

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

ÍNDICE

1.	Introdução.....	03
2.	Vistoria e Considerações Técnicas.....	03
2.1	Documentação Fotográfica.....	05
3.	Avaliação	
3.1	Metodologia Aplicada.....	07
3.1.1	Metodologia Aplicada - Terreno.....	07
3.1.2	Metodologia Aplicada - Benfeitorias.....	09
3.2	Pesquisa / Homogeneização de Valores.....	11
3.2.1	Pesquisa de Valores - Terreno.....	11
3.2.2	Homogeneização da Pesquisa de Valores.....	13
3.3	Cálculo do Valor Médio.....	13
3.4	Cálculo do Valor do Imóvel.....	16
3.4.1	Cálculo do Valor do Terreno.....	16
3.4.2	Cálculo do Valor das Benfeitorias.....	16
4.	Conclusão.....	17
5.	Encerramento.....	17

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

1. Introdução

O presente trabalho de avaliação tem por objetivo a identificação do valor de mercado do imóvel objeto da matrícula nº 038714 do CRI de Itatiba/SP, de propriedade de **ANTONIO RICARDO PELLISSON DE OLIVEIRA** (fls. 197/201).

Conforme informações do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, o imóvel penhorado, objeto da matrícula nº 038714, possui a seguinte descrição:

CNM: 119776.2.0038714-55	
MATRÍCULA N.º	038714
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ITATIBA REGISTRO GERAL LUÍS CARMO PASCOAL WALMOR BARBOSA MARTINS JR. Oficial Substituto Oficial	
IMÓVEL: UM TERRENO na RUA JOSÉ CARLOS SERAFIM, constituído pelo LOTE 08-B, destacado do LOTE 08, situado no perímetro urbano da cidade de Morungaba, desta comarca de Itatiba, medindo 5,00m de frente para a referida rua; 30,00m do lado direito, de quem do terreno olha para a rua, confrontando com o lote 09; 30,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 08-A; e 5,00m nos fundos, confrontando com José Marinho da Silva Neto, encerrando a área de 150,00m².	

Referido imóvel está cadastrado junto a Prefeitura Municipal da Estância Climática de Morungaba sob nº 10801041.

2. Vistoria e Considerações Técnicas.

O perito realizou a vistoria técnica no imóvel penhorado no dia 3 de dezembro de 2024, conforme previamente agendado no curso do processo. No local, o perito foi recebido pela moradora, senhora **CASSIA**, que informou que comprou a casa do executado. Embora a moradora não tenha autorizada a extração de fotografias do interior da residência, o evento não trouxe prejuízo à avaliação, já que, presente no local, o perito extraiu todas as características necessárias para a conclusão do laudo de avaliação.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

O imóvel, sobre o qual **HÁ BENFEITORIAS** incorporadas, está localizado em loteamento com características predominantemente **RESIDENCIAL**.

O Loteamento em que inserido o imóvel avaliando possui boa infraestrutura, tais como, pavimentação, guias e sarjetas, galerias de águas pluviais, rede de esgoto sanitário, coleta de lixo, abastecimento de água, iluminação pública, rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar, sistema de telefonia convencional etc.

O terreno, com área total de 150,00 m², conforme registro de imóveis, apresenta forma geométrica **RETANGULAR**, situação de **MEIO DE QUADRA**, topografia **DECLIVE LATERAL** e superfície/solo **SECA**. Possui testada de 5,00 metros para a **Rua JOSÉ CARLOS SERAFIM**.

Sobre o imóvel avaliando **HÁ BENFEITORIAS** incorporadas, caracterizadas como **CASA**, com área construída de 96,80 m², conforme cadastro municipal.

Possui **idade/vida aparente¹ (le) de 20 (vinte) anos**, levando-se em conta as características da construção, sendo ponderada a arquitetura e a funcionalidade dos materiais empregados.

Em função das características gerais e de acabamento de maiores incidências colhidas por ocasião da vistoria, considerando o conjunto das especificações, a construção enquadra-se em Padrão Construtivo **SIMPLES**, onde o valor unitário do metro quadrado corresponde 1,251 a 1,743 de R-8N.

O estado das edificações foi classificado em **NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES²**, levando-se em conta as constatações verificadas em vistoria.

¹ É o tempo de vida do bem estimado pelo avaliador, geralmente resultado da diferença entre a vida útil e a esperança de vida, não sendo, necessariamente, igual ao tempo real de vida do bem.

² Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

2.1 Documentação Fotográfica



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3 Avaliação

3.1 Metodologia Aplicada

Na avaliação do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**³, e na avaliação das construções (benfeitorias), será utilizado o **MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO ATUAL**⁴.

3.1.1 Metodologia Aplicada – Terreno

Em função das características do imóvel avaliando e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário desta cidade, para determinação do valor de mercado atual, concluímos pela aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, por ser metodologia compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Trata-se de método consagrado e o mais utilizado em avaliações dessa natureza, através de comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou vendidos, em regime de livre mercado.

O nível de rigor pretendido em uma avaliação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado. O rigor da avaliação, portanto, está condicionado à abrangência da pesquisa, à confiabilidade e à adequação dos dados coletados.

Foram obtidos elementos disponíveis no mercado local de imóveis, passíveis de homogeneização. E para determinação do valor básico unitário, segundo as diretrizes traçadas pelas normas vigentes, serão utilizados os seguintes fatores especiais de homogeneização:

3 Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

4 Método de Custo de Reprodução Atual: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

- Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

- O imóvel avaliando possui fator de consistência **(K6) = 1,00.**

3.1.2 Metodologia Aplicada – Benfeitorias

A avaliação das benfeitorias se deu pelo **MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO ATUAL**. A metodologia escolhida é compatível com a natureza do bem avaliando e com a finalidade da avaliação. Este método baseia-se na hipótese de que um comprador, bem informado, não pagará por um imóvel mais do que o custo para construir outro igual. Nestas condições, o valor das benfeitorias (construções) pode ser avaliado através do custo para reproduzir o imóvel.

O Método do Custo de Reprodução é um método direto e expedito. Nele o avaliador utiliza-se do preço básico publicado por revistas especializadas que editam mensalmente os custos básicos da construção unitários para os diversos tipos de edificações e acabamentos, dando-lhe o acréscimo relativo aos custos indiretos, obtendo-se o valor da benfeitoria como nova.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Este método apropria o valor das benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. Baseia-se na aplicação de custos unitários por metro quadrado do tipo da construção, segundo disciplina a NBR 12.721/2006 e Portaria CAJUFA.

Nesta metodologia são considerados também os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescência funcional das benfeitorias, através da aplicação de índices de depreciação.

Para refletir o custo unitário básico atual de edificações, segundo a NBR 12.721/2006⁵, foram adotados os índices **SINDUSCON**. O Custo Unitário Básico – **CUB** – para edificações, **projeto padrão R-8N (CUB REPRESENTATIVO)**, é de **R\$ 2.036,30 por m²**, em que já se incluem os encargos sociais, compostos pelo binômio Mão de Obra e Materiais de Construção.

Em função das características gerais e de acabamento de maiores incidências, colhidas por ocasião da vistoria, considerando o conjunto das especificações, a **CONSTRUÇÃO** incorporada sobre o imóvel avaliando, amolda-se em edificação tipo **CASA PADRÃO SIMPLES**, cujo valor unitário de construção é de **1,251 a 1,743 de R-8N**. Ponderando-se o tipo da edificação, o traço arquitetônico empregado, a funcionalidade e as características dos materiais, a utilização da área construída em relação à superfície do terreno, adota-se, para a **CONSTRUÇÃO**, o valor unitário do metro quadrado de 1,251 de R-8N (**F_{PC} = 1,251**).

Relativamente à depreciação pelo **obsolescência e estado de conservação**, **será utilizada uma adequação do método de Ross/Heidecke**, que leva em conta na determinação de seu valor, o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

O valor unitário da edificação sob avaliação, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo **fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – FOC**, para levar em conta a depreciação.

O fator FOC deriva da expressão:

⁵ Considerando a publicação da ABNT – NBR 12.721/2006, em cumprimento à Lei nº 4.591/64, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados a partir de novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR 12.721/1999).

FOC = $R + K \times (1-R)$, em que:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal (tabelado), e

K = coeficiente de Ross/Heidecke (tabelado).

