

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Eu, Eduardo Janaudis Neto, Oficial de Justiça, desta cidade e comarca de Tambaú, Estado de São Paulo, em cumprimento ao respeitável mandado, do M.M. juiz de Direito desta Comarca, expedido nos autos de **Cumprimento de Sentença** nº de processo 0003604-58.2009.8.26.0614, tendo como exequente **Ministério Público do Estado de São Paulo** e como executado **Edson Fernando Celestino Espólio**, procedi à avaliação, como adiante se vê:

1. **UM PRÉDIO DE MORADIA** situado na Rua Cel. José Vilela, nº 465 e seu respectivo terreno, objeto da matrícula 64 do CRI local;
2. **UMA CASA DE MORADIA** situada na Rua Amazonas, nº 138 e seu respectivo terreno, objeto da matrícula 1988 do CRI local;
3. **UM PRÉDIO DE MORADIA**, feito de tijolos e coberto de telhas situado na Rua João Godoy, nº 129, (anteriormente s/nº) nesta circunscrição de Tambaú, e seu respectivo terreno, medindo 12,90 metros de frente por 38,00 metros da frente aos fundos, com cadastro municipal nº 94-22-014-0014-001, objeto da matrícula 4975 do CRI local;
4. **UM LOTE DE TERRENO**, medindo 13,20 metros de frente e fundos por 34,00 metros da frente aos fundos, situado na Av. José Bento Ferreira, lote esse que possui o nº 93 da quadra 08 e no qual encontra-se construída duas casas de moradias, uma com frente para a Rua Ângelo Latari, a qual recebeu o nº 154 e a outra com frente para a Av. José Bento Ferreira, a qual não recebeu numeração, objeto da matrícula 1432 do CRI local;
5. **UM PRÉDIO** construído de tijolos e coberto de telhas e seu respectivo terreno que mede 13,20 metros de frente e fundos por 30,00 metros da frente aos fundos, situado na Rua Cel. José Vilela, nº 22, objeto da matrícula 1311 do CRI local;
6. **UMA CASA DE MORADIA** construída de tijolos e coberta com telhas, situada na Rua João Godoy, nº 141 e seu respectivo terreno que mede 13,20 metros de frente aos fundos por 28,90 metros da frente aos fundos, devidamente cadastrada na Prefeitura Municipal sob o nº 94-22-014-0013-001, objeto da matrícula 789 do CRI local;
7. **UM LOTE DE TERRENO** situado no prolongamento da Rua Amazonas e Rua sem denominação especial, do loteamento denominado Chácara Santo Antônio, nesta cidade, lote este que possui o nº 17, medindo 10,00 metros de frente e fundos por 30,00 metros da frente aos fundos, com área de 300,00 metros quadrados, objeto da matrícula 1228 do CRI local;
8. **UM LOTE DE TERRENO** situado no prolongamento da Rua Amazonas e Rua sem denominação especial, do loteamento denominado Chácara Santo Antônio, nesta cidade, lote este que possui o nº 20, com área de 300,00 metros quadrados, objeto da matrícula 1231 do CRI local;
9. **UMA CASA DE MORADIA** feita de tijolos e coberta com telhas, situada na Rua Balduino Biasoli, antiga Rua Sete de Setembro, nº 264, nesta cidade, e seu respectivo terreno que mede 26,40

metros de frente e fundos por 26,40 metros da frente aos fundos, objeto da matrícula 750 do CRI local; (Atualmente existe somente o terreno, a casa foi demolida)

10. UM LOTE DE TERRENO situado no prolongamento da Rua Amazonas e Rua sem denominação especial, do loteamento denominado Chácara Santo Antônio, nesta cidade, lote este que possui o nº 16, medindo 10,00 metros de frente aos fundos por 30,00 metros da frente aos fundos, com área de 300 metros quadrados, objeto da matrícula 1227 do CRI local;
11. UM LOTE DE TERRENO situado na Rua 1 do loteamento denominado Chácara Santo Antônio, nesta cidade, lote este que possui o nº 09, com área de 509,00 metros quadrados, objeto da matrícula 1222 do CRI local;
12. UM LOTE DE TERRENO situado na Rua 1 do loteamento denominado Chácara Santo Antônio, nesta cidade, lote este que possui o nº 10, com área de 509,00 metros quadrados, objeto da matrícula 1223 do CRI local;
13. UM LOTE DE TERRENO situado no prolongamento da Rua Amazonas e Rua sem denominação especial, do loteamento denominado Chácara Santo Antônio, nesta cidade, lote este que possui o nº 15, medindo 10,00 metros de frente aos fundos por 30,00 metros da frente aos fundos, com área de 300 metros quadrados, objeto da matrícula 1226 do CRI local;
14. UM LOTE DE TERRENO medindo 9,63 metros de frente aos fundos por 30,30 metros da frente aos fundos, situado na Rua Ângelo Latari, nesta cidade, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob o nº 94-22-031-0021-001, objeto da matrícula 790 do CRI local. Sobre o terreno foi construída uma casa de alvenaria e coberta com telhas, com aproximadamente 70 metros quadrados;
15. UM LOTE DE TERRENO situado na Rua 1 do loteamento denominado Chácara Santo Antônio, nesta cidade, lote este que possui o nº 05, com área de 373,40 metros quadrados, objeto da matrícula 1219 do CRI local;
16. UM QUINHÃO DE TERRAS de cultura, com área de 27,7779 has, encravada na Fazenda Barro Vermelho, neste Município e Circunscrição de Tambaú, cadastrado no INCRA sob o Nº 610.108.002.674-0, objeto da matrícula 1250 do CRI local. Conforme informações do CRI local, a matrícula 1250 foi encerrada dando origem a matrícula nº 14175;
17. UM LOTE DE TERRENO situado na Rua Amazonas, nesta cidade, lote este que possui o nº 07, da quadra B do desmembramento Chácara Santo Antônio, com área de 431,76 metros quadrados, objeto da matrícula 1991 do CRI local;
18. UM LOTE DE TERRENO situado na Rua Amazonas, nesta cidade, lote este que possui o nº 09, da quadra B do desmembramento Chácara Santo Antônio, com área de 431,76 metros quadrados, objeto da matrícula 1992 do CRI local;

