



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo nº 1100795-51.2024.8.26.0100

RTG INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA E COBRANÇA LTDA. (“Exequente”), já devidamente qualificada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL** em epígrafe, ajuizada em face de **ROBERTO KUI** (“Executado”), vem respeitosamente a presente da Vossa Excelência, em atenção a Decisão de Evento 272, requerer a juntada do anexo laudo de avaliação dos imóveis penhorados, nos termos determinado pelo Juízo.

1. Desta forma, requer seja dado prosseguimento ao feito, autorizando o Juízo a realização de leilão dos imóveis penhorados a ser realizado pela empresa Mega Leilões, que providenciará a elaboração do edital a ser publicado.

2. Por fim, reitera a Exequente que o Executado e sua esposa já foram devidamente intimados da penhora, tendo transcorrido o prazo para apresentação de eventual impugnação a ordem.

São Paulo, 2 de julho de 2026.

Renato Scardoa

OAB/SP nº 228.465

Ricardo Chabu Del Sole

OAB/SP nº 309.132

Fabio Nascimento Pessina

OAB/SP nº 389.165

Vitória de Andrade Bolsarin

OAB/SP nº 495.830

Luisa Fernandes de Jesus

OAB/SP nº 546.698

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.

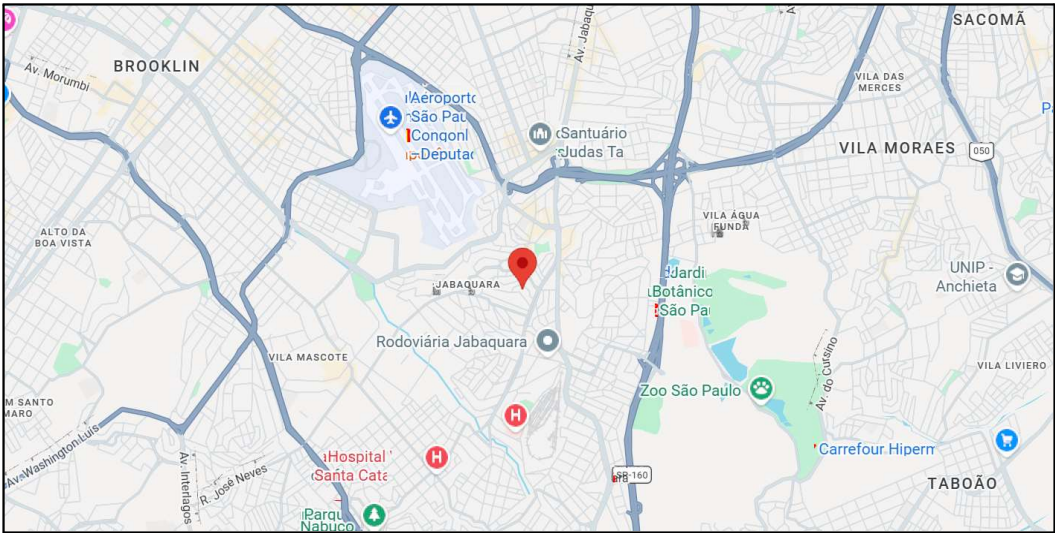
A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

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:	Rua dos Cambuís, 160, fundos, Parque Jabaquara, São Paulo - SP, 04346-070
Tipo:	Casa
Área útil:	149,50 m² de terreno e 52 m² de área construída
Matrícula:	56.988 do 8º CRI de São Paulo
Inscrição municipal	3441.34.11.0730.03005

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.

