



**ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA  
ALEXANDRE CESAR LIMA DINIZ  
OAB-SP nº 175.999 – CPF/MF 071.679.508/66  
GABRIELA CHAVES SILVA  
OAB-SP nº 417.324 – CPF/MF 363.539.348/74**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE FAMÍLIA E  
SUCESSÕES DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP**

**PROCESSO nº 1018295-02.2022.8.26.0001**

O **ESPÓLIO DE ENY MENDES SOUZA**, devidamente representada pela Inventariante **SILVANA MENDES FERREIRA**, já qualificada nos autos, por seu Advogado que esta subscreve, vem respeitosamente à presença de Vossa Exce-lência, em face do despacho de folhas 186, REQUERER a juntada das 03 (três) avaliação do imóvel a fim de proceder a venda do mesmo.

REQUER ainda a intimação do Herdeiro Edgard a fim de que se manifeste sobre os mesmos.

Retifica-se a informação CPF/MF da *de cujos*, sendo este: 323.191.188-53, conforme bem observou a zelosa serventia a folhas 193.

Termos em que,

Pede deferimento.

Franca (SP), 14 de março de 2.023.

**ALEXANDRE CESAR LIMA DINIZ  
OAB-SP nº. 175.999**



Creci 15779 -J

**AMAVI - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA**  
CUIDANDO BEM DE SEUS NEGÓCIOS

### AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

À Sra.  
Silvana Mendes Ferreira

Conforme sua solicitação, segue avaliação de venda do apartamento localizado na Rua Olhos do Coração, 47- apto 21 A, Jd Antartica - SP- conforme descrição abaixo:

- O apartamento mede 43m2a.u. e consiste em: 2 dormitórios sem armários planejados, sala com sanca e Luz de Led, cortineiro, moldura de gesso no teto, lâmpadas de Led embutidas na sanca, cozinha com azulejos até o teto, lavanderia, ventiladores de teto na sala e dormitório, piso todo em cerâmica, e 1 vaga de garagem.
- O prédio tem 4 andares e não possui elevador, o apartamento fica no 2º andar, a rua é bem localizada com transporte coletivo para p/ Metro Santana, escola.
- O preço de venda desse imóvel, baseado no valor de mercado atual, localização e nas condições que se encontra, é de R\$ 200.000,00 ( Duzentos mil reais).

São Paulo, 01 de novembro de 2022

  
MARIZILDA DE STEFANO ALVAREZ  
Creci: 54.147-F  
Whats: (11) 9-9477-8312

Praça Dr. Policarpo de Magalhães Viotti, 19 sobreloja – Mandaqui – São Paulo/SP-Cep 02422-000- PABX: 2231-1466

CONSULTORA IMOBILIÁRIA  
Anajária Santos Silva  
Creci 235711

---

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

A Sra.  
**Silvana Mendes Ferreira**

Conforme solicitação, segue a avaliação do imóvel localizado na Rua Olhos do Coração, 47- apto 21A - Jd. Antártica - São Paulo - SP

**CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** Trata-se de um apartamento com uma área útil de 49m<sup>2</sup>, que fica no 2º andar, com 2 dormitórios sem armários planejados, sala com sanca de gesso e luz de Led, cortineiro, moldura de gesso no teto, lâmpadas de Led embutidas na sanca, cozinha com azulejos até o teto, lavanderia, ventiladores de teto na sala e dormitório, piso todo em cerâmica, e 1 vaga de garagem.

\*Prédio com 4 andares e sem elevador

**\*PREÇO:** Considerando o formato, dimensões, estado de conservação, a localização, com todas as benfeitorias como: pavimentação, escola, linha de ônibus com destino ao Metrô Santana, e a média de preços na região, o valor do imóvel quanto a comercialização para fins de venda, é de **RS220.000,00 (Duzentos e vinte mil reais)**.

Esse valor foi comparado com outros imóveis do mesmo padrão e região.

São Paulo, 23 de Fevereiro de 2023.

  
-----  
**Anajária Santos Silva**

**Creci 235711**

**Av. Parada Pinto, 3420 - Bl 9 - Ap.56**



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Conforme solicitação, apresentamos nosso LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL abaixo descrito:

**OBJETO:** Um apartamento, situado à Rua Olhos do Coração, sob o nº 47, bl. A, AP 21, Jd. Antártica, contendo 2 Dormitórios, sala, cozinha, WC, área de serviço, com área útil de 49,00 m<sup>2</sup>. Cabendo ao aludido apartamento o direito de estacionar 1 veículo de passeio em uma vaga individual.

Cadastrado com o número de lançamento de IPTU nº 127.427.0053-5

Esta avaliação será procedida por semelhança (metragem e características), que consiste na obtenção do valor através da comparação de dados relativos a outros imóveis na mesma redondeza do imóvel supracitado. Atendendo aos requisitos da NBR 14.653-2 – avaliação de lotes urbanos e da lei 6.530-78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, obedecendo ainda aos critérios mercadológicos da Norma pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

**OBJETIVO:** O objetivo do presente laudo é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário e determinar o seu real valor.

**ANÁLISE MERCADOLÓGICA:** O imóvel avaliado está localizado em uma via pública composta de imóveis predominantemente residenciais, com proximidade à Avenida Mariana Caligiori Ronchetti, caracterizada por possuir abastecimento de água, rede de energia elétrica, limpeza urbana, fácil acesso ao transporte público, comércio em geral, escolas, mercados, uma excelente localização da Zona Norte de São Paulo.

