



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA DA FAMÍLIA E
SUCESSÕES DO FORO CENTRAL DA COMARCA E MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP**

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Autos nº 0027967-21.2017.8.26.0100

LUCAS MONTIEL MENDES, por seus advogados
subscritos, devidamente qualificado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em
epígrafe, movido em face de **NELSON MENDES** vem, respeitosamente perante Vossa
Excelência, requerer a juntada das anexas avaliações da propriedade penhorada. Por
meio de tais avaliações, apurou-se os valores de **R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e
duzentos mil reais)** e **R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais)** (docs.
01/02).

Dessa forma, requer que seja considerada a média entre
as duas avaliações, no importe de **R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)**.

Esclareça-se que a propriedade está situada na Rua
Coronel Quartim, nº 136, Tatuapé, CEP 03077-050, São Paulo/SP e está matriculado sob
nº 193.432 junto ao 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (**doc. 03**).

Cumpra esclarecer que foram erigidas duas edificações na área da matrícula penhorada, conforme se comprova por meio do aplicativo “google maps”¹, bem como pela apresentação da foto abaixo.



Entretanto, conforme matrícula atualizada que segue anexa, tais edificações não foram averbadas na matrícula (Av.07) (**doc. 03**).

De tal modo, considerando que houve a penhora de 50% do imóvel, conforme averbação constante na matrícula, requer que as duas edificações sejam levadas a leilão, as quais foram objeto de avaliação a teor da documentação ora juntada.

Nestes termos,

Pede deferimento.

São Paulo/SP, 02 de maio de 2023.

FÁBIO LEMOS ZANÃO
OAB/SP nº 172.588

JOAQUIM CESAR LEITE DA SILVA
OAB/SP nº 251.169

¹ <https://www.google.com/maps/place/R.+Cel.+Quartim,+136+-+Tatuap%C3%A9,+S%C3%A3o+Paulo+-+SP,+03077-050/@-23.5337438,-46.5908903,15z/data=!3m1!4b1!4m6!3m5!1s0x94ce5ed964240e15:0x271d3e36efae0ca1!8m2!3d-23.5337638!4d-46.5805906!16s%2Fg%2F11gcfwnt82>





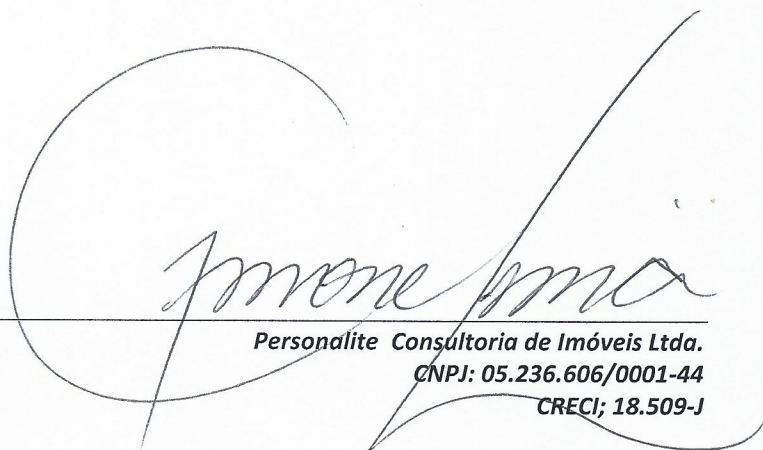
Salientamos e deixamos claro que o valor acima mencionado, é um valor obtido a partir da comparação com outros imóveis à venda, com características semelhantes e localizadas nas imediações.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-318m2-venda-RS944000-id-2626945154/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-parque-sao-jorge-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-584m2-venda-RS1500000-id-2494144734/>

Sendo o acima o que se apresenta para o momento, certos de haver atendido sua solicitação, ao mesmo tempo em que colocamo-nos a sua inteira disposição.

Atenciosamente,



Personalité Consultoria de Imóveis Ltda.
CNPJ: 05.236.606/0001-44
CRECI: 18.509-J

São Paulo, 24 de Abril de 2.023.

REF.: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

UM PRÉDIO LOCALIZADO NA RUA CORONEL QUARTIM, 144- TATUAPÉ- SP

Servimo-nos da presente, para conforme solicitação, informar nossa avaliação, para venda do imóvel em epígrafe:

UM PRÉDIO, situado à Rua Coronel Quartim, nº 144 e seu respectivo terreno formado pelos lotes 18 e 19 da quadra 01 – Vila Barões da Silva Gameiro, 27º SUBDISTRITO – TATUAPÉ, medindo 16,00 metros de frente para a mencionada Rua Coronel Quartim; por 26,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pelo lado esquerdo de quem da rua Olha para o imóvel, com o prédio nº 152; do lado direito com o prédio 126; e, no fundos com o prédio de nº 668 da rua Ulisses Cruz e 3.335 da Avenida Celso Garcia. Imóvel este devidamente matriculado no 9º Registro de Imóveis de SP, sob a matrícula 193.432 e inscrito na PMSP sob o contribuinte 062.105.0071-4

