



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 7ª
VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL CÍVEL JOÃO
MENDES JR. – SÃO PAULO/SP**

PROCESSO Nº 1002106-84.2015.8.26.0100

MARIA LIGIA CRISTINA ORQUISA SANCHES, já qualificada nos autos em epígrafe, por intermédio de seu advogado infra-assinado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao ato ordinatório de fls. 1.556/1.558, manifestar e requerer nos seguintes termos:

I – DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO

Inicialmente, colaciona-se aos autos os pareceres de avaliação dos imóveis penhorados (art. 871, III, CPC):

- Matrícula nº 46.673 (Av. Pavão, 100) – Doc. 1 – valores de R\$ 3.444.821,79, R\$ 3.505.358,96 e R\$ 3.332.810,06 – média: **R\$ 3.427.663,60**;
- Matrícula nº 116.488 (R. Wenceslau Ralisch, 364) – Doc. 2 – valores de R\$ 738.092,44, R\$ 733.067,89 e R\$ 715.442,96 – média: **R\$ 728.867,76**.

Requer-se, assim, a homologação das médias apuradas como valor de avaliação para fins de arrematação.



II – DA INDICAÇÃO DE LEILOEIRO OFICIAL

Com fulcro nos arts. 879, II, 880 a 883 do CPC e Provimentos CSM nº 2.427/2017 e 2.614/2021, requer-se a nomeação de FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA, leiloeiro oficial JUCESP nº 844 (MEGA Leilões), CPF 219.892.418-83, com endereço na Alameda Santos, nº 787, Conj. 132, São Paulo/SP, CEP 01419-001, e-mail contato@megaleiloes.com.br – Doc. 3.

termos do art. 797, caput, do CPC, a execução se realiza no interesse do exequente, cabendo a este, como parte legitimamente interessada na efetiva satisfação do crédito, sugerir profissional ou empresa com maior capacidade de atrair público interessado e viabilizar a arrematação em condições vantajosas. A MEGA Leilões é plataforma de leiloeiro oficial de atuação consolidada no mercado de leilões judiciais paulista, circunstância que amplia a publicidade do certame, o alcance de potenciais arrematantes e, conseqüentemente, as chances de êxito na alienação pelo valor de avaliação ou próximo a ele – em benefício direto da célere satisfação do crédito alimentar em execução.

IV – DOS PEDIDOS

Ante o exposto, requer-se:

- a) o recebimento dos laudos de avaliação e a homologação das médias de avaliação indicadas no item I como valor de avaliação dos imóveis, para fins de arrematação;
- b) a nomeação de Fernando José Cerello Gonçalves Pereira (MEGA Leilões) como leiloeiro oficial responsável pela alienação judicial, nos termos do item II;
- c) O prosseguimento do feito à designação das hastas públicas (1ª e 2ª praças) e que em segundo pregão sejam aceitos lances a partir de 50% do valor de avaliação (art. 891, § único, CPC);
- d) a publicação do edital nos termos do art. 887, § 2º, CPC;



- e) a admissão de proposta de pagamento parcelado (art. 895, CPC);
- f) a alienação dos imóveis livre de débitos fiscais e tributários, sub-rogados no produto da arrematação (art. 130, § único, CTN);

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 08 de setembro de 2026.

CESAR YUJI MATSUI

OAB/SP 400.178

PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Em atenção à solicitação, apresenta-se o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária, com fundamento no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978 ¹.

