EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIRIGUI/SP

Processo n. 0002354-92.2022.8.26.0077

DEOCLECIO BAGATINI, qualificado nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA em epígrafe, que move em face de **MOACIR ANTONIO TURRA e outros**, também qualificados, por seu advogado constituído, vem respeitosamente perante vossa Excelência, em atenção a decisão de fls., expor e requerer o que segue.

Superada a questão das penhoras dos imóveis, inclusive com decisão transitada em julgado, faz-se necessário o prosseguimento do feito com a expropriação dos bens para satisfação da execução.

Objetivando a economia e celeridade processual para avaliação do imóvel penhorado nos presentes autos às fls. 285/293 e 310/313, pleiteia-se pela juntada de **três pareceres técnicos** realizados por corretores, de cada imóvel, a fim de aferir o valor de mercado dos bens.

Ademais, informa-se que, em complemento aos referidos documentos, foi realizada a análise comparativa de preços médios do mercado imobiliário, nos termos do artigo 871, inciso IV, Código de Processo Civil, motivo pelo qual se requer também a juntada do respectivo Relatório.

Nesse aspecto, em relação aos imóveis de matrículas n. 17461, n. 17479, n. 17482, n. 17483 e n. 17530 do C.R.I de Nhandeara foi elaboro um único documento de análise comparativa e uma única avaliação para os 5 imóveis, tendo em vista que são idênticos, situando-se um ao lado do outro em uma mesma quadra.

Portanto, destaca-se que o Relatório Comparativo em comento servirá de adendo às informações apresentadas pelos corretores em seus pareceres, motivo pelo qual se aproxima do preço médio do bem penhorado, visto que os métodos utilizados são complementares.

Além do mais, segue também certidão de valor venal de cada imóvel, bem como passivo fiscal dos bens junto às prefeituras municipais. Destarte, este Exequente requer seja fixado como valor de avaliação dos imóveis as quantias abaixo transcritas, mediante homologação por parte deste D. Juízo

Oficial de Registro de Imóveis de Nhandeara/SP

Matrícula 17.461 - R\$ 50.959,63

Matrícula 17.479 - R\$ 50.959,63

Matrícula 17.482 - R\$ 50.959,63

Matrícula 17.483 - R\$ 50.959,63

Matrícula 17.530 - R\$ 50.959,63

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Birigui/SP

Matrícula 34.726 - R\$ 284.675,24

Cartório de Registro de Imóveis de São Manuel/SP

Matrícula 8.192 - R\$ 233.534,73

Matrícula 9.288 - R\$ 450.872,73

Oportunamente, com fundamento no artigo 879, II e 883, ambos do Código de Processo Civil e nos termos do Provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça de São Paulo, <u>reitera-se a realização do Leilão Eletrônico para alienação dos bens penhorado nos autos</u> do processo em epígrafe, pelo valor de Avaliação alhures em 1ª praça e, 50% de deságio em 2ª praça (artigo 891, Parágrafo Único).

Ainda nestes termos, indica como Leiloeiro Oficial para a realização deste ato o Sr. Davi Borges de Aquino, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCESP sob o nº 1.070, com endereço comercial Avenida Paulista, nº 2421 - 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo - SP, Fone: (11) 3230-1126, e-mail: contato@alfaleiloes.com, devidamente habilitado e cadastrado no Portal de Auxiliares da Justiça do Estado de São Paulo: "https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/23879".

Cumpre informar que o leiloeiro supramencionado, encontra-se com seu cadastro regularmente enquadrado no Provimento CSM nº 2427/2017, Provimento CG nº 19/2021, Comunicado CG nº 1082/2021 e no Comunicado CG nº 251/2022, artigo 251-A.

Destaca-se, por oportuno, que o leiloeiro em apreço é gestor da Alfa Leilões – Especialista em Imóveis, que dispõe de sistema eletrônico habilitado para realização de leilões eletrônicos, hospedado no sítio eletrônico www.alfaleiloes.com e que o leilão eletrônico em apreço será realizado neste endereço eletrônico.

Ante o exposto, superada a fase de penhora, REQUER:

- O prosseguimento do feito com a expropriação dos bens dos executados para a satisfação do crédito em cobrança, que atualizado até a presente data perfazem o montante de R\$ 459.721,96 (quatrocentos e cinquenta e nove mil setecentos e vinte e um Reais e noventa e seis centavos).
- 2. O acolhimento e homologação das avaliações dos imóveis ora apresentadas, conforme fundamentação acima, designando leilão para alienação dos bens.
- 3. A nomeação como Leiloeiro Oficial para a realização deste ato o Sr. Davi Borges de Aquino, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCESP sob o nº 1.070, com endereço comercial Avenida Paulista, nº 2421 1º Andar Bela Vista CEP 01.311-300 São Paulo SP, Fone: (11) 3230-1126, e-mail: contato@alfaleiloes.com
- 4. No mais, caso a indicação do referido Auxiliar da Justiça seja acolhida por este MM. Juízo, requer-se autorização para que o leiloeiro nomeado, bem como seus funcionários e autorizados, possam se dirigir até o local em que se encontra o bem, a fim de (i) obter material fotográfico e (ii) promover visitações de eventuais

interessados, objetivando potencializar as chances de venda com a ampla divulgação do bem.

Termos em que pede deferimento.

Artur Nogueira, 14 de dezembro de 2023.

Vilson Helom Poier
ADVOGADO
OAB/SP 329.413

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 03/10/2023.

Solicitante do parecer técnico: Doutor Vilson Helom Poier.

Inscrito no CNPJ/CPF: 650.646.151-91.

Estabelecido: Rua Jorge Rezek – 867 - Jardim Rezek Artur Nogueira SP.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado dos bens imóveis.

DADOS DOS IMÓVEIS

Matrículas: 17.461, 17.479, 17.482, 17.483 e 17.530 Cartório de Registro de Imóveis de Nhandeara/SP.

Descrição: São cinco parcelas de solo, geometricamente uniformes, do empreendimento urbanístico intitulado "Residencial Aduf", abarcando 200,00 metros quadrados cada uma, localizadas no distrito e município de Floreal, dentro da comarca de Nhandeara-SP

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidões de Matrícula.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE OSIMÓVEIS

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas na data de 03 de outubro de 2023, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos desses imóveis e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor de cada unidade avaliada neste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 49.940,80** (quarenta e nove mil, novecentos e quarenta Reais e oitenta centavos) Outubro/2023.

Rosemeire Bueno De Sousa CRECI Nº 238789-SP

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado dos imóveis urbanos situados no Lotes de Terreno - Residencial Aduf - Floreal, SP.

Solicitante: Doutor Vilson Helom Poier.

CPF/CNPJ: 650.646.151-91.

Endereço: Rua Jorge Rezek – 867 - Jardim Rezek Artur Nogueira SP.

Data Base: 03/10/2023.

Processo: 0002354-92.2022.8.26.0077.

Objetos de Estudo

Existem cinco porções de terreno, de forma regular, no loteamento conhecido como "Residencial Aduf", cada uma medindo 200,00 metros quadrados, situadas no distrito e município de Floreal, na comarca de Nhandeara-SP

Os Imóveis estão matriculados perante o Cartório de Registro de Imóveis de Nhandeara/SP sob os números 17.461, 17.479, 17.482, 17.483 e 17.530.

Valor de Cada Unidade

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes aos avaliados.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 247,16.

R\$ 200,00m² x R\$ 247,16/m²

Valor da Avaliação

R\$ 49.431,20

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA **OPINATIVO**



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0002354-92.2022.8.26.0077 **Solicitante:** Doutor Vilson Helom Poier.

CPF/CNPJ: 650.646.151-91.

Endereço: Rua Jorge Rezek – 867 - Jardim Rezek Artur Nogueira SP.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 52.488,80

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	03/10/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Lotes de Terreno - Residencial Aduf - Floreal, SP
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	Cinco lotes de área regular compõem o loteamento chamado "Residencial Aduf", cada um com 200,00 metros quadrados, localizados no distrito e município de Floreal, na comarca de Nhandeara-SP
DADOS CADASTRAIS	Matrículas 17.461, 17.479, 17.482, 17.483 e 17.530 do Cartório de Registro de Imóveis de Nhandeara/SP.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde os imóveis em questão estão situados e, tendo como base a documentação enviada dos bens, o metro quadrado da região equivale a R\$ 262,44.
AVALIAÇÃO	Valor de Cada Unidade pela Avaliação: R\$ 262,44 x 200m² = R\$ 52.488,80



RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Relação de Imóveis	3
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia	3
5.2 – Amostras Análogas	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais	6
Material Utilizado Para a Confecçao deste Documento	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Deoclécio Bagatini.

Doutor Vilson Helom Poier.

DATA: 03/10/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 17.461, 17.479, 17.482, 17.483 e 17.530 — Cartório de Registro de Imóveis de Nhandeara/SP, penhorados nos autos do Processo nº 0002354-92.2022.8.26.0077, em

trâmite perante a 1º Vara Cível - Foro de biriqui.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Outubro.

2 - Estudo do Imóvel

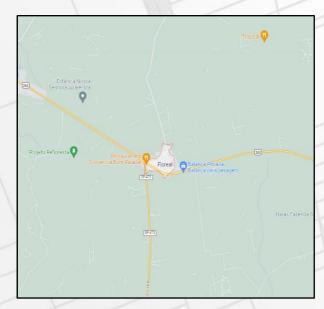
Localização: Lotes de Terreno - Residencial Aduf - Floreal, SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 17.461, 17.479, 17.482, 17.483 e 17.530 - Cartório de Registro de Imóveis de Nhandeara/SP − De acordo com suas Certidões de Matrícula, o imóvel possuí 200,00m² de área total.

Descrição do bem: Cinco lotes de terreno, de forma regular, do loteamento denominado "Residencial Aduf", com a área de 200,00 metros quadrados, situado no distrito e município de Floreal, comarca de Nhandeara-SP.

3 - Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)

3.2 - Características da Região e Polos de Influência

A região possui trânsito descomplicado, áreas verdes, menor custo de vida, assim como promete uma rotina mais leve, com locais para lazer e maior segurança, onde se preserva os recursos naturais.

Além disso, possui em suas proximidades locais para passeios, e atrativos naturais como parques ecológicos.