Após levantamento de algumas opções na região e considerando o a localização que é uma zona em franco desenvolvimento imobiliário, com implantação de muitos condomínio de médio e alto padrão, estado do imóvel acabamento, estilo e qualidade da construção, tempo de uso, assim como a topografia do terreno, largura da Rua, que por sinal é estreita embora seja via coletora, chegamos a conclusão que o valor de mercado para venda em torno de R\$ 2.200.000,00 (DOIS MILHÕES E DUZENTOS MIL REAIS);



Rua José Oscar de Abreu Sampaio, nº333 - Jd Anália Franca
São Paulo - SP - CEP:03337-020 - Telefone: (11) 2076-5000

PARECER SOBRE VALOR DE VENDA DE IMÓVEL

São Paulo, 02 de Maio de 2023

De acordo com a solicitação de V. Sa, apresentamos nosso parecer quanto a avaliação do imóvel situado na Rua Coronel Quartim nºs. 136, nesta Capital/SP, conforme consta no lançamento da Prefeitura de São Paulo;

Contribuinte: 062.105.0071-4

Terreno: 400 metros

Área Construída: 300 metros

Testada: 20 metros

Considerando localização do imóvel, atual conjuntura econômica e valor de mercado, nossa parecer quanto ao valor de comercialização para venda é de aproximadamente R\$ 1.800.000,00 (Hum milhão e oitocentos mil reais).

Atenciosamente,



José de Arimatea Oliveira
CRECI 61.015

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula

193.432

ficha

01

São Paulo, 15 de agosto de 2005

IMÓVEL:- UM PRÉDIO situado à Rua Coronel Quartim, número 136 e seu respectivo terreno formado pelos lotes 18 e 19 da quadra 1, na Vila Barões da Silva Gameiro, no 27º SUBDISTRITO - TATUAPÉ, medindo 16,00m. de frente para a mencionada Rua Coronel Quartim; por 26,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pelo lado esquerdo de quem da Rua olha para o imóvel, com o prédio número 152; do lado direito com o prédio número 126; e, nos fundos com os prédios números 668 da Rua Ulisses Cruz e 3.335 da Avenida Celso Garcia.

PROPRIETÁRIO:- PAULO LEUENBERGER ou PAULO LEUENBERG ou ainda PAULO LENENBERGER, brasileiro, proprietário, casado, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Cel. Quartim, 144.

REGISTROS ANTERIORES:- Transcrição número 22.777, do 7º Registro de Imóveis desta Capital, feita em 21/05/1.941; e, transcrição número 21.596, deste Registro de Imóveis, feita em 23/02/1.948.

C. CONTRIBUINTE:- 062.105.0071-4.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
☒ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli-Escrev Autorizada

Av.1/193.432 Em 15 de agosto de 2005

A presente matrícula foi aberta, instruída pelo requerimento datado de 01 de Agosto de 2.005, nos termos do inciso "I" do artigo 235 (**UNIFICAÇÃO**) da Lei Federal 6.015/73.

- ☒ Joaemy Lopes da Silva - Escrevente
☐ Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
☒ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli- Escr Autorizada

continua no verso

matricula

193.432

ficha

01

verso

Av.2/193.432 Em 15 de agosto de 2005

Pelo mesmo requerimento mencionado na av.1, e da Certidão de casamento expedida em 20 de dezembro de 1.999, pelo Cartório do Registro Civil do 6º Subdistrito-Brás, extraída do Termo nº 3395, do Livro B-6, as fls. 255, verifica-se que na época da aquisição do imóvel da presente **PAULO LEUENBERGER**, já era casado pelo regime da comunhão de bens com **IRACEMA GUZZELLI LEUENBERGER**, desde 13 de setembro de 1.933.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Joarany Lopes da Silva - Escrevente
☐ Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
☒ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli- Escr Autorizada

Av.3/193.432 Em 15 de agosto de 2005

Pelo mesmo requerimento mencionado na av.1 e da certidão de óbito expedida 17 de dezembro de 1.999, pelo Cartório do Registro Civil do 27º Subdistrito-Tatuapé, extraída do Termo nº 54.164, as fls. 185v, do Livro C-048, verifica-se que em data de 14 de dezembro de 1.999, ocorreu o óbito de **PAULO LEUENBERGER**.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Joarany Lopes da Silva - Escrevente
☐ Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
☒ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli- Escr Autorizada

R.4/193.432 Em 07 de novembro de 2005

Do Formal de Partilha expedido em 06 de Setembro de 2.002, e aditado aos 10/10/2.005, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional VIII - Tatuapé, desta Capital, extraído dos autos nº 008.00.000.152-7 de ARROLAMENTO dos bens deixados por falecimento de **PAULO LEUENBERGER** ou **PAULO LENENBERGER** (RG nº 316.195 e CPF/MF nº 000.930.848-20), ocorrido aos 09/12/1.999, verifica-se que de conformidade com a sentença proferida em 02/07/2.002, que transitou em julgado aos

