

*Luiz Antonio de Oliveira* \_\_\_\_\_ *Advogado*

EXCELENTÍSSIMO(a) SENHOR(a) DOUTOR(a) JUIZ(a) DE DIREITO  
DA **5ª VARA CÍVEL** DO FORUM REGIONAL DE **SANTANA** – SÃO PAULO

Processo n.º **0028796-71.2018.8.26.0001**  
Ação: **Cumprimento de Sentença**  
Processo principal n. 1032932-31.2017.8.26.0001

**CONJUNTO RESIDENCIAL DR. FRANCISCO MORATO DE OLIVEIRA**, inscrito no CNPJ sob nº 68.027.655/0001-97, com demais qualificações nos autos da ação de **Cumprimento de Sentença** (PROCESSO N.º 0028796-71.2018.8.26.0001), ajuizada em face de **WILSON ROBERTO MANZARO**, inscrito no CPF/MF sob o nº. 042.930.348-38, e **SOLANGE APARECIDA DA SILVA MANZARO**, inscrita no CPF/MF sob o número 076.020.998-77, através de seu advogado infra-assinado, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência requerer o quanto segue.

- 1) Determinou o r. despacho de fls. 178 que a parte exequente traga para os autos estimativa do valor do imóvel constrito, através de cotação do bem imóvel no mercado com declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.
- 2) Para tanto, feitas as pesquisas determinadas, requer a juntada aos autos dos comprovantes da cotação detalhados, conforme seguem:

Doc. 1 – Avaliação por Marcos Bosco Gonçalves – Creci 186.502 – do próprio imóvel objeto da demanda:

Avaliação em R\$ 300.000,00, em setembro/2023.

Doc. 2 – Avaliação por Oliton Negócios Imobiliários – Creci 19.109-J – do próprio imóvel objeto da demanda:

Avaliação em R\$320.000,00, em setembro/2023.

Doc. 3 – Avaliação por Imobidel Adm. De Bens – Creci 37.149-J – do próprio imóvel objeto da demanda:

Avaliação em R\$ 320.000,00, em setembro/2023.

*Av. Mazzei nº 669 – 2º ANDAR – Tucuruvi - São Paulo/SP – CEP 02310-001*  
*Fones: (011) 2953-2566 – 9.9229-2347 – E.mail: luizantonio@oliton.com.br*

Luiz Antonio de Oliveira \_\_\_\_\_ Advogado

3) Abaixo Cotação por Anunciantes de imóveis localizados na mesma Rua Pedro Salusse onde encontra-se o imóvel constricto, além de outras ruas nas proximidades, com semelhantes metragens e acomodações.

Doc. 4 – Anunciante Vitor Aragão – Avaliação em R\$ 340.000,00, em setembro de 2023;

Doc. 5 – Anunciante Equipe Fenys – Avaliação em R\$ 350.000,00, em setembro de 2023;

Doc. 6 – Anunciante Sousa Norte – Avaliação em R\$ 350.000,00, em setembro de 2023;

Doc. 7 – Anunciante Mirante Imóveis – Avaliação em R\$ 320.000,00, em setembro de 2023;

Doc. 8 – Anunciante Marcia A. Sousa – Avaliação em R\$ 370.000,00, em setembro de 2023;

4) Dessa forma, tem-se como média das avaliações o valor de **R\$333.750,00** (trezentos e trinta e três mil setecentos e cinquenta reais ) para o imóvel objeto da demanda com vista à expropriação judicial, através de leilões a serem designados.

5) Ante o exposto, pugna pela aceitação da cotação acima mencionada, acreditando a parte exequente ser desnecessária a nomeação de Oficial de Justiça ou de perito com conhecimentos especializados, como medida à economia processual e diminuir burocratização do processo.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 13 de setembro de 2023.

Luiz Antonio de Oliveira

OAB/SP n.º 133.534

27 – Cobrança – Cumprimento de Sentença

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Conforme solicitado pelo condomínio residencial QUADRA 45 COND NUCLEO RES DR FRANCISCO MORATO DE OLIVEIRA, localizado na Av. Professor Virgília Rodrigues Alves de Carvalho Pinto nº 320 e com sede na Rua Henrique Meyer nº 233, na qualidade de avaliador e corretor habilitado, passo a expor a avaliação do imóvel descrito:

**Imóvel:** Apartamento residencial

**Endereço:** Rua Henrique Meyer nº 233 – apartamento 07 bloco 50.

**Descrição:** Apartamento localizado no terceiro andar do prédio ou 4º pavimento, acesso escada, área útil de 86,78 m e área construída de 92,04 m, fração ideal de 105,505 conforma matrícula.

**Constituição:** Sala de estar, cozinha, área de serviço, 03 dormitórios e um banheiros. Uma vaga de garagem.

**Característica:** Apartamento residencial, localizado no terceiro andar de um condomínio com 08 apartamentos de mesma metragem. O prédio não possui elevador e não possui área de lazer.

