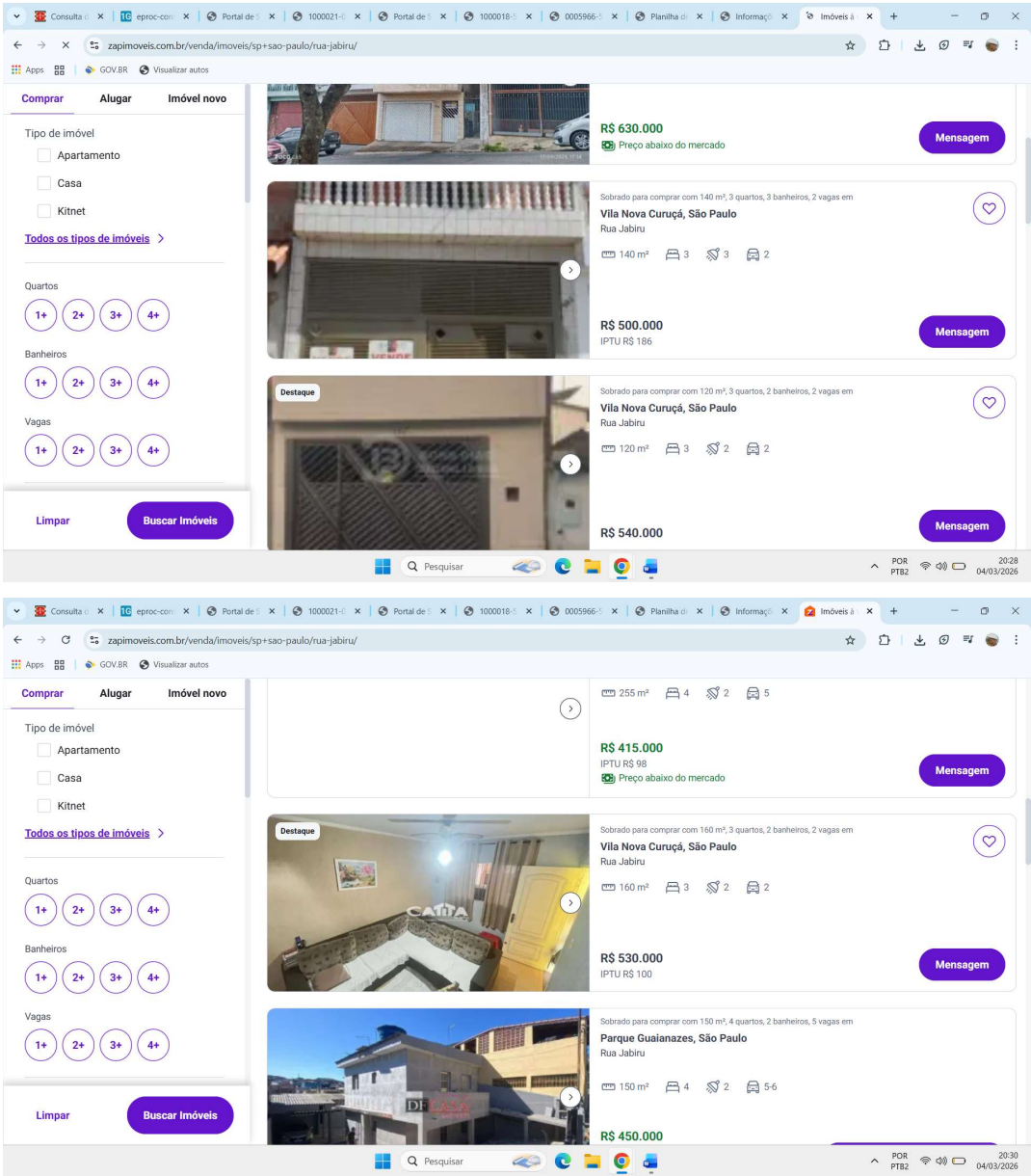


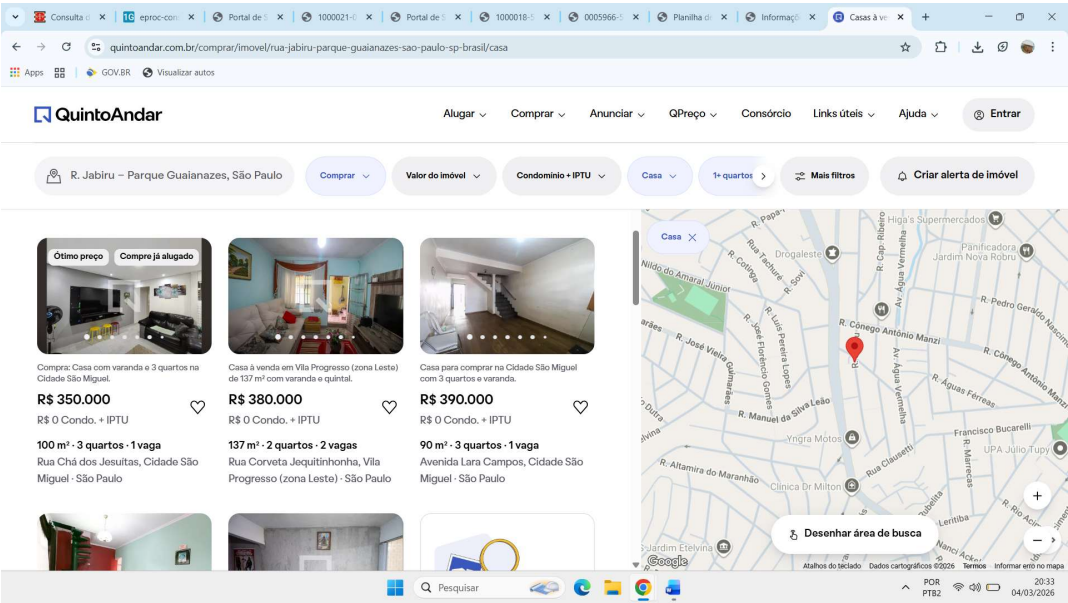
