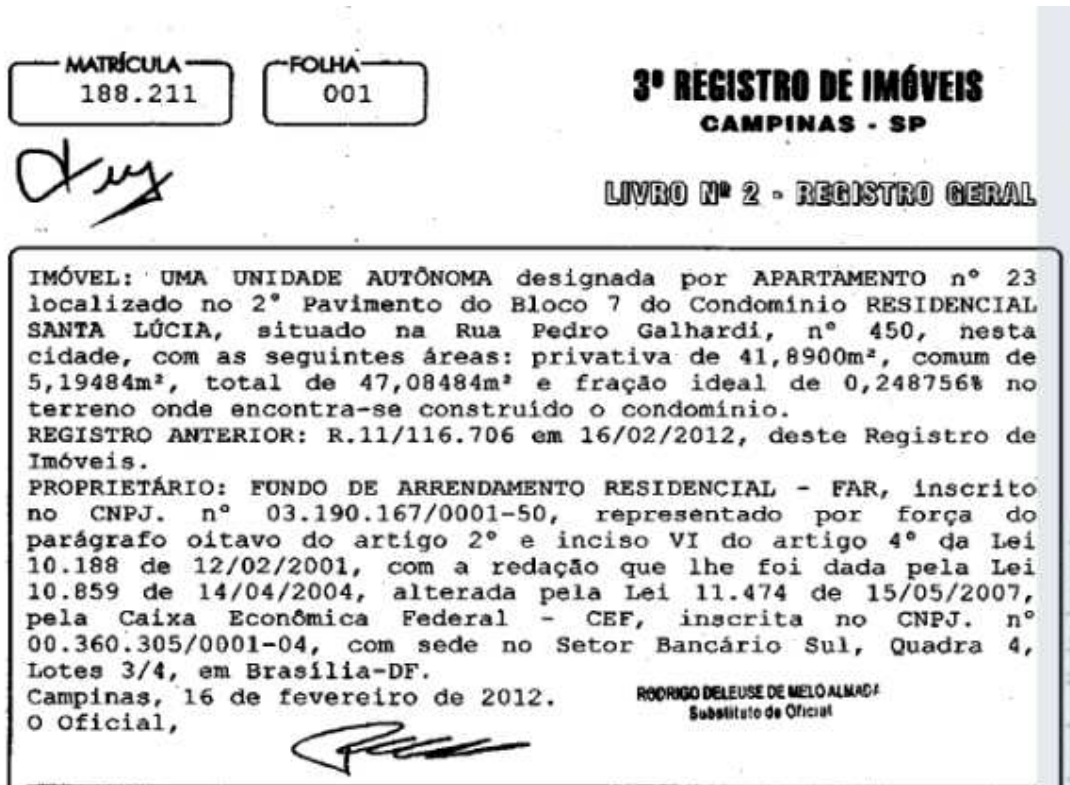
**CIDADE:** Campinas

**CEP:** 13060-616

**ÁREA:** 41.89m<sup>2</sup> de área útil.



FOTOS DA MATRÍCULA/IMÓVEL



(Matrícula do imóvel)



(Fachada do condomínio)

## **2. PESQUISA MERCADOLÓGICA**

A Avaliação por Pesquisa Mercadológica é permitida em lei, conforme o dispositivo do Art. 871, IV do CPC: 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.”

Com os fundamentos mencionados, são utilizados como elementos comparativos, imóveis que possuem metragens, tipologia do imóvel, localização, utilização (comercial ou residencial) e raio de busca. A seleção das amostras é feita com a finalidade de utilizar imóveis com grande similaridade em relação ao bem avaliado.

### **AMOSTRA 1**



Venda R\$ 80.000

 45m<sup>2</sup>  2  1  1

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-yeda-bairros-campinas-co-m-garagem-45m2-venda-RS80000-id-2647131280/>

### **AMOSTRA 2**



Venda R\$ 100.000

 50m<sup>2</sup>  2  1  1

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-yeda-bairros-campinas-co-m-garagem-50m2-venda-RS100000-id-2647134272/>

### **AMOSTRA 3**



Venda R\$ 100.000

 47m<sup>2</sup>  2  1  1

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-yeda-bairros-campinas-co-m-garagem-47m2-venda-RS100000-id-2647135768/>

**AMOSTRA 4**

Venda R\$ 95.000

 48m<sup>2</sup> 2 1 1

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-yeda-bairros-campinas-co-m-garagem-47m2-venda-RS120000-id-2608092230/>

**AMOSTRA 5**

Venda R\$ 120.000

 47m<sup>2</sup> 2 1 1

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-yeda-bairros-campinas-co-m-garagem-47m2-venda-RS120000-id-2608092230/>

**3. CONCLUSÃO.**

Por fim, neste laudo de avaliação, foram utilizadas 5 amostras nas proximidades do imóvel avaliado. Por conseguinte, esta avaliação concluiu que, com os elementos utilizados o valor do M<sup>2</sup> da região é de R\$ 2.087,55 e o valor do imóvel é de R\$ 87.447,63.

