



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO MANUEL**  
**FORO DE SÃO MANUEL**  
**1ª VARA**

Rua Ettore Targa, s/nº, Fórum Desembargador "Julio César de Faria", Vila Consolata - CEP 18652-330, Fone: (14) 2228-5403, São Manuel-SP - E-mail: saomanuel1@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1000699-11.2022.8.26.0581**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Nova Conquista II - Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.**  
 Executado: **Fabio Antonio Justo Fernandes**  
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**  
 Oficial de Justiça: **Dulcinéia De Oliveira Pauletti (24921)**

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 581.2025/004453-3, dirigi-me à Prefeitura Municipal, setor de Obras e Tributação, e à Rua José Reinaldo Emilton de Oliveira, Nova Conquista, e aí, nesta data de 10/07, **PROCEDI A AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL** a seguir descrito:

***1) Um lote de Terreno sob o numero 217 da quadra J, do loteamento Nova Conquista II, localizado na Rua Rua José Reinaldo Emilton de Oliveira, Nova Conquista II, nesta Cidade, Distrito, Município e Comarca de São Manuel, circunscrição única, medido 10,00 metros de frente por 25,00 metros da frente aos fundos, com área total de 250 metros quadrados, conforme ficha cadastral Analítica e foto em anexo. AVALIAÇÃO: avalio este referido imóvel, Terra Nua, em R\$90.000,00 (noventa mil reais). Avaliação realizada tomando por base os preços de bens imóveis similares divulgados através de estabelecimentos comerciais, corretores, e outros entes especializados. Esclareço ainda que no referido lote, esta oficiala não encontrou casa construída, conforme foto que segue anexo ao mandado,***

O referido é verdade e dou fé.

São Manuel, 10 de julho de 2025.

Numero de cotas: 01. - R\$111,06

Guia nº 6666 – R\$212,16



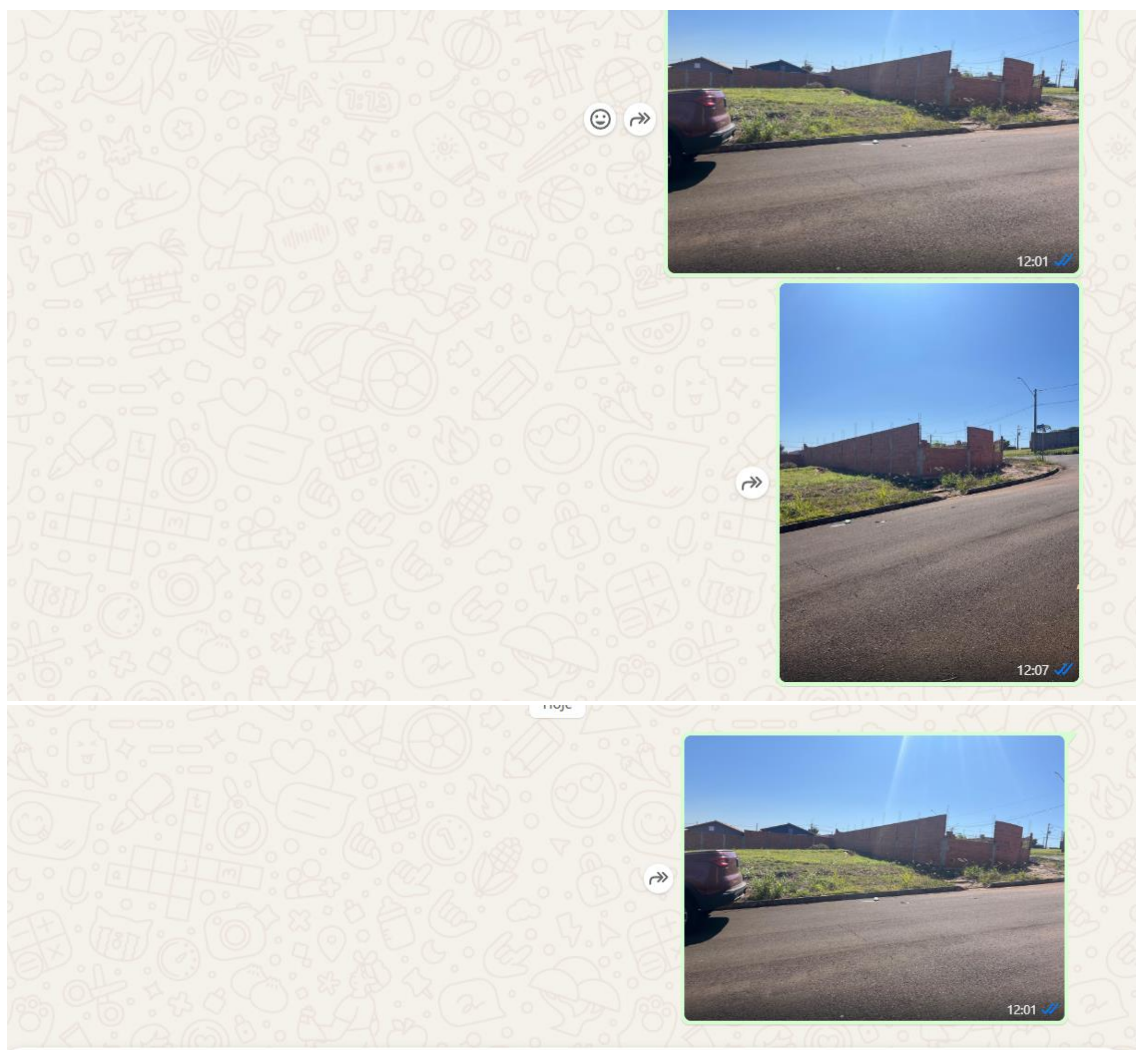
PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO MANUEL  
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS  
SEÇÃO DE TRIBUTAÇÃO