4 - Relação de Imóveis

Matrícula	Lote	Quadra	Área
17.461	23	A	200m²
17.479	13	В	200m²
17.482	16	В	200m²
17.483	17	В	200m²
17.530	08	D	200m²

5 - Precificação

5.1 - Metodologia

O método utilizado foi o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



Elemento comparativo nº 2

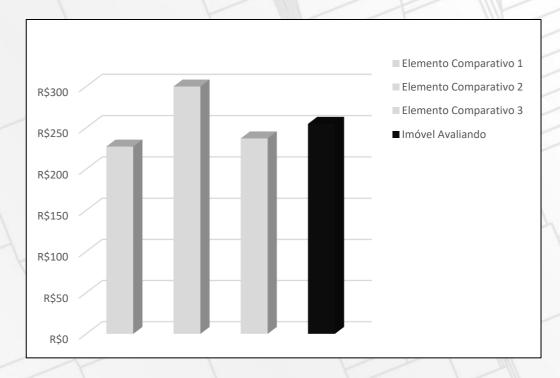


Elemento comparativo nº 3



5.3 - Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas aos bens avaliandos. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em R\$ 227,24 (duzentos e vinte e sete Reais e vinte e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em R\$ 300,00 (trezentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 237,15** (duzentos e trinta e sete Reais e quinze centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de <u>R\$</u> <u>254,80</u> (duzentos e cinquenta e quatro Reais e oitenta centavos).

5.4 - Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 - Valor dos Imóveis

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes aos imóveis de estudo, <u>cada terreno</u> seu valor atribuído é de:

(200,00m² de área total x R\$ 254,80)

=

R\$ 50.959,63

(cinquenta mil, novecentos e cinquenta e nove Reais e sessenta e três centavos)

Outubro de 2023

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 254,80**, de modo que os imóveis em apreço, **cada um** tem valor médio de **R\$ 50.959,63**.

Por fim, uma vez fixado o valor dos bens imóveis em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praceamento.

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇAO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

Este documento é copia do original, asse Para conferir o original, acesse o site https://esa

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 03/10/2023.

Solicitante do parecer técnico: Doutor Vilson Helom Poier.

Inscrito no CNPJ/CPF: 650.646.151-91.

Estabelecido: Rua Jorge Rezek - 867 - Jardim Rezek Artur Nogueira SP.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado dos bens imóveis.

DADOS DOS IMÓVEIS

Matrículas: 17.461, 17.479, 17.482, 17.483 e 17.530 Cartório de Registro de Imóveis de Nhandeara/SP.

Descrição: São cinco parcelas de solo, geometricamente uniformes, do empreendimento urbanístico intitulado "Residencial Aduf", abarcando 200,00 metros quadrados cada uma, localizadas no distrito e município de Floreal, dentro da comarca de Nhandeara-SP

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidões de Matrícula.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE OSIMÓVEIS

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas na data de 03 de outubro de 2023, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos desses imóveis e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor de cada unidade avaliada neste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 49.940,80** (quarenta e nove mil, novecentos e quarenta Reais e oitenta centavos) Outubro/2023.

Rosemeire Bueno De Sousa CRECI Nº 238789-SP

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado dos imóveis urbanos situados no Lotes de Terreno - Residencial Aduf - Floreal, SP.

Solicitante: Doutor Vilson Helom Poier.

CPF/CNPJ: 650.646.151-91.

Endereço: Rua Jorge Rezek – 867 - Jardim Rezek Artur Nogueira SP.

Data Base: 03/10/2023.

Processo: 0002354-92.2022.8.26.0077.

Objetos de Estudo

Existem cinco porções de terreno, de forma regular, no loteamento conhecido como "Residencial Aduf", cada uma medindo 200,00 metros quadrados, situadas no distrito e município de Floreal, na comarca de Nhandeara-SP

Os Imóveis estão matriculados perante o Cartório de Registro de Imóveis de Nhandeara/SP sob os números 17.461, 17.479, 17.482, 17.483 e 17.530.

Valor de Cada Unidade

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes aos avaliados.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 247,16.

R\$ 200,00m² x R\$ 247,16/m²

Valor da Avaliação

R\$ 49.431,20

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA **OPINATIVO**



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0002354-92.2022.8.26.0077 **Solicitante:** Doutor Vilson Helom Poier.

CPF/CNPJ: 650.646.151-91.

Endereço: Rua Jorge Rezek – 867 - Jardim Rezek Artur Nogueira SP.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 52.488,80

Isabella Bueno De Sousa CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	03/10/2023.		
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.		
LOCALIZAÇÃO	Lotes de Terreno - Residencial Aduf - Floreal, SP		
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	Cinco lotes de área regular compõem o loteamento chamado "Residencial Aduf", cada um com 200,00 metros quadrados, localizados no distrito e município de Floreal, na comarca de Nhandeara-SP		
DADOS CADASTRAIS	Matrículas 17.461, 17.479, 17.482, 17.483 e 17.530 do Cartório de Registro de Imóveis de Nhandeara/SP.		
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde os imóveis em questão estão situados e, tendo como base a documentação enviada dos bens, o metro quadrado da região equivale a R\$ 262,44.		
AVALIAÇÃO	Valor de Cada Unidade pela Avaliação: R\$ 262,44 x 200m² = R\$ 52.488,80		



RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Planta Genérica de Valores	3
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia	3
5.2 – Amostras Análogas	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel	
6 - Considerações finais	6
Material Utilizado Para a Confecçao deste Documento	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Deoclécio Bagatini.

Doutor Vilson Helom Poier.

DATA: 19/10/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado

sob o nº 34.726 – Cartório de Registro de Imóveis de Birigui/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0002354-92.2022.8.26.0077, em trâmite perante a 1º Vara Cível - Foro de

biriqui.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Outubro.

2 - Estudo do Imóvel

Localização: Rua Eralina Ferreira do Nascimento, S/N - Lote 35 - Quadra S - Residencial Pedro Marin Berbel - Birigui, SP - CEP: 16204-320.

Dados de Registro: Matrícula nº 34.726 - Cartório de Registro de Imóveis de Birigui/SP − Inscrição Municipal: 03-09-105-0016 − De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possuí 193,55m² de área construída.

Descrição do bem: Atualmente uma casa, sob nº 35, da quadra S, situado com frente para o lado par da Rua onze, distante 40,00 da esquina da Rua 13, encerrando uma área total de 250,00m².

3 - Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)

3.2 - Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

4 - Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI

R OSWALDO CRUZ, 146 - CEP 16200-029 - CENTRO - FONE (18) 3643-6157

Secretaria Municipal de Finanças

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

N° 35521/2023

Número do Processo: / Interessado: Internet

CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuidos

Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data.

03-09-105-0016 | IdFisico 33798 | Situação: Ativo CNPJ/CPF: 096.***.***-40 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018" 16204-320 - R ERALINA FERREIRA DO NASCIMENTO, Proprietário Local do Imóvel RES PEDRO M BERBEL 16204-320 - R ERALINA FERREIRA DO NASCIMENTO, 450 RES PEDRO M BERBEL CIdade BIRIGUI Estado

Valor Venal Territorial 15.355.00 Exercício de Lançamento 2023 Área Terreno 250.00 Valor Venal Predial 54 154 52 Área Edificada 193.55 Valor Venal Excesso 0.00 Quadra Imóvel S Valor Venal Imóvel 69,509,52

Lote Imóvel 35

BIRIGUI, 19 de Outubro de 2023

Data Emissão: 19/10/2023

5 - Precificação

5.1 - Metodologia

O método utilizado foi o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

5.2 - Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



Elemento comparativo nº 2



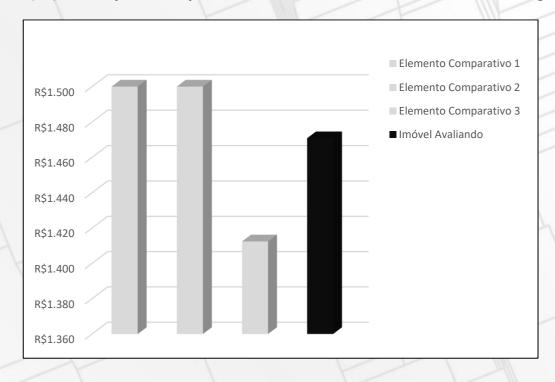
venda-RS240000-id-2656254876/

Elemento comparativo nº 3



5.3 - Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em R\$ 1.500,00 (um mil, quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em R\$ 1.500,00 (um mil, quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em R\$ 1.412,43 (um mil, quatrocentos e doze Reais e quarenta e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de <u>R\$</u> <u>1.470,81</u> (um mil, quatrocentos e setenta Reais e oitenta e um centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 - Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(193,55m² de área construída x R\$ 1.470,81)

=

R\$ 284.675,24

(duzentos e oitenta e quatro mil, seiscentos e setenta e cinco Reais e vinte e quatro centavos)

Outubro de 2023

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 1.470,81**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 284.675,24**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praceamento.

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇAO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

Este documento e copia do originar, asse Para conferir o original, acesse o site https://esa

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Eralina Ferreira do Nascimento, S/N - Lote 35 - Quadra S - Residencial Pedro Marin Berbel - Birigui, SP.

Solicitante: Vilson Helom Poier.

CPF/CNPJ: 650.646.151-91.

Endereço: Rua. Jorge Rezek – 867 | Jardim Rezek Artur Nogueira SP.

Data Base: 19/10/2023.

Processo: 0002354-92.2022.8.26.0077.

Objeto de Estudo

Atualmente, uma edificação está situada na casa de número 35, na quadra S, com a sua frente voltada para o lado par da Rua onze. Esta propriedade fica a 40,00 metros da esquina da Rua 13 e possui uma área total de 250,00 metros quadrados.

O Imóvel está matriculado perante o CRI de Birigui/SP sob nº 34.726.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 1.441,39.

R\$ 193,55m² x R\$ 1.441,39/m²

Valor da Avaliação

R\$ 278.981,77

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 19/10/2023.

Solicitante do parecer técnico: Vilson Helom Poier.

Inscrito no CNPJ/CPF: 650.646.151-91.

Estabelecido: Rua. Jorge Rezek - 867 | Jardim Rezek Artur Nogueira SP.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 34.726 - CRI de Birigui/SP

Descrição: No momento, uma residência se encontra no número 35 da quadra S, com sua fachada voltada para o lado da Rua onze, a aproximadamente 40,00 metros de distância da esquina da Rua 13, ocupando uma área total de 250,00 metros quadrados.

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula. Certidão de Valor Venal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de R\$ 276.135,02 para Outubro/2023.

Rosemeire Bueno De Sousa

CRECI Nº 238789-SP

Exercito

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA **OPINATIVO**



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0002354-92.2022.8.26.0077.

Solicitante: Vilson Helom Poier. **CPF/CNPJ:** 650.646.151-91.