V_B = Valor de Mercado da Benfeitoria
A_{Benf} = Área da Benfeitoria
CUB = Custo Unitário Básico de Edificações – R\$ / M2
F_{PC} = Fator relativo à classificação do padrão construtivo
FOC = Fator obsolescência e estado de conservação

3.2 Pesquisa/Homogeneização de Valores

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o bem avaliando esteja inserido. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações contemporâneas à data de referência do laudo de avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Após empreender ampla pesquisa imobiliária, foram selecionados três elementos compatíveis com o imóvel avaliando, passíveis de homogeneização, assim caracterizados:

I	Fonte: Prime Home Imóveis Tel. (19) 3845-4668 Código: TE017764 Endereço: R. São Judas Tadeu, Morungaba Área: 375,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Aclive Valor Imóvel: R\$ 201.400,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 537,07 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	
II	Fonte: Vivali Empreendimentos Imobiliários Tel. (11) 4538-5820 Código: VITR00314 Endereço: Centro, Morungaba Área: 250,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Aclive Valor Imóvel: R\$ 190.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 760,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	
III	Fonte: Coradini Imóveis Tel. (19) 97402-7783 Código: TE0822 Endereço: Brumado, Morungaba Área: 250,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Aclive leve Valor Imóvel: R\$ 160.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 640,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	

Inexistindo elementos discrepantes⁶, conforme normas técnicas em vigência, passa-se à homogeneização das amostras.

⁶ São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.2.2 Homogeneização da Pesquisa de Valores

AMOSTRAS	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES						DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	K4	K5	K6	
I	537,07	1,00	0,90	1,00	1,25	1,12	1,00	662,21
II	760,00	1,00	0,90	1,00	1,25	1,07	1,00	902,88
III	640,00	1,00	0,90	1,10	1,11	1,07	1,00	737,28

3.3 Cálculo do Valor Médio

A média (X) das três amostras é R\$ 767,46 por m². Portanto, $\rightarrow X = 767,46$.

O desvio padrão (S) é dado pela fórmula $\rightarrow S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{n - 1}}$

Logo, o desvio padrão é $\rightarrow S = 123,14$

3.3.1 Verificação da pertinência do rol de amostras pelo critério excludente de CHAUVENET⁷

Amostras extremas $\rightarrow$ Amostra I = R\$ 662,21 / m²

Amostra II = R\$ 902,88 / m²

Valor crítico para 3 amostras $\rightarrow 1,38$ (tabelado)⁸

⁷ Por este critério, a amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (que é a diferença em valor absoluto entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for inferior ao número crítico de Chauvenet tabelado.

⁸ Abunahman, Sérgio Antonio. Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações. SP: Ed. Pini. Pág. 301.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

$$\rightarrow d1/S = (767,46 - 662,21) / 123,14 = 0,85 < 1,38 \rightarrow \text{Amostra pertinente}$$

$$\rightarrow d2/S = (902,88 - 767,46) / 123,14 = 1,10 < 1,38 \rightarrow \text{Amostra pertinente}$$

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também serão, e o rol é **compatível e definitivo**.

Na hipótese desta avaliação será utilizada a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras** ($n < 30$), com a distribuição “t” de **STUDENT**, para “n” amostras e “n – 1” graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante a norma técnica incidente.

3.3.2 Limites de Confiança do Valor/M²

Os limites de confiança são definidos pelo modelo:
$$X_{\text{mín}} = X \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

onde: $t_c = 1,89 \rightarrow$ valores percentis para distribuição “t” de **STUDENT**, com **n (3)** amostras, **n – 1 (2)** graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado).

Substituindo no modelo, vem
$$X_{\text{mín}} = 767,46 \pm 1,89 \times \frac{123,14}{\sqrt{2}}$$

Efetando, temos
$$\begin{aligned} X_{\text{máx}} &= \text{R\$ } 932,03 / \text{m}^2 \\ X_{\text{mín}} &= \text{R\$ } 602,89 / \text{m}^2 \end{aligned}$$

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.3.3 Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes

A amplitude **A** é $\rightarrow X_{\text{máx}} - X_{\text{mín}} = 932,03 - 602,89 = 329,14$

Dividindo-se a amplitude por três ($329,14 \div 3$), temos **109,71**

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

1ª classe $\rightarrow 602,89 \dots\dots\dots 712,60$

Neste intervalo há UMA amostra (elemento "1") $\rightarrow$ **Peso "1"**

2ª classe $\rightarrow 712,60 \dots\dots\dots 822,31$

Neste intervalo há UMA amostra (elemento "3") $\rightarrow$ **Peso "1"**

3ª classe $\rightarrow 822,31 \dots\dots\dots 932,03$

Neste intervalo há UMA amostra (elemento "2") $\rightarrow$ **Peso "1"**

Soma dos pesos $\rightarrow (S_p) = 1 + 1 + 1 = 3$

Soma dos valores ponderados $\rightarrow (S_v) = (R\$ 662,21 \times 1) + (R\$ 737,28 \times 1) + (R\$ 902,88 \times 1) = R\$ 2.302,37$

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

TOMADA DE DECISÃO $\rightarrow S_v \div S_p \rightarrow 2.302,37 \div 3 \rightarrow R\$ 767,46$

Portanto, adota-se R\$ 767,46 / m².