**VALOR:** Considerando-se todo o exposto, o que diz respeito às características físicas do imóvel e sua localização, e ainda eventuais outros aspectos não mencionados aqui, foram constatados que o preço de mercado para venda do imóvel supracitado é de:

**Avaliado para venda em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).**

Sendo a avaliação acima feita conforme padrão do imóvel, na localização em que está sendo certo o preço para que produza seus devidos efeitos.

São Paulo, 11 de março de 2023.

Atenciosamente,

---

Anderson de Andrade

Corretor /Creci 74666-F



**ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA  
ALEXANDRE CESAR LIMA DINIZ  
OAB-SP nº 175.999 – CPF/MF 071.679.508/66  
GABRIELA CHAVES SILVA  
OAB-SP nº 417.324 – CPF/MF 363.539.348/74**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE FAMÍLIA E  
SUCESSÕES DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP**

**PROCESSO nº 1018295-02.2022.8.26.0001**

O **ESPÓLIO DE ENY MENDES SOUZA**, devidamente representada pela Inventariante **SILVANA MENDES FERREIRA**, já qualificada nos autos, por seu Advogado que esta subscreve, vem respeitosamente à presença de Vossa Exce-lência, em face da publicação de 29 de março do corrente **REQUERER** a juntada da avaliação devidamente assinada.

Termos em que,

Pede deferimento.

Franca (SP), 30 de março de 2.023.

**ALEXANDRE CESAR LIMA DINIZ**

**OAB-SP nº. 175.999**

1



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Conforme solicitação, apresentamos nosso LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL abaixo descrito:

**OBJETO:** Um apartamento, situado à Rua Olhos do Coração, sob o nº 47, bl. A, AP 21, Jd. Antártica, contendo 2 Dormitórios, sala, cozinha, WC, área de serviço, com área útil de 49,00 m<sup>2</sup>. Cabendo ao aludido apartamento o direito de estacionar 1 veículo de passeio em uma vaga individual.

Cadastrado com o número de lançamento de IPTU nº 127.427.0053-5

Esta avaliação será procedida por semelhança (metragem e características), que consiste na obtenção do valor através da comparação de dados relativos a outros imóveis na mesma redondeza do imóvel supracitado. Atendendo aos requisitos da NBR 14.653-2 – avaliação de lotes urbanos e da lei 6.530-78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, obedecendo ainda aos critérios mercadológicos da Norma pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

**OBJETIVO:** O objetivo do presente laudo é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário e determinar o seu real valor.

**ANÁLISE MERCADOLÓGICA:** O imóvel avaliado está localizado em uma via pública composta de imóveis predominantemente residenciais, com proximidade à Avenida Mariana Caligiori Ronchetti, caracterizada por possuir abastecimento de água, rede de energia elétrica, limpeza urbana, fácil acesso ao transporte público, comércio em geral, escolas, mercados, uma excelente localização da Zona Norte de São Paulo.

**VALOR:** Considerando-se todo o exposto, o que diz respeito às características físicas do imóvel e sua localização, e ainda eventuais outros aspectos não mencionados aqui, foram constatados que o preço de mercado para venda do imóvel supracitado é de:

**Avaliado para venda em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).**

Sendo a avaliação acima feita conforme padrão do imóvel, na localização em que está sendo certo o preço para que produza seus devidos efeitos.

São Paulo, 11 de março de 2023.

Atenciosamente,

Anderson de Andrade

Corretor /Creci 74666-F

Rua Joaquim Dias Pinto, nº 17, São Paulo/SP  
Fones: (11) 2232-5292 \* 2233-1924  
www.arteriimoveis.com.br



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 1ª andar - salas 114/115 - Casa Verde

CEP: 02546-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3489-4269 - E-mail: santana2fam@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1018295-02.2022.8.26.0001**  
 Classe - Assunto **Inventário - Inventário e Partilha**  
 Inventariante (Ativo) e Herdeiro: **Edgard Mendes Ferreira e Silvana Mendes Ferreira**  
 Inventariado: **Eny Mendes Souza**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **LEONARDO PRAZERES DA SILVA**

Vistos.

Nos termos do art. 642, § 3º, do CPC, defiro o pedido de alienação do imóvel arrolado em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 45 dias, **por valor não inferior a 90% da média das três avaliações de fls. 195/196 e 210 (sendo a referida média no importe de R\$ 206.666,67)**, conforme requerido pela inventariante à fl. 241.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial MEGALEILÕES, que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela JUCESP e habilitado perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Avenida Engenheiro Caetano Alvares, 594, 1ª andar - salas 114/115 - Casa Verde

CEP: 02546-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3489-4269 - E-mail: santana2fam@tjsp.jus.br

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

a) os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;

b) o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaem sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme art. 130, parágrafo único, do CTN;

c) até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intimem-se as partes, na pessoa de seu advogado.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Avenida Engenheiro Caetano Alvares, 594, 1ª andar - salas 114/115 - Casa Verde

CEP: 02546-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3489-4269 - E-mail: santana2fam@tjsp.jus.br

ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

São Paulo, 22 de março de 2024.

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