ID: tais.arruda  
07/07/25 16:04  
Exercício: 2025  
Página: 1/1

4R Tecnologia

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL

| Registro Cadastral                                             |                     |                  |                             |                      |                          |                      |                        |                    |  |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|--|
| Nº CADASTRO                                                    | INSCRIÇÃO CADASTRAL | ZONA             | BAIRRO                      |                      |                          | DATA CADASTRO        | DATA ALTERAÇÃO         |                    |  |
| 33851                                                          | 0.2.1309.0042. .6   | ZONA DOIS        | 94 RESID. NOVA CONQUISTA II |                      |                          | 20/11/2014           | 15/01/2025             |                    |  |
| TRECHO                                                         | SETOR               | QUADRA           | CATEGORIA                   | SITUAÇÃO REGISTRO    | HABITE-SE                | DATA HABITE-SE       | ÁREA HABITE-SE (M²)    |                    |  |
|                                                                | RESID. NOVA CONQ    | J                | COMUM                       |                      |                          |                      | 0,0000                 |                    |  |
| Proprietário                                                   |                     |                  |                             |                      |                          |                      |                        |                    |  |
| PROPRIETÁRIO                                                   |                     |                  |                             |                      |                          |                      |                        |                    |  |
| 39609 NOVA CONQUISTA II - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTI |                     |                  |                             |                      |                          |                      |                        |                    |  |
| CPF/CNPJ                                                       | RG/IE               | O.E.             | TEL RES.                    |                      |                          | TEL COM.             |                        |                    |  |
| 20.730.617/0001-70                                             | 649.040.943.118     |                  |                             |                      |                          |                      |                        |                    |  |
| Contribuintes(s)/Compromissário(s)                             |                     |                  |                             |                      |                          |                      |                        |                    |  |
| CONTRIBUINTE/COMPROMISSARIO                                    |                     | TIPO             | CPF/CNPJ                    |                      |                          | RG/IE                |                        | O.E.               |  |
|                                                                |                     |                  |                             |                      |                          |                      |                        |                    |  |
| Localização da Unidade Imobiliária                             |                     |                  |                             |                      |                          |                      |                        |                    |  |
| LOGRADOURO                                                     |                     |                  | NÚMERO                      | CASA                 | LOTEAMENTO               |                      | QUADRA                 | LOTE               |  |
| 9.182 RUA JOSE REINALDO E MILTON DE OLIVEIRA                   |                     |                  | S/N                         |                      | RESID. NOVA CONQUISTA II |                      | J                      | 217                |  |
| COMPLEMENTO                                                    |                     | EDIFÍCIO         |                             | ANDAR                | APARTAMENTO              | BLOCO                | MATRÍCULA              | INSCRIÇÃO ANTERIOR |  |
| LOGRADOURO ESQUINA                                             |                     |                  |                             |                      |                          |                      |                        |                    |  |
|                                                                |                     |                  | NÚMERO ESQUINA              |                      |                          |                      | CEP                    |                    |  |
|                                                                |                     |                  |                             |                      |                          | 18656-248            |                        |                    |  |
| Endereço de Entrega do Proprietário                            |                     |                  |                             |                      |                          |                      |                        |                    |  |