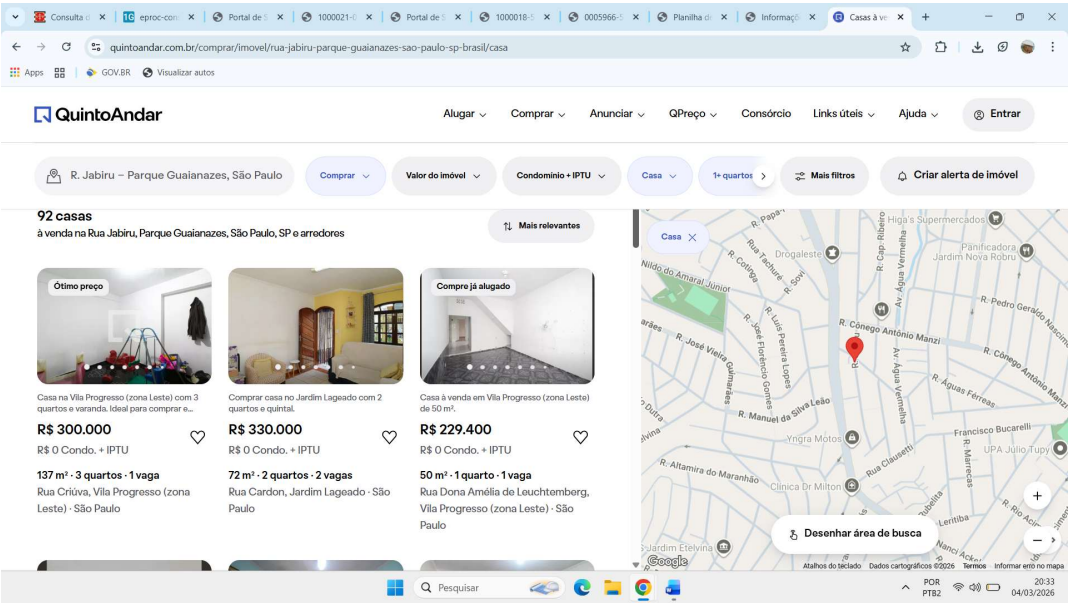
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE SÃO MIGUEL PAULISTA - SP.

