



Cálculo de Atualização Monetária

Descrição do cálculo	Dados básicos informados para cálculo	
Valor Nominal	ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO	
Indexador e metodologia de cálculo	R\$ 35.000,00	
Período da correção	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.	
	Maio/2025 a Junho/2026	
	Dados calculados	
Fator de correção do período	396 dias	1,050179
Percentual correspondente	396 dias	5,017864 %
Valor corrigido para 01/06/2026	(=)	R\$ 36.756,25
Sub Total	(=)	R\$ 36.756,25
Valor total	(=)	R\$ 36.756,25

[Retornar](#) [Imprimir](#)

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

COMARCA DE SALTO

FORO DE SALTO

1ª VARA

Avenida Dom Pedro II, 261 - Salto-SP - CEP 13320-240

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: 0003526-12.2024.8.26.0526
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços
Exequente: Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA
Executado: Claudinei Aparecido Gomes

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Thais Galvão Camilher Peluzo**

Vistos,

Tratando-se de bem indivisível, defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 20.064 do Cartório de Registro de Imóveis de Cerqueira Cesar (fls. 176/178), em nome de Claudinei Aparecido Gomes, **resguardada, contudo, a meação pertencente a Adeni Fernandes da Silva Gomes**, que não integra o polo passivo do presente feito.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Providencie-se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, se possível, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida.

Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário.

Registre-se que a utilização do sistema online não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SALTO****FORO DE SALTO****1ª VARA****Avenida Dom Pedro II, 261 - Salto-SP - CEP 13320-240****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora.

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento.

Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Int.

Salto, 20 de março de 2025.

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

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

De acordo com a solicitação de V.S.^a, apresento a conclusão quanto ao valor de comercialização do imóvel, descrito abaixo:

Proprietário do Imóvel: Claudinei Aparecido Gomes.

Local: Loteamento Thermas de Santa Bárbara.

Área: 611,30m².

Bairro: Thermas de Santa Bárbara.

Descrição do Imóvel:

Um terreno com área de 611,30 m², confrontando-se de frente com Rua 111, fundos área livre, esquerda com lote 04, direita com lote 06, denominado lote 05, na quadra BW, Gleba I, sem construção existente.

Cidade: Águas de Santa Bárbara, estado de São Paulo, Comarca de Cerqueira César.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, e condições de aproveitamento, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

Valor do Imóvel: R\$ 35.000,00(trinta e cinco mil reais)

O presente termo de avaliação foi feito pela corretora de Imóveis Sra. Flávia Petrachini Cantizani Lombardi, CRECI nº 115.492-F, 2ª Região, São Paulo, tendo 30 dias de validade a partir desta data.

Águas de Santa Bárbara, 21 de abril de 2025.

FLÁVIA PETRACHINI CANTIZANI LOMBARDI
Corretora de Imóveis
CRECI: 115.492-F



IMOBILIÁRIA OK.

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO.

REQUERENTE: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

PROPRIETARIO: CLAUDINEI APARECIDO GOMES

LOCAL DO IMÓVEL: SANTA BARBARA RESORT RESIDENCE I

ÁREA DO IMÓVEL: ÁREA DO TERRENO: 611,30 m²

CIDADE: ÁGUAS DE SANTA BARBARA - SP

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Um lote de terreno denominado **lote 05, quadra BW**, gleba I de forma trapezoidal, com a área de 611,30 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: 15,00 metros frente com a Rua 111, fundos 15,00 metros com área livre, esquerda 39,01 metros com o lote 04, direita 42,50 metros com o Lote 06, situado no loteamento denominado " Santa Barbara Resort Residence – Gleba " I ", situado na zona urbana do município de Aguas de Santa Barbara, Comarca de Cerqueira Cesar, estado de São Paulo

VALOR DO TERRENO: R\$ 35.000,00 (Trinta e Cinco Mil Reais)

Metodologia e Considerações Gerais utilizadas:

1. Adotou – se o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.
2. Valor de mercado é a expansão monetária do bem na data de referencia da avaliação, que é representado pela livre negociação entre as partes interessadas e conhecedoras do imóvel com suas potencialidades e limitações bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.
3. Assim o valor expresso ao sinal desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

RUA MARQUES DO VALE Nº26, CENTRO, CEP-18770-000, ÁGUAS DE SANTA BÁRBARA –SP.

