www.antoniofreitas.com.br
juniorfm2012@gmail.com
(11) 9.8091.7208

ANTONIO DE PADUA FREITAS MOREIRA JUNIOR
ADVOGADO
OAB/SP 156.053

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA **36ª VARA CIVEL** DO FÓRUM CENTRAL DA COMARCA SÃO PAULO – S.P.

Processo: **0165434-57.2008.8.26.0100**

WILLIAM YUJIRO ARAI, nos autos da execução de título extrajudicial, processo em epígrafe, que contende com **PUBLICAÇÕES GAMALIEL LTDA.**, **ESTEVAM HERNANDES FILHO** e **SONIA HADDAD MOARES HERNANDES**, por seu advogado *in fine* assinado, vem, respeitosamente, perante V. Exa., para **EXPOR** e **REQUERER**, o que segue:

Em razão do deferimento da penhora do imóvel indicado nos autos e diante das análises comerciais recentemente realizadas por este exequente, requer-se a apresentação do valor do referido bem, devidamente comprovado por meio de três avaliações emitidas por corretores imobiliários regularmente inscritos e habilitados no CRECI.

1ª Avaliação (Doc. 01)	**Valor: R$ 280.000,00**
2ª Avaliação (Doc. 02)	**Valor: R$ 290.000,00**
3ª Avaliação (Doc. 03)	**Valor: R$ 295.000,00**

Considerando-se as avaliações apresentadas, verifica-se que a média dos pareceres aponta que o valor do imóvel perfaz a quantia de **R$ 288.333,33**, para o mês de julho de 2026. Diante disso, requer-se a homologação do valor apontado para fins de avaliação oficial do bem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DE PADUA FREITAS MOREIRA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2026 às 23:36 , sob o número WJMJ26410570295
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0165434-57.2008.8.26.0100 e código GCP074y5.

www.antoniofreitas.com.br
juniorfm2012@gmail.com
(11) 9.8091.7208

ANTONIO DE PADUA FREITAS MOREIRA JUNIOR
ADVOGADO
OAB/SP 156.053

Uma vez homologado o valor indicado, requer-se a intimação da parte executada e demais interessados para que se manifeste a respeito no prazo legal, caso não haja impugnação, seja determinada a realização do Leilão Judicial, fixando-se como lance mínimo para 2º leilão o correspondente a 50% da avaliação atualizada.

Para a condução do certame, requer-se a nomeação de **Amanda Priscila Pena Crepaldi, inscrita na JUCESP sob o nº 1.001** e devidamente cadastrada no sistema Auxiliares da Justiça, em conformidade com as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, atualizadas pelo Provimento CG nº 19/2021. A leiloeira conduzirá o procedimento de forma eletrônica, com divulgação e captação de lances em tempo real, **por intermédio da plataforma www.portalbayit.com.br.**

Requer-se, ainda, caso deferida a indicação da leiloeira, que seja determinada a intimação da gestora por meio do endereço eletrônico **juridico@portalbayit.com.br**, a fim de que tome ciência da nomeação e adote todas as providências necessárias ao regular andamento do ato, inclusive para que seus prepostos possam receber intimações em nome da Leiloeira Pública, providenciar a elaboração da minuta do edital, sua devida publicação e demais atos inerentes ao procedimento de leilão.

Termos em que,
P. deferimento.

São Paulo, 30 de julho de 2.026.

Antonio de Padua Freitas Moreira Junior
OAB/SP 156.053

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DE PADUA FREITAS MOREIRA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2026 às 23:36 , sob o número WJMJ26410570295
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0165434-57.2008.8.26.0100 e código GCP074y5.

PARECER TÉCNICO
MATRÍCULA 79.652

PROCESSO: 0165434-57.2008.8.26.0100

SOLICITANTE: Antonio de Padua Freitas Moreira Junior (OAB 156053/SP)

DATA: 30 de julho de 2026

bayit

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DE PADUA FREITAS MOREIRA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2026 às 23:36 , sob o número WJMJ26410570295
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0165434-57.2008.8.26.0100 e código 37xGWXxU.

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais e físicas do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 140.775 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 750 m² de área total.