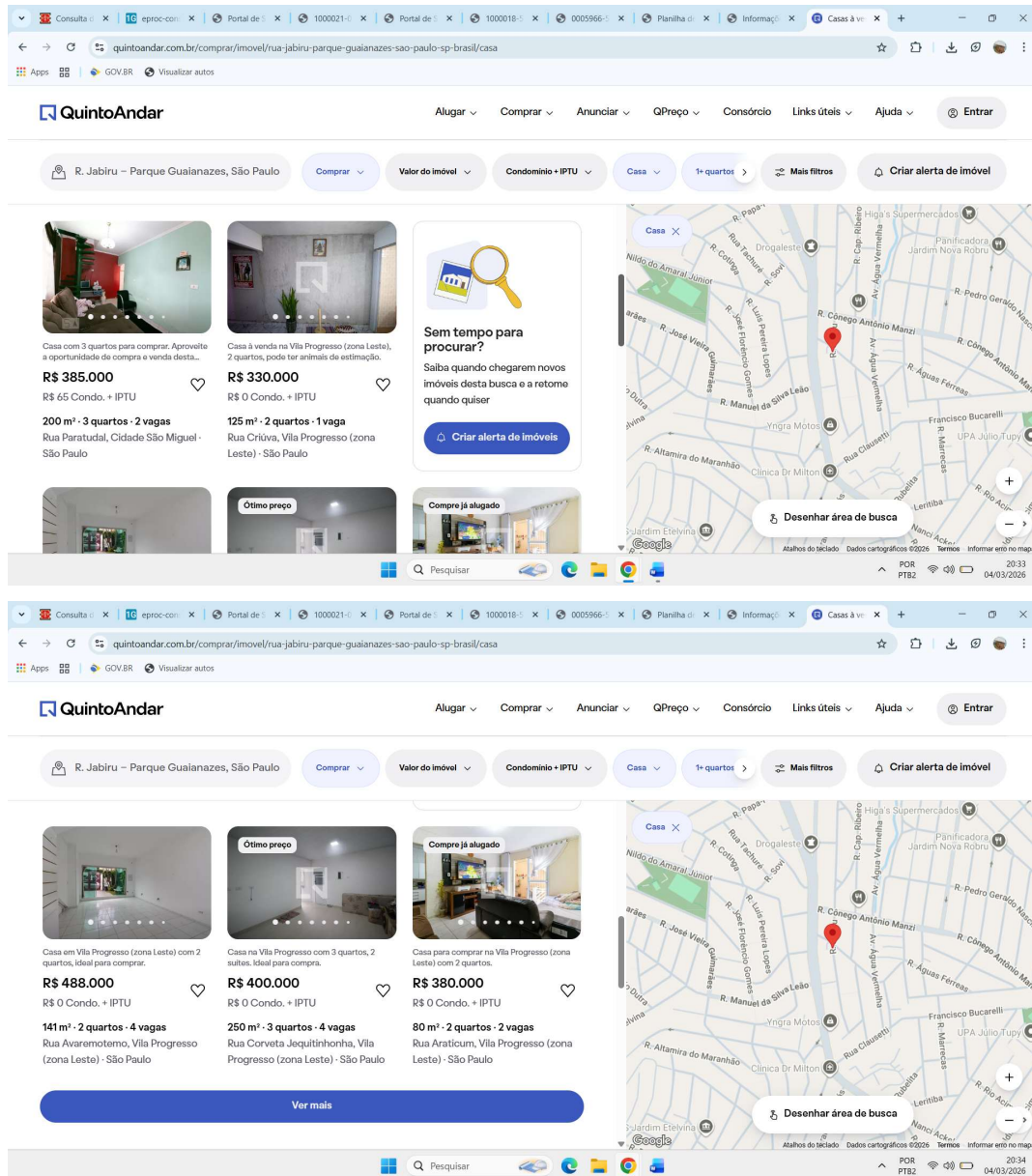
Cumprimento de Sentença nº. 0005966-55.2025.8.26.0005

