



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DE BRAGANÇA PAULISTA/SP

Processo nº 1006053-86.2014.8.26.0099

NILSON ROBERTO CANDEIAS BRABO, já qualificado nos autos, em causa própria, vem até Vossa Excelência expor o que segue:

Em que pese a penhora aperfeiçoada sobre as empresas do Executado (*fls. 458/460*), até o presente momento não houve a satisfação da obrigação exequenda.

Considerando o extenso lapso desde a última avaliação do imóvel penhorado nestes autos (*fls. 228/229*), bem como considerando que o valor declinado naquela oportunidade (R\$ 3.000.000,00), com a atualização monetária do período, desponta muito acima do real valor de mercado contemporâneo do bem, na



forma do Art. 878 do Código de Processo Civil, requer seja reavaliado o prédio para novo praxeamento.

A fim de conferir as balizas necessárias ao oficial de justiça, o Exequente encarta relatório de avaliação mercadológica (doc. 01), elaborado por empresa idônea, que concluiu o preço de mercado do imóvel em **R\$ 2.570.255,26** (dois milhões, quinhentos e setenta mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e vinte e seis centavos).

Em tempo, deferido o novo praxeamento, nos termos do Art. 883, do Código de Processo Civil, requer a nomeação do leiloeiro oficial, **TIAGO TESSLER BLECHER**, inscrito na JUCESP sob o nº 1.098, que realizará o certame com divulgação e captação de lances em tempo real, na forma eletrônica, por meio do site www.webleiloes.com.br.

Informa que o leiloeiro indicado está devidamente habilitado perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, como preceitua o Art. 882, §§1º e 2º, do mesmo diploma e Processo STI-2015/190888, com escritório no Condomínio Time, Avenida Marquês de São Vicente, 2219, 14º andar, Jardim das Perdizes, CEP 05036-040, São Paulo/SP, dispondo de cadastro no sistema Auxiliares da Justiça compatível com as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça atualizadas pelo Provimento CG nº 19/2021.

Salienta-se que a divulgação e realização dos certames, bem como toda a parte burocrática do leilão, será realizada pelo pregoeiro, com a finalidade de maximização da disputa, rapidez na elaboração e publicação dos atos, além da prestação de contas a este juízo.



Após o deferimento do pedido e, conforme disposto no Art. 875 do diploma processual, requer seja intimado o auxiliar por meio do endereço eletrônico contato@webleiloes.com.br, para adoção das providências da alienação pública do bem.

Termos em que pede deferimento.

Bragança Paulista, 14 de abril de 2025.

Documento Assinado Digitalmente (Impressão à Margem Direita - Lei 11.419/06)

NILSON ROBERTO CANDEIAS BRABO

OAB/SP 318.766

web
direta

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica
R. Abel Benedito de Oliveira, 490 - Taboão,
Bragança Paulista - SP

1. Do Processo Judicial	fls:3
2. Informações do imóvel	
a. Dados do Imóvel	fls: 3
b. Características do Imóvel	fls: 3
c. Foto da Frente	fls: 4
d. Mapa da Região	fls: 5
3. Documentos	
a. Capa da Matrícula	fls: 6
4. Informações Jurídicas	
a. Metodologia Aplicada para precificação do imóvel	fls: 7
b. Fator Homogenização	fls: 7
c. Embazamento Legal	fls: 7
5. Amostras Similares/ Conclusão	
a. Amostra 1	fls: 8
b. Amostra 2	fls: 8
c. Amostra 3	fls: 8
d. Conclusão Técnica	fls: 8
6. Informações da Avaliação	
a. Cálculo da avaliação	fls: 9
b. Valor de avaliação	fls: 9
7. Conclusão e Assinaturas dos Corretores	
a. Conclusão	
b. Gabriella Tieri	fls: 10
c. Rodrigo Seirelis	fls: 10
c. Edilson Pereira	fls: 10

DADOS DO PROCESSO:

Número do Processo: 1006053-86.2014.8.26.0099

Local: 4ª Vara Cível do Foro de Bragança Paulista

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Casa		
Matrícula: 55.369		
Cartório: CRI de BRAGANÇA PAULISTA		
Área construída: 1.793,44 m2		
Endereço: R. Abel Benedito de Oliveira		Nº: 490
Complemento: Residencial Santa Helena 3		Bairro: Taboão
CEP: N/A	Cidade: Bragança Paulista	UF: SP

CARACTERÍSTICAS

 **Quartos**
N/A

 **Suítes**
N/A

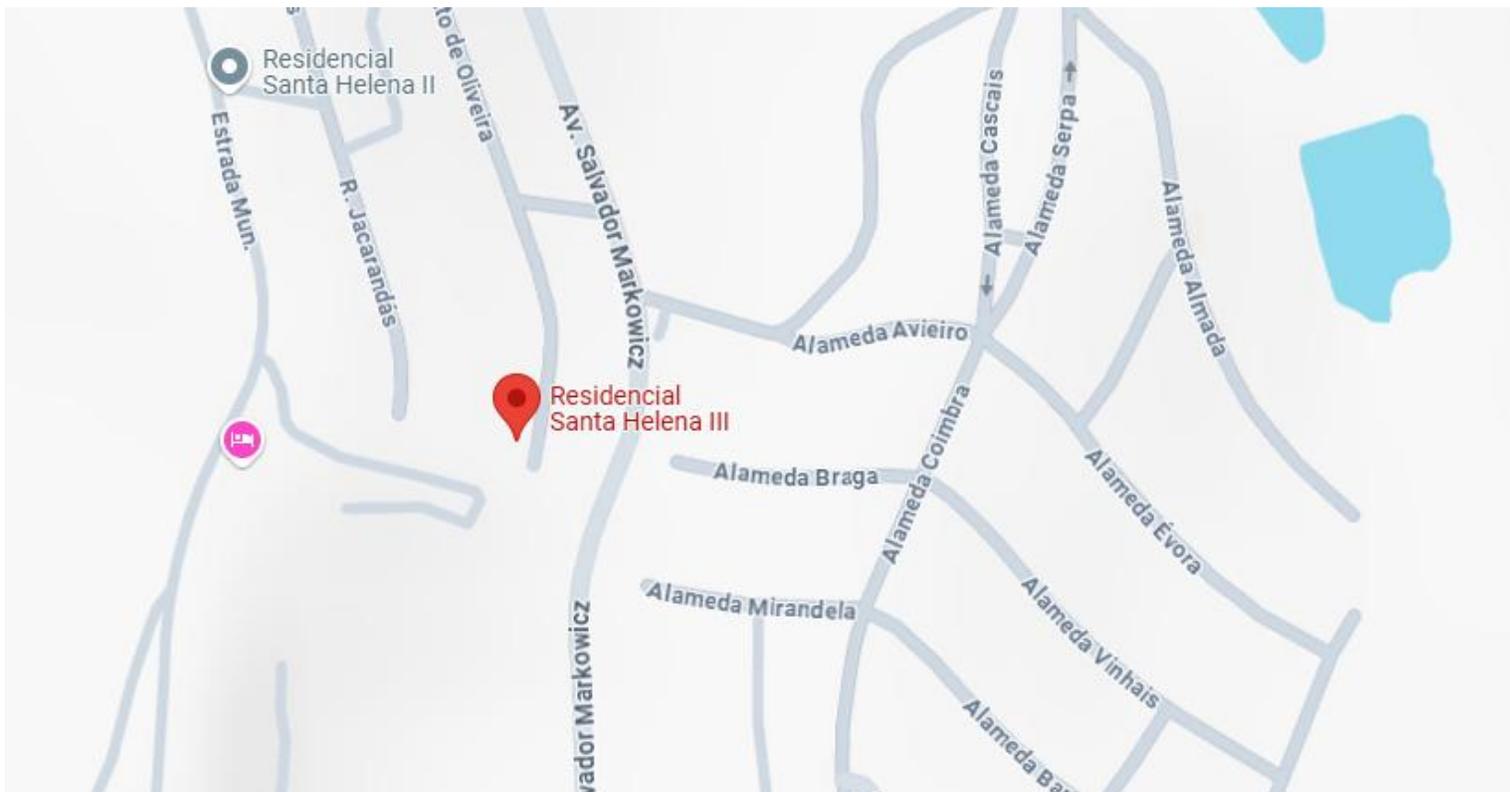
 **Banheiros**
N/A

 **Vagas**
N/A

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO

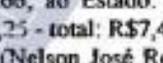
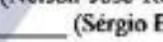