**Local:** Rua asfaltada, fácil acesso ao comércio e ao transporte público. Bairro com infraestrutura comercial.

**Valor do condomínio:** R\$ 375,50

**Valor da avaliação para venda:** R\$ 300.000,00

**Validade da avaliação:** 90 dias

São Paulo, 5 de setembro de 2023.

  
Marcos Bosco Gonçalves  
Creci SP 186.502

Doc. 2

**OLITON NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

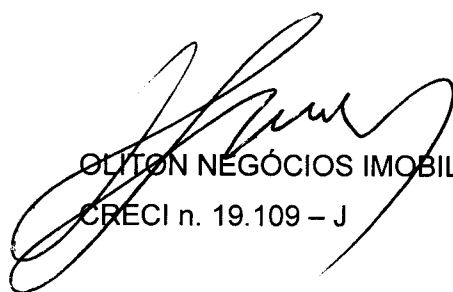
São Paulo, 12 de setembro de 2023.

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido do CONJUNTO RESIDENCIAL DOUTOR FRANCISCO MORATO DE OLIVEIRA, situado na AV. Professora Virgília Rodrigues A. C. Pinto n.º 510, que passamos a proceder à avaliação do seguinte imóvel:

Trata-se de um Apartamento n. 7, integrante do Conjunto Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira, da Rua Pedro Salusse n.º 50, bairro e distrito de Tucuruvi, São Paulo, Capital, CEP 02346-120, com área útil de 86,72 metros quadrados, área construída de 92,04 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 105,505 metros quadrados, matriculado sob o n.º 47.992 junto ao 15º Cartório de Registro de Imóveis e cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o n. 070.296.0080-0.

Possui sala de estar, 3 dormitórios, cozinha, dispensa e terraço de serviço, com banheiro e uma vaga de garagem, com melhoramentos públicos urbanos, tais como rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, rede de telefone, pavimentação na via etc.

VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO: R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais).



OLITON NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CRECI n. 19.109 – J



# IMOBIDEAL

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

São Paulo, 12 de setembro de 2023.

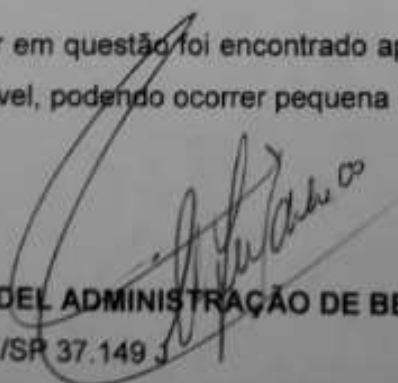
**Imóvel:** Apartamento n. 7, integrante do Conjunto Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira, da Rua Pedro Salusse n.º 50, bairro e distrito de Tucuruvi, São Paulo, Capital, CEP 02346-120, com área útil de 86,72 metros quadrados, área construída de 92,04 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 105,505 metros quadrados, matriculado sob o n.º 47.992 junto ao 15º Cartório de Registro de Imóveis e cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o n. 070.296.0080-0.

Possui sala de estar, 3 dormitórios, cozinha, dispensa e terraço de serviço, com banheiro e uma vaga de garagem.

Atendendo à solicitação e pedido de avaliação através de dados fornecidos, vimos através desta, comunicar o nosso parecer em avaliação do imóvel acima descrito.

Trata-se de imóvel predominantemente residencial, possuindo nas proximidades todos os melhoramentos públicos e de serviços essenciais, sendo que para esta situação avaliamos o imóvel em pauta para comercialização em R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais).

O valor em questão foi encontrado após as necessárias pesquisas realizadas no local do imóvel, podendo ocorrer pequena oscilação do preço avaliado.

  
**IMOBIDEL ADMINISTRAÇÃO DE BENS**

CRECI/SP 37.149 J

Corretor responsável: REGIS PACHECO – CRECI/SP n. 78.262-F

PESQUISAS DE MERCADO – RUA PEDRO SALUSSE

DOC. 4

[Apartamentos à Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em São Pa...](#) / [Zona Norte](#) / [Parque Palmas do T](#)

## Apartamento com 3 Quartos à venda, 93m<sup>2</sup> - Parque

**destaque** apartamento para comprar em  
[Parque Palmas do Tremembé, São Paulo - SP](#)

# R\$ 340.000

condomínio R\$ 300 • IPTU não informado



93 m<sup>2</sup>



3 quartos



1 vaga



1 banheiro



Favoritar



Compartilhar anúncio



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)



**Ricardo Vitor de Aragão**

Creci: 81556-F-SP

## Características Apartamento com 3 Quartos à venda - Parque Palmas do Tremembé

### IMÓVEL

#### Área de serviço

VENDA - APARTAMENTO - PALMAS DO TREMEMBÉ Apartamento com 3 dormitórios, sala, cozinha, WC, área de serviço e 1 vaga de garagem descoberta. \*\*As informações e a disponibilidade dos imóveis acima são de responsabilidade dos proprietários dos mesmos e poderão ser alteradas a qualquer momento devendo sempre serem confirmadas com a equipe de atendimento

