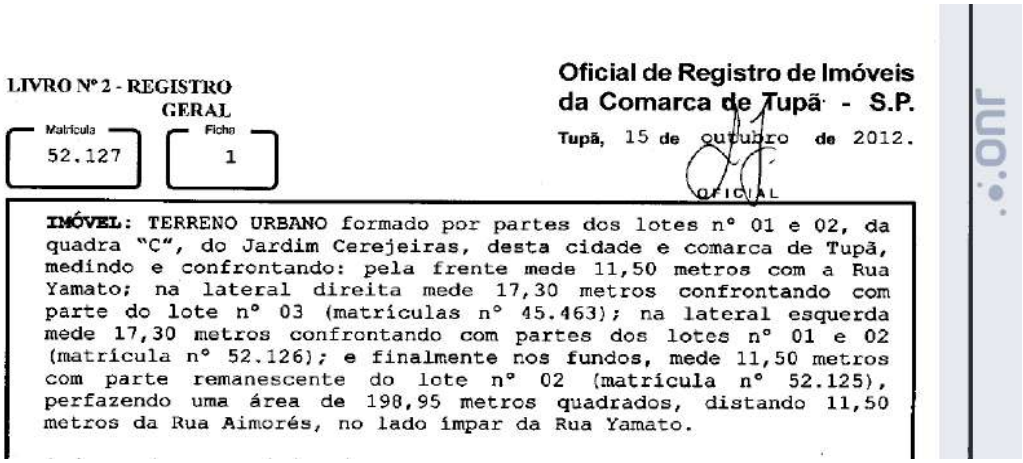
PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
EXE2- PRESIDENTE PRUDENTE
CumSen 0010069-14.2024.5.15.0065
EXEQUENTE: MILTON PEDRO DOS SANTOS JADO
EXECUTADO: ARILSON ROBERTO COZINE SONO E OUTROS (3)

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Certifico que, em cumprimento ao mandado de REAVALIAÇÃO expedido no bojo do processo em epígrafe, em 10 de novembro de 2025, às 15h40, compareci na Rua Yamato, 23, Jardim Cerejeiras, em Tupã/SP, ocasião em que procedi à **REAVALIAÇÃO e CONSTATAÇÃO** do bem abaixo descrito, de propriedade da parte executada **SUELI FERREIRA DA SILVA, CPF: 033.390.388-99**, nos termos determinados pelo d. juízo:



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 52.127 | Ficha 1

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tupã - S.P.

Tupã, 15 de outubro de 2012.

OFICIAL

IMÓVEL: TERRENO URBANO formado por partes dos lotes nº 01 e 02, da quadra "C", do Jardim Cerejeiras, desta cidade e comarca de Tupã, medindo e confrontando: pela frente mede 11,50 metros com a Rua Yamato; na lateral direita mede 17,30 metros confrontando com parte do lote nº 03 (matrículas nº 45.463); na lateral esquerda mede 17,30 metros confrontando com partes dos lotes nº 01 e 02 (matrícula nº 52.126); e finalmente nos fundos, mede 11,50 metros com parte remanescente do lote nº 02 (matrícula nº 52.125), perfazendo uma área de 198,95 metros quadrados, distando 11,50 metros da Rua Aimorés, no lado ímpar da Rua Yamato.

MATRÍCULA:

O imóvel em questão está matriculado sob o número 52.127 do Cartório de Registro de Imóveis de Tupã/SP.

- ENDEREÇO DO IMÓVEL

Rua Yamato, 23, Jardim Cerejeiras, em Tupã/SP.

PJe Documento assinado eletronicamente por RICARDO APARECIDO BORBOREMA, em 21/11/2025, às 19:31:15 - 970c34e

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
EXE2- PRESIDENTE PRUDENTE
CumSen 0010069-14.2024.5.15.0065
EXEQUENTE: MILTON PEDRO DOS SANTOS JADO
EXECUTADO: ARILSON ROBERTO COZINE SONO E OUTROS (3)

- VISTORIA DE CONSTATAÇÃO – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Em diligência realizada em 10/11/2025, constatei que se trata de imóvel edificado do tipo residencial construído em alvenaria, com forro de madeira, coberto com telha cerâmica, composto por sala, dois quartos, cozinha, um banheiro e varanda lateral de telha de fibrocimento.