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.4 Cálculo do Valor do Imóvel

3.4.1 Valor do Terreno

$$V_t = A \times V_u \rightarrow V_t = 150,00 \times 767,46 = \text{R\$ } 115.119,00$$

O valor de mercado do lote de terreno sob avaliação, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos⁹, é da ordem de **R\$ 120.000,00** (cento e vinte mil reais).

3.4.2 Valor das Benfeitorias

Do item 3.1.2 $\rightarrow V_B = A_{\text{Benf}} \times CUB \times F_{PC} \times FOC$, onde

$$\Rightarrow V_B = 96,80 \times 2.036,30 \times 1,251 \times [0,20 + 0,672 \times (1 - 0,20)]$$

$$\text{Logo, } V_B = \text{R\$ } 181.884,35$$

O valor de mercado das construções, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, já considerado o seu atual estado, em números redondos¹⁰, é da ordem de **R\$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais).

⁹ Ao Engenheiro Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

¹⁰ Ao Engenheiro Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

4. Conclusão



O imóvel objeto da matrícula nº 038714, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Itatiba/SP, com área de terreno de **150,00 m²**, localizado na Rua José Carlos Serafim nº 206, Bairro Vila Mariana, Morungaba/SP, e demais benfeitorias incorporadas, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO** de **R\$ 300.000,00¹¹** (trezentos mil reais), com validade para **DEZEMBRO DE 2024**.

5. Encerramento

As análises e conclusões expressas no presente trabalho foram baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamentos efetuados pelo próprio perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros.

Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal de Morungaba, sobre o imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 016692, **CONSTAM DÉBITOS** de IPTU no valor de **R\$ 2.477,16** (doc. anexo).

Nada mais havendo a acrescentar, encerramos o presente trabalho de avaliação, composto por 17 laudas digitadas, exceto anexos.

Itatiba, 20 de dezembro de 2024.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP nº 5061413653
Perito Judicial

¹¹ **R\$ 120.000,00** (cento e vinte mil reais) para o lote de terreno, e **R\$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais) para as construções existentes, já considerado o atual estado de conservação.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

ANEXO

- Ficha de lançamento e extrato de débito de IPTU incidente sobre o imóvel avaliando, expedido pela Prefeitura Municipal de Morungaba/SP.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



MUNICÍPIO DE MORUNGABA
MUNICÍPIO DE MORUNGABA
JOSÉ FRARE, 40 - CENTRO
CNPJ: 45.755.238/0001-65
Ficha Cadastral Exercício: 2024

Data de Emissão: 28/10/2024 09:08

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 10801041Cobrança: NORMAL

Inscrição: 10801041Período: 9999

Setor:Lei:

Quadra:Alteração: 05/09/2013

Lote: 08-B

Unidade:Cadastro: 05/09/2013

Seção:

Face:

Valor Venal: 93425,86

Proprietário

Nome: ANTONIO RICARDO PELLISSON DE OLIVEIRA
CPF/CNPJ: 150.030.338-00RG/Inscrição: 246017302

Compromissário e/ou Co-responsável

Nome: ANTONIO RICARDO PELLISSON DE OLIVEIRA
CPF/CNPJ: 150.030.338-00RG/Inscrição: 246017302

Endereço do Imóvel

Logradouro: - RUA JOSE CARLOS SERAFIM, 206
Bairro: VILA MARIANACEP: 13260-000
Loteamento:
Complemento:

Endereço de Correspondência

Logradouro: - RUA JOSE CARLOS SERAFIM, 206
Bairro: VILA MARIANACEP: 13260-000
Cidade: MORUNGABAUF: SP
Complemento:

Características do Terreno

Área do Terreno: 150,00

Valor Venal: 13.601,02

Profundidade: 0,00

Testada: 5,00

Lad. Esquerdo: 0,00

Lad. Direito: 0,00

Zoneamento: VILA MARIANA

Fração Ideal: 1,00

Característica

Desdobro

Característica

Desdobro

Característica

Desdobro

0002 - Fator de Correcao

0001 - Fator 0,8

0007 - VARRIÇÃO

0001 - SIM

0008 - LIXO

0001 - SIM

0009 - CONSERVAÇÃO

0001 - SIM

Características da Edificação

Área Edificada: 96,80

Valor Venal: 79.824,84

Data de Construção:

Tipo Edificação: SUB-CODIGO 1.3

Área Edif. Total: 96,80

Característica

Desdobro

Característica

Desdobro

Característica

Desdobro

0004 - IMPOSTO PREDIAL

0001 - IMPOSTO PREDIAL

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA, CPF nº 150.030.338-00, sob o número WLCB-2257000938498. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001720-95.2023.8.26.0881 e código 0726X1111y.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

 MUNICIPIO DE MORUNGABA MUNICIPIO DE MORUNGABA JOSE FRARE, 40 - CENTRO 45.755.238/0001-65 LISTAGEM DE DÉBITOS									
Cadastro:		Descrição:							
10801041		10801041							
CPF/CNPJ:		Nome:							
16003033800		ANTONIO RICARDO PELLISSON DE OLIVEIRA							
Logradouro:							Número:	Complemento:	
RUA JOSE CARLOS BERAFFIM							208		
Bairro:						Cep:	Sexo:	Quadra:	Lote:
VILA MARIANA						13280-000			08-B
Código:	Ano:	Cadastro:	Descrição:		Devedor:				
181482	2023	10801041	IPTU		ANTONIO RICARDO PELLISSON DE OLIVEIRA				
Vencimento	Par	Situação	Valor	Corrção	Multa	Juros	Descon	Honorários	Total
27/03/2023	1	ASERIO DA DIVIDA	34,77	1,11	3,59	7,18	0,00	0,00	46,55
25/04/2023	2	ASERIO DA DIVIDA	34,77	1,11	3,59	6,82	0,00	0,00	46,29
25/05/2023	3	ASERIO DA DIVIDA	34,77	1,11	3,59	6,46	0,00	0,00	45,93
26/06/2023	4	ASERIO DA DIVIDA	34,77	1,11	3,59	6,10	0,00	0,00	45,57
25/07/2023	5	ASERIO DA DIVIDA	34,77	1,11	3,59	5,74	0,00	0,00	45,21
25/08/2023	6	ASERIO DA DIVIDA	34,77	1,11	3,59	5,38	0,00	0,00	44,85
25/09/2023	7	ASERIO DA DIVIDA	34,77	1,11	3,59	5,02	0,00	0,00	44,49
25/10/2023	8	ASERIO DA DIVIDA	34,77	1,11	3,59	4,67	0,00	0,00	44,14
27/11/2023	9	ASERIO DA DIVIDA	34,77	1,11	3,59	4,31	0,00	0,00	43,78
26/12/2023	10	ASERIO DA DIVIDA	35,21	1,13	3,63	4,00	0,00	0,00	43,97
Total divida			348,14	11,12	35,94	55,68	0,00	0,00	450,88
Código:	Ano:	Cadastro:	Descrição:		Devedor:				
188158	2023	10801041	PARCELAMENTO		ANTONIO RICARDO PELLISSON DE OLIVEIRA				
Vencimento	Par	Situação	Valor	Corrção	Multa	Juros	Descon	Honorários	Total
05/12/2023	1	ASERIO DA DIVIDA	188,10	14,50	27,59	40,05	4,30	0,00	265,94
05/01/2024	2	ASERIO DA DIVIDA	48,42	7,67	12,94	23,20	4,30	0,00	87,93
05/02/2024	3	ASERIO DA DIVIDA	48,42	7,67	12,94	22,47	4,30	0,00	87,20
05/03/2024	4	ASERIO DA DIVIDA	48,42	7,67	12,94	21,74	4,30	0,00	86,47
05/04/2024	5	ASERIO DA DIVIDA	48,42	7,67	12,94	21,01	4,30	0,00	85,74
05/05/2024	6	ASERIO DA DIVIDA	48,42	7,67	12,94	20,27	4,30	0,00	85,00
05/06/2024	7	ASERIO DA DIVIDA	48,42	7,67	12,94	19,54	4,30	0,00	84,27
05/07/2024	8	ASERIO DA DIVIDA	48,42	7,67	12,94	18,81	4,30	0,00	83,54
05/08/2024	9	ASERIO DA DIVIDA	48,42	7,67	12,94	18,07	4,30	0,00	82,80
05/09/2024	10	ASERIO DA DIVIDA	48,42	7,67	12,94	17,34	4,30	0,00	82,07
05/10/2024	11	ASERIO DA DIVIDA	48,42	7,67	12,94	16,61	4,30	0,00	81,34
05/11/2024	12	ASERIO DA DIVIDA	48,42	7,67	5,61	15,88	4,30	0,00	73,28
05/12/2024	13	ASERIO DA DIVIDA	48,42	7,67	5,61	15,88	4,30	0,00	73,28
05/01/2025	14	ASERIO DA DIVIDA	48,42	7,67	5,61	15,88	4,30	0,00	73,28
05/02/2025	15	ASERIO DA DIVIDA	48,42	7,67	5,61	15,88	4,30	0,00	73,28
05/03/2025	16	ASERIO DA DIVIDA	48,42	7,67	5,61	15,88	4,30	0,00	73,28
05/04/2025	17	ASERIO DA DIVIDA	48,42	7,67	5,61	15,88	4,30	0,00	73,28
05/05/2025	18	ASERIO DA DIVIDA	48,42	7,69	5,62	15,89	4,33	0,00	73,29
Total divida			1,011,24	144,91	196,27	350,28	77,43	0,00	1,625,27
Código:	Ano:	Cadastro:	Descrição:		Devedor:				
201082	2024	10801041	IPTU		ANTONIO RICARDO PELLISSON DE OLIVEIRA				
Vencimento	Par	Situação	Valor	Corrção	Multa	Juros	Descon	Honorários	Total
25/03/2024	1	ASERIO DO EXERCICIO	35,91	0,00	3,59	2,87	0,00	0,00	42,37
25/04/2024	2	ASERIO DO EXERCICIO	35,91	0,00	3,59	2,51	0,00	0,00	42,01
27/05/2024	3	ASERIO DO EXERCICIO	35,91	0,00	3,59	2,15	0,00	0,00	41,65
25/06/2024	4	ASERIO DO EXERCICIO	35,91	0,00	3,59	1,80	0,00	0,00	41,30
25/07/2024	5	ASERIO DO EXERCICIO	35,91	0,00	3,59	1,44	0,00	0,00	40,94
26/08/2024	6	ASERIO DO EXERCICIO	35,91	0,00	3,59	1,08	0,00	0,00	40,58
25/09/2024	7	ASERIO DO EXERCICIO	35,91	0,00	3,59	0,72	0,00	0,00	40,22
25/10/2024	8	ASERIO DO EXERCICIO	35,91	0,00	3,59	0,36	0,00	0,00	39,86
25/11/2024	9	ASERIO DO EXERCICIO	35,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35,91

