



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

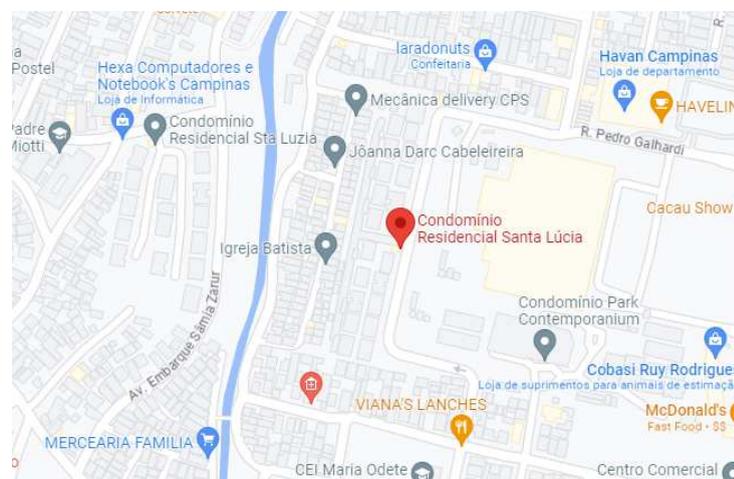
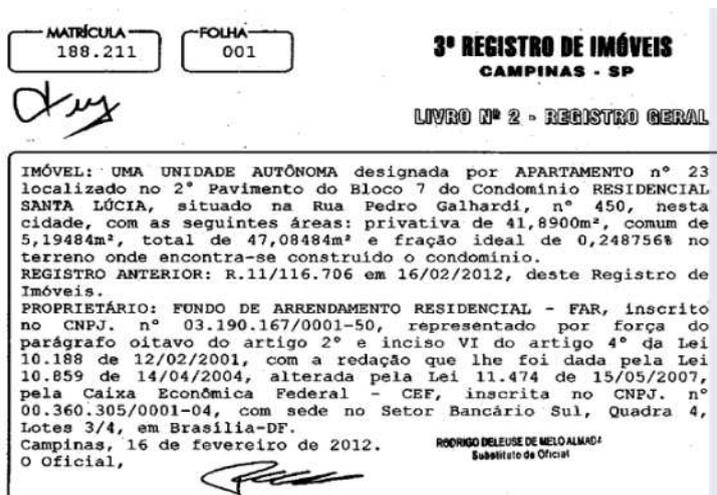
N/A

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 ²	Área total:	Valor R\$/m ² : 2.000,00m ²
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 ²	Área total:	Valor R\$/m ² : 2.978,72m ²
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 ²	Área total:	Valor R\$/m ² : 2.340,42m ²
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 M²****R\$2.439,71²***(Dois mil e quatrocentos e trinta e nove reais e setenta e um centavos)*