Descrição do Bem: Um terreno constituído pelo lote 14 da quadra 04 com 750 m² de área total, onde consta por pesquisa realizada junto à prefeitura local, uma edificação residencial unifamiliar com 179,30 m² de área construída. Situado à Rua Jamaica, nº 237 (antigo nº 47)- Recanto Maravilha III, Santana de Parnaíba - SP.

3 – Características ao derredor

O derredor da Rua Jamaica, no Recanto Maravilha III, sintetiza uma simbiose vantajosa entre a acessibilidade logística regional e a preservação ambiental. Trata-se de um território que oferece suporte infraestrutural adequado, assegura elevados índices de salubridade e bem-estar, e apresenta indicadores econômicos altamente favoráveis à valorização imobiliária a médio e longo prazos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DE PADUA FREITAS MOREIRA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2026 às 23:36 , sob o número WJMJ26410570295
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0165434-57.2008.8.26.0100 e código 37xGWXxU.

4 – Fotos do imóvel



(Fachada do imóvel)

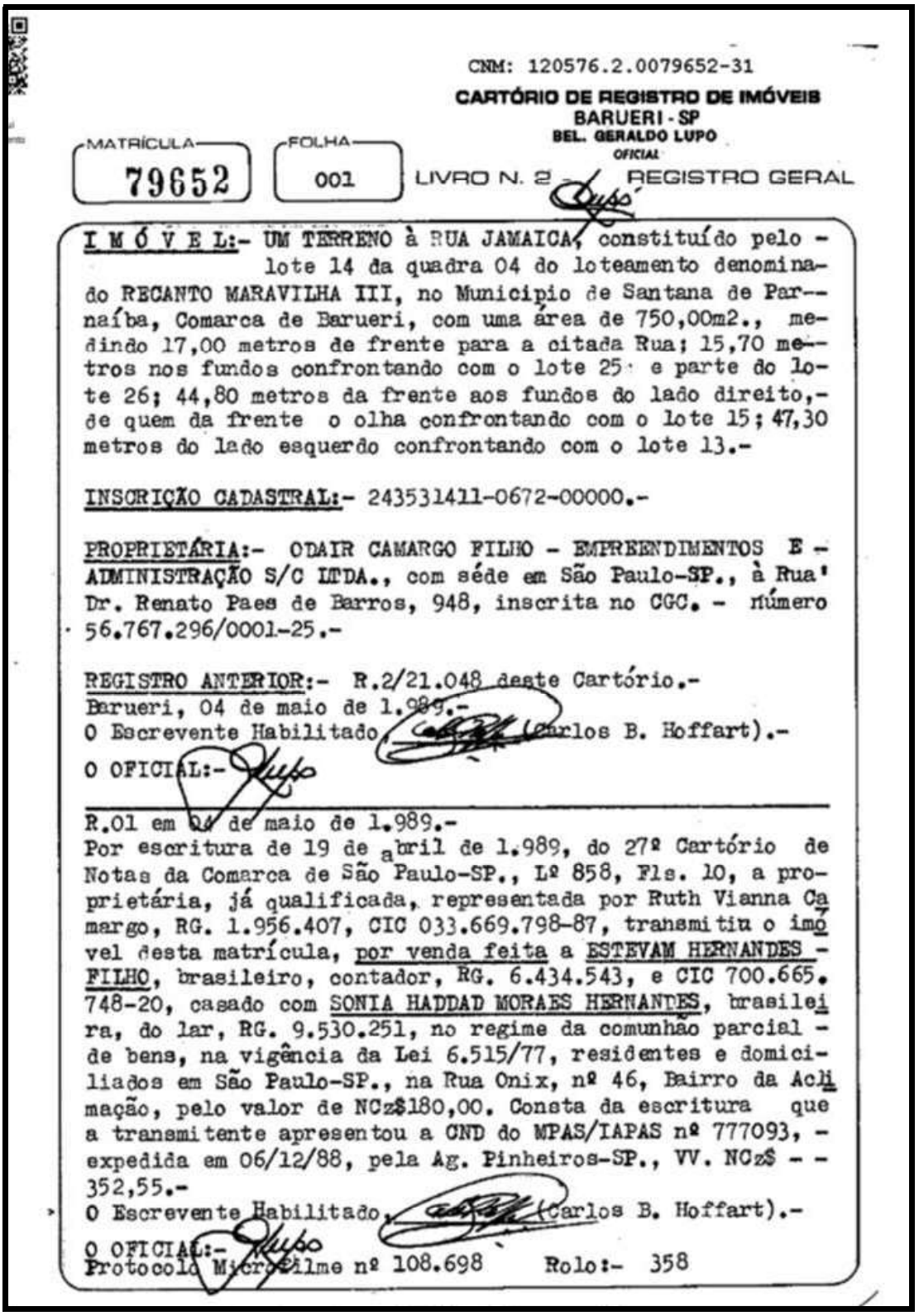
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DE PADUA FREITAS MOREIRA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2026 às 23:36 , sob o número WJMJ26410570295
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0165434-57.2008.8.26.0100 e código 37xGWXxU.