Endereço: Rua. Jorge Rezek – 867 | Jardim Rezek Artur Nogueira SP.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 293.215,53

Isabella Bueno De Sousa CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	19/10/2023
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Eralina Ferreira do Nascimento, S/N - Lote 35 - Quadra S - Residencial Pedro Marin Berbel - Birigui, SP
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Neste momento, uma habitação está localizada no endereço 35 da quadra S, com a sua fachada voltada para o lado da Rua onze. A propriedade encontra-se a uma distância de 40,00 metros da esquina da Rua 13 e engloba uma área total de 250,00 metros quadrados.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 34.726 do CRI de Birigui/SP.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 1.514,93
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 1.514,93 x R\$ 193,55m² = R\$ 293.215,53

Alzira Candida do Nascimento

Em 07 de

Julho

de 19 97

decumento é cópia do original, assinado digitalmente por VILSON HELOM POIER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2023 às 19:15, sob o número WBIR23701173036

ra conferir o original, acesse o site https://esaj.fjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002354-92.2022.8.26.0077 e código OkaAZBKy.

LIVRO № 2

REGISTRO GERAL

Imóvel LOTEAMENTO "PEDRO MARIN BERBEL" - BIRIGUI - SP

Um lote de terreno, sem benfeitorias, sob nº 35 da quadra tuado com frente para o lado par da Rua 11 (onze). distante 40.00 metros da esquina com a Rua 13 (treze). no loteamento denominado "PEDRO MARIN BERBEL", anexo a esta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Biriqui, Estado de São Paulo, com área de 250,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente, confrontando com a Rua nº 11 (onze)., pelo lado direito de guemda Rua olha para o imóvel mede 25,00 metros, confrontando com o lote nº 34, pelo lado esquerdo mede 25,00 metros, confrontando com o lote nº 36, e nos fundos mede 10,00 metros, confrontando com o lote nº 05, todos da mesma quadra. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Biriqui. REGISTRO ANTERIOR: - Matrícula nº 30.274 R5 e Av 6toçal de 07/07/1.997. PROPRIETÁRIOS: N. CALIXTO EMPREENDIMENTOS -IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede à rua Padre Geraldo Goseling nº 136,no Bairro Nossa Senhora de Fátima, nesta cidade de Biriqui, CGCMF nº 01.762.497/0001-48 devidamente representada. Eu_ (Sžlvio Antonio Bagio), Escrevente Autorizado, datilografei. Eu--___,(Osvaldo José Caretta),Oficial Substituto, -Subscrevi.

Av. 1/34.726

Birigui, 11 de Janeiro de 2.007.

Pela Escritura de Venda e Compra, microfilmada sob nº 116.627, la rada pelo 2º Tabelião de Notas Local em 23/11/2005 lvº 275 fls 201, ficou constando que o imóvel objeto desta Matricula esta Cadastrado nesta Municipalidade sob nº 03.09.105.0016. Eu (Silvio Antonio Bagio), Escrevente Autorizado, digitei e conferi. Externas ficos conferios confer

R. 2/34.726

Birigui, 11 de Janeiro de 2.007.

ADQUIRENTE:- SIRLEI DE FATIMA SIMÃO CANTU, RG nº 24.701.880-6-SSP/SP e CPF/MF nº 096.269.928-40, brasileira, do lar e seu marido GILBERTO CANTU, RG nº 19.947.493-SSP/SP e CPF/MF nº 481.269.180-04, brasileiro, comerciante, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, posteriormente a lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Eralina Ferreira do Nascimento nº 450, Birigui-SP.Pela Escritura de Venda e Compra, microfilmada sob nº 116.627, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas Local em 23/11/2005 lvº 275 fls 201 no valor de R\$ 8.484,00, a proprietária já qualificada vendeu o imóvel objeto desta matricula aos ora adquirentes. Eu (Silvio Antonio Bagio), Escrevente Autorizado, digitei e conferi. Eu (Paujo Roberto Camargo Fávero), Escrevente Autorizado, qualifiquei e subscrevi)

Av.03 - 30 de agosto de 2022

REF: Prenotação n°290.862 de 17/08/2022.

EXISTÊNCIA DA AÇÃO

VIDE VERSO

CNS 11472-8

LIVRO № 2

Em 30 de

Agosto
REGISTRO GERAL

de 19

2022

e documento é cópia do original, assinado digitalmente por VILSON HELOM POIER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2023 às 19:15, sob o número WBIR23701173036

ra conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002354-92.2022.8.26.0077 e código OkaAZBKy.

Imóvel

FORMA DO TITULO: Pelo Requerimento datado de 16/08/2022 e Certidão expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 1ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de Birigui/SP, documento assinado digitalmente nos termos da lei 11.419/2006, datado de 05/08/2022, procede-se a presente averbação para constar que no dia 03/05/2022 foi recebido em Juízo o Cumprimento de Sentença, sob o nº 0002354-92.2022.8.26.0077, à 1ª Vara Cível do Foro de Birigui, em que são partes: DEOCLÉCIO BAGATINI, CPF: 047.892.648-07 (exequente) e GILBERTO CANTÚ, CPF: 481.269.180-04; MOACIR ANTONIO TURRA, CPF: 605.101.379-20 e SIRLEI DE FÁTIMA SIMÃO CANTÚ, CPF: 096.269.928-40 (executados), cujo valor do débito é: R\$ 380.975,82, atualizado até 05/2022 (Artigo 828 do C.P.C). Selo: 11472833100000000258891226

AVERBADO POR:

Fabiana Batista Dias Escrevente Autorizada Silvio Antonio Fagio Escrevente Substituto

Av.04 - 08 de agosto de 2023.

REF: Prenotação nº298.858 de 26/07/2023.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM)

Nos termos do parágrafo único do artigo 2º do Provimento do Conselho Nacional de Justiça nº 143 de 25/04/2023, procede-se a presente para constar que esta Matrícula possui o Código

Nacional de Matrícula (CNM) nº 114728.2.0034726-90. Selo: 1147283E10000000309108232

AVERBADO POR

Fabiana Batista Dias

Silvio Antonio Bagio Escrevente Substitute

Av.05 - 08 de agosto de 2023.

REF: Prenotação nº298.858 de 26/07/2023.

PENHORA

FORMA DO TITULO: Pela Certidão de Penhora (PH000476511), expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 1 Oficio Judicial do Foro Central da Comarca de Birigui/SP, recepcionado em meio eletrônico, extraído do processo de Execução Civil nº de ordem 0002354-9220228260077, datado de 26/07/2023, onde consta como Exequente: DEOCLECIO BAGATINI, CPF: 047.892.648-07 e como Executados: MOACIR ANTONIO TURRA, CPF: 605.101.379-20; GILBERTO CANTU, CPF: 481.269.180-04; SIRLEI DE FATIMA SIMAO CANTU, CPF: 096.269.928-40, no valor de R\$ 405.851,32, foi PENHORADO 100% do imóvel objeto desta Matricula, pertencente ao executado: Gilberto Cantu na proporção de 50% e Sirlei de Fatima Simao Cantu na proporção de 50%, tendo sido nomeado como fiel depositário: Gilberto Cantu e Sirlei de Fatima Simão Cantu, Selo: 1147283310000000030910923J

AVERBADO POR:

Fabiana Batista Dias Escrevente Autorizada Silvio Antonio Bagi Escrevente Substituto

cont. fl

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VILSON HELOM POIER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2023 às 19:15, sob o númerol WBIR23701173030 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002354-92.2022.8.26.0077 e código OkaAZBKy

PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI

R OSWALDO CRUZ, 146 - CEP 16200-029 - CENTRO - FONE (18) 3643-6157

Secretaria Municipal de Finanças

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

N° 35521/2023

Número do Processo: /

Interessado: Internet

CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuidos a este cadastro.

Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data.

Inscrição 03-09-105-0016 IdFisico 33798 Situação: Ativo

Proprietário CNPJ/CPF: 096.***.***-40 - "PROTEGIDO PELA LGPD № 13.709/2018"

Local do Imóvel 16204-320 - R ERALINA FERREIRA DO NASCIMENTO, Lote: 35 Bairro/Loteamento RES PEDRO M BERBEL Quadra: S Endereço Entrega 16204-320 - R ERALINA FERREIRA DO NASCIMENTO, 450 Bairro Entrega RES PEDRO M BERBEL Cidade BIRIGUI Estado SP

Exercício de Lançamento 2023 Valor Venal Territorial 15.355,00

> Valor Venal Predial 54.154,52 Área Terreno 250.00

Área Edificada 193.55 Valor Venal Excesso 0,00

Quadra Imóvel S Valor Venal Imóvel 69.509,52

Lote Imóvel 35

BIRIGUI, 19 de Outubro de 2023

Data Emissão: 19/10/2023

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: http://www.birigui.sp.gov.br/