**Valor do M<sup>2</sup> = R\$ 2.087,55 por M<sup>2</sup>**

**(Dois mil e oitenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos)**

**Valor de avaliação do imóvel = R\$ 87.447,63**

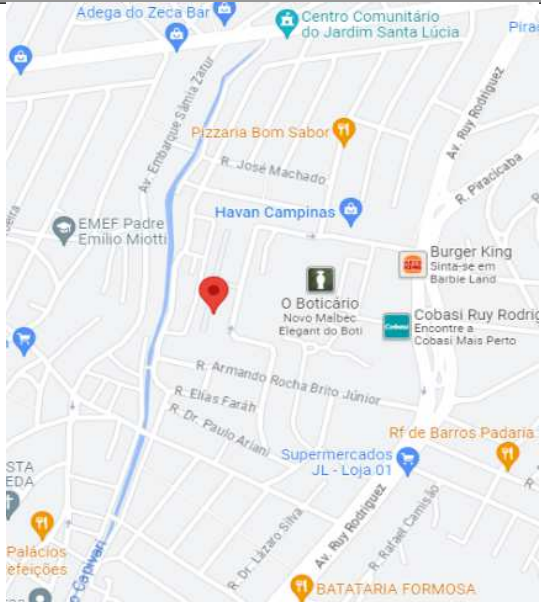

**(Oitenta e sete mil quatrocentos e quarenta e sete reais e sessenta e três centavos)**

**RODRIGO SERELIS ALVARES**

**CRECI 243.497**

São Paulo

03 de Agosto de 2023

EXEQUENTE:		Condomínio Residencial Santa Lucia		EXECUTADO(A):	Rafael Fagner da Costa		PROCESSO:	1025347-35.2021.8.26.0114		POSSUI HABILIDADE?	
ENDEREÇO:	Rua Pedro Galhardi		Nº	450		CARTÓRIO DE REG. DO IMÓVEL:	3º CRI de Campinas		Sim		
COMPLEMENTO:	Apartamento 23		CEP:	13060-616		Nº DA MATRÍCULA:	188.211				
BAIRRO:	Jardim Yeda		CONDOMÍNIO:	Residencial Santa Lucia		//	//				
CIDADE:	Campinas		UF:	SP		//	//				
VALOR DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA				R\$ / VALOR DO M²				USO DO IMÓVEL		MÊS DE REFERÊNCIA	
R\$ 93,544.12				R\$ 2,233.09				Residencial			
PADRÃO DE CONSTRUÇÃO:	Econômico		METRAGENS				DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (CONF. MATRÍCULA)				
TIPO DE IMÓVEL:	Apartamento		ÁREA CONF. MATRÍCULA (ÚTIL / PRIVATIVA)								
CONTRIBUINTE MUNICIPAL				41,89m²				Uma unidade autônoma designada como Apartamento nº 23, localizado no 2º pavimento do Bloco 7 do Residencial Santa Lucia, situado na Rua Pedro Galhardi 450, nesta cidade e comarca de Campinas.			
N/A				ÁREA COMUM							
COMÉRCIO E SERVIÇOS				5.19							
TREM / METRÔ	//	COMÉRCIO:	//	FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO							
ÔNIBUS	//	PRAÇAS E PARQUES:	//	0.24%							
BANCOS:	//	ENTRETENIMENTO:	//	ÁREA TOTAL							
HOSPITAL:	//	ESCOLAS:	//	47.08							
AMOSTRAGEM / REFERÊNCIAS UTILIZADAS						I A - VALORES REFERENCIAIS (01 À 04) X (M² IA) = VALOR					
REFERÊNCIA	VALOR TOTAL (R\$)	M²	VALOR M²	I A (IMÓVEL AVALIANDO)	VALOR MÉDIO M²	ÁREAS DO I A (IMÓVEL AVALIANDO)	AVALIAÇÃO I A (IMÓVEL AVALIANDO)				
R1 (ANEXO 1)	R\$ 120,000.00	50	R\$ 2,400.00	VALOR TOTAL	R\$ 2,233.09	41.89	R\$ 93,544.12				
R2 (ANEXO 2)	R\$ 120,000.00	47	R\$ 2,553.19	//	//	//	//				
R3 (ANEXO 3)	R\$ 100,000.00	50	R\$ 2,000.00	//	//	//	//				
R4 (ANEXO 4)	R\$ 95,000.00	48	R\$ 1,979.17	//	//	//	//				
SOMA			R\$ 8,932.36	//	//	//	//				
MÉDIA			R\$ 2,233.09	//	//	//	//				
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL						FRENTE DO CONDOMÍNIO (ACESSO AO CONDOMÍNIO)					
											
RESPONSÁVEL TÉCNICO											
METODOLOGIA:	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO			PARECER TÉCNICO MERCADOLÓGICO:	PTAM		ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO				
EMPRESA:	//			CNPJ Nº	//		 <b>EDILSON PIRES PEREIRA</b> Corretor e Perito Avaliador CRECI-SP 124.107 CNAI 15859				
NOME:	EDILSON PIRES PEREIRA			//	//						
CRECISP:	124,107			//	//						
DATA:	02 de Agosto de 2023			//	//						

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ATILA DA SILVA PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/08/2023 às 16:35, sob o número WAS123700871902. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025347-35.2021.8.26.0114 e código JqFrHXD8.

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA \_<sup>a</sup>  
VARA CIVEL DO Foro de Campinas**

**Processo n.º 1025347-35.2021.8.26.0114**

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA LUCIA**, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por seu advogado que a esta subscreve, em atenção a r. decisão anterior, informar o que segue.

- 1) O Valor médio das três avaliações juntadas às fls. 165/175 é de R\$ 94.397,06 (noventa e quatro mil, trezentos e noventa e sete reais e seis centavos) de modo que pede-se tal valor para consideração na alienação de hasta pública.
- 2) No paragrafo segundo, Vossa Excelência pede a intimação postal do banco credor, contudo, o agente financeiro está habilitado nos autos, e pede-se que seja intimado na pessoa do advogado via diário judicial eletrônico.
- 3) Por fim, indica o Exequente o Leiloeiro Oficial, Tiago Tessler Blecher, inscrito na JUCESP sob o nº 1.098, por meio do site [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br).

Nestes termos,  
Pede deferimento

São Paulo, 14 de novembro de 2023

CARLOS ATILA DA SILVA PEREIRA  
OAB/SP nº 384.109