14-3765-1308 e-mail: imobiliariaedinho@hotmail.com



IMOBILIÁRIA OK.

No mercado os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo, por outro lado os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes para identificar preços praticados no mercado naquele momento para concluir a negociação bem como para expurgar as especulações

O presente **TERMO DE AVALIAÇÃO**, foi feito a quem possa interessar, pelo corretor de imóveis Sr. EDSON DYNA NETO, CRECI nº 122256 - F, 2ª região, São Paulo, portador do RG nº 33.216.462-7 SSP/SP e do CPF/MF sob nº 346.474.268-74, com escritório a Rua Marques do Vale nº 26, Centro, Águas de Santa Bárbara - SP, e tem o prazo de 30 dias a contar desta data.

Águas de Santa Bárbara, 23 de Abril de 2025.


EDSON DYNA NETO
CORRETOR DE IMOVEIS
CRECI-122256

RUA MARQUES DO VALE Nº26, CENTRO, CEP-18770-000, ÁGUAS DE SANTA BÁRBARA -SP.

14-3765-1308 e-mail: imobiliariaedinho@hotmail.com

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

COMARCA DE SALTO

FORO DE SALTO

1ª VARA

Avenida Dom Pedro II, 261 - Salto-SP - CEP 13320-240

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO-MANDADO**

Processo Digital nº: **0003526-12.2024.8.26.0526**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços**
Exequente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
Executado: **Claudinei Aparecido Gomes**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Thais Galvão Camilher Peluzo**

Vistos.

Diante do certificado à fl. 216 e na esteira da decisão de fls. 201/202, fixo o valor de avaliação do bem penhorado em R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), para maio/2025, que corresponde à média aritmética simples das três avaliações apresentada às fls. 193/197.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) **Sr(a) Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi**, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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

COMARCA DE SALTO

FORO DE SALTO

1ª VARA

Avenida Dom Pedro II, 261 - Salto-SP - CEP 13320-240

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.
- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.
- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá

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

COMARCA DE SALTO

FORO DE SALTO

1ª VARA

Avenida Dom Pedro II, 261 - Salto-SP - CEP 13320-240

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SALTO

FORO DE SALTO

1ª VARA

Avenida Dom Pedro II, 261 - Salto-SP - CEP 13320-240

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intime-se.

Salto, 15 de setembro de 2025.

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



**PREFEITURA MUNICIPAL
DA ESTÂNCIA DE ÁGUAS DE SANTA BÁRBARA**

Rua Francisco Dias Batista, 64 - Centro - Águas de Santa Bárbara Cep
18770-000 - Fone/Fax : (14) 3765-1321 - Estado de São Paulo
Email: pmas@tributos@tg.com.br

" Terra do Verde, da Paz e Saúde "

CERTIDÃO Nº. 632/2025

*FERNANDO BICUDO JUNIOR, Lançador
da Prefeitura Municipal da Estância Hidromineral de Águas de
Santa Bárbara, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições;*

*CERTIFICA, para os devidos fins que o
lote 05, quadra BW, gleba I, Thermas Santa Bárbara, cadastrado
nesta municipalidade sob inscrição cadastral nº. 0-01-01-06-0249-
0100-01-00-0 está com os
IPTU2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025,
CIP2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025, em aberto no valor de
R\$ 6.477,76 (SEIS MIL, QUATROCENTOS E SETENTA E SETE
REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS).*

A presente é verdadeira e firmo-a.

Águas de Santa Bárbara, em 09 de julho de 2025.


**FERNANDO BICUDO JUNIOR
LANÇADOR**