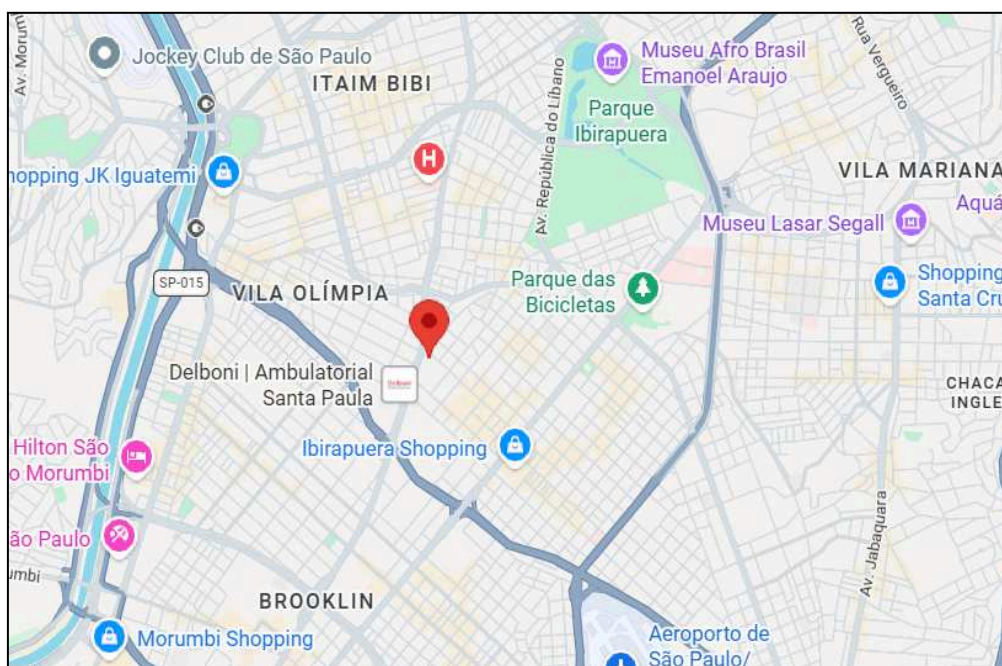
A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

Para realizar a avaliação, utiliza-se o método comparativo de mercado com base no valor do metro quadrado na região, bem como a sua localização, infraestrutura, zoneamento, idade do condomínio, entre outros aspectos, pelo que, avalia-se da seguinte forma:

1. Descrição e identificação do imóvel:

Endereço:	Av. Pavão, 100 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP, 04516-010
Tipo:	Prédio Comercial
Área útil:	225 m² de terreno e 328 m² de área construída
Matrícula:	46.673 do 14 º CRI de São Paulo
Inscrição municipal:	041.132.0057-2

2. Mapas e documentos:



¹ Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

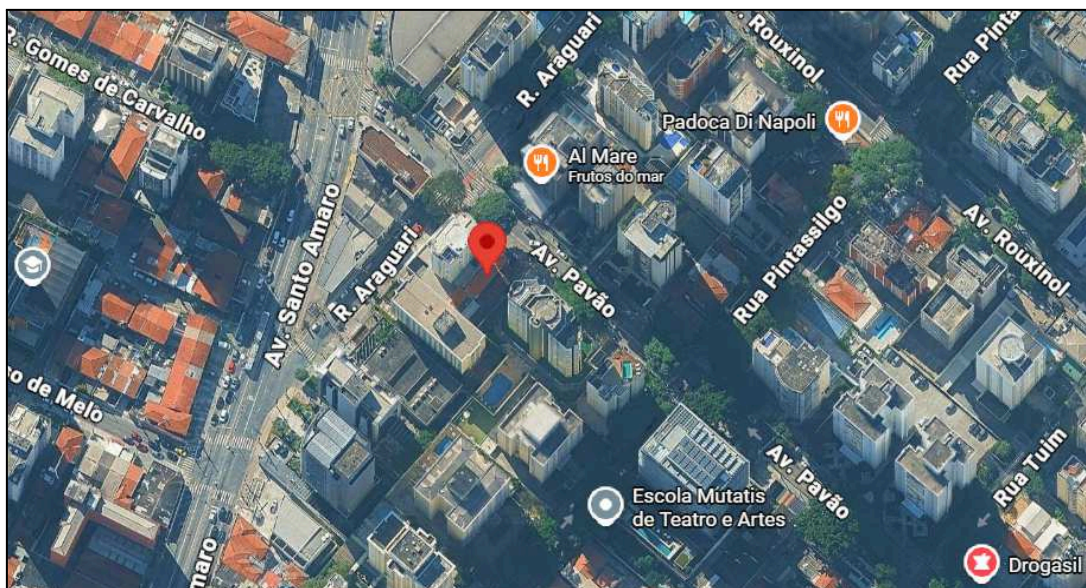
Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Este corretor signatário possui registro regular e ativo junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI-SP) sob o nº 267685-F, bem como registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob o nº 51332. Desta maneira, fica comprovada a habilitação e possibilidade de elaboração do presente laudo.