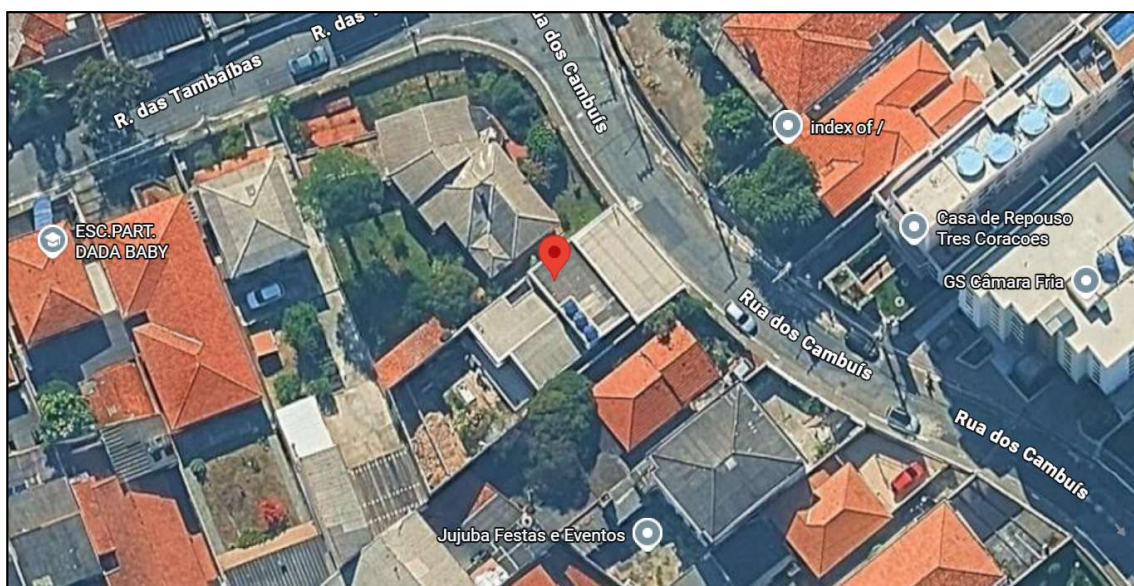
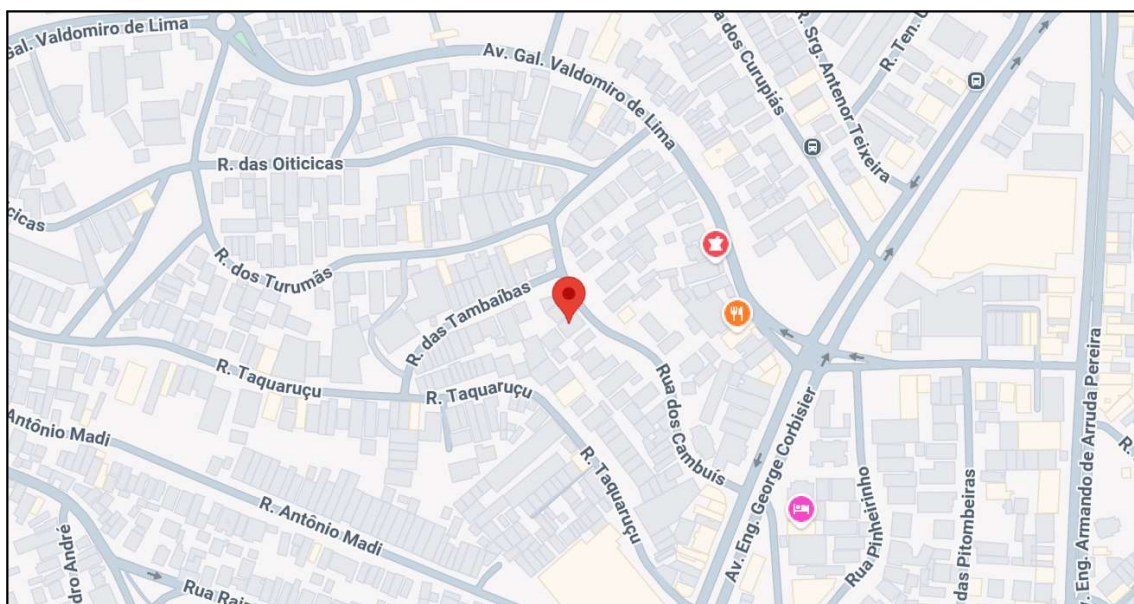
Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