Após pesquisa no mercado do ramo, avalio os bens imóveis acima descritos (Valor do imóvel) e suas partes ideais, (Parte ideal $\frac{1}{4}$) conforme seguem:

1. Valor do imóvel: R\$ 350.000,00 (Trezentos e cinquenta mil reais)
Parte ideal: R\$ 85.000,00 (Oitenta e cinco mil reais)
2. Valor do imóvel: R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais)
Parte ideal: R\$ 75.000,00 (Setenta e cinco mil reais)
3. Valor do imóvel: R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais)
Parte ideal: R\$ 100.000,00 (Cem mil reais)
4. Valor do imóvel: R\$ 950.000,00 (Novecentos e cinquenta mil reais)
Parte ideal: R\$ 237.500,00 (Duzentos e trinta e sete mil e quinhentos reais)
5. Valor do imóvel: R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)
Parte ideal: R\$ 125.000,00 (Cento e vinte e cinco mil reais)
6. Valor do imóvel: R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais)
Parte ideal: R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil reais)
7. Valor do imóvel: R\$ 130.000,00 (Cento e trinta mil reais)
Parte ideal: R\$ 32.500,00 (Trinta e dois mil e quinhentos reais)
8. Valor do imóvel: R\$ 130.000,00 (Cento e trinta mil reais)
Parte ideal: R\$ 32.500,00 (Trinta e dois mil e quinhentos reais)
9. Valor do imóvel: R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais)
Parte ideal: R\$ 75.000,00 (Setenta e cinco mil reais)
10. Valor do imóvel: R\$ 130.000,00 (Cento e trinta mil reais)
Parte ideal: R\$ 32.500,00 (Trinta e dois mil e quinhentos reais)
11. Valor do imóvel: R\$ 220.000,00 (Duzentos e vinte mil reais)
Parte ideal: R\$ 55.000,00 (Cinquenta e cinco mil reais)
12. Valor do imóvel: R\$ 220.000,00 (Duzentos e vinte mil reais)
Parte ideal: R\$ 55.000,00 (Cinquenta e cinco mil reais)
13. Valor do imóvel: R\$ 130.000,00 (Cento e trinta mil reais)
Parte ideal: R\$ 32.500,00 (Trinta e dois mil e quinhentos reais)
14. Valor do imóvel: R\$ 170.000,00 (Cento e setenta mil reais)
Parte ideal: R\$ 42.500,00 (quarenta e dois mil e quinhentos reais)
15. Valor do imóvel: R\$ 160.000,00 (Cento e sessenta mil reais)
Parte ideal: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)
16. Valor do imóvel: R\$ 2.000.000,00 (Dois milhões de reais)
Parte ideal: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)
17. Valor do imóvel: NÃO AVALIADO

Conforme inventariante Francisco Carlos Celestino, imóvel foi vendido com autorização judicial no processo 0000986-53.2003.8.26.0614. Adquirente: Nathan Ribeiro Celestino

18. Valor do imóvel: R\$ 187.000,00 (Cento e oitenta e sete mil reais)
Parte ideal: R\$ 46.750,00 (Quarenta e seis mil setecentos e cinquenta reais)

Com relação ao imóvel: UM IMÓVEL denominado Chácara Santo Antônio, com área de 23.570,51 metros quadrados, situado nesta Cidade e Circunscrição de Tambaú, com Cadastro Municipal sob o nº 94-22-088-0005-001, objeto da matrícula 5107 do CRI local, a avaliação deve corresponder a $\frac{1}{4}$ de $\frac{1}{3}$ (um quarto de um terço) do valor do imóvel:

Valor do imóvel: R\$ 650.000,00 (Seiscentos e cinquenta mil reais)
Parte ideal: R\$ 54.166,67 (cinquenta e quatro mil cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)

E, para ficar constando, lavrei o presente laudo, que após lido e achado conforme vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça.

Tambaú, 23 de janeiro de 2026.

Eduardo Janaudis Neto
Oficial de Justiça
Matrícula 360.179-A