MITT Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J

mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br



MITT Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J

mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br



CNM: 111211.2.0046673-06

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS**
de São Paulo

matrícula **46.673** ficha **1**

São Paulo, 22 de setembro de 1981

IMÓVEL:- Avenida Pavão nº 100, parte dos lotes 25, 26, 27, - 28, 29 e 30, da quadra 61, da Vila Uberabinha, Indianópolis- 24º Subdistrito.-

UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, medindo 7,50ms, de frente -- por 30,00ms, da frente aos fundos, dividindo do lado direito com Luiz Holzkscht, do lado esquerdo com o prédio nº 110, - de Helio Chaves Sanches, e nos fundos com quem de direito ou sucessores, atualmente o imóvel confronta pela frente com a Av. Pavão, do lado direito de quem do imóvel dá para a via pública com o prédio nº 110, da Av. Pavão, pelo lado esquerdo com o prédio nº 78 da referida Av. Pavão, e nos fundos -- com os prédios nºs 779 e 789 da Rua Araquari.-

CONTRIBUINTE:- 041.132.0057-2.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição 105.454 deste Registro.

PROPRIETÁRIOS:- WANDA HUBER FISCHER (RG.560.345-Cic. número- 527.493.808-63), viúva, do lar e MARION ILKA HUBER (RG.número 1.454.109-Cic.038.855.778/87), solteira, maior, do comércio, brasileiras domiciliadas nesta Capital.-

O Escr. autº Geraldo Ramos (Geraldo Ramos).-

MITT Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J

mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

3. Pesquisa de mercado:

MITT Avaliações Imobiliárias

mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br

&n_pg=1&n_pos=2&n_search_id=157adc3e-8530-4e5b-92b8-3fa989d72e04

Valor médio do metro quadrado: R\$ 10.502,51 (dez mil quinhentos e dois reais e cinquenta e um centavos).

4. **Valor avaliado:** R\$ 3.444.821,79 (três milhões quatrocentos e quarenta e quatro mil oitocentos e vinte e um reais e setenta e nove centavos).
5. **Considerações finais:** este valor pode variar de 5% a 10% para mais ou para menos, conforme oscilação do mercado.

São Paulo, 05 de agosto de 2026.



Assinado digitalmente via ZapSign por
Mariana das Dores Mitt

Data 06/08/2026 08:00:58.926 (UTC-0300)

Mariana das Dores Mitt

CRECI-SP nº267685-F

CNAI nº 051332

MITT Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J

mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Endereço:	Av. Pavão, 100 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP, 04516-010
Tipo:	Prédio Comercial
Área útil:	225 m² de terreno e 328 m² de área construída
Matrícula:	46.673 do 14 º CRI de São Paulo
Inscrição municipal:	041.132.0057-2

Elementos comparativos:

Referências	Link	Valor do m²
Ref. 1	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/comercial-vila-olimpia-sao-paulo-3040410843.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2&n_search_id=157adc3e-8530-4e5b-92b8-3fa989d72e04	R\$ 12.800,00
Ref. 2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-200-m-venda-por-r\$-2.080.000-00-ou-aluguel-3028924702.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=17&n_search_id=e880e30a-7773-49ab-ae26-6d1aba2c359f	R\$ 10.400,00
Ref. 3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-interfone-mooca-zona-leste-sao-paulo-sp-281m2-id-2652678662/?source=ranking%2Crp&_gl=1*1l9zqh5*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjwvsvTBhBaEiwAmf-3nuqBc3ipijJPLZ9Cc6enPQGT5_qbTQ3S7xLXARsY382afmzumpjmgBoCgs4QAvD_BwE	R\$ 8.861,21

Valor médio do metro quadrado: R\$ 10.687,07 (dez mil seiscentos e oitenta e sete reais e sete centavos).

Considerando às características do imóvel quanto à localização, metragem e média de preços da região, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

Valor de mercado: **R\$ 3.505.358,96 (três milhões quinhentos e cinco mil trezentos e cinquenta e oito reais e noventa e seis centavos)**

MITT Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J
mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

E para que produza os seus efeitos legais e jurídicos, eu, Teófilo de Sousa Barbosa, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 242108-F, assino este Parecer, que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6.530, de 1978.

São Paulo, 05 de agosto de 2026.