Identificação 425745

Número da Certidão: 35521/2023

Controle: 33798

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI



Secretaria Municipal de Finanças

Documento de Arrecadação Municipal

				PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI Secretaria Municipal de Finanças								fls. 462 %				
			Docume			Arre	00-029 - F cadaçã (R OS	WALDO C	RUZ, 146,		, BIRIGU	I, SP Internet	1	9/10/2023	10:55:40 WBIR23701
	Proprie Local do Im Bairro/Loteam Endereço Ent	etário CNI nóvel 162 nento RES trega 162	09-105-0016 IdFisico PJ/CPF: 096:***-40 · 04-320 - R ERALINA F S PEDRO M BERBEL 04-320 - R ERALINA F S PEDRO M BERBEL	- "PRO ERRE ERRE	OTEG IRA [Quad IRA [OO NAS Ira: S	LA LGPD Nº CIMENTO, Lote: 35 CIMENTO, 45	5 50	/2018"						Plano Normal	9:15 , sob o número WBIR23701173036 OkaAZBKv.
Lançamento	Obse Setor Origem		Emitido pela internet.	L	Q	Exerc	Situação	Parc	DtVencto	Original	Correção	Juros	Multa	Honorario	Desconto	O COLONIA
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2016	Ajuizada	2	12/04/2016	89,89	40,74	59,44	6,53	19,66	0,00	216,26,48 216,26,48 80,000
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2016	Ajuizada	3	12/05/2016	89,89	39,94	58,42	6,49	19,47	0,00	0023 214,210
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2017	Ajuizada	1	20/01/2017	33,81	13,62	19,21	2,37	6,90	0,00	~ ~
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2017	Ajuizada	2	15/02/2017	33,81	13,45	19,14	2,36	6,88	0,00	75,64
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2017	Ajuizada	3	15/03/2017	33,81	13,29	18,84	2,36	6,83	0,00	75,13 & &
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2017	Ajuizada	4	15/04/2017	33,81	13,17	18,56	2,35	6,79	0,00	74,68 O
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2017	Ajuizada	5	15/05/2017	33,81	13,11	18,30	2,35	6,76	0,00	74,68 O C C C C C C C C C C C C C C C C C C
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2017	Ajuizada	6	15/06/2017	33,81	12,96	18,00	2,34	6,71	0,00	73,76 pt. 73,76
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2017	Ajuizada	7	15/07/2017	33,81	13,07	17,82	2,35	6,71	0,00	73,76 d 20
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2017	Ajuizada	8	15/08/2017	33,81	12,96	17,54	2,34	6,67	0,00	29aulo, 29aulo,
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2017	Ajuizada	9	15/09/2017	33,81	12,87	17,27	2,34	6,63	0,00	
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2017	Ajuizada	10	15/10/2017	33,77	12,79	16,99	2,33	6,59	0,00	72,92 OBO OS 238,69 ODO OS ODO OS
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2018	Ajuizada	1	26/11/2018	122,88	38,45	47,59	8,07	21,70	0,00	238,69 0
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2018	Ajuizada	3	15/01/2019	118,59	37,20	44,40	7,79	20,80	0,00	228,78 Estado 55,19
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2019	Ajuizada	8	15/09/2019	30,24	8,50	9,49	1,94	5,02	0,00	
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2019	Ajuizada	9	15/10/2019	45,35	12,78	13,95	2,91	7,50	0,00	82,49 p
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2019	Ajuizada	10	15/11/2019	45,35	12,72	13,65	2,90	7,46	0,00	Justica 100. j.
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2019	Ajuizada	11	15/12/2019	45,35	12,42	13,29	2,89	7,40	0,00	191 de Juston
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2020	DividaAtiva	1	12/02/2020	46,66	11,98	12,90	2,93	0,00	0,00	74,47
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2020	DividaAtiva	2	12/03/2020	46,66	11,84	12,58	2,93	0,00	0,00	
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2020	DividaAtiva	3	12/04/2020	46,66	11,80	12,28	2,92	0,00	0,00	Tribul 13,66: 13 Do
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2020	DividaAtiva	4	12/05/2020	46,66	11,98	12,02	2,93	0,00	0,00	73,59 a C
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2020	DividaAtiva	5	12/06/2020	46,66	12,20	11,77	2,94	0,00	0,00	73,57E
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2020	DividaAtiva	6	12/07/2020	46,66	12,05	11,45	2,94	0,00	0,00	73,10 O
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2020	DividaAtiva	7	12/08/2020	46,66	11,84	11,12	2,93	0,00	0,00	72,55 OZ
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2020	DividaAtiva	8	12/09/2020	46,66	11,70	10,80	2,92	0,00	0,00	72,08 H H
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2020	Divida Ativa	9	12/10/2020	46,66	11,33	10,44	2,90	0,00	0,00	71,33 ON 70,42 Gigital/o
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2020	DividaAtiva	10	12/11/2020	46,66	10,83	10,06	2,87	0,00	0,00	1 - S - S - S - S - S - S - S - S - S -
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2020	DividaAtiva DividaAtiva	11	12/12/2020	46,68	10,33	9,69	2,85	0,00	0,00	69,55 Or VI
IPTU	Imobiliario Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2021	DividaAtiva	1	12/02/2021	48,13	9,72	9,26	2,89	0,00	0,00	70,00 Pol.
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2021	DividaAtiva	2	12/03/2021	48,13	9,23	8,89	2,87	0,00	0,00	73,662 73,57 73,57 73,57 72,08 71,33 70,42 70,00 69,12 66,66 66,23 70,00 66,12 66,67 66,67 66,683 70,00 66,12 70,00 66,12 70,00 66,12 70,00 66,12 70,00 66,12 70,00 70,0
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2021	DividaAtiva	3	12/04/2021	48,13	8,70	8,52	2,84	0,00	0,00	67,71.E
IPTU	Imobiliario	33798 33798	03-09-105-0016 03-09-105-0016	35 35	s s	2021	DividaAtiva	5	12/05/2021	48,13 48,13	8,53 8,06	8,22 7,87	2,81	0,00	0,00	6,879 digital
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2021	DividaAtiva	6	12/06/2021	48,13	7,76	7,87	2,79	0,00	0,00	65,33 65,33 65,33 65,33 65,410 67,50
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2021	DividaAtiva	7	12/07/2021	48,13	7,76	7,55	2,77	0,00	0,00	65,33 Sing
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2021	DividaAtiva	8	12/09/2021	48,13	6,75	6,86	2,74	0,00	0,00	64,48
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2021	DividaAtiva	9	12/10/2021	48,13	6,12	6,51	2,71	0,00	0,00	63.47.⊆ 0
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2021	DividaAtiva	10	12/11/2021	48,13	5,45	6,16	2,68	0,00	0,00	62,42 O S
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2021	DividaAtiva	11	12/11/2021	48,14	4,95	5,84	2,65	0,00	0,00	61,58 B
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2022	DividaAtiva	1	11/02/2022	53,07	4,72	5,78	2,89	0,00	0,00	o e có ^{96,99}
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2022	DividaAtiva	2	11/03/2022	53,07	4,14	5,43	2,86	0,00	0,00	65,50 a
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2022	DividaAtiva	3	11/04/2022	53,07	3,23	5,07	2,82	0,00	0,00	64,19
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2022	DividaAtiva	4	11/05/2022	53,07	2,64	4,74	2,79	0,00	0,00	
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2022	DividaAtiva	5	11/06/2022	53,07	2,38	4,44	2,77	0,00	0,00	62,66 Gocume
																ste
																шС

PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI

Secretaria Municipal de Finanças

Documento de Arrecadação Municipal

							PREF	EIT	URA MU	INICIPA	L DE BIF	RIGUI			f	ls. 463
							Se	cret	aria Mun	nicipal d	e Finan	ças				3711
						1620	NN_N2Q _ F	3 OSI	NALDO CF	2117 146	CENTRO	BIBIGI	II SD			2376
7 (1)	INAVIALI		Documo	ento	de					102, 140,	OLIVITIO,	Dirtiac	Internet	19	9/10/2023	10:55:40
	Insc	ricão 03-0	09-105-0016 IdFisica			Situação		, 1110	···o·pu				IIItorriot		Plano	10.00.40 ₩
	Local do In Bairro/Loteam Endereço En	nóvel 162 nento RES trega 162	PJ/CPF: 096.***.***-40 04-320 - R ERALINA F 5 PEDRO M BERBEL 04-320 - R ERALINA F 6 PEDRO M BERBEL	ERRE	IRA [Quad IRA [OO NASO Ira: S	CIMENTO, Lote: 35 CIMENTO, 45	5 50	2018"						Normal	ls. 463 10:55:40 1
	Obse	rvações	Emitido pela internet.													15,
Lançamento	Setor Origem	ld	Insc Municipal	L	Q	Exerc	Situação	Parc	DtVencto	Original	Correção	Juros	Multa	Honorario	Desconto	TOTAL₽
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2022	DividaAtiva	6	11/07/2022	53,07	2,01	4,13	2,75	0,00	0,00	61,96 , 00
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2022	DividaAtiva	7	11/08/2022	53,07	2,39	3,88	2,77	0,00	0,00	62,11
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2022	DividaAtiva	8	11/09/2022	53,07	2,59	3,62	2,78	0,00	0,00	62,06
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2022	DividaAtiva	9	11/10/2022	53,07	2,75	3,35	2,79	0,00	0,00	61,96
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2022	DividaAtiva	10	11/11/2022	53,07	2,42	3,05	2,77	0,00	0,00	61,31
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2022	DividaAtiva	11	11/12/2022	53,03	2,20	2,76	2,76	0,00	0,00	
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2023	Normal	1	27/01/2023	52,13	1,82	2,43	2,70	0,00	0,00	60,75 <u>O P P </u>
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2023	Normal	2	27/02/2023	52,13	1,54	2,15	2,68	0,00	0,00	58,50
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2023	Normal	3	27/03/2023	52,13	1,09	1,86	2,66	0,00	0,00	57,74
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2023	Normal	4	27/04/2023	52,13	0,72	1,59	2,64	0,00	0,00	57,08
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2023	Normal	5	27/05/2023	52,13	0,40	1,31	2,63	0,00	0,00	8 6 56,47
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2023	Normal	6	27/06/2023	52,13	0,28	1,05	2,62	0,00	0,00	S80,68
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2023	Normal	7	27/07/2023	52,13	0,32	0,79	2,62	0,00	0,00	55,86
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2023	Normal	8	27/08/2023	52,13	0,26	0,52	2,62	0,00	0,00	55,53
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2023	Normal	9	27/09/2023	52,13	0,14	0,26	1,57	0,00	0,00	54,10 54,10 54,10
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2023	Normal	10	27/10/2023	52,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,13
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	s	2023	Normal	11	27/11/2023	52,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	ص 2.13. <u>2</u>
IPTU	Imobiliario	33798	03-09-105-0016	35	S	2023	Normal	12	27/12/2023	52,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,16 T
Diligencias	Ajuizamento	119799	03-09-105-0016	35	S	2020	Normal	1	23/12/2020	57,14	12,64	11,86	3,49	0,00	0,00	85,13
Diligencias	Ajuizamento	119799	03-09-105-0016	35	s	2021	Normal	1	22/04/2021	87,27	15,78	15,46	5,15	0,00	0,00	123,66
										3.322,05	610,88	735,42	187,78	176,48	0,00	5.032,61

Este documento e copia do origina, assinado digitalmente por vilsora necessiva de sacerado de sacerado em 14/12/2023 as Tano, sob o Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002354-92.2022.8.26.0077 e código OkaAZBKy. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VILSON HELOM POIER e Tribuñal

PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI

Secretaria Municipal de Finanças

16200-029 - R OSWALDO CRUZ, 146, CENTRO, BIRIGUI, SP

Documento de Arrecadação Municipal

Internet

19/10/2023 10:55:40

Número do Documento	Controle	Data Emissão	Vencimento	Valor	ld Guia	ld Parcela	Conta Cedente	Nosso Numero
1919259	33798	19/10/2023	19/10/2023	5.032,61	5037458	31991799		31991799
	Recibo	do Sacado				Autenticaç	ão Mecânica	

Autenticação Mecânica

----recortar agui---

Local de Pagamento					Vencimento	Ŧ
PAGÁVEL SOMENTE	E EM LOCAIS CREDENCIADOS PE	LA PREFEITURA			19/1	10/2023
	NICIPAL DE BIRIGUI - 46.151.7 146 - CEP 16200-029 - CENTRO - F				Nosso Número 31 (=) Valor do Documento	991799
Data do Documento 19/10/2023	Número do Documento 5037458	0.12 (10) 00 10 010.		Data do Processo 19/10/2023	. ,	.032,61 0552
Municipio	BIRIGUI	Espécie REAL	Quantidade	Valor X	(-) Desconto / Abatimento	
Instruções: Texto de Resp	oonsabilidade do cedente				(-) Outras Deduções	
					(+) Mora / Multa	5
					(+) Outras	-
					(=) Valor Cobrado	
PRO'	TEGIDO PELA LGPD № 13.709	/2018 - 096.***.***-40	0		Origem 1919259 CobrancaAcumula	ada .

PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018 - 096.***.***-40 16204-320 - R ERALINA FERREIRA DO NASCIMENTO, 450 **RES PEDRO M BERBEL BIRIGUI**

SP

81760000050-6



Pagamento Via - PIX

Este documento é có**p**ia do original, assihadd digitalmente por VIESONTHELOM POIER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2023 às 19:15 , sob o número WBIR23701173036 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002354-92.2022.8.26.0077 e código OkaAZBKy.



RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

neiatorio de Comparação Mercadologica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Planta Genérica de Valores	3
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia	3
5.2 – Amostras Análogas	
5.3 – Método Denotativo Geométrico	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais	6
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Deoclécio Bagatini.

Doutor Vilson Helom Poier.

DATA: 03/10/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado

sob o nº 8192 – Cartório de Registro de Imóveis de São Manuel/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0002354-92.2022.8.26.0077, em trâmite perante a 1º Vara Cível - Foro de

biriqui.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Outubro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Rangel Pestana, nº 226 - Aparecida de São Manuel - São Manuel, SP - CEP: 18650-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 8192 - Cartório de Registro de Imóveis de São Manuel/SP – Inscrição Municipal: 1.3.014.0185.6 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possuí 103,67m² de área construída.

Descrição do bem: Uma casa de morada, de alvenaria de tijolos e coberta de telhas do tipo francesa, contendo cinco cômodos internos, teto de telha vã e piso de tijolos e cimento, localizada na Rua Rangel Pestana, encerrando a área total de 136,50m².

3 - Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)

3.2 - Características da Região e Polos de Influência

A região possui trânsito descomplicado, áreas verdes, menor custo de vida, assim como promete uma rotina mais leve, com locais para lazer e maior segurança, onde se preserva os recursos naturais.

Além disso, possui em suas proximidades locais para passeios, e atrativos naturais como parques ecológicos.

4 - Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO MANUEL

Departamento de Tributação e Fiscalização

CERTIDÃO VALOR VENAL

Exercício: 2023

Imóvel: 10889 Inscrição Cadastral: 1.3.014 .0185. .6

Endereço: RANGEL PESTANA, nº 00226

Complemento:

Bairro: CENTRO-DIS.APARECIDA

Quadra: Lote

Proprietário: SONIA MARIA SIMAO BONETTI

Área Edificada: 103,67 m² Valor Venal Territorial: R\$ 238,71

Valor Venal Predial: R\$ 62,202,00

Área Terreno: 1,00 m²

C E R T I F I C O para os devidos fins que, consta no Setor de Cadastro e Tributação desta Prefeitura, no Município de São Manuel, SP, o valor venal para o imóvel acima citado no exercício 2023 é de R\$ 62.440,71.

Ressalvamos que o valor acima é o estimado para lançamento do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

A validade desta é até 31 de dezembro do exercício corrente.

São Manuel, 3 de Outubro de 2023

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereco

5 - Precificação

5.1 - Metodologia

O método utilizado foi o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

5.2 - Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



Elemento comparativo nº 3

2576394168/



centro-bairros-sao-manuel-com-garagem-83m2-venda-RS155000-id-2594420588/

Elemento comparativo nº 2



Elemento comparativo nº 4



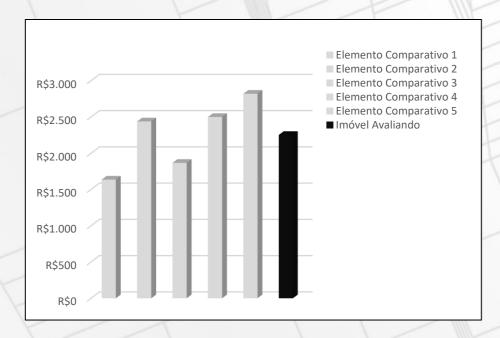
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartoscentro-bairros-sao-manuel-com-garagem-200m2venda-RS500000-id-2548539679/

Elemento comparativo nº 5



5.3 - Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em R\$ 1.636,36 (um mil, seiscentos e trinta e seis Reais e trinta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.439,02** (dois mil, quatrocentos e trinta e nove Reais e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em R\$ 1.867,47 (um mil, oitocentos e sessenta e sete Reais e quarenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em R\$ 2.500,00 (dois mil, quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em R\$ 2.820,51 (dois mil, oitocentos e vinte Reais e cinquenta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de <u>R\$</u> <u>2.252,67</u> (dois mil, duzentos e cinquenta e dois Reais e sessenta e sete centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 - Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(103,67m² de área construída x R\$ 2.252,67)

=

R\$ 233.534,73

(duzentos e trinta e três mil, quinhentos e trinta e quatro Reais e setenta e três centavos)

Outubro de 2023

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 2.252,67**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 233.534,73**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praceamento.

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇAO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 03/10/2023.

Solicitante do parecer técnico: Doutor Vilson Helom Poier.

Inscrito no CNPJ/CPF: 650.646.151-91.

Estabelecido: Rua. Jorge Rezek - 867 | Jardim Rezek Artur Nogueira SP.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 8192 Cartório de Registro de Imóveis de São Manuel/SP.

Descrição: Uma residência construída com tijolos de alvenaria e coberta por telhas de estilo francês, composta internamente por cinco compartimentos. Seu teto é feito de telhas dispostas em formato de cunha e o piso é de cimento misturado com tijolos. Situada na Rua Rangel Pestana, a área total do terreno é de 136,50m²

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula. Certidão de Valor Venal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas na data de 03 de outubro de 2023, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de R\$ 228.863,61 (duzentos e vinte e oito mil, oitocentos e sessenta e três Reais e sessenta e um centavos) Outubro/2023.

Rosemeire Bueno De Sousa CRECI Nº 238789-SP

Excuse #

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Rangel Pestana, nº 226 - Aparecida de São Manuel - São Manuel, SP - CEP: 18650-000.

Solicitante: Doutor Vilson Helom Poier.

CPF/CNPJ: 650.646.151-91.

Endereço: Rua. Jorge Rezek, 867 - Jardim Rezek Artur Nogueira SP.

Data Base: 03/10/2023.

Processo: 0002354-92.2022.8.26.0077.

Objeto de Estudo

Uma habitação edificada em alvenaria de tijolos e protegida por telhas do padrão francês, compreendendo internamente cinco cômodos. O telhado é constituído por telhas em forma de cunha, e o piso é revestido de cimento misturado com tijolos. Localizada na Rua Rangel Pestana, a área total do imóvel é de 136,50m².

O Imóvel está matriculado perante o Cartório de Registro de Imóveis de São Manuel/SP sob n° 8192 e cadastrado sob nº 1.3.014.0185.6.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 2.185,09.

R\$ 103,67m² x R\$ 2.185,09/m²

Valor da Avaliação

R\$ 226.528,27

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA **OPINATIVO**



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0002354-92.2022.8.26.0077 **Solicitante:** Doutor Vilson Helom Poier.

CPF/CNPJ: 650.646.151-91.

Endereço: Rua Jorge Rezek – 867 - Jardim Rezek Artur Nogueira SP.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 240.540,33

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	03/10/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Rangel Pestana, nº 226 - Aparecida de São Manuel - São Manuel, SP - CEP: 18650-000
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Uma casa de alvenaria construída com tijolos, cuja cobertura é feita de telhas no estilo francês. O interior da residência contém cinco compartimentos, com o teto formado por telhas dispostas em formato de cunha e o piso é feito de tijolos e cimento. Esta habitação está situada na Rua Rangel Pestana, ocupando uma área total de 136,50m².
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 8192 do Cartório de Registro de Imóveis de São Manuel/SP.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 2.320,25.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.320,25 x 103,67m² = R\$ 240.540,33



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO MANUEL

Departamento de Tributação e Fiscalização

CERTIDÃO VALOR VENAL

Exercício: 2023

Imóvel: 10889 Inscrição Cadastral: 1.3.014 .0185. .6

Endereço: RANGEL PESTANA, nº 00226

Complemento:

Bairro: CENTRO-DIS.APARECIDA

Quadra: Lote:

Proprietário: SONIA MARIA SIMAO BONETTI

Área Terreno: 1,00 m²

Área Edificada: 103,67 m²

Valor Venal Territorial: R\$ 238,71

Valor Venal Predial: R\$ 62.202,00

C E R T I F I C O para os devidos fins que, consta no Setor de Cadastro e Tributação desta Prefeitura, no Município de São Manuel, SP, o valor venal para o imóvel acima citado no exercício 2023 é de R\$ 62.440,71.

Ressalvamos que o valor acima é o estimado para lançamento do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

A validade desta é até 31 de dezembro do exercício corrente.

São Manuel, 3 de Outubro de 2023

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço.

Numero de Controle: PJCKPP-010670/2023 Data do processamento: 3/10/2023 08:26:15



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO MANUEL

Departamento de Tributação e Fiscalização

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Exercício: 2023

Imóvel: 10889 Inscrição Cadastral: 1.3.014.0185..6

Proprietário: SONIA MARIA SIMAO BONETTI

Endereço: RANGEL PESTANA, nº 00226

Complemento:

Bairro: CENTRO-DIS.APARECIDA

Lote:

C E R T I F I C O para os devidos fins que, o imóvel acima citado NADA CONSTA até a presente data, quanto a débitos referentes a tributos imobiliários devidos a este Município de São Manuel, SP., ressalvado o direito do Fisco Municipal de cobrar e inscrever eventuais créditos que vierem a ser apurados.

