

LUANA FERREIRA MARQUES
Corretora de Imóveis Associado Registrado Creci- SP 145.051-F

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS - JURIDICO

Conforme solicitação do proprietário Sr. **JOSE ANTONIO RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, aposentado, portador da cédula de identidade nº 9.169.535-1, inscrito no CPF/MF nº 859.041.478-72, residente e domiciliado na Rua Canhoba, 430 – Perus – SP.

Declaramos a emissão de **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** relativo ao imóvel localizado na Rua Servidão, 02 - Bairro de Mato Dentro – Francisco Morato – SP, com as seguintes características:

1. Terreno tipo Chacara

COM A AREA TOTAL DE : 1.540 (mil quinhentos e quarenta metros quadrados).

No referido terreno foi construída uma casa de alvenaria com as seguintes características:

- **02 dormitórios**
- **01 sala**
- **01 cozinha**
- **01 banheiro**
- **Um pomar com variedades de frutas**
- **Topografia do terreno plana**

O imóvel foi construído com boa estrutura e com acabamento de piso de boa qualidade

Obs:

Documentação do imóvel apenas contrato de compra e venda com a Incorporadora.

Terreno bem localizado, com acesso fácil próximo ao asfalto, comércio, posto de saúde e transporte.

Avaliação para fins de venda e de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)

São Paulo, 11 de Fevereiro de 2025






LUANA FERREIRA MARQUES
Corretora de Imóveis Associado Registrado Creci- SP 145.051-F

Página de assinaturas



Luana Marques
314.063.388-26
Signatário

HISTÓRICO

- 11 fev 2025**
16:31:30  **DIEGO REIS DA SILVA** criou este documento. (Email: pacheccoreis@gmail.com, CPF: 325.886.248-63)
- 12 fev 2025**
12:11:36  **Luana Ferreira Marques** (Email: luanaeboris@gmail.com, CPF: 314.063.388-26) visualizou este documento por meio do IP 177.78.12.96 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 12 fev 2025**
12:11:41  **Luana Ferreira Marques** (Email: luanaeboris@gmail.com, CPF: 314.063.388-26) assinou este documento por meio do IP 177.78.12.96 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE IMÓVEL PARA FINS
JUDICIAIS

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS - JURIDICO

Conforme solicitação do proprietário Sr. **JOSE ANTONIO RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, aposentado, portador da cédula de identidade nº 9.169.535-1, inscrito no CPF/MF nº 859.041.478-72, residente e domiciliado na Rua Canhoba, 430 – Perus – SP.

Declaramos a emissão de **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** relativo ao imóvel localizado na Rua Servidao, 02 - Bairro de Mato Dentro – Francisco Morato – SP, com as seguintes características:

1. Terreno tipo Chacara

COM A AREA TOTAL DE : 1.540m² (hum mil quinhentos e quarenta metros quadrados).

No referido terreno foi construída uma casa de alvenaria com as seguintes características:

- **02 dormitórios**
- **01 sala**
- **01 cozinha**
- **01 banheiro**
- **Um pomar com variedades de frutas**
- **Topografia do terreno plana**

O imóvel foi construído com boa estrutura e com acabamento de piso de boa qualidade

Obs:

Documentação do imóvel apenas contrato de compra e venda com a Incorporadora.

Terreno bem localizado, com acesso fácil próximo ao asfalto, comércio, posto de saúde e transporte.