impresso em: 29/10/2024 09:07:49

Página 1 de 2

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



MUNICIPIO DE MORUNGABA
MUNICIPIO DE MORUNGABA
 JOSE FRARE, 40 - CENTRO
 45.755.238/0001-65

LISTAGEM DE DÉBITOS

Cadastro:	Inscrição:				
10801041	10801041				
CNPJ/CPF:	Nome:				
15003023800	ANTONIO RICARDO PELLISSON DE OLIVEIRA				
Endereço:		Número:	Complemento:		
RUA JOSE CARLOS SERAFIM		208			
Bairro:	Cep:	Selo:	Quadra:	Lote:	Unidade:
VILA MARIANA	13280-000			08-B	

Código	Ano	Cadastro	Descrição	Devedor					
201082	2024	10801041	IPU	ANTONIO RICARDO PELLISSON DE OLIVEIRA					
Vencimento	Par	Situação	Valor	Correção	Multa	Juros	Descon	Honorários	Total
25/12/2024	10	ABERTO DO EXERCÍCIO	36.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	36.17
Total dívida			360.36	0.00	28.72	12.93	0.00	0.00	401.01
TOTAL:			1.718.74	156.03	260.93	418.89	77.43	0.00	2.477.11

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE LOUVEIRA****FORO DE LOUVEIRA****CARTÓRIO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL**

Rua Antonio Schiamanna, 126, Vila Nova - CEP 13290-024, Fone: (19) 2142-3355, Louveira-SP - E-mail: louveirajec@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1001727-05.2022.8.26.0681**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Claudio Donisete Russoni**
 Executado: **Lindinalva de Cássia Eufrazio e outro**

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rafael Carmezim Camargo Neves**

Vistos.