São Manuel, SAO MANUEL, 3 de Outubro de 2023

A VALIDADE DESTA CERTIDÃO APLICA-SE POR 30 (TRINTA) DIAS

A veracidade desta certidão está condicionada verificao de sua cópia original na Internet, no endereço https://saomanuel.sp.gov.br

Número de Controle: DJCKDD-010671/2023

Data do Processamento: 3/10/2023 08:31:03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VILSON HELOM POIER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2023 às 19:15, sob o número WBIR23701173036 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.ijsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002354-92.2022.8.26.0077 e código ZbpCDhP7.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MANUEL

I.P.T.U IMPOSTO SOBRE A	PROPRIEDADE PREDIAL	F TERRITORIAL LIRRANA
I.F. I.O INIFOSTO SODILE F	A FINOFINIEDADE FINEDIAL	L ILIIIII OIIIAL OIIDANA

NÚMERO DO CARNÊ EMISSÃO DO CARNÊ CADASTRO INSCRIÇÃO CADASTRAL EXERCÍCIO 10792 10889 2023 03/10/2023 08:29:04 1.3.014 .0185. .6

LOCAL DO IMÓVEL

RUA RANGEL PESTANA, 00226

Loteamento: CENTRO

Bairro: CENTRO-DIS.APARECIDA

QUADRA: LOTE:

PROPRIETÁRIO

SONIA MARIA SIMAO BONETTI

COMPROMISSÁRIO

ENDEREÇO DE ENTREGA

RUA RANGEL PESTANA, 00226 CENTRO-DIS.APARECIDA

18658-282 SAO MANUEL SP

BLOCO: APTO:

I.P.T.U. 2023

CADASTRO	0 3 1 // 4
10889	2.ª VIA

14-3812-4400

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MANUEL **DEMONSTRATIVO DE CÁLCULOS - I.P.T.U. - 2023**

CÓDIGO DO CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	TESTADA DO IMÓVEL	TESTADA P/ TAXAS		NR. PARCELAS	QTDE. CONSTRUÇÕES	ALÍQUOTA				
10889	1.3.014 .01856	14,00	0,00		8	1	0,01%				
ÁREA DO TERRENO QUADRA	A LOTE	VALOR VENAL DO 0	TERRENO (R\$)	ÁREA CO	nstruída total 103,67	VALOR VENAL DA CO		VALOR VENAL TOTAL (R\$) 47.758,19	FATOR DE PROFUNDIDADE 0,0000	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	
RESPONSÁVEL COMPROMISSÁRIO SONIA MARIA SIMAO BONETTI											
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA RANGEL P	ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA RANGEL PESTANA, 00226 RUA RANGEL PESTANA, 00226 RUA RANGEL PESTANA, 00226										
Loteamento: CENTRO Bairro: CENTRO-DIS.APARECIDA						CENTRO-DIS.APARECIDA					
QUADRA: LOTE:					18658-282	2 SAO MANUEI	_ SP	BLOCO: APTO	O:		

PARCELA	VENCIMENTO	VALOR	PARCELA	VENCIMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS	DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS	٦.
ÚNICA	15/04/2023	249,54				0	0	1
TOTAL		0,00						
							<u> </u>	_]]

P.M. SAO M	ANUEL		PARCELA	VENCIMENTO					
IPTU			ÚNICA	15/04/2023					
cadastro 10889	INSCRIÇÃO CADASTRAL 1.3.014 .01856			PROCESSO / ANO					
DESCRIÇÃO DOS TRIB	UTOS	249,54	VALOR DA PARCELA R\$	249,54					
TX.EXPED TOTAL		0,00	(+) MULTA R\$						
TOTAL		2.0,0.	(+) VALOR R\$						
			TOTAL DO RECIBO						
			NÚMERO DO DOCUME 7521879	NTO					
CONTRIBUINTE SONIA MARIA SIMAO BONETTI									
INSTRUÇÕES PARCELA ÚNICA COM DESCONTO DE 5% (CINCO POR CENTO) IMÓVEI									

**** AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO ****

DA CAO MANUEL	VENCIMENTO		PARCI	FLA	PROCESSO / ANO	٦,
P.M. SAO MANUEL			_		PROCESSO / ANO	ا
IPTU	15/04/2023		ÚNICA			Ιi
DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS		CADASTRO		INSCRIÇÃO CADASTRA		7
IPU	249,54	10889	1.3.014 .018		356	1
TX.EXPED	0,00 VALOR DA PA		RCELA			
TOTAL	249,54			R\$	249,54	1 9
TOTAL	210,01	(+) MULTA				
		R\$				
		(+) VALOR				٦đ
		R\$				(
NÚMERO DO DOCUMENTO		TOTAL DO RE	CIBO			75
7521879		R\$				
INSTRUÇÕES						
PARCELA ÚNICA COM DESCONTO DE 5% (CINCO POR CENTO) IMÓVEI						

**** AUTENTICAÇÃO MEÇÂNICA NO VERSO ***

81670000002-8 49544182202-2 30415000000-4 00007521879-2



RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Planta Genérica de Valores	3
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia	3
5.2 – Amostras Análogas	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais	6
Material Utilizado Para a Confecçao deste Documento	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Deoclécio Bagatini.

Doutor Vilson Helom Poier.

DATA: 03/10/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 9.288 – Cartório de Registro de Imóveis de São Manuel/SP, penhorado nos autos

do Processo nº 0002354-92.2022.8.26.0077, em trâmite perante a 1º Vara Cível - Foro de

biriqui.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Outubro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Felipe Savariego, nº 50 - Aparecida de São Manuel - São Manuel, SP - CEP: 18650-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 9.288 - Cartório de Registro de Imóveis de São Manuel/SP — Inscrição Municipal: 1.3.067.0301.3 — De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possuí 200,15m² de área construída.

Descrição do bem: Atualmente uma casa, sob lote nº 14, da quadra H, da Vila Ayres, no distrito de Aparecida de São Manuel, município e comarca de São Manuel, encerrando a área total de 250,00m².

3 - Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)

3.2 - Características da Região e Polos de Influência

A região possui trânsito descomplicado, áreas verdes, menor custo de vida, assim como promete uma rotina mais leve, com locais para lazer e maior segurança, onde se preserva os recursos naturais.

Além disso, possui em suas proximidades locais para passeios, e atrativos naturais como parques ecológicos.

4 - Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO MANUEL

Departamento de Tributação e Fiscalização

CERTIDÃO VALOR VENAL

Exercício: 2023

Imóvel: 12060 Inscrição Cadastral: 1.3.067 .0301 .3

Endereço: FELIPE SAVARIEGO, nº 00050

Complemento: Bairro: VILA AYRES Quadra: H Lote: 14

Proprietário: CLEBER DANIEL BENTO

Área Terreno: 250,00 m² Área Edificada: 200,15 m²

Valor Venal Territorial: R\$ 52.237,68 Valor Venal Predial: R\$ 100.075,00

C E R T I F I C O para os devidos fins que, consta no Setor de Cadastro e Tributação desta Prefeitura, no Município de São Manuel, SP, o valor venal para o imóvel acima citado no exercício 2023 é de R\$ 152.312,68.

Ressalvamos que o valor acima é o estimado para lançamento do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

A validade desta é até 31 de dezembro do exercício corrente.

São Manuel, 3 de Outubro de 2023

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço.

5 - Precificação

5.1 - Metodologia

O método utilizado foi o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

5.2 - Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



sao-manuel-com-garagem-110m2-venda-RS180000-id-2576394168/

Elemento comparativo nº 3



https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartoscentro-bairros-sao-manuel-com-garagem-83m2-venda-RS155000-id-2594420588/

Elemento comparativo nº 2



Elemento comparativo nº 4



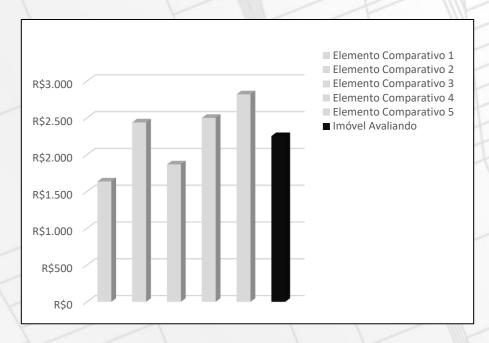
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartoscentro-bairros-sao-manuel-com-garagem-200m2venda-RS500000-id-2548539679/

Elemento comparativo nº 5



5.3 - Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em R\$ 1.636,36 (um mil, seiscentos e trinta e seis Reais e trinta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.439,02** (dois mil, quatrocentos e trinta e nove Reais e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em R\$ 1.867,47 (um mil, oitocentos e sessenta e sete Reais e quarenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em R\$ 2.500,00 (dois mil, quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em R\$ 2.820,51 (dois mil, oitocentos e vinte Reais e cinquenta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de <u>R\$</u> <u>2.252,67</u> (dois mil, duzentos e cinquenta e dois Reais e sessenta e sete centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 - Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(200,15m² de área construída x R\$ 2.252,67)

=

R\$ 450.872,73

(quatrocentos e cinquenta mil, oitocentos e setenta e dois Reais e setenta e três centavos)

Outubro de 2023

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 2.252,67**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 450.872,73**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praceamento.

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇAO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 03/10/2023.

Solicitante do parecer técnico: Doutor Vilson Helom Poier.

Inscrito no CNPJ/CPF: 650.646.151-91.

Estabelecido: Rua Jorge Rezek - 867 - Jardim Rezek Artur Nogueira SP.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 9.288 Cartório de Registro de Imóveis de São Manuel/SP.

Descrição: Uma residência está situada no lote 14 da quadra H, na Vila Ayres, no distrito de Aparecida de São Manuel. Essa propriedade está localizada no município e comarca de São Manuel, abrangendo uma área total de 250,00 metros quadrados.

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula. Certidão de Valor Venal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas na data de 03 de outubro de 2023, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 441.854,46** (quatrocentos e quarenta e um mil, oitocentos e cinquenta e quatro Reais e quarenta e seis centavos) Outubro/2023.

Rosemeire Bueno De Sousa CRECI Nº 238789-SP

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Felipe Savariego, nº 50 - Aparecida de São Manuel - São Manuel, SP - CEP: 18650-000.

Solicitante: Doutor Vilson Helom Poier.

CPF/CNPJ: 650.646.151-91.

Endereço: Rua Jorge Rezek – 867 - Jardim Rezek Artur Nogueira SP.

Data Base: 03/10/2023.

Processo: 0002354-92.2022.8.26.0077.

Objeto de Estudo

Atualmente, há uma habitação no terreno de número 14, na quadra H, da Vila Ayres, dentro do distrito de Aparecida de São Manuel. Esta edificação encontra-se no município e na comarca de São Manuel, ocupando uma extensão total de 250,00 metros quadrados

O Imóvel está matriculado perante o Cartório de Registro de Imóveis de São Manuel/SP sob n° 9.288 e cadastrado sob o nº 1.3.067.0301.3.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 2.185,09.

R\$ 200,15m² x R\$ 2.185,09/m²

Valor da Avaliação

R\$ 437.345,74

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA **OPINATIVO**



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0002354-92.2022.8.26.0077 **Solicitante:** Doutor Vilson Helom Poier.

CPF/CNPJ: 650.646.151-91.

Endereço: Rua Jorge Rezek – 867 - Jardim Rezek Artur Nogueira SP.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 464.398,06

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	03/10/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Felipe Savariego, nº 50 - Aparecida de São Manuel - São Manuel, SP - CEP: 18650-000.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Na quadra H da Vila Ayres, no distrito de Aparecida de São Manuel, está presente uma casa no lote 14. Esse imóvel está situado no município e sob a jurisdição da comarca de São Manuel, englobando uma área total de 250,00 metros quadrados.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 9.288 do Cartório de Registro de Imóveis de São Manuel/SP.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 2.320,25.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.320,25 x 200,15m² = R\$ 464.398,06



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO MANUEL

Departamento de Tributação e Fiscalização

CERTIDÃO VALOR VENAL

Exercício: 2023

Imóvel: 12060 Inscrição Cadastral: 1.3.067 .0301 ..3

Endereço: FELIPE SAVARIEGO, nº 00050

Complemento:

Bairro: VILA AYRES

Quadra: H Lote: 14

Proprietário: CLEBER DANIEL BENTO

Área Terreno: 250,00 m²

Área Edificada: 200,15 m²

Valor Venal Territorial: R\$ 52.237,68

Valor Venal Predial: R\$ 100.075,00

C E R T I F I C O para os devidos fins que, consta no Setor de Cadastro e Tributação desta Prefeitura, no Município de São Manuel, SP, o valor venal para o imóvel acima citado no exercício 2023 é de R\$ 152.312,68.