ANTONIO BETIO LOPES DOS ANJOS, devidamente qualificado às fls., por sua advogada que esta subscreve, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, nos autos em epígrafe, atendendo ao r. despacho de fls., a fim de ESCLARECER que já há nos autos avaliação do imóvel, realizada quando da distribuição da ação, **por essa razão atualizou o respectivo valor tendo por base o mês de março/2026 chegando no montante de R\$ 153.735,48 (cento e cinquenta e três mil, setecentos e trinta e cinco reais e quarenta e oito centavos)**, anexando para tanto respectivo documento para comprovação do ora alegado, bem como, planilha de débito atualizada, certidão de propriedade e de dados cadastrais do imóvel, além de valor venal de referência.

Anexa ainda, outros documentos que comprovam a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos anúncios publicitários, servindo a média como referência, **levando em consideração que o imóvel objeto dos autos trata-se tão somente da metade ideal, ou seja, 50% vez que encontra-se em maior área tanto na matrícula quanto no imposto predial**. Senão vejamos:







Ressalta ainda, que tendo em vista **o Autor ser beneficiário da justiça gratuita**, poderia ser nomeado perito judicial para avaliação do imóvel, **sendo que desta forma estaríamos falando de um trabalho mais técnico e completo que dificilmente seria questionado pela parte contrária.**

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 04 de março de 2026.