| ENDEREÇO                                                       |                     |                  |                             | BAIRRO               |                          |                      |                        |                    |  |
| AV. COMENDADOR THEOPHILO PORTELLA, 00240                       |                     |                  |                             | RESID.NOVA CONQUISTA |                          |                      |                        |                    |  |
| CIDADE                                                         |                     |                  | CEP                         | ANDAR                | APARTAMENTO              | BLOCO                | COMPLEMENTO            |                    |  |
| SÃO MANUEL                                                     |                     |                  | 18656-210                   |                      |                          |                      | COMPL: SALA 01         |                    |  |
| Outras Informações                                             |                     |                  |                             |                      | Resumo Geral             |                      |                        |                    |  |
| ISENÇÃO                                                        |                     | Dt. Encerramento |                             | ALÍQUOTA (%)         | VALOR VENAL TOTAL        |                      | TOTAL ÁREA EDIFICADA   |                    |  |
| SEM ISENCAO                                                    |                     |                  |                             | 4,00                 | 15.672,85                |                      |                        |                    |  |
| Terreno                                                        |                     |                  |                             |                      |                          |                      |                        |                    |  |
| Testada Principal                                              | -                   | Testada Taxas    | -                           | ÁREA TERRENO         | FRAÇÃO IDEAL             | VALOR M2. TERRENO    | VALOR VENAL DO TERRENO |                    |  |
| 10,0000                                                        |                     |                  |                             | 250,0000             | 1,0000                   | 62,69                | 15.672,85              |                    |  |
| Características do Terreno                                     |                     |                  |                             |                      | Serviços e Equipamentos  |                      |                        |                    |  |
| Tipo de Uso:                                                   |                     | TERRENO          |                             |                      | GUIA/SARJETA             |                      |                        |                    |  |
| Tem Calçada e Muro:                                            |                     | Sim              |                             |                      | PAVIMENTAÇÃO             |                      |                        |                    |  |
| Isento Expediente:                                             |                     | Não              |                             |                      | CONSERVAÇÃO DE VIAS      |                      |                        |                    |  |
| Isento Progressividade:                                        |                     | Não              |                             |                      | LIMPEZA PÚBLICA          |                      |                        |                    |  |
|                                                                |                     |                  |                             |                      | ILUMINAÇÃO PÚBLICA 50    |                      |                        |                    |  |
| Informações ITBI:                                              |                     |                  |                             |                      |                          |                      |                        |                    |  |
| VL VENAL TERRENO ITBI:                                         |                     |                  | VL VENAL CONSTRUÇÃO ITBI:   |                      |                          | VL VENAL TOTAL ITBI: |                        |                    |  |
| 87.721,20                                                      |                     |                  | 0,00                        |                      |                          | 87.721,20            |                        |                    |  |





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO MANUEL**  
**FORO DE SÃO MANUEL**  
**1ª VARA**

Rua Ettore Targa, s/nº, Fórum Desembargador "Julio César de Faria", Vila Consolata - CEP 18652-330, Fone: (14) 2228-5403, São Manuel-SP - E-mail: saomanuell@tjsp.jus.br

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

**AUTO DE AVALIAÇÃO**

Processo Digital nº: **1000699-11.2022.8.26.0581**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Nova Conquista II - Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.**  
 Executado: **Fabio Antonio Justo Fernandes**  
 Oficial de Justiça **Dulcinéia De Oliveira Pauletti (24921)**