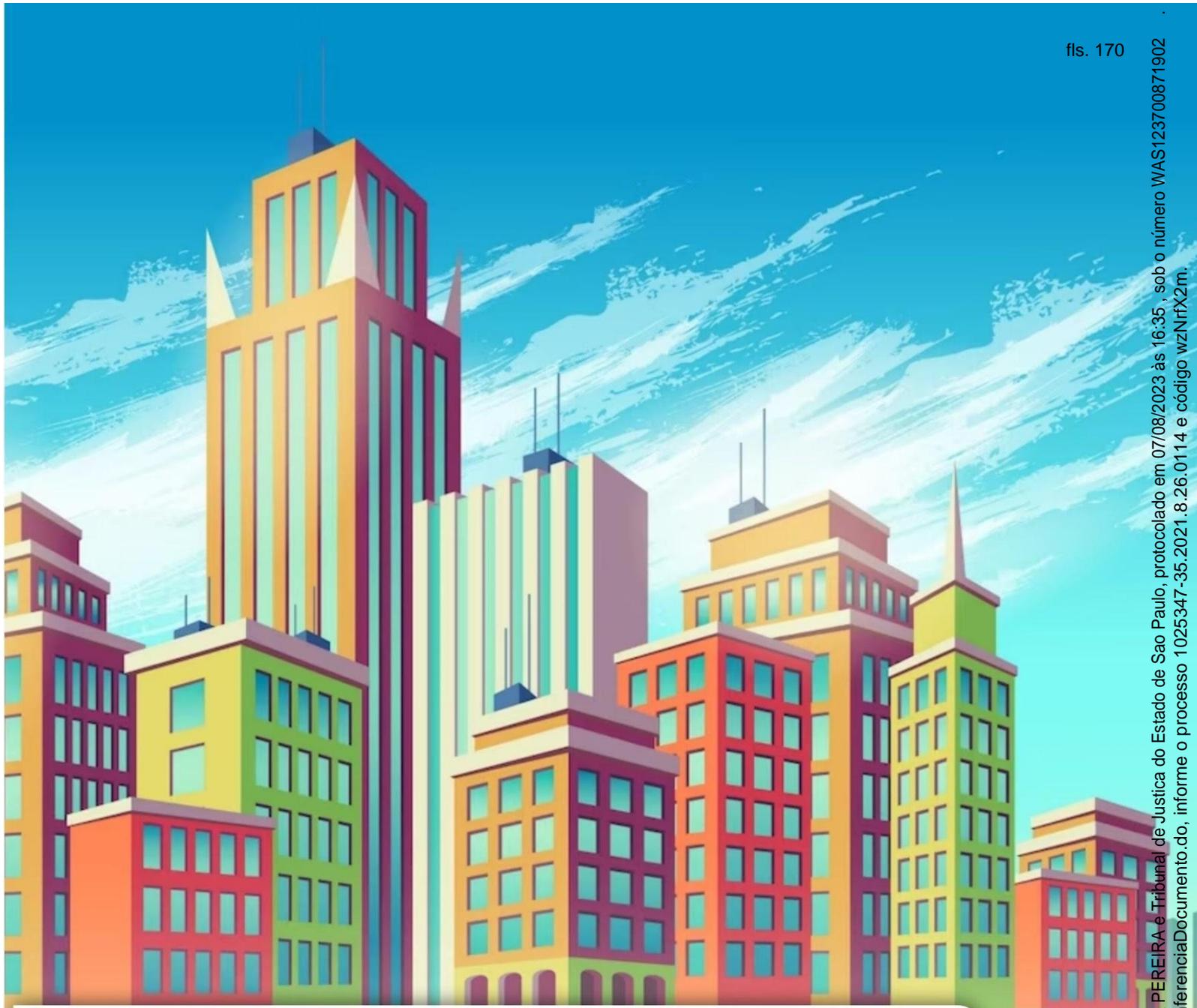
DATA: 03 de Agosto de 2023

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245844

ASS. RESP. TÉCNICO



fivebitech
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

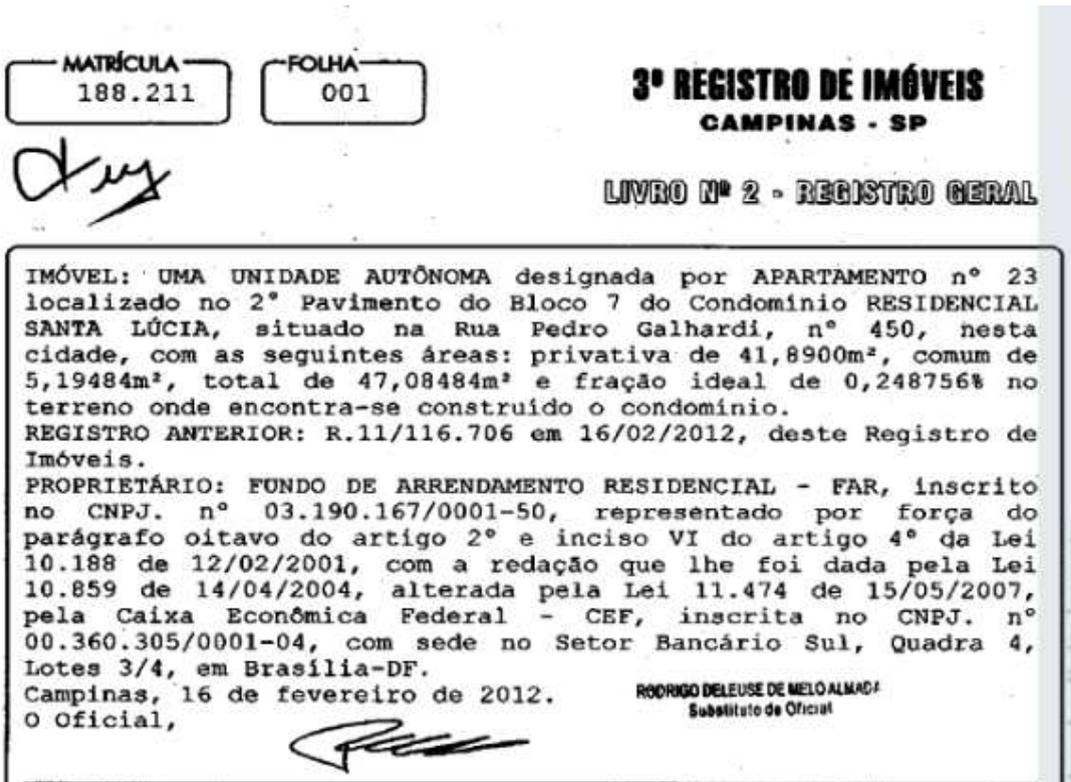
COMPLEMENTO: Apartamento 23

CIDADE: Campinas

CEP: 13060-616

ÁREA: 41.89m² 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

 45m²  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

 50m²  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

 47m²  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

48m² 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

47m² 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 M² da região é de R\$ 2.087,55 e o valor do imóvel é de R\$ 87.447,63.

Valor do M² = R\$ 2.087,55 por M²

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

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

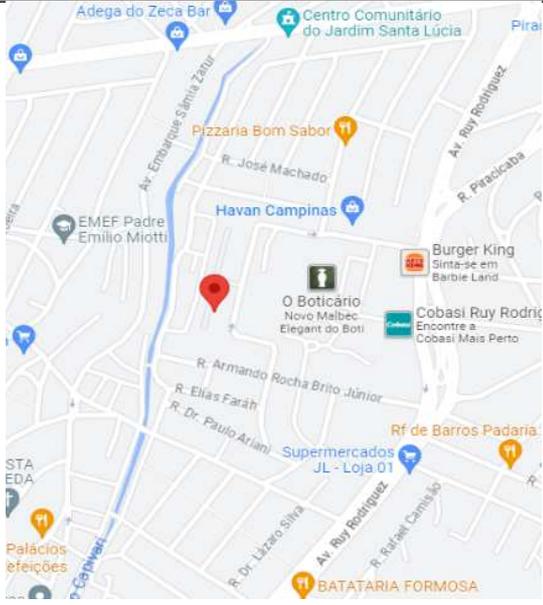
(Oitenta e sete mil quatrocentos e quarenta e sete reais e sessenta e três centavos)

RODRIGO SERELIS ALVARES

CRECI 243.497

São Paulo

03 de Agosto de 2023

EXEQUENTE:		EXECUTADO(A):		PROCESSO:		POSSUI HABILIDADE?	