ANA ROSA GRIGÓRIO GUERRA OAB/SP nº 187.463



AVENIDA NORDESTINA Nº 4960 – VILA NOVA CURUÇÁ – SÃO PAULO
TELEFONE: 3386-5140/ 3386-5148
AVALIAÇÃO Nº 0125

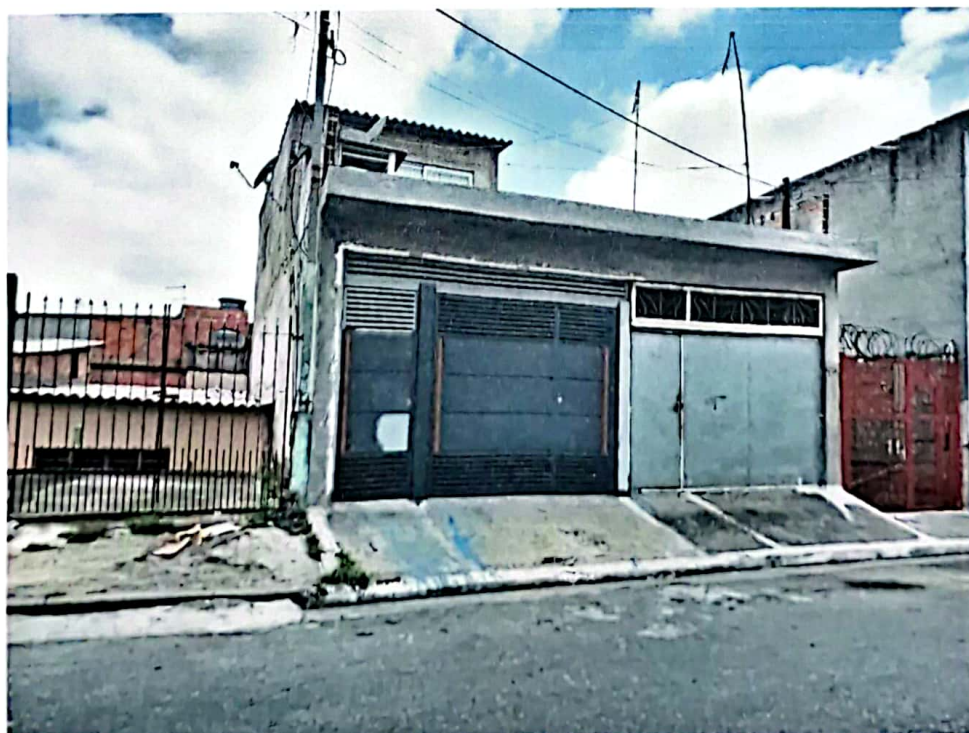
LAUDO DE AVALIAÇÃO

Atendendo a solicitação Verbal do Sr. ANTONIO BETIO LOPES DOS ANJOS, portador da cédula de identidade RG nº 22.312.517-9 SSP-SP, e inscrito no CPF sob o nº 067.399.598-46, no sentido de aferir o valor do imóvel situado à Rua Jabirú nº 97, no bairro de VILA NOVA CURUÇA, nesta Capital do Estado de São Paulo, CEP: 08031-020, onde o mesmo não se encontra devidamente cadastrado junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, não tendo número de contribuinte.

Que em visita ao local, constatei tratar-se de um IMÓVEL, TIPO RESIDENCIAL, imóvel este em terreno medindo 7,00mts de frente para a Rua JABIRÚ por aproximadamente 17 da frente aos fundos, com área total de 119 ms².

Em andamento ao laudo de avaliação, prosseguiremos com as benfeitorias feitas no imóvel como segue.

No imóvel existem construções em alvenaria, conforme abaixo descrito:



CASA TÉRREA COM:

- 02 DORMITÓRIOS
- 01 SALA DE ESTAR;
- 01 BANHEIRO;
- 01 COZINHA;
- 01 VAGA DE GARAGEM.

ACABAMENTO DO IMÓVEL:

Foi utilizada a forma de construção **CONVENCIONAL**, onde os blocos utilizados para a construção das paredes são responsáveis apenas pelo fechamento e delimitação dos cômodos, onde todo o peso do telhado e estuque é sustentado por colunas de aço preenchidas com concreto.

O piso cerâmico utilizado foi do tipo frio simples, cozinha, sala, banheiros.

OBS.: Não foi possível adentrar no imóvel, as informações de constituição dos cômodos e acabamento foram prestadas pelo solicitante, que solicitou a avaliação apenas do imóvel do nível térreo, que tem no piso acima dele, construção em alveranria que não é avaliada neste documento.

LOCALIDADE: O imóvel encontra-se localizado em via pública asfaltada e com toda a infra-estrutura necessária, tais como: Rede de água e esgoto, iluminação pública, linha de ônibus e nas proximidades, comércios e conduções sendo que a zona de localização do imóvel apresenta uma ocupação mista predominando a residencial.

Comparativo de valor de aluguel:

Utilizando a mesma imobiliária como fonte de imóvel para comparativo, segue acima imóvel com metragem inferior, com valor de aluguel de R\$ 1.000,00.

Fonte www.bmbimoveis.com.br sob o código A1142.



Face ao acima exposto e com base no valor do mercado imobiliário da região avalio o imóvel conforme abaixo exposto.

VALOR PARA PAGAMENTO A VISTA:

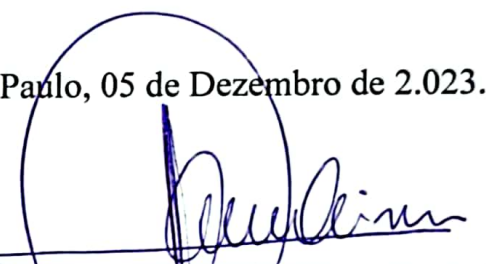
RS 120.000,00 (Cento e Vinte mil reais)

VALOR DESTA UNIDADE PARA FINS DE ALUGUEL DO IMÓVEL:

RS 1.000,00 (Hum mil Reais)

E assim, por ser esta a expressão da verdade e com base no artigo 3º da Lei 6.530 de 12 de Maio de 1.978, firmo a mesma na forma da Lei, e me coloco à disposição para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 05 de Dezembro de 2.023.


EMERSON OLIVER MOREIRA
CRECI 155.567
CRA 124.142