Aos dez dias do mês de Julho de dois mil e vinte e cinco, eu, oficial de justiça, ao final assinado, dando cumprimento integral ao mandado nº 581.2025/004453-3, extraído dos autos em epígrafe, dirigi-me à Prefeitura Municipal, Setor de Obras e à Rua José Reinaldo Emilton de Oliveira, e ali, após preenchidas as formalidades legais, **PROCEDI A AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL** a seguir descrito:

*1) Um lote de Terreno sob o numero 217 da quadra J, do loteamento Nova Conquista II, localizado na Rua Rua José Reinaldo Emilton de Oliveira, Nova Conquista II, nesta Cidade, Distrito, Município e Comarca de São Manuel, circunscrição única, medido 10,00 metros de frente por 25,00 metros da fente aos fundos, com área total de 250 metros quadrados, conforme ficha cadastral em anexo.*

**AVALIAÇÃO:** avalio este referido imóvel, **Terra Nua**, em **R\$90.000,00** (noventa mil reais).

Esclareço que a referida avaliação foi realizada tomando por base os preços de bens imóveis similares divulgados através de estabelecimentos comerciais, corretores, e outros entes especializados.

**Encerramento:** Nada mais havendo a constatar, lavrei o presente auto que, após lido e achado conforme, vai, por mim, devidamente assinado.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DULCINEIA DE OLIVEIRA PAULETTI. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000699-11.2022.8.26.0581 e código 29713F60.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DULCINEIA DE OLIVEIRA PAULETTI, liberado nos autos em 15/07/2025 às 15:59. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000699-11.2022.8.26.0581 e código 29713F60.



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

|                                    |                                                                      |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Descrição do cálculo               |                                                                      |
| Valor Nominal                      | R\$ 90.000,00                                                        |
| Indexador e metodologia de cálculo | TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio. |
| Período da correção                | Julho/2025 a Setembro/2026                                           |

## Dados calculados

|                                 |            |                      |
|---------------------------------|------------|----------------------|
| Fator de correção do período    | 427 dias   | 1,044411             |
| Percentual correspondente       | 427 dias   | 4,441147 %           |
| Valor corrigido para 01/09/2026 | (=)        | R\$ 93.997,03        |
| Sub Total                       | (=)        | R\$ 93.997,03        |
| <b>Valor total</b>              | <b>(=)</b> | <b>R\$ 93.997,03</b> |

## Memória analítica do cálculo

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| Valor inicial          | 90.000,00                          |
| Data inicial           | 01/07/2025                         |
| Data final             | 01/09/2026                         |
| Periodicidade          | Mensal                             |
| Metodologia de cálculo | Calculado pelo critério mês cheio. |

| Termo inicial | Termo final | Variação do período | Valor     |
|---------------|-------------|---------------------|-----------|
| 01/07/2025    | 01/08/2025  | 0,3300 (%)          | 90.297,00 |
| 01/08/2025    | 01/09/2025  | -0,1400 (%)         | 90.170,58 |
| 01/09/2025    | 01/10/2025  | 0,4800 (%)          | 90.603,40 |
| 01/10/2025    | 01/11/2025  | 0,1800 (%)          | 90.766,49 |
| 01/11/2025    | 01/12/2025  | 0,2000 (%)          | 90.948,02 |
| 01/12/2025    | 01/01/2026  | 0,2500 (%)          | 91.175,39 |
| 01/01/2026    | 01/02/2026  | 0,2000 (%)          | 91.357,74 |
| 01/02/2026    | 01/03/2026  | 0,8400 (%)          | 92.125,15 |
| 01/03/2026    | 01/04/2026  | 0,4400 (%)          | 92.530,50 |
| 01/04/2026    | 01/05/2026  | 0,8900 (%)          | 93.354,02 |
| 01/05/2026    | 01/06/2026  | 0,6200 (%)          | 93.932,82 |
| 01/06/2026    | 01/07/2026  | 0,4100 (%)          | 94.317,94 |
| 01/07/2026    | 01/08/2026  | 0,0600 (%)          | 94.374,53 |
| 01/08/2026    | 01/09/2026  | -0,4000 (%)         | 93.997,03 |

## Acréscimos de juro, multa e honorários

|                    |            |                      |
|--------------------|------------|----------------------|
| Sub Total          | (=)        | R\$ 93.997,03        |
| <b>Valor total</b> | <b>(=)</b> | <b>R\$ 93.997,03</b> |

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