Ressalvamos que o valor acima é o estimado para lançamento do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

A validade desta é até 31 de dezembro do exercício corrente.

São Manuel, 3 de Outubro de 2023

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VILSON HELOM POIER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2023 às 19:15, sob o número WBIR23701173036 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.ijss.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002354-92.2022.8.26.0077 e código iEhsNLXW.

Numero de Controle: MJCKMM-010672/2023 Data do processamento: 3/10/2023 08:48:36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VILSON HELOM POIER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2023 às 19:15, sob o número WBIR23701173036 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tisp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002354-92.2022.8.26.0077 e código iEhsNLXW

TO MAIORA QUOTUDIE

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MANUEL

Endereço: RUA DR. JULIO DE FARIA, 518 Bairro: CENTRO Cidade: SÃO MANUEL / SP

CEP: 18650-047 Telefone:

CNPJ: 46.634.523/0001-90

Recibo do Pagador

PAGADOR	NÚMERO DO DOCUMENTO	VENCIMENTO
CLEBER DANIEL BENTO		
CNPJ/CPF.: 191.481.898-98		
RUA FELIPE SAVARIEGO, 00050 - VILA AYRES	90944686	03/10/2023
18658-330 - SAO MANUEL - SP		
Quadra: H Lote: 14		

INFORMAÇÕES SOBRE ESTA COBRANÇA

*** COBRANÇA SEM REGISTRO ***

AGREGAÇÃO: 30493

EXERCÍCIO: [IPTU/2023 Guia: 11956, Parc: 01,02,03,04,05,06,07,08,09 Total: 527,37]

- Cad.: 12060

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

Valor Inicial: R\$ 507,15 - Vencimento: 03/10/2023

Atualizado Até 03/10/2023

Valor inicial: R\$ 507,15 + Multa: R\$ 6,79 + Juros: R\$ 11,90 + Correção: R\$ 1,53 = Total: R\$ 527,37

DATA DO DOCUMENTO ESPÉCIE DO DOCUMENTO NOSSO NÚM		NOSSO NÚMERO	VALOR					
03/10/23	IPTU	90944686	527,37					
BENEFICIÁRIO	AGÊNCIA / CÓDIGO DO BENEFICIÁRIO							
	PM SAO MANUEL - 46634523000190							
LOCAL DE PAGAMENTO								
 								

AUTENTICAÇÃO



81620000005-6 27374182202-0 31003000000-7 00090944686-6

Cedente	Competência	Vencimento
PM SAO MANUEL - 46634523000190	1/2023	03/10/2023
Sacado	CNPJ/CPF	Valor da Parcela
CLEBER DANIEL BENTO	191.481.898-98	527,37
*** COBRANÇA SEM REGISTRO ***	Multa/Juros/Correção	
AGREGAÇÃO: 30493	Total Recebido	

- Cad.: 12060

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

Valor Inicial: R\$ 507.15 - Vencimento: 03/10/2023

Atualizado Até 03/10/2023

Valor inicial: R\$ 507,15 + Multa: R\$ 6,79 + Juros: R\$ 11,90 + Correção: R\$ 1,53 = Total: R\$ 527,37



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MANUEL

I.P.T.U. - IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

 EXERCÍCIO
 NÚMERO DO CARNÊ
 EMISSÃO DO CARNÊ
 CADASTRO
 INSCRIÇÃO CADASTRAL

 2023
 11956
 03/10/2023 08:44:47
 12060
 1.3.067 .0301 ..3

LOCAL DO IMÓVEL

RUA FELIPE SAVARIEGO, 00050

Loteamento: VILA AYRES Bairro: VILA AYRES QUADRA: H LOTE: 14

PROPRIETÁRIO

CLEBER DANIEL BENTO

COMPROMISSÁRIO

ENDEREÇO DE ENTREGA

RUA FELIPE SAVARIEGO, 00050

VILA AYRES

18658-330 SAO MANUEL SP

BLOCO: APTO:

I.P.T.U. **2023**

CADASTRO	0 3 1 // 4
12060	2.ª VIA

(<u>)</u> 1

14-3812-4400

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MANUEL DEMONSTRATIVO DE CÁLCULOS - I.P.T.U. - 2023

												- 1
CÓDIGO DO CADASTR 12060	inscrição cadastr 1.3.067 .		TESTADA DO IMÓVEL 10.00	TESTADA P/ TAXAS 0.00		NR. PARCELAS	QTDE. CONSTRUÇÕE	S ALÍQUOTA 0,01%]
12000	1.0.007 .		10,00	0,00				0,0170				ے ل
ÁREA DO TERRENO	QUADRA	LOTE	VALOR VENAL DO	TERRENO (R\$)	ÁREA CO	NSTRUÍDA TOTAL	VALOR VENAL DA	CONSTRUÇÃO (R\$)	VALOR VENAL TOTAL (R\$)	FATOR DE PROFUNDIDADE	FRAÇÃO IDEAL	13
250,00	Н	14	0	,00		200,15	92.2	204,12	92.204,12	0,0000	1,0000	ĉ
RESPONSÁVEL		•				COMPROMISSÁRI	0		•	•	•	1 9
CLEBER DAN	IEL BENTO											ď
ENDEREÇO DO IM	ENDEREÇO DO IMÓVEL ENDEREÇO DE ENTREGA						14					
RUA FELIPE SAVARIEGO, 00050 RUA FELIPE SAVARIEGO, 00050								13				
Loteamento: VII A AYRES					-	_00,0000				13		
Bairro: VILA AYRES						1 8						
QUADRA: H	LOTE: 14					18658-330	SAO MANU	EL SP	BLOCO: APTO	D:		Ū

PARCELA	VENCIMENTO	VALOR	PARCELA	VENCIMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS		DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS	1
ÚNICA	15/04/2023	481,76	08	15/11/2023	56,35	1- IMPOSTO PREDIAL	507,15		1
01	15/04/2023	56,35	09	15/12/2023	56,35	31- TX. EXPEDIENTE	0,00		1
02	15/05/2023	56,35							1
03	15/06/2023	56,35	TOTAL:		507,15	TOTAL	507,15		П
04	15/07/2023	56,35							Т
05	15/08/2023	56,35				1			1
06	15/09/2023	56,35							1:
07	15/10/2023	56,35				1			H
						<u> </u>			╛

P.M. SAO N	MANUEL	PARCELA	VENCIMENTO			
IPTU		ÚNICA 15/04/202				
CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL			PROCESSO / ANO		
12060	1.3.067 .03013					
DESCRIÇÃO DOS TRI	BUTOS		VALOR DA PARCELA			
IPU		481,76	R\$	481,76		
TX FXPFD		0,00	(+) MULTA			
TOTAL		481,76	R\$			
TOTAL		,.	(+) VALOR			
			R\$			
			TOTAL DO RECIBO			
			R\$			
			NÚMERO DO DOCUME	ENTO		
			7530205			
CONTRIBUINTE						
CLEBER DA	ANIEL BENTO					
INSTRUÇÕES PARCELA ÚNICA COM DESCONTO DE 5% (CINCO POR CENTO) IMÓVEI						
	57. 00 B 2000 0 B.	2 0 70 (0	30 : 31: 32:1: 3)			

P.M. SAO MANUEL IPTU	VENCIMENTO 15/04/2		parcela ÚNICA		PROCESSO / ANO	:		
DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS	481,76	cadastro 12060		INSCRIÇÃO CADASTRA 1.3.067.030				
TX.EXPED TOTAL	0,00	VALOR DA PAR	RCELA	R\$	481,76	0		
	,	(+) MULTA R\$						
		(+) VALOR R\$						
número do documento 7530205		TOTAL DO REG	CIBO			١.		
INSTRUÇÕES PARCELA ÚNICA COM DESCONTO DE 5%	(CINCO PO	OR CENTO)	ΙΜÓ	VEI				
						١.		

DA PREFEITURA

** AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO ****

81650000004-6 81764182202-5 30415000000-4 00007530205-9

**** AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO ****

P.M. SAO M	IANUEL		PARCELA	VENCIMENTO		
IPTU		01/09	15/04/2023			
CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL			PROCESSO / ANO		
12060	1.3.067 .03013					
DESCRIÇÃO DOS TRIE	BUTOS		VALOR DA PARCELA			
IPU		56,35	R\$	56,35		
TX.EXPED		0.00	(+) MULTA			
TOTAL		56,35	R\$			
TOTAL			(+) VALOR			
			R\$ TOTAL DO RECIBO			
			R\$			
			NÚMERO DO DOCUME	INTO		
			7530196	INTO		
CONTRIBUINTE			7000100			
	ANIEL BENTO					
імsтвиções APÓS O VENCIMENTO, cobrar sobre o valor da parcela, atual						
	,	,	,			

**** AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO ***

P.M. SAO MANUEL	VENCIMENTO)	PARCI	ELA	PROCESSO / ANO
IPTU	15/04/2	.023	01/	09	
DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS	56,35	12060		INSCRIÇÃO CADASTRA 1.3.067.030	
TX.EXPED TOTAL	0,00 56,35	VALOR DA PA	RCELA	R\$	56,35
TOTAL		(+) MULTA R\$			
		(+) VALOR R\$			
NÚMERO DO DOCUMENTO 7530196		TOTAL DO RE	CIBO		
INSTRUÇÕES APÓS O VENCIMENTO, cobrar sobre o va	lor da parce	la, atual			

30415000000-4 00007530196-0 81610000000-8 56354182202

P.M. SAO M	IANI IFI		PARCELA	VENCIMENTO
IPTU	IANOLL		02/09	15/05/2023
CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL			PROCESSO / ANO
12060	1.3.067 .03013			
DESCRIÇÃO DOS TRIE	BUTOS	EC 0E	VALOR DA PARCELA R\$	56,35
TX.EXPED		56,35 0,00 56,35	(+) MULTA R\$	
TOTAL		30,33	(+) VALOR R\$	
			TOTAL DO RECIBO	
			NÚMERO DO DOCUME 7530197	NTO
CLEBER DA	ANIEL BENTO			
INSTRUÇÕES APÓS O VENCI	MENTO, cobrar sobre o	valor da p	parcela, atual	

**** AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO ****
--

P.M. SAO MANUEL	VENCIMENTO	VENCIMENTO		ELA	PROCESSO / ANO
IPTU	15/05/2	15/05/2023		09	
DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS	56,35	cadastro 12060		INSCRIÇÃO CADASTRA 1.3.067.030	
TX.EXPED TOTAL	0,00 56,35	VALOR DA PA	RCELA	R\$	56,35
		(+) MULTA R\$			
		(+) VALOR R\$			
NÚMERO DO DOCUMENTO		TOTAL DO RE	CIBO		
7530197		R\$			
INSTRUÇÕES APÓS O VENCIMENTO, cobrar sobre o	valor da parcel	a, atual			

30515000000-1

P.M. SAO N	P.M. SAO MANUEL			VENCIMENTO
IPTU			03/09	15/06/2023
CADASTRO 12060	INSCRIÇÃO CADASTRAL 1.3.067 .03013		-	PROCESSO / ANO
DESCRIÇÃO DOS TRIE	BUTOS	56,35	VALOR DA PARCELA	56,35
IPU TX.EXPED TOTAL		0,00 56,35	(+) MULTA R\$	
TOTAL		00,00	(+) VALOR R\$	
			TOTAL DO RECIBO	
			NÚMERO DO DOCUME 7530198	ENTO
CLEBER DA	ANIEL BENTO			
INSTRUÇÕES APÓS O VENCI	MENTO, cobrar sobre o	valor da r	parcela, atual	

NSTŖUÇŌES		
APÓS O VENCIMENTO, cobrar sobre	0	valor da parcela, atual

P.M. SAO MANUEL	VENCIMENTO)	PARCI	ELA	PROCESSO / ANO
IPTU	15/06/2	2023	03/	09	
DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS	56,35	cadastro 12060		INSCRIÇÃO CADASTRA 1.3.067.030	
TX.EXPED TOTAL	0,00 56,35	VALOR DA PA	RCELA	R\$	56,35
101/12	- 2,00	(+) MULTA R\$			
		(+) VALOR R\$			
número do documento 7530198		TOTAL DO RE	CIBO		
INSTRUÇÕES APÓS O VENCIMENTO, cobrar sobre o val	or da parcel	la, atual			



P.M. SAO MANUEL		PARCELA	VENCIMENTO	
IPTU			04/09	15/07/2023
CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL			PROCESSO / ANO
12060	1.3.067 .03013			
DESCRIÇÃO DOS TRIE	BUTOS		VALOR DA PARCELA	
IDII		56,35	R\$	56,35
IPU		0,00	(+) MULTA	
TX.EXPED TOTAL		56,35	R\$	
TOTAL		50,05	(+) VALOR	
			R\$	
			TOTAL DO RECIBO	
			R\$	
			NÚMERO DO DOCUME	ENTO
			7530199	
CONTRIBUINTE				
CLEBER DA	ANIEL BENTO			
INSTRUÇÕES	MENTO, cobrar sobre o	volor do r	paraola atual	
AFOS O VENCI	WILINTO, CODIAI SODIE O	valui ua p	Jaiceia, aluai	

**** AUTENTICAÇÃO	MECÂNICA NO VERSO ****
-------------------	------------------------

P.M. SAO MANUEL	VENCIMENTO	VENCIMENTO		ELA	PROCESSO / ANO		
IPTU	15/07/2	023 04		023 04/09		09	
DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS	56,35	CADASTRO 12060		INSCRIÇÃO CADASTRA 1.3.067.030			
TX.EXPED TOTAL	0,00 56,35	VALOR DA PAI	RCELA	R\$	56,35		
I I I I I I I I I I I I I I I I I I I	,	(+) MULTA R\$					
		(+) VALOR R\$					
número do documento 7530199		TOTAL DO REG	CIBO				
INSTRUÇÕES APÓS O VENCIMENTO, cobrar sobre o v	valor da parce	la, atual					

VIA DA PREFEITURA

** AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO ****

81620000000-7 56354182202-6 30715000000-7 00007530199-4

P.M. SAO MANUEL			PARCELA	VENCIMENTO
IPTU		05/09	15/08/2023	
CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL			PROCESSO / ANO
12060	1.3.067 .03013			
DESCRIÇÃO DOS TRI	BUTOS		VALOR DA PARCELA	
IPU		56.35	R\$	56,35
TX.EXPED		0.00	(+) MULTA	
TOTAL		56.35	R\$	
TOTAL		,	(+) VALOR	
			R\$	
			TOTAL DO RECIBO	
			NÚMERO DO DOCUME	7170
			7530200	:NTO
CONTRIBUINTE			7330200	
	ANIEL BENTO			
INSTRUÇÕES				
	IMENTO, cobrar sobre o	valor da p	oarcela, atual	

**** AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO ****
--

P.M. SAO MANUEL	VENCIMENTO		PARCELA		PROCESSO / ANO
IPTU	15/08/2023		05/09		
DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS	56,35	cadastro 12060		INSCRIÇÃO CADASTRA 1.3.067.030	
TX.EXPED TOTAL	0,00 56,35	VALOR DA PARCELA		R\$	56,35
TOTAL	00,00	(+) MULTA R\$			
		(+) VALOR R\$			
NÚMERO DO DOCUMENTO		TOTAL DO RE	CIBO		
7530200		R\$			
INSTRUÇÕES APÓS O VENCIMENTO, cobrar sobre o valor da parcela, atual					

VIA DA PREFEITURA

**** AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO ****

81670000000-2 56354182202-6 30815000000-5 00007530200-0

P.M. SAO M	ANUEL		PARCELA	VENCIMENTO
IPTU			06/09	15/09/2023
CADASTRO 12060	INSCRIÇÃO CADASTRAL 1.3.067 .03013		·	PROCESSO / ANO
DESCRIÇÃO DOS TRIB		FC 25	VALOR DA PARCELA	56,35
IPU TX.EXPED TOTAL		56,35 0,00 56,35	(+) MULTA R\$	
TOTAL		00,00	(+) VALOR R\$	
			R\$	
			NÚMERO DO DOCUME 7530201	ENTO
CLEBER DA	NIEL BENTO			
INSTRUÇÕES APÓS O VENCI	MENTO cobrar sobre o	valor da r	narcela atual	

STRUÇOES			
PÓS O VENCIMENTO, cobrar sobre	0	valor da parcela, atual	

P.M. SAO MANUEL	VENCIMENTO)	PARCI	ELA	PROCESSO / ANO
IPTU	15/09/2	023	06/	09	
DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS	56,35	cadastro 12060		INSCRIÇÃO CADASTRA 1.3.067.030	
TX.EXPED	0,00 56,35	VALOR DA PA	RCELA	R\$	56,35
101/12	23,00	(+) MULTA R\$			
		(+) VALOR R\$			
NÚMERO DO DOCUMENTO		TOTAL DO RE	CIBO		
7530201		R\$			
INSTRUÇÕES APÓS O VENCIMENTO, cobrar sobre o val	or da parce	a, atual			

VIA DA PREFEITURA

**** AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO ****



VENCIMENTO
15/10/2023
PROCESSO / ANO
ELA
56,35
10
CUMENTO

**** AUTENTICAÇÃO	MECÂNICA NO VERSO ****
-------------------	------------------------

P.M. SAO MANUEL	15/10/2		07/0		PROCESSO / ANO
DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS	56,35	CADASTRO 12060		INSCRIÇÃO CADASTRA 1.3.067.030	
TX.EXPED TOTAL	0,00 56,35	(+) MULTA	RCELA	R\$	56,35
		R\$ (+) VALOR R\$			
и́мето до досименто 7530202		TOTAL DO REG	CIBO		
INSTRUÇÕES APÓS O VENCIMENTO, cobrar sobre o val	or da parce	a, atual			

VIA DA PREFEITURA

** AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO ****

•	81690000000-0	56354182202-6	0.0.000000	00007530202-6
į				
ŧ				
ŧ				

P.M. SAO M	MANUEL		PARCELA	VENCIMENTO
IPTU			08/09	15/11/2023
CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL			PROCESSO / ANO
12060	1.3.067 .03013			
DESCRIÇÃO DOS TRIE	BUTOS		VALOR DA PARCELA	
IDII		56,35	R\$	56,35
IPU		0,00	(+) MULTA	
TX.EXPED TOTAL		56,35	R\$	
TOTAL		00,00	(+) VALOR	
			R\$	
			TOTAL DO RECIBO	
			R\$	
			NÚMERO DO DOCUME	ENTO
			7530203	
CONTRIBUINTE				
CLEBER DA	ANIEL BENTO			
INSTRUÇÕES APÓS O VENCIMENTO, cobrar sobre o valor da parcela, atual				
AFOS O VENUI	INIENTO, CODIAI SODIE O	valur da p	Jaiceia, aluai	
ı				

**** AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO ****
--

P.M. SAO MANUEL	VENCIMENTO	1	PARCE	ELA	PROCESSO / ANO	
IPTU	15/11/2	023	08/0	09		
DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS	56,35	CADASTRO 12060		INSCRIÇÃO CADASTRA 1.3.067.030		
TX.EXPED TOTAL	0,00 56,35	VALOR DA PA	RCELA	R\$	5	6,35
TOTAL		(+) MULTA R\$				
		(+) VALOR R\$				
NÚMERO DO DOCUMENTO 7530203		TOTAL DO RE	CIBO			
INSTRUÇÕES APÓS O VENCIMENTO, cobrar sobre o valor da parcela, atual				織團		

VIA DA PREFEITURA

**** AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO ****

•	1 0100000000 0 0000110	2202-6 311150	
i			

P.M. SAO M	IANUEL		PARCELA	VENCIMENTO
IPTU			09/09	15/12/2023
CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL		^	PROCESSO / ANO
12060	1.3.067 .03013			
DESCRIÇÃO DOS TRIB	UTOS	56,35	VALOR DA PARCELA R\$	56,35
IPU TX.EXPED TOTAL		0,00 56,35	(+) MULTA R\$	
TOTAL		50,05	(+) VALOR R\$	
			TOTAL DO RECIBO	
			NÚMERO DO DOCUME 7530204	NTO
CLEBER DA	NIEL BENTO		-	
INSTRUCÕES				

INSTRUÇÕES			
APÓS O VENCIMENTO, cobrar sobre	0	valor da parcela, atual	

P.M. SAO MANUEL	VENCIMENTO 15/12/2023		PARCELA 09/09		PROCESSO / ANO	
IPTU	10/12/2	.023				
DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS		CADASTRO		INSCRIÇÃO CADASTRA		
IPU 56,35		12060		1.3.067 .03013		
TX.EXPED 0,00 TOTAL 56,35	VALOR DA PAI	RCELA	56,35			
101/12		(+) MULTA R\$				
		(+) VALOR R\$				
NÚMERO DO DOCUMENTO		TOTAL DO RE	CIBO			
7530204		R\$				
INSTRUÇÕES APÓS O VENCIMENTO, cobrar sobre o val						

VIA DA PREFEITURA

**** AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO ***