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:113746.2.0056988-46

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

matrícula
56.988

ficha
1.-

São Paulo, 29 de outubro de 1982

0.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Um prédio situado à Rua dos Cambuís, nº 160-fundos, e seu respectivo terreno constituído de parte do lote 418 da quadra 18, do Parque Jabaquara, no 42º Subdistrito - Jabaquara, antes 30º Subdistrito - Ibirapuera, medindo 1,50 m de frente para a mencionada Rua dos Cambuís, por onde tem acesso por um corredor de passagem; do lado direito de quem da rua, o olha, mede 25,00m e confronta com a casa nº 160 da mesma rua, de propriedade de José Landsteiner e outra; aí, - faz deflexão à direita e segue, na distância de 10,50m, confrontando ainda com a casa nº 160, da Rua dos Cambuís, passando em seguida a defletir à esquerda, e seguindo, em linha reta, na distância de 7,20m, confrontando com o lote 417, até encontrar a linha dos fundos; aí, deflete outra vez à esquerda, e segue, na distância de 11,50m, confrontando com parte do lote 419, até encontrar a linha divisória lateral esquerda, isto, de quem da rua dos Cambuís olha o imóvel; aí deflete novamente à esquerda e segue na distância de 36,51m, confrontando com o lote nº 419, até encontrar a linha da frente, encerrando a área de 149,50m². Inscrito no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 089.304.0071-1.-

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

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



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 089.304.0071-1

Local do Imóvel:
R DOS CAMBUIIS, 160 - F
CEP 04346-070
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DOS CAMBUIIS, 160 - F
CEP 04346-070

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 150
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 150

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 52
Área ocupada pela construção (m²): 52
Ano da construção corrigido: 1967

Valores de m² (R\$):
- de terreno: 2.616,00
- da construção: 2.198,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):
- da área incorporada: 235.440,00
- da área não incorporada: 0,00
- da construção: 22.860,00
Base de cálculo do IPTU: 258.300,00



Testada (m): 0,00
Fração ideal: 1,0000
Padrão da construção: 1-B
Uso: residência

3. Pesquisa de mercado:

Referências	Link	Valor do m²
Ref. 1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-c-ondominio-parque-jabaquara-zona-sul-sao-paulo-sp-250m2-id-2891924380/?source=ranking%2Crp	R\$ 2.560,00
Ref. 2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-c-ondominio-com-cozinha-parque-jabaquara-zona-sul-sao-paulo-sp-348m2-id-2635054656/?source=ranking%2Crp	R\$ 2.586,21

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

Ref. 3 <https://www.rsantos.com.br/imovel/terreno-sao-paulo-321-m/TE1732-RSA?from=sale> R\$ 1.869,16

Valor médio do metro quadrado: R\$ 2.338,46 (dois mil trezentos e trinta e oito reais e quarenta e seis centavos).

4. **Valor avaliado:** R\$ 349.599,06 (trezentos e quarenta e nove mil quinhentos e noventa e nove reais e seis centavos).
5. **Ressalva:** Apesar de a documentação indicar a existência de edificação, as imagens de satélite não permitiram confirmar sua presença. Dessa forma, a avaliação foi elaborada considerando apenas o valor do terreno, mediante o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com base em terrenos semelhantes da região.
6. **Considerações finais:** este valor pode variar de 5% a 10% para mais ou para menos, conforme oscilação do mercado.

São Paulo, 17 de julho de 2026.



Assinado digitalmente via ZapSign por
Mariana das Dores Mitt
Data 17/07/2026 16:02:41.495 (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:	Rua dos Cambuís, 160, fundos, Parque Jabaquara, São Paulo - SP, 04346-070
Tipo:	Casa
Área útil:	149,50 m² de terreno e 52 m² de área construída
Matrícula:	56.988 do 8º CRI de São Paulo
Inscrição municipal	089.304.0071-1

Elementos comparativos:

Referências	Link	Valor do m²
Ref. 1	https://www.lelloimoveis.com.br/imovel/268225/area__terreno-jardim_oriental-sao_paulo-venda/	R\$ 2.368,42
Ref. 2	https://www.lopes.com.br/imovel/REO266353/venda-terreno-252-m2-sao-paulo-jabaquara	R\$ 1.944,44
Ref. 3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-parque-jabaquara-zona-sul-sao-paulo-sp-486m2-id-2703133678/?source=ranking%2Crp	R\$ 1.646,09

Valor médio do metro quadrado: R\$ 1.986,32 (mil novecentos e oitenta e seis reais e trinta e dois centavos).