(Google Maps)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DE PADUA FREITAS MOREIRA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2026 às 23:36 , sob o número WJMJ26410570295
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0165434-57.2008.8.26.0100 e código 37xGWXxU.

5 – Documentos do bem



CNM: 120576.2.0079652-31

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BARUERI - SP
BEL. GERALDO LUPO
OFICIAL

MATRÍCULA 79652 | FOLHA 001 | LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

I M Ó V E L:- UM TERRENO à RUA JAMAICA, constituído pelo - lote 14 da quadra 04 do loteamento denominado RECANTO MARAVILHA III, no Municipio de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, com uma área de 750,00m2., medindo 17,00 metros de frente para a citada Rua; 15,70 metros nos fundos confrontando com o lote 25 e parte do lote 26; 44,80 metros da frente aos fundos do lado direito,- de quem da frente o olha confrontando com o lote 15; 47,30 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 13.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 243531411-0672-00000.-

PROPRIETÁRIA:- ODAIR CAMARGO FILHO - EMPREENDIMENTOS E - ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA., com séde em São Paulo-SP., à Rua Dr. Renato Paes de Barros, 948, inscrita no CGC. - número 56.767.296/0001-25.-

REGISTRO ANTERIOR:- R.2/21.048 deste Cartório.-
Barueri, 04 de maio de 1.989.-
O Escrevente Habilitado, (Carlos B. Hoffart).-
O OFICIAL:-

R.01 em 04 de maio de 1.989.-
Por escritura de 19 de abril de 1.989, do 27º Cartório de Notas da Comarca de São Paulo-SP., Lº 858, Fls. 10, a proprietária, já qualificada, representada por Ruth Vianna Camargo, RG. 1.956.407, CIC 033.669.798-87, transmitiu o imóvel desta matrícula, por venda feita a ESTEVAM HERNANDES - FILHO, brasileiro, contador, RG. 6.434.543, e CIC 700.665.748-20, casado com SONIA HADDAD MORAES HERNANDES, brasileira, do lar, RG. 9.530.251, no regime da comunhão parcial - de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP., na Rua Onix, nº 46, Bairro da Aclimação, pelo valor de NCz$180,00. Consta da escritura que a transmitente apresentou a CND do MPAS/IAPAS nº 777093, - expedida em 06/12/88, pela Ag. Pinheiros-SP., VV. NCz$ - - 352,55.-
O Escrevente Habilitado, (Carlos B. Hoffart).-
O OFICIAL:-
Protocolo Microfilme nº 108.698 Rolo:- 358

(Matrícula)

bayit

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DE PADUA FREITAS MOREIRA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2026 às 23:36 , sob o número WJMJ26410570295
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0165434-57.2008.8.26.0100 e código 37xGWXxU.

PREFEITURA DE SANTANA DE PARNAÍBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Departamento de Receitas Imobiliárias

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 35406/2026 - VIA WEB

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Imóvel : **11664** Inscrição Cadastral : **24353.14.11.0672.00.000**
Endereço : Rua JAMAICA 237 ANTIGO 47
Loteamento : RECANTO MARAVILHA III
Bairro : RECANTO MARAVILHA III
Quadra/Lote : 4/14
Cidade : SANTANA DE PARNAIBA/SP
CEP : 06523-035

Área do Terreno : 750,00 m²
Área Edificada : 179,30 m²

Proprietário : ESTEVAM HERNANDES FILHO
Compromissário :

Valor Venal Territorial : 25.783,84
Valor Venal Construção : 37.896,85
Valor Venal Total : 63.680,69

Validade desta Certidão: **30 dia(s) da data de Expedição**

Santana de Parnaíba, QUARTA-FEIRA, 29 DE JULHO DE 2026

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site da Municipio de Santana de Parnaiba, passando as seguintes informações:

Inscrição Cadastral : **243531411067200000**
Número de Controle : **147395167266930612**
Data da Emissão : **29/07/2026**
Hora da Emissão : **15:58:52**

Qualquer adulteração, rasura ou emenda, invalida este documento.