Ante a informação de fls. 226 de que o imóvel em questão encontra-se quitado, converto a PENHORA SOBRE OS DIREITOS DO IMÓVEL em PENHORA DO IMÓVEL matrícula nº 038714 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itatiba, (matrícula às fls.178/182), de propriedade da parte executada Antonio Ricardo Pellisson de Oliveira.

Ainda, considerando-se a celeridade e economia processual utilizo como prova emprestada a avaliação do imóvel realizada nos autos sob nº 0001710-85.2023.8.26.0281 da 2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba, no valor de R\$ 300.000,00.

Considerando o interesse público na solução mais rápida dos processos judiciais, Este instrumento emerge como medida mais eficaz e econômica em relação à hasta pública convencional, realizada no átrio do fórum. Isto porque, através do uso da rede mundial de computadores, é possível atingir um número muito maior de interessados, os quais, mediante procedimento singelo e sem a necessidade de comparecimento pessoal no local da venda pública, poderão oferecer lances, que serão imediatamente apresentados aos demais participantes, em tempo real, possibilitando maior transparência e democracia em todo processo de alienação judicial, de tal forma a ser mais benéfico até para o executado.

Além da agilidade na conclusão da venda e na maior possibilidade de êxito nas arrematações, a “alienação judicial eletrônica” promoverá a redução das custas processuais, pois, conforme regulamentação aditada pelo E. Conselho Superior de Magistratura (CSM nº 1625/2009), divulgação das hastas públicas no meio eletrônico e em jornais de grande circulação, os custos referentes à alienação judicial eletrônica como verificação do bem oferecido à venda, eventuais dívidas pendente perante os órgãos públicos, seu estado de conservação, material fotográfico,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE LOUVEIRA
FORO DE LOUVEIRA
CARTÓRIO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Antonio Schiamanna, 126, Vila Nova - CEP 13290-024, Fone: (19) 2142-3355, Louveira-SP - E-mail: louveirajec@tjsp.jus.br

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

movimentação de todo sistema de acessibilidade e de segurança do site, correrão e serão praticados por conta e responsabilidade exclusiva do gestor abaixo nomeado.

Nomeio para realização da hasta pública o gestor de sistemas de alienação judicial eletrônica "Szaja kileberman Gestão e Intermediação de Ativos Ltda", inscrita no CNPJ/MF sob nº06.174.779/0001-48, com sede à Avenida Nove de julho, 3229, conjunto 107, Jardim Paulista, São Paulo/SP, representada Sr. **Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi**, leiloeiro oficial, devidamente homologado junto ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo nos termos do referido provimento, (CSM 1625/2009), para realizar a alienação eletrônica do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos em epígrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede mundial (internet), a intimação do GESTOR credenciado (via e-mail).

Até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá ao exequente apresentar diretamente ao gestor (e não no fórum) o cálculo atualizado do débito, que será considerado para todos os fins de direito - notadamente para os fins ligados às hastas públicas (leilão eletrônico). 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. (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009).

Desde já, fica consignado que o arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance (artigos 18 e 19 do aludido Provimento). Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, deverá o Sistema abaixo nomeado trazer o auto respectivo, acompanhado do cumprimento de todos os requisitos elencados na presente. Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação (art. 876, CPC/2015), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo.

Tratando-se de processo executório, caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal, observando o prazo, que não poderá ser inferior a 10 dias da data estipulada para início da hasta.

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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE LOUVEIRA****FORO DE LOUVEIRA****CARTÓRIO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL**

Rua Antonio Schiamanna, 126, Vila Nova - CEP 13290-024, Fone: (19) 2142-3355, Louveira-SP - E-mail: louveirajec@tjsp.jus.br

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

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.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá 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.

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.

Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO – Gestor Judicial, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, via internet ou telefone, dos interessados em vistoriar o(s) bem(ns) penhorado, cabendo ao(s) responsável(is) pela guarda autoriza o ingresso dos interessados, em caso de resistência poderá ser solicitado inclusive apoio policial, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos, e de fotografias do(s) bem(ns) para inseri-lo(s) 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, em caso de bem imóvel poderá ser afixadas faixas, placas ou outdoor no local para dar ampla divulgação sobre a venda do bem em leilão judicial.

Intime-se.

Louveira, 18 de agosto de 2025.

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