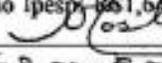
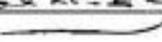
CAPA DA MATRÍCULA

LIVRO	REGISTRO GERAL		Matrícula nº	DATA	FLS.
	2	ANO: 2004			

IMÓVEL: UM TERRENO, com a área total de 1.793,44m² (hum mil, setecentos e noventa e três, virgula quarenta e quatro metros quadrados), situado à rua Dr. Abel Benedicto Baptista de Oliveira Filho, formado pela anexação dos lotes números 01, 02 e 03, da quadra "G", do loteamento denominado "Residencial Santa Helena", desta cidade e comarca de Bragança Paulista, que assim se apresenta: a linha divisória parte do canto de divisa com o lote número 04, e segue confrontando com o referido lote número 04, no rumo NE 87° 26', com a distância de 38,72m (trinta e oito metros e setenta e dois centímetros) até a divisa com o prolongamento da avenida Salvador Markowicz, deflete à direita e passando a confrontar com o referido prolongamento, segue no rumo SE 04° 44', com a distância de 30,00m (trinta metros) e no rumo SE 03° 39', com a distância de 13,37m (treze metros e trinta e sete centímetros) até um PC, segue em curva de raio de 9,00m (nove metros), por 19,35m (dezenove metros e trinta e cinco centímetros) até um PT, à margem da rua das Maçarandubas (antiga rua Quatro); daí, segue no rumo NW 60° 09' com a distância de 25,46m (vinte e cinco metros e quarenta e seis centímetros) até um outro PC; segue em curva de raio de 9,00m (nove metros) e com a distância de 9,15m (nove metros e quinze centímetros); daí deflete à direita margeando a rua Doutor Abel Benedicto Baptista de Oliveira Filho (antiga rua Três), e segue no rumo NW 02° 34' com a distância de 30,00m (trinta metros) até encontrar o ponto onde teve início a presente descrição.-

PROPRIETÁRIO: PAULO ROBERTO DE SOUZA, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da cédula de identidade (RG) número 13.107.814-8-SSP-SP, e inscrito no CPF/MF sob número 028.824.528/88, residente e domiciliado na cidade de Santo André, deste Estado, na alameda Calcutá, nº. 35, Vila Metalúrgica.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrículas números 44.149, 44.150 e 44.151 - livro número 2, deste Serviço Registral, feitas em 26 de agosto de 1996. A abertura da presente peça matricial é decorrente da fusão que se vê informada nas averbações de número 09, das aludidas matrizes, a qual se sustentou em requerimento e demais papéis que o acompanharam, protocolados nesta Serventia, sob número 135.182, em data de 29 de setembro de 2004. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$4,66, ao Estado: R\$1,33; ao Ipesp: R\$0,98; ao Sinoreg: R\$0,25; ao Tribunal de Justiça: R\$0,25 - total: R\$7,47. Bragança Paulista, 21 de outubro de 2004. Eu,  (Nelson José Rodrigues Costa), Escrevente, a digitei. O Oficial,  (Sérgio Busso).-

AV.1 / M - 55.369 - CADASTRO - Bragança Paulista, 21 de outubro de 2004. Conforme elementos constantes em requerimento datado e assinado, e em demais papéis que o acompanharam, os quais ficam arquivados junto a este Serviço Registral, tudo devidamente protocolado sob número 135.182, em data de 29 de setembro de 2004, é esta para ficar constando que o imóvel aqui descrito, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob inscrição de contribuinte número 4.00.04.87.0007.0001.0000. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$7,81; ao Estado: R\$2,22; ao Ipesp: R\$1,66; ao Sinoreg: R\$0,41; ao Tribunal de Justiça: R\$0,41 - total: R\$12,49. Eu,  (Nelson José Rodrigues Costa), Escrevente, a digitei. O Oficial,  (Sérgio Busso).-

Comarca BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULOREGISTRO DE IMÓVEIS
(REGISTRO GERAL)

OFICIAL

DA METODOLOGIA APLICADA PARA PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

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 e 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.