(certidão de valor venal)

bayit

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DE PADUA FREITAS MOREIRA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2026 às 23:36 , sob o número WJMJ26410570295
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0165434-57.2008.8.26.0100 e código 37xGWXxU.

6 – Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do imóvel avaliando, por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de casas e terrenos com características semelhantes ao objeto da presente análise, situados em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são coletados a partir de pesquisas em imobiliárias, portais especializados e outras fontes confiáveis do mercado imobiliário. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, topografia, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, testada, infraestrutura e características do entorno.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Tais ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de negociação em condições normais de mercado.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado da casa/terreno analisado, considerando o cenário imobiliário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, que regem as avaliações de bens.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DE PADUA FREITAS MOREIRA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2026 às 23:36 , sob o número WJMJ26410570295
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0165434-57.2008.8.26.0100 e código 37xGWXxU.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-recanto-maravilha-iii-santana-de-2959918013.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=7&n_search_id=501beef6-6830-4f11-b605-1b1d438b9960	R$466,00
	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-recanto-maravilha-iii-santana-de-2959918013.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=7&n_search_id=501beef6-6830-4f11-b605-1b1d438b9960	R$373,00
	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-santana-de-parnaiba-recanto-maravilha-iii-750m2-RS350000/id-40734946/	R$288,00

ANÁLISE IMOBILIÁRIA
Média do Valor de m² do mercado: R$376,00
Valor do imóvel = R$280.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DE PADUA FREITAS MOREIRA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2026 às 23:36 , sob o número WJMJ26410570295
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0165434-57.2008.8.26.0100 e código 37xGWXxU.

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **imóvel o valor de R$280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais).**

30 de julho de 2026

Gabriella Cecilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525

bayit

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DE PADUA FREITAS MOREIRA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2026 às 23:36 , sob o número WJMJ26410570295
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0165434-57.2008.8.26.0100 e código 37xGWXxU.

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que um lote de terreno identificado sob o número 14 da quadra 04, o qual detém uma área total de 750 m². Conforme dados obtidos por meio de levantamento documental junto ao órgão municipal competente, a referida propriedade abriga uma edificação de tipologia residencial unifamiliar, registrando uma área construída de 179,30 m². O bem está localizado na Rua Jamaica, nº 237 (cujo número anterior era 47), situado no loteamento Recanto Maravilha III, no município de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo. Então, se dá a **precificação de avaliação em R$290.000,00**

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel.

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R$386,66 o m2.
2. Imóvel sob n° 79.652 de matrícula devidamente cadastrado junto ao CRI/Barueri.

30 de julho de 2026

Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DE PADUA FREITAS MOREIRA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2026 às 23:36 , sob o número WJMJ26410570295
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0165434-57.2008.8.26.0100 e código 37xGWXxU.

Avaliação Imobiliária: R$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que situada no município de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, especificamente na Rua Jamaica, nº 237 (antigo nº 47), no loteamento Recanto Maravilha III. A unidade imobiliária é formada pelo lote 14 da quadra 04, possuindo uma superfície total de 750 m². Sobre esta porção de terra, registros cadastrais apurados junto à prefeitura municipal apontam a existência de uma construção destinada ao uso residencial unifamiliar, com metragens correspondentes a 179,30 m² de área construída.

Devidamente cadastrado sob nº 79.652 - junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - **Está avaliado para venda em R$295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais).**

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R$393,333/m2.

Ressalta-se que esta avaliação possui caráter estimativo, baseada em uma média de valores praticados na região onde o imóvel se encontra, considerando-se também anúncios e ofertas disponíveis em portais imobiliários especializados.

Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DE PADUA FREITAS MOREIRA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2026 às 23:36 , sob o número WJMJ26410570295
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0165434-57.2008.8.26.0100 e código 37xGWXxU.