Segundo apurado pela observação do carnê de IPTU emitido pela Prefeitura do Município de Tupã/SP, a área construída perfaz o montante de 80,75 m², enquanto que o terreno possui 198,95 m².



(fotografia da fachada do imóvel - 10/11/2025)

PJe Documento assinado eletronicamente por RICARDO APARECIDO BORBOREMA, em 21/11/2025, às 19:31:15 - 970c34e

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
EXE2- PRESIDENTE PRUDENTE
CumSen 0010069-14.2024.5.15.0065
EXEQUENTE: MILTON PEDRO DOS SANTOS JADO
EXECUTADO: ARILSON ROBERTO COZINE SONO E OUTROS (3)

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel localizado em bairro dotado de toda infraestrutura de serviços públicos que normalmente serve às áreas urbanas, como: água, esgoto, energia elétrica, pavimentação asfáltica e transporte público.

- OCUPAÇÃO

Em diligência realizada em 10/11/2025, às 15h40, constatei que habita o imóvel a terceira Aline Cristina Olimpio Germano, CPF: 495.618.138-82, tendo ela informado que ali reside juntamento com seu marido Guilherme Ferreira da Silva e um filho menor.

A terceira informou que seu marido é sobrinho da proprietária Sueli Ferreira da Silva, que permitiu que eles ocupassem o imóvel com finalidade de moradia gratuitamente.

- AVALIAÇÃO

O imóvel objeto do ato de constrição **AVALIO** em **R$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)**,nos termos do demonstrativo de avaliação, parte integrante deste auto.

PJe Documento assinado eletronicamente por RICARDO APARECIDO BORBOREMA, em 21/11/2025, às 19:31:15 - 970c34e

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
EXE2- PRESIDENTE PRUDENTE
CumSen 0010069-14.2024.5.15.0065
EXEQUENTE: MILTON PEDRO DOS SANTOS JADO
EXECUTADO: ARILSON ROBERTO COZINE SONO E OUTROS (3)

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

- CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Em cumprimento ao presente mandado de REAVALIAÇÃO, o presente auto tem por escopo apurar o Valor Real de Mercado Atual, considerando-se como data base da avaliação o mês de novembro de 2025 para o imóvel localizado na área urbana do município de Tupã-SP.

Destarte, a elaboração do auto de avaliação desenvolveu-se tomando como base os dados pesquisados no mercado imobiliário local, devidamente homogeneizados para as características próprias da propriedade valorada, observando-se, que na ausência de amostras especificamente no mesmo bairro de sua localização, foram selecionados anúncios em outras localidades do município, em bairros com características similares e imóveis com padrões semelhantes.

Para AVALIAÇÃO do presente bem imóvel, é mister, destacar o disposto nos princípios básicos das normas internacionais de avaliação, em especial, o **princípio da proporcionalidade ou *proportion principle*,** que assim dispõe:

> Princípio segundo o qual dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm preços semelhantes. Em consequência, as eventuais diferenças de preços serão proporcionais às diferenças entre as características dos bens e dos respectivos mercados. Essa condição é a ideal pois, nesse caso,

PJe Documento assinado eletronicamente por RICARDO APARECIDO BORBOREMA, em 21/11/2025, às 19:31:15 - 970c34e

> a avaliação seria feita comparando-se bens semelhantes entre si. Essa metodologia é denominada na Engenharia de Avaliações como *Método Comparativo Direto.* (Disponível em: <https://www.ifb.edu.br/attachments/article/3285/manual%20bens.pdf)

Insta salientar ainda o **princípio da "lei" da oferta e da procura ou *supply and demand***, que se amolda à avaliação realizada e assim destaca:

> Essa "lei" é conhecida por todos em vários nichos de mercado, incluindo o mercado imobiliário,**havendo o equilíbrio do preço médio de mercado no equilíbrio da oferta e da procura.**(grifo nosso) (Disponívelem:<https://www.ifb.edu.br/attachments/article/3285/manual%20bens.pdf.>

- METODOLOGIA E NORMAS

O objetivo da presente avaliação é apurar o Valor de Mercado para o imóvel urbano residencial objeto da matrícula nº 52.127 do Cartório de Registro de Imóveis de Tupã/SP, considerando sua localização e suas benfeitorias.