Assinado digitalmente via ZapSign por
Teófilo de Sousa Barbosa
Data 05/08/2026 21:23:08.036 (UTC-0300)

Teófilo de Sousa Barbosa

CRECI/SP nº 242108

MITT Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J
mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Por solicitação, apresento o presente parecer, cuja finalidade é realizar a análise mercadológica do seguinte imóvel:

Endereço:	Av. Pavão, 100 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP, 04516-010
Tipo:	Prédio Comercial
Área útil:	225 m² de terreno e 328 m² de área construída
Matrícula:	46.673 do 14 º CRI de São Paulo
Inscrição municipal:	041.132.0057-2

Para a elaboração deste parecer, foi realizada uma pesquisa de mercado com levantamento de imóveis similares na mesma região, analisando valores médios praticados para venda. Os critérios de avaliação considerados incluem localização, metragem, padrão construtivo, demanda local e outros fatores que influenciam diretamente no valor do imóvel.

Elementos comparativos:

Referências	Link	Valor do m²
Ref. 1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-comercial-vila-olimpia-2-vagas-3022874148.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=17&n_search_id=5b71e2fe-6071-457a-b422-626b38b5fd23	R\$ 9.200,00
Ref. 2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-comercial-para-comprar-200m-indianopolis-3026831001.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=10&n_search_id=e880e30a-7773-49ab-ae26-6d1aba2c359f	R\$ 10.000,00
Ref. 3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-comercial-para-comprar-200m-indianopolis-3026831001.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=10&n_search_id=e880e30a-7773-49ab-ae26-6d1aba2c359f	R\$ 11.283,02

Valor médio do metro quadrado: R\$ 10.161,01 (dez mil cento e sessenta e um reais e um centavo).

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente **R\$ 3.332.810,06 (três milhões trezentos e trinta e dois mil oitocentos e dez**

MITT Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J
mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br

reais e seis centavos), considerando uma margem de 5% para mais ou para menos, a depender da oscilação do mercado.

Por fim, declaro que este parecer opinativo foi elaborado com base em informações disponíveis no momento da análise e encontra respaldo legal no Artigo 3º da Lei n.º 6.530/1978.

São Paulo, 05 de agosto de 2026.

Assinado digitalmente via ZapSign por

Murilo Rocha Silva dos Santos

Murilo Rocha Silva Dos Santos

Data 05/08/2026 21:20:51.956 (UTC-0300)

Murilo Rocha Silva dos Santos

CRECI/SP nº 262067

MITT Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J

mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 06 Agosto 2026, 08:00:59

Status: Assinado

Documento: llovepdf_merged (5).Pdf

Número: 6e319cee-69e7-455f-9b0c-bc5a8d2cad71

Data da criação: 05 Agosto 2026, 21:17:46

Hash do documento original (SHA256): b55be3bcffd30bbe79eef5ca4c53bc91deec363ff853c02e7c52aaf140764bd9



Assinaturas

3 de 3 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 06/08/2026 08:00:58 Token: 676dd170-ef16-4a0f-b516-17847cd6c3e4		Assinatura  Mariana das Dores Mitt
Pontos de autenticação: Telefone: 5521980783342 E-mail: mittmariana@gmail.com		Localização aproximada: -23.553828, -46.649840 IP: 187.10.183.80 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/150.0.0.0 Safari/537.36
Assinado  via ZapSign by Truora TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA Data e hora da assinatura: 05/08/2026 21:23:08 Token: 03fab0a9-44c0-4c19-afee-db83d18032b6		Assinatura  Teófilo de Sousa Barbosa
Pontos de autenticação: Telefone: 5511949692189 E-mail: barbosateo2016@gmail.com		IP: 187.37.15.124 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26_5_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/150.0.7871.113 Mobile/15E148 Safari/604.1
Assinado  via ZapSign by Truora MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS Data e hora da assinatura: 05/08/2026 21:20:51 Token: 772f1f85-7db1-4190-8202-648151b3bb44		Assinatura  Murilo Rocha Silva dos Santos
Pontos de autenticação: Telefone: 5511969189097 E-mail: corretorcabo@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		Localização aproximada: -23.592808, -46.681921 IP: 191.39.145.158 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26_5_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/151.0.7922.57 Mobile/15E148 Safari/604.1

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 6e319cee-69e7-455f-9b0c-bc5a8d2cad71, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br