Considerando as 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\$ 296.954,64 (duzentos e noventa e seis mil novecentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos).

Ressalva: Apesar de a documentação indicar a existência de edificação, as imagens de satélite não permitiram confirmar sua presença. Dessa forma, a avaliação foi elaborada considerando apenas o valor do terreno, mediante o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com base em terrenos semelhantes da região.

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, 17 de julho de 2026.



Assinado digitalmente via ZapSign por
Teófilo de Sousa Barbosa
Data 17/07/2026 16:12:41.564 (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:	Rua dos Cambuís, 160, fundos, Parque Jabaquara, São Paulo - SP, 04346-070
Tipo:	Casa
Área útil:	149,50 m² de terreno e 52 m² de área construída
Matrícula:	56.988 do 8º CRI de São Paulo
Inscrição municipal	089.304.0071-1

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.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-parque-jabaquara-zona-sul-sao-paulo-sp-234m2-id-2646499968/?source=ranking%2Crp	R\$ 2.350,43
Ref. 2	https://www.lelloimoveis.com.br/imovel/268225/area__terreno-jardim_oriental-sao_paulo-venda/	R\$ 2.368,42
Ref. 3	https://www.rsantos.com.br/imovel/terreno-sao-paulo-321-m/TE1732-RSA?from=sale	R\$ 1.869,16

Valor médio do metro quadrado: R\$ 2.196,00 (dois mil cento e noventa e seis reais).

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente **R\$ 328.302,36 (trezentos e vinte e oito mil trezentos e dois reais e trinta e seis centavos)**, considerando uma margem de 5% para mais ou para menos, a depender da oscilação do mercado.

Ressalva: Apesar de a documentação indicar a existência de edificação, as imagens de satélite não permitiram confirmar sua presença. Dessa forma, a avaliação foi elaborada considerando apenas o valor do terreno, mediante o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com base em terrenos semelhantes da região.

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, 17 de julho de 2026.

Assinado digitalmente via ZapSign por
Murilo Rocha Silva dos Santos
Murilo Rocha Silva Dos Santos Data 17/07/2026 17:08:53.100 (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 17 Julho 2026, 17:08:53

Status: Assinado

Documento: PARQUE JABAQUARA.Pdf

Número: 6ef3d0ee-d5d5-4932-ac8d-aa3a1e51077f

Data da criação: 17 Julho 2026, 15:58:52

Hash do documento original (SHA256): 36fd6a6cb0b1eb945c76d4db367ef6e06408fa7bb5565381f3d00548a758eb29



Assinaturas

3 de 3 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 17/07/2026 16:02:41 Token: 70fee5bf-d10f-4213-941f-9ed47022bdb0	Assinatura  Mariana das Dores Mitt
Pontos de autenticação: Telefone: 5521980783342 E-mail: mittmariana@gmail.com	Localização aproximada: -23.553928, -46.650149 IP: 179.228.224.24 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: 17/07/2026 16:12:41 Token: 4cfc7c5d-b462-4af9-97e1-fe6b67dcfcbe	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: 17/07/2026 17:08:53 Token: 04a4679a-6b8b-4550-9704-05d50f82c202	Assinatura <i>Murilo Rocha Silva Dos Santos</i> Murilo Rocha Silva dos Santos
Pontos de autenticação: Telefone: 5511969789097 E-mail: corretorcabo@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail	Localização aproximada: -23.469397, -46.521090 IP: 187.255.40.58 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

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 6ef3d0ee-d5d5-4932-ac8d-aa3a1e51077f, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br