PESQUISA DE MERCADO = AV. CEL. SEZEFREDO FAGUNDES, próxima da R. Pedro Salusse

DOC. 5

[Apartamentos à Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em São Pa...](#) / [Zona Norte](#) / [Tucuruvi](#)

## Apartamento com 3 Quartos à venda, 92m<sup>2</sup> - 7

apartamento para comprar em

[Avenida Coronel Sezefredo Fagundes, 1663 - Tucuruvi, São Paulo - SP](#) 

# R\$ 350.000

condomínio R\$ 360 • IPTU não informado



92 m<sup>2</sup>



3 quartos



1 vaga



2 banheiros

 Favoritar

 Compartilhar anúncio



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)



EQUIPE FENYX

## Descrição Apartamento com 3 Quartos à venda Tucuruvi

Apartamento amplo, excelente localização, comércio variado próximo e metrô Tucuruvi, são 92m<sup>2</sup> reformado em piso frio, 3 quartos sendo 1 suíte, sala ampla, cozinha com armários espaçosa comporta mesa com 8 cadeiras, lavanderia fechada com porta de vidro, banheiros com armários, 1 vaga de garagem. Sem elevador

# AVALIAÇÃO DE MERCADO - RUA PEDRO SALUSSE



[Apartamentos à Venda / SP](#) / [Apartamentos à venda em São Pa...](#) / [Zona Norte](#) / [Tremembé](#)

## Apartamento com 3 Quartos à venda, 93m<sup>2</sup> - Tremembé

apartamento para comprar em Tremembé, São Paulo - SP

Envie uma mensagem

apartamento para comprar em Tremembé, São Paulo - SP

**R\$ 350.000** Preço abaixo do mercado

condomínio R\$ 150 • IPTU não informado



93 m<sup>2</sup>



3 quartos



1 vaga



2 banheiros



Favoritar



Compartilhar anúncio



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)



**SOUSA NORTE IMOVEIS LTDA - EPP**

Creci: 22213-J-SP

42 avaliações

PESQUISAS DE MERCADO – RUA HENRIQUE MAYER – PROXIMA DA R. PEDRO SALUSSE

DOC. 7

[Apartamentos à Venda](#) / [Rua Doutor Henrique Meyer](#)

## Apartamento com 3 Quartos à venda, 92m...

apartamento para comprar em

Rua Doutor Henrique Meyer - Parque Palmas do Tremembé, São Paulo - SP 


**R\$ 320.000** ~~R\$ 331.000~~  
 Economize R\$ 11.000 (3%)  [Preço abaixo do mercado](#)

condomínio R\$ 350 • IPTU não informado

 92 m<sup>2</sup>     3 quartos     1 vaga     2 banheiros

 [Favoritar](#)

 [Compartilhar anúncio](#)

 Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)



**MIRANTE IMÓVEIS - AG. CANTAREIRA**

Creci: 06909-J-SP

## Descrição Apartamento com 3 Quartos à venda - Parque Palmas do Tremembé

apartamento antigo nas palmas do tremembé (Ipesp) contendo três dormitórios em taco sendo uma suíte, sala para dois ambientes, copa, cozinha, área de serviço, WC social, uma vaga de garagem, água e luz separados, condomínio baixo e IPTU - isento.

PESQUISAS DE MERCADO – RUA HENRIQUE MAYER – PROXIMA DA R. PEDRO SALUSSE

DOC. 8

[Apartamentos à Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em São Pa...](#) / [Zona Norte](#) / [Jardim Cachoeira](#)

## Apartamento com 3 Quartos à venda, 93m<sup>2</sup> - Jardim

apartamento para comprar em

[Jardim Cachoeira, São Paulo - SP](#) 

# R\$ 370.000

condomínio R\$ 150 • IPTU não informado



93 m<sup>2</sup>



3 quartos



1 vaga



1 banheiro



**Favoritar**



**Compartilhar anúncio**



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

**MARCIA A. SOUSA**

Creci: 109270-F-SP

## Características Apartamento com 3 Quartos à venda - Jardim Cachoeira

### IMÓVEL

Armário na cozinha

Garagem

Cozinha

Apartamento com 3 dormitórios, armário embutido em um dormitório, piso laminado, sala, piso com taco, corredor piso com taco, copa/cozinha com armários, 1 banheiro podendo reverter o 2º lavanderia, entrada social e de serviço, andar térreo, 1 vaga de garagem. Próximo a Av Sezefredo Fagundes.

JD TREMEMBE - 3 dormitórios, 1 sala, 1 vaga, 93,00 M2

R\$ 360.000,00