



BRAGA & SILVA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional I – Santana - São Paulo

Processo nº 1011689-02.2015.8.26.0001
Execução de Alimentos

Felipe Thomé Pessoa e outro, já qualificados nos autos do processo supramencionado que move em face de **Ailton Araújo Pessoa**, vêm, por sua advogada infra-assinada, em cumprimento ao r. Despacho de fls., requerer a juntada das 3 avaliações do imóvel, conforme anexas (docs. 01/03).

Ainda, em atendimento ao r. despacho, os Exequentes manifestam-se pela designação de leilão do bem.

Nessa oportunidade, tomam ciência da penhora gravada na matrícula do imóvel, requerendo o prosseguimento do presente feito em suas ulteriores fases.

Nestes Termos,
Pede e espera deferimento.

São Paulo, 06 de abril de 2026.

Nilcéia Braga da Silva
OAB/SP 176.383



“PARECER TÉCNICO DE VENDA”

Atendendo à solicitação, estamos apresentando o “Parecer Técnico de venda”, referente ao valor para comercialização de venda, seguindo as normas aceitas pelo mercado, quanto a localização, área e outros métodos.

RUA DR. CESAR Nº 760, APTO 303, TORRE 1, DO EDIFÍCIO DENOMINADO CONDOMÍNIO NATUS BRAZ LEME, BAIRRO DE SANTANA – SÃO PAULO, CEP: 02013-002.

DEVIDAMENTE CADASTRADO NA MATRÍCULA SOB Nº 173.548, DO – 3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEL DE SÃO PAULO.

área privativa: 74,00 metros quadrados.

Concluimos que o valor para o imóvel objeto deste parecer técnico de venda, é de **R\$ 1.300.000,00 (hum milhão e trezentos mil reais).**

Por ser expressão de verdade, concluimos o presente parecer técnico de venda.

São Paulo, 02 de abril de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br CARLOS JOSE FERRARI DOS SANTOS
Data: 02/04/2026 18:46:45-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

CARLOS FERRARI IMÓVEIS

CRECI 22501J



CRECI SP
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIARIA DE IMÓVEL URBANO DE SÃO PAULO/SP.

IMÓVEL: APARTAMENTO 303, localizado na **Rua Doutor Cesar, nº760**, TORRE 1, DO EDIFÍCIO DENOMINADO CONDOMÍNIO NATUS BRAZ LEME, BAIRRO DE SANTANA – SÃO PAULO, CEP: 02013-002. Inscrito no Cadastro do Contribuinte da Prefeitura Municipal de São Paulo sob^o.**073.015.0088-2 (a.m)**. **Melhor descrito e caracterizado na matrícula sob /nº173.58 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.**

Valor médio da avaliação R\$1.320.000,00 (hum milhão, trezentos e vinte mil reais).

Com variação até 5% pra mais ou menos na negociação.

Assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 04 de abril de 2026.

DocuSigned by:

Wander Benzi Martins

654E471ED3D644F...

Wander Benzi Martins Corretor de Imóveis
CRECI:94.224-F - CNAI :26924

PARECER DE VENDA MERCADOLÓGICO
CORRETOR WANDER BENZI MARTINS
CADASTRO NACIONAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - CNAI 26.924

PARECER DE VENDA MERCADOLOGICO
CORRETOR WANDER BENZI MARTNS
CADASTRO NACIONAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - CNAI 26.924

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

A

Quem possa interessar,

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresento a conclusão de minha avaliação, quanto ao valor atual de venda do imóvel, situado à Rua Dr. Cesar, nº 760 – Apartamento 303, nesta Capital - SP, conforme descrito abaixo:

Trata-se de apartamento situado a Rua Dr. Cesar, nº 760 – Apartamento 303, Torre 1, do Edifício denominado Condomínio Natus Braz Leme, Bairro Santana – São Paulo – Cep 02013-002, com área privativa de 74,00 m². Devidamente cadastrado na Matricula sob o nº173.548, do 3º Cartório Oficial de Registro de Imóvel de São Paulo.

Levando-se em consideração as dimensões descritas acima e tendo em vista, sua localização, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização para venda nesta data, de acordo com o descrito abaixo:

R\$1.280.000,00 (um milhão duzentos e oitenta mil reais).

Por ser expressão da verdade, concluo a avaliação mercadológica.

São Paulo, 02 de abril de 2026


CARLOS PAES – CRECI 69143

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

3ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Avenida Engenheiro Caetano Alves, 594, 1º andar, Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5famsantana@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1011689-02.2015.8.26.0001**
 Classe - Assunto: **Execução de Alimentos - Liquidação / Cumprimento / Execução**
 Exequente: **Felipe Thome Pessoa e outro**
 Executado: **Ailton Araujo Pessoa**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Maria Regina Ribeiro Junqueira de A. G. Burjakian**

Vistos.

Trata-se de pedido de venda em hasta pública de direitos possessórios sobre o imóvel descrito na matrícula nº 173.548 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 566/569) para fins de adimplir a dívida alimentar que perfaz a monta de R\$ 751.515,45, atualizado em abril de 2026.

Considerando a média das avaliações juntadas aos autos, fixo o valor da avaliação do bem imóvel em R\$ 1.300.000,00 (fls. 591/594), tal valor será considerado para efeito de praxeamento, consignando que não será levada a efeito expropriação por preço inferior a 60% da avaliação, conforme disposto no art. 843, § 2º, do CPC.

Assim, para o praxeamento do bem, nomeio o leiloeiro FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA - JUCESP Nº 844 - MEGA LEILÕES (e-mail: contato@megaleiloes.com.Br e fernando@megaleiloes.com.Br) , intimandos-e pelo Portal de Auxiliares da Justiça, a consultar os autos e informar se aceita o *múnus*, devendo observar o valor apurado.

Em caso de aceitação do *múnus*, o leiloeiro deverá apresentar edital para aprovação.

Int.

São Paulo, 06 de maio de 2026.

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