A definição de Valor de Mercado contida na NBR 14653 é:

> "VALOR DE MERCADO é o preço estimado, em moeda nacional e à data de referência desta avaliação, que o imóvel terá como valor, se exposto à venda, em mercado aberto e sem compulsão, permitindo um tempo razoável para se achar um comprador que o adquira com conhecimento de todos os seus usos atuais, para o qual está destinado, e, de suas potencialidades".

Ressaltando que o mercado imobiliário não é, por natureza, de concorrência perfeita o que exigiria:

a) homogeneidade dos bens levados a mercado;

b) número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;

c) inexistência de influências externas;

d) racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas tendências;

e) perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

O preço do imóvel e suas benfeitorias, foi obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, ou seja, após levantamento efetuado junto ao mercado imobiliário local, através de anúncios na rede mundial de computadores, bem como a avaliação "*in loco*" realizada pelo servidor desta Especializada.

Destarte, após realização da pesquisa comparativa de preços, se depreende que o valor do m² nas localidades no município de Tupã/SP com características semelhantes ao do imóvel ora avaliado é de R$ 2.336,73 (dois mil, trezentos e trinta e seis reais e setenta e três centavos) de acordo com os dados coletados e descritos abaixo:

Documento assinado eletronicamente por RICARDO APARECIDO BORBOREMA, em 21/11/2025, às 19:31:15 - 970c34e

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
EXE2- PRESIDENTE PRUDENTE
CumSen 0010069-14.2024.5.15.0065
EXEQUENTE: MILTON PEDRO DOS SANTOS JADO
EXECUTADO: ARILSON ROBERTO COZINE SONO E OUTROS (3)

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://imobiliariaalfa.com.br/imovel/venda/casas/tupa/parque-iraja/14364	https://imobiliariaalfa.com.br/imovel/venda/casas/tupa/vila-marajoara/851	https://imobiliariaalfa.com.br/imovel/venda/casas/tupa/vila-marajoara/3344
BAIRRO	Parque Irajá	Vila Marajoara	Vila Marajoara
ÁREA CONSTRUÍDA	85,00 m²	99,80 m²	71,61 m²
ÁREA TERRENO	125 m²	256,75 m²	250 m²
VALOR ANUNCIADO	R$ 200.000,00	R$ 200.000,00	R$ 190.000,00
VALOR POR M²	**R$ 2.352,94**	**R$ 2.004,00**	**R$ 2.653,26**

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R$ 2.352,94
	R$ 2.004,00
	R$ 2.653,26
TOTAL	R$ 7.010,20
÷ 3 = Média	R$ 2.336,73

AVALIAÇÃO (MÉDIA*ÁREA CONSTRUÍDA-10%	2.336,73*80,75= 188.690,94-10%=

PJe Documento assinado eletronicamente por RICARDO APARECIDO BORBOREMA, em 21/11/2025, às 19:31:15 - 970c34e

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
EXE2- PRESIDENTE PRUDENTE
CumSen 0010069-14.2024.5.15.0065
EXEQUENTE: MILTON PEDRO DOS SANTOS JADO
EXECUTADO: ARILSON ROBERTO COZINE SONO E OUTROS (3)

REGATEIO)	**R$ 169.821,85**
Valor arredondado (Norma ABNT NBR 14563-1, item 7.7.1	**R$ 170.000,00**

- CONCLUSÃO

Após as considerações e fundamentação explanada ao longo do presente auto, após pesquisa comparativa de preços e **considerando a localização e o estado de conservação do imóvel**, bem como o critério de avaliação utilizado – método comparativo direto – **AVALIO** a totalidade do imóvel de mat. 52.127 do CRI de Tupã-SP em **R$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais).**

Tudo para garantia da execução supra, e para constar, lavrei o presente auto de REAVALIAÇÃO que assino.

Tupã/SP, 21 de novembro de 2025 (sexta-feira).

RICARDO APARECIDO BORBOREMA:109215

Assinado de forma digital por RICARDO APARECIDO BORBOREMA:109215
Dados: 2025.11.21 19:18:50 -03'00'

RICARDO APARECIDO BORBOREMA
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Documento assinado eletronicamente por RICARDO APARECIDO BORBOREMA, em 21/11/2025, às 19:31:15 - 970c34e
https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/25112119301424800000277210572?instancia=1
Número do processo: 0010069-14.2024.5.15.0065
Número do documento: 25112119301424800000277210572