

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE TUPÃ

FORO DE TUPÃ

3ª VARA CÍVEL

Rua Colombia, 200, Jardim América - CEP 17605-900, Fone: (14)

3496-8033, Tupã-SP - E-mail: tupa3cv@tjst.jus.br

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

Processo Digital nº: **0003870-63.2015.8.26.0637**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**  
 Requerente: **MARIA APARECIDA DIORIO**  
 Requerido: **Gilson Libonori Sanches e outro**  
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**  
 Oficial de Justiça: **Denis Trisoglio (27200)**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 637.2020/014297-9 dirigi-me ao endereço indicado e ao atual endereço dos requeridos, e aí sendo, após consulta na Imobiliária Alfa, procedi a avaliação do imóvel em tela em R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), casa com três quartos dois banheiros, garagem subterrânea, em mau estado de conservação, e após INTIMEI Gilson Libonori Sanches e Vera Lúcia B. Sanches que bem cientes ficaram apondo suas assinaturas. O referido é verdade e dou fé. 9713-1487

Tupã, 09 de novembro de 2020.

Número de Cotas: 01 R\$82,83 pg c/ guia

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## 1. OBJETIVO

O presente trabalho visa estabelecer previamente o valor de mercado mais provável de venda, atual do imóvel residencial, situado na comarca de Tupã.

## 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL SEGUNDO A MATRICULA

Um terreno constituído por parte de um lote de terreno irregular, Lote nº 12 da Quadra nº 287, perfazendo um total de 146,00 metros quadrados, neste terreno consta um imóvel residencial sendo de tijolos, coberto de telhas, com área de 60,00 metros quadrados de construção, prédio este que recebeu o nº 11 da Avenida Inglaterra, segundo a matrícula de nº 26.266 do Cartório de Registro de Imóveis de Tupã e com o cadastro na PMT sob o nº 01524800.

## 3- PESQUISAS DE VALORES

As pesquisas foram realizadas obtendo informações direta das imobiliárias locais com experiência em negócios realizados, com corretores e pessoas de conhecimento da área, informando sempre seus respectivos nomes, efetuando sempre os tratamentos recomendados pelas normas. Estipulando os valores de mercado, analisando o imóvel deste laudo sob aspecto de localização, características físicas tais como: área, localização, situação de uso, meios normais de transporte, acessos e possibilidade de aproveitamento em face de legislação e ao mercado, com todos os dados de mercados e suas características verificadas por mim perito avaliador.

## 4- METODOLOGIA

Na elaboração do presente trabalho atendeu-se metodologia na norma técnica NBR – 14653-2/2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Procedimentos Gerais; da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este avaliador procurou atender a esta norma citada a cima que é válida para todo o território nacional, por isso mesmo seu caráter e geral é abrangente, assim, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração particularidades dessa região.

Já o item 7, da Parte 2 da norma técnica acima mencionada, o dispositivo normativo descreve que, na fase de coleta de dados é recomendável:

- a) Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliado;



- b) Identificar e diversificar as fontes de informações, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com o objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- c) Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- d) Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Buscou-se utilizar o método comparativo direto de dados de mercado. O levantamento de dados tem como objetivo explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliado esteja inserido, a coleta de dados e informações confiáveis preferencialmente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data do referente laudo, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

#### **5- AVALIAÇÃO**

Conclui-se, portanto após informações colhidas com corretores atuantes no município de Tupã e região, que o valor do imóvel residencial total, é estimado em **R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais)**.

#### **6- ENCERRAMENTO**

E, tendo concluído o presente trabalho, em folhas de papel formato A4 digitalizadas.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Tupã, 29 de janeiro de 2026.

  
**BRUNO DA SILVA RICCI**  
**CRECI/SP – 306942-F**

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

A pedido de pessoa interessada procedemos a seguinte avaliação:

## **I - DO BEM OBJETO DA PRESENTE AVALIAÇÃO:**

### **Descrição e localização segundo a matrícula:**

Um imóvel residencial, constituído por parte de um lote de terreno irregular, Lote nº 12 da Quadra nº 287, perfazendo um total de 146,00 metros quadrados, neste terreno consta um imóvel residencial de alvenaria coberto de telhas, com área de 60,00 metros quadrados de construção, prédio este que recebeu o nº 11 da Avenida Inglaterra, segundo a matrícula de nº 26.266 do Cartório de Registro de Imóveis de Tupã e com o cadastro na PMT sob o nº 01524800.

## **II – DOS MÉTODOS UTILIZADOS**


Para a realização da presente avaliação, foi levada em consideração a localização do imóvel, suas características, bem como o mercado imobiliário do município.

## **III – AVALIAÇÃO**

De acordo com as considerações acima, portanto o valor total de venda do imóvel residencial é de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

Para os fins de direito, firmo a presente.

Tupã/SP, 03 de fevereiro de 2026.



**JOSÉ EDUARDO DEL VALLE  
PERITO AVALIADOR  
CRECI/SP – 192749  
CREA/SP - 5070096761**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

A pedido de pessoa interessada procedemos a seguinte avaliação:

### ***I - DO BEM OBJETO DA PRESENTE AVALIAÇÃO:***

Um imóvel, constituído por parte de um lote de terreno irregular, lote nº 12 da quadra nº 287, perfazendo um total de 146,00 metros quadrados, neste terreno consta um imóvel de alvenaria coberto de telhas, com área de 60,00 metros quadrados de construção, prédio este que recebeu o nº 11 da Avenida Inglaterra, segundo a matrícula de nº 26.266 do Cartório de Registro de Imóveis de Tupã e com o cadastro na PMT sob o nº 01524800.

### ***II - DOS MÉTODOS UTILIZADOS***

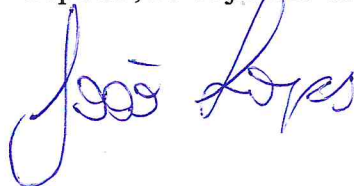
Para a realização da presente avaliação, foi levada em consideração a localização do imóvel, suas características, bem como o mercado imobiliário do município.

### ***III - AVALIAÇÃO***

De acordo com as considerações acima, portanto o valor total de venda do imóvel residencial é de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

Para os fins de direito, firmo a presente.

Tupã/SP, 26 de janeiro de 2026.



**JOÃO GUILHERME LOPES DE MELLO**  
**CRECI/SP 280100**