Condomínio Residencial Santa Lucia		Rafael Fagner da Costa		1025347-35.2021.8.26.0114		Sim	
Rua Pedro Galhardi		Nº 450		CARTÓRIO DE REG. DO IMÓVEL:			
Apartamento 23		CEP: 13060-616		Nº DA MATRÍCULA: 188.211			
Jardim Yeda		CONDOMÍNIO: Residencial Santa Lucia		// //			
Campinas		UF: SP		// //			
VALOR DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA				R\$ / VALOR DO M²		USO DO IMÓVEL	
R\$ 93,544.12				R\$ 2,233.09		Residencial	
PADRÃO DE CONSTRUÇÃO:		METRAGENS		DESCRIZAÇÃO DO IMÓVEL (CONF. MATRÍCULA)			
Econômico							
TIPO DE IMÓVEL:		ÁREA CONF. MATRÍCULA (ÚTIL / PRIVATIVA)					
Apartamento		41,89m²					
CONTRIBUINTE MUNICIPAL		N/A					
COMÉRCIO E SERVIÇOS		ÁREA COMUM					
		5.19					
TREM / METRÔ		FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO		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.			
//		//					
ÔNIBUS		0.24%					
BANCOS:		ÁREA TOTAL					
//		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	//		 EDILSON PIRES PEREIRA 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 _^a
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.

Nestes termos,
Pede deferimento

São Paulo, 14 de novembro de 2023

CARLOS ATILA DA SILVA PEREIRA
OAB/SP nº 384.109