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula

193.432

ficha

02

São Paulo, 07 de novembro de 2005

21/08/2.002, O IMÓVEL, avaliado em R\$102.325,00, foi PARTILHADO na proporção de METADE IDEAL à viúva-meeira IRACEMA GUZZELLI LEUENBERGER, brasileira, de prendas domésticas, RG nº 756.974, CPF/MF nº 166.031.738-08, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Coronel Quartim, nº 144, Tatuapé; e, 1/6 PARTE IDEAL à cada uma das herdeiras-filhas a saber: 1) MARLENE LEUENBERGER HAWK, brasileira, viúva, de prendas domésticas, RG nº 1.981.758, CPF/MF nº 076.293.798-03, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Doutor Silva Leme, nº 177, Belenzinho; 2) CLAUDETE LEUENBERGER, brasileira, desquitada, empresária, RG nº 2.953.982 e CPF/MF nº 519.733.328-68, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Visconde de Parnaíba, nº 2.869, e 3) SUELI LEUENBERGER, brasileira, desquitada, do lar, RG nº 3.841.891-5 e CPF/MF nº 769.105.638-91, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Fausto Ferraz, n.100, ap.74.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Joarany Lopes da Silva - Escrevente
☐ Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
☒ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

R.05/193.432 Em 08 de outubro de 2015

Pela Escritura datada de 23 de dezembro de 2005, do 13º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 3.594, fls. 297, 1) **IRACEMA GUZZELLI LEUENBERGER**, viúva, já qualificada, residente e domiciliada nesta Capital na Rua Visconde de Parnaíba, nº 2.869, Belenzinho, 2) **MARLENE LEUENBERGER HAWK**, viúva, RG nº 1.981.758-7-SSP/SP, já qualificada, 3) **CLAUDETE LEUENBERGER** ou **CLAUDETTE LEUENBERGER**, desquitada, do lar, já qualificada, e 4) **SUELI LEUENBERGER**, desquitada, já qualificada, VENDERAM a **NELSON MENDES**, brasileiro, comerciante, RG nº 7.666.795-9-SSP/SP, CPF/MF nº 882.244.578-34, casado com **WANISE VARGAS MENDES**, brasileira, comerciante, RG nº 17.849.250-4-SSP/SP, CPF/MF nº 095.143.148-08, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Coronel Quartim, nº 139, Tatuapé, O IMÓVEL,

continua no verso

matrícula

193.432

ficha

02

verso

pelo valor de R\$80.000,00. PROTOCOLO Nº 514.605 de 06/10/2015.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.06/193.432 Em 08 de setembro de 2020

Conforme o Registro nº 8540, feito em 28/08/2020, no Livro de Indisponibilidade de Bens (Processo nº 1001766-23.2016.5.02.0069), verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **NELSON MENDES**, CPF/MF nº 882.244.578-34, já qualificado. PROTOCOLO Nº 647.817 de 28/08/2020.

Selo: 1137793E1WI000511742SX201

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.07/193.432 Em 05 de abril de 2021

Da Certidão de Penhora Online datada de 29 de março de 2021, expedida pelo 4º Ofício da Família e Sucessões do Foro Central desta Capital, extraída dos autos do processo nº 0027967-21.2017.8.26.0100, da ação de execução civil movida por **LUCAS MONTIEL MENDES**, CPF/MF nº 358.146.388-18, contra: **NELSON MENDES**, já qualificado, verifica-se que ocorreu a **PENHORA DE "50%" DO IMÓVEL**, para garantia de uma dívida no valor de R\$505.350,53. PROTOCOLO Nº 669.776 de 30/03/2021.

Selo: 113779331PJ000658526XH218

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

(continua na ficha 03)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

193.432

ficha

03

São Paulo,

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS) Nº 11.377-9
04 de abril de 2022

Av.08/193.432 Em 04 de abril de 2022.

Da Certidão de Penhora Online datada de 28 de março de 2022, expedida pelo Juízo da Secretaria da 70a Vara do Trabalho de São Paulo, Comarca de São Paulo - SP, extraída dos autos do processo nº 1000545-2017, da ação de execução movida por 1) **CARLOS ALBERTO CASSETARI**, CPF/MF nº 064.258.228-99, contra 1) **REGIANE MONTIEL**, CPF/MF nº 064.430.428-67, 2) **DESPACHANTE IACocca LTDA. - EPP**, CNPJ/MF nº 55.802.276/0001-85, e 3) **NELSON MENDES**, CPF/MF nº 882.244.578-34, verifica-se que ocorreu a **PENHORA DO IMÓVEL**, para garantia de uma dívida no valor de R\$253.967,05. PROTOCOLO Nº 710.946 de 29/03/2022.

Selo: 1137793310B000924073AD22T

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
- ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- ☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
- ☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
- ☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 2.000.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Abril/2023 a Agosto/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

853 dias

1,103429

Percentual correspondente

853 dias

10,342894 %

Valor corrigido para 01/08/2025

(=)

R\$ 2.206.857,89

Sub Total

(=)

R\$ 2.206.857,89

Valor total

(=)

R\$ 2.206.857,89[Retornar](#) [Imprimir](#)