Avaliação para fins de venda é de R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais)

São Paulo, 11 de Fevereiro de 2025

DIEGO S

DIEGO REIS DA SILVA
Corretor de Imóveis Associado Registrado Creci- SP 145.042-F

Página de assinaturas

DIEGO SILVA
325.886.248-63
Signatário

HISTÓRICO

- 11 fev 2025**
16:37:49 **DIEGO REIS DA SILVA** criou este documento. (Email: pacheccoreis@gmail.com, CPF: 325.886.248-63)
- 11 fev 2025**
16:37:49 **DIEGO REIS DA SILVA** (Email: pacheccoreis@gmail.com, CPF: 325.886.248-63) visualizou este documento por meio do IP 45.164.77.106 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 11 fev 2025**
16:37:52 **DIEGO REIS DA SILVA** (Email: pacheccoreis@gmail.com, CPF: 325.886.248-63) assinou este documento por meio do IP 45.164.77.106 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADAO MANGOLIN FONTANA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2025 às 13:13, sob o número WLAP25700803615. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003512-08.2025.8.26.0004 e código 8xs4xp08.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0003512-08.2025.8.26.0004**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO**
 Exequente: **Ceilda das Graças Carvalho dos Santos**
 Executado: **Jose Antonio Rodrigues**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Raphael Garcia Pinto

Vistos.

1) Previamente, para melhor análise do pedido de justiça gratuita, em 15 dias, providencie o executado a juntada de cópia dos extratos de todas suas contas bancárias dos últimos noventa dias, suas duas últimas declarações de renda – ou comprovante de isenção -, holerites atualizados, bem como suas três últimas faturas de cartão de crédito, sob pena de indeferimento do benefício.

Contudo, insta salientar, que eventual deferimento do benefício nesta fase processual produzirá efeitos unicamente a partir de então, ou seja, 'ex nunc', sem retroagir eventualmente às verbas de sucumbência arbitradas anteriormente.

2) No que tange à avaliação dos dois imóveis e do veículo Monza, havendo concordância das partes, homologo suas avaliações na seguinte forma:

- Imóvel situado na Rua Canhoba, no valor de R\$ 440.000,00;
- Imóvel situado na Rua Servidão Dois, no valor de R\$ 307.500,00;
- Veículo Monza, no valor de R\$ 5.568,00;

3) No que tange ao veículo fusca, em 15 dias informe a autora se concorda com a avaliação trazida pelo executado, na quantia de R\$ 4.900,00.

4) Quanto ao imóvel localizado na Rua Servidão Dois, no mesmo prazo supra, manifeste-se a autora informando se o imóvel encontra-se desocupado pelo réu e se encontra com acesso ao referido bem. Em caso positivo, diga desde quando o imóvel encontra-se à sua disposição.

5) Ademais, quanto aos alugueis, ao que consta, o valor referente à média dos alugueis, bem como referente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

aos 50% das soma dos alugueis, encontram-se incorretos. A soma dos alugueis resultaria no valor de R\$ 3.380,00 (três mil trezentos e oitenta reais), do qual a requerente teria direito a 50%, totalizando R\$ 1.690,00 (mil seiscentos e noventa reais) e não R\$ 1.740,00 (mil setecentos e quarenta como proposto). Ainda, há erro em ambas as médias de alugueis de acordo com as avaliações, o valor relacionado ao imóvel da Rua Canhoba, totalizaria o valor de R\$ 1.675,00 (mil seiscentos e setenta e cinco reais), a média dos valores de R\$ 1000, 1200, 2000 e 2500 respectivamente e não R\$ 1.850,00 (mil oitocentos e cinquenta) como apresentado. E quanto ao imóvel localizado no bairro de Mato Dentro, a porcentagem de 0.5% do valor acordado (R\$ 307.500,00) totalizaria o valor de R\$ 1.537,00 (mil quinhentos e trinta e sete reais).

Assim, retifique-se a exequente o calculos apresentados.

6) Por fim, manifeste-se a exequente sobre a proposta de acordo trazida pelo executado no item "IV" da petição de fls. 25.

7) Com as manifestações das partes ou decurso do prazo, conclusos.

Intime-se.

Sr(a). Advogado(a): Ao realizar o peticionamento eletrônico, no campo - tipo da petição, utilize sempre que possível o código e nomenclatura específicos para o ato, disponíveis no sistema - ícone "abre consulta".

São Paulo, 07 de maio de 2025.

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