FATOR DE HOMOGENIZAÇÃO

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.

EMBASAMENTO LEGAL

Nos termos do Art. 3º da lei 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre a comercialização imobiliária cumulado com o Art. 156 do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a ser assistido por um perito que tenha conhecimento técnico ou científico, o Corretor de Imóveis está habilitado emitir o presente laudo, nos termos e nas razões abaixo descritas.

A finalidade é apurar o valor de mercado do imóvel avaliando à luz das condições normais do mercado, de oferta e demanda. Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor do mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas a estrutura física do imóvel ou terreno avaliando.

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, I e IV do Código de Processo Civil: “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.”

AMOSTRA - 1

Tipo: Casa	Endereço: Rua Professor Adalberto Teixeira Coelho, 609, Taboão, Bragança Paulista	Quartos: 6	Vagas: 13
Valor: R\$ 1.890.000,00	Área contruída: 1599 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 1.181,99	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/elegancia-no-bairro-lagos-de-santa-helena-na-cidade-de-3000415058.html			

AMOSTRA - 2

Tipo: Casa	Endereço: Condomínio Jardim das Palmeiras - Curitbanos, Bragança Paulista - SP	Quartos: 4	Vagas: 6
Valor: R\$ 1.950.000,00	Área contruída: 1605 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 1.214,95	
Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-braganca-paulista-condominio-jardim-das-palmeiras-RS1950000/id-20150929/			

AMOSTRA - 3

Tipo: Casa	Endereço: Cond. Santa Helena II, Residencial Santa Helena, Bragança Paulista	Quartos: 4	Vagas: 5
Valor: R\$ 1.990.000,00	Área contruída: 1046 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 1.902,49	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/3-suites-e-lazer-privativo-jd-santa-helena-ii-2995142061.html			

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas 3 amostras em 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.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra 1: R\$ 1.890.000,00 / 1599 m² = R\$ 1.181,99 m²

Amostra 2: R\$ 1.950.000,00 / 1605 m² = R\$ 1.214,95 m²

Amostra 3: R\$ 1.990.000,00 / 1046 m² = R\$ 1.902,49 m²

(R\$ 1.181,99 + R\$ 1.214,95 + R\$ 1.902,49)/3 = R\$ 1.433,14 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 1.433,14 m²

(mil quatrocentos e trinta e três reais e quatorze centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

*Área do Imóvel Avaliado * Valor médio do m² = Valor de Avaliação*

*1.793,44 m² * R\$ 1.433,14 m² = R\$ 2.570.255,26*

VALOR DE AVALIAÇÃO

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:

R\$ 2.570.255,26

(dois milhões quinhentos e setenta mil duzentos e cinquenta e cinco reais e vinte e seis centavos)

CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do Código de Processo Civil, informamos que com base em pesquisa de imóveis de natureza características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Ante o exposto, finaliza o presente relatório em 10 páginas, para que surta seus efeitos, ficando em disposição para maiores esclarecimentos que se façam necessário.

Para tanto, subscrevemo-nos.

São Paulo, 09 de abril de 2025.

RESPONSÁVEL TÉCNICO	ASS. RESP. TÉCNICO
Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado	
Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245.844	

RESPONSÁVEL TÉCNICO	ASS. RESP. TÉCNICO
Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado	 EDILSON PIRES PEREIRA Corretor e Perito Avaliador CRECI-SP 124.107 CNAI 15859
Nome: Edilson Pires Pereira CRECISP: 124.107	

RESPONSÁVEL TÉCNICO	ASS. RESP. TÉCNICO
Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado	
Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP: 243.497	