

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP.**

Autos nº 1002155-91.2020

RICARDO FASANI GALLINA, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob nº 5061413653, nomeado perito judicial nos autos acima mencionados de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, promovido por **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM GIARDINO D'ITÁLIA** contra **JAMES BRANCO e HOSANA BORTOLOSSI BRANCO**, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência expor e requerer o quanto segue.

- A juntada do presente laudo de avaliação.

Termos em que,

Pede deferimento.

Itatiba, 19 de junho de 2025.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP nº 5061413653
Perito Judicial

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

ÍNDICE

1.	Introdução.....	03
2.	Vistoria e Considerações Técnicas.....	03
2.1	Documentação Fotográfica.....	04
3.	Avaliação	
3.1	Metodologia Aplicada.....	08
3.1.1	Metodologia Aplicada - Terreno.....	08
3.2	Pesquisa / Homogeneização de Valores.....	10
3.2.1	Pesquisa de Valores - Terreno.....	10
3.2.2	Homogeneização da Pesquisa de Valores.....	12
3.3	Cálculo do Valor Médio.....	12
3.4	Cálculo do Valor do Imóvel.....	15
3.4.1	Valor do Terreno.....	15
4.	Conclusão.....	15
5.	Encerramento.....	16

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

1. Introdução

O presente trabalho tem por objetivo a identificação do valor de mercado do imóvel objeto da matrícula nº 034080, do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP, de propriedade de **JAMES BRANCO e HOSANA BORTOLOSSI BRANCO**, conforme escritura de venda e compra juntada às fls. 469/473, pendente de registro (cf. fls. 577/580).

Conforme dados/informações do Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, o imóvel avaliando possui a seguinte descrição:

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis	CNM: 119776.2.0034080-86
MATRÍCULA N.º 034080	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ITATIBA
	REGISTRO GERAL
	LUÍS CARMO PASCOAL Oficial
	WALMOR BARBOSA MARTINS JR. Substituto Oficial

IMÓVEL: UM TERRENO no loteamento "RESIDENCIAL SÍTIO DO ENGENHO", situado no Bairro do Engenho, no perímetro urbano deste município e comarca de Itatiba, situado na QUADRA 08, designado LOTE 02, com a área de 360,00 m2, de frente para a RUA TITO onde mede 12,00m; da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede 30,00m do lado direito; 30,00m do lado esquerdo; e 12,00m nos fundos, confrontando à direita com o lote 01, à esquerda com o lote 03; e nos fundos com o lote 24, todos da mesma quadra.

Referido imóvel está cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Itatiba sob nº **41211-62-03-01690-0-0017-00000 (Id 51174)**.

2. Vistoria e Considerações Técnicas.

A vistoria técnica se deu no dia 16/06/2025, ocasião em que o perito signatário inspecionou pessoalmente o imóvel penhorado, obtendo as características das construções e colhendo a documentação fotográfica que segue.

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

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

O **LOTEAMENTO** em que inserido o imóvel penhorado possui ótima infraestrutura, tais como, pavimentação, rede de água, rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, rede de telefonia etc. Está inserido em uma região com características de absorção pelo mercado definido como **MODERADO**.

O imóvel penhorado, objeto da matrícula nº 034080, do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, situado na **RUA TITO**, possui área de terreno de **360,00 m²**, conforme matrícula. Apresenta forma geométrica **RETANGULAR**, topografia **DECLIVE**, superfície / solo **SECA**.

2.1 Documentação Fotográfica



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3 Avaliação

3.1 Metodologia Aplicada

Na avaliação do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**¹.

3.1.1 Metodologia Aplicada – Terreno

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

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

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

Foram obtidos elementos disponíveis no mercado de imóveis, passíveis de homogeneização.

Para identificação do valor básico unitário, entretanto, segundo as diretrizes traçadas pela NBR pertinente, serão utilizados os seguintes fatores especiais de homogeneização:

¹ Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

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

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

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

3.2 Homogeneização de Valores

3.2.1 Pesquisa de Valores – Terreno.

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

Após empreender ampla pesquisa imobiliária, foram selecionados 5 (cinco) elementos compatíveis com o imóvel avaliando (mesmas características dimensionais e/ou de aproveitamento similares), assim caracterizados:

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

ELEMENTO	CARACTERIZAÇÃO	FOTO
I	Fonte: Evolução / Ouro Casas Imobiliária Contato: 11-4594-1700 Código: TE4472 Endereço: Giardino D'Itália. Área: 336,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Declive Valor Imóvel: R\$ 255.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 759,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	
II	Fonte: Guimarães Sousa Consultoria Contato: 11-4521-6400 Código: TE1360 Endereço: Giardino D'Itália. Área: 370,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Declive – 20% Valor Imóvel: R\$ 255.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 689,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	
III	Fonte: Mocambo Imobiliária Contato: 11-4524-6366 Código: FCTR0165 Endereço: Giardino D'Itália. Área: 336,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Declive Valor Imóvel: R\$ 250.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 744,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	
IV	Fonte: Vivali Empreendimentos Imobiliários Contato: 11-4538-5820 Código: VITR0464 Endereço: Giardino D'Itália. Área: 369,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Declive Valor Imóvel: R\$ 260.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 705,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	
V	Fonte: Evolução / Ouro Casas Imobiliária Contato: 11-4594-1700 Código: TE4254 Endereço: Giardino D'Itália. Área: 300,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Aclive – 20% Valor Imóvel: R\$ 210.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 700,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Inexistindo elementos discrepantes², conforme normas técnicas em vigência, passa-se à homogeneização das amostras.

3.2.2 Homogeneização da Pesquisa de Valores

AMOSTRAS	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES						DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	K4	K5	K6	
I	759,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00	669,44
II	689,00	1,00	0,90	1,00	1,12	1,01	1,00	700,71
III	744,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00	656,21
IV	705,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,01	1,00	640,85
V	700,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,96	1,00	604,80

3.3 Cálculo do Valor Médio

A média (X) das cinco amostras é R\$ 654,40 por m². Portanto, → X = 654,40.

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

Logo, o desvio padrão é → S = 35,42

3.3.1 Verificação da pertinência do rol de amostras pelo critério excludente de CHAUVENET³

Amostras extremas → Amostra II = R\$ 700,71 / m²
 Amostra V = R\$ 604,80 / m²

² São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro.

³ Por este critério, a amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (que é a diferença em valor absoluto entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for inferior ao número crítico de Chauvenet tabelado.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Valor crítico para 5 amostras → 1,65 (tabelado)⁴

→ $d2/S = (700,71 - 654,40) / 35,42 = 1,31 < 1,65$ → Amostra pertinente

→ $d5/S = (654,40 - 604,80) / 35,42 = 1,40 < 1,65$ → Amostra pertinente

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

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

3.3.2 Limites de Confiança do Valor/M²

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

onde: $t_c = 1,53$ → valores percentis para distribuição “t” de **STUDENT**, com **n (5)** amostras, **n – 1 (4)** graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado).

Substituindo no modelo, vem → $X_{\text{mín}}^{\text{máx}} = 654,40 \pm 1,53 \times \frac{35,42}{\sqrt{4}}$

Efetuando, temos → $X_{\text{máx}} = \text{R\$ } 681,50 / \text{m}^2$
 $X_{\text{mín}} = \text{R\$ } 627,30 / \text{m}^2$

⁴ Abunahman, Sérgio Antonio. Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações. SP: Ed. Pini. Pág. 301.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.3.3 Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes

A amplitude **A** é $\rightarrow X_{\text{máx}} - X_{\text{mín}} = 681,50 - 627,30 = 54,20$

Dividindo-se a amplitude por três ($54,20 \div 3$), temos **18,07**

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

1ª classe $\rightarrow 627,30 \dots\dots\dots 645,37$

Neste intervalo há UMA amostra (elemento "4") $\rightarrow$ **Peso "1"**

2ª classe $\rightarrow 645,37 \dots\dots\dots 663,44$

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

3ª classe $\rightarrow 663,44 \dots\dots\dots 681,50$

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

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

Soma dos valores ponderados $\rightarrow (S_v) = (R\$ 640,85 \times 1) + (R\$ 656,21 \times 1) + (R\$ 669,44 \times 1) = R\$ 1.966,50$

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

TOMADA DE DECISÃO $\rightarrow S_v \div S_p \rightarrow 1.966,50 \div 3 \rightarrow R\$ 655,50$

Portanto, adota-se R\$ 655,50 / m².

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.4 Cálculo do Valor do Imóvel

3.4.1 Valor do Terreno

$$V_t = A \times V_u \rightarrow V_t = 360,00 \times 655,50 = \text{R\$ } 235.980,00$$

O valor de mercado do lote de terreno avaliando, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos⁵, é da ordem de **R\$ 240.000,00** (duzentos e quarenta mil reais).

4. Conclusão



O imóvel localizado na Rua Tito (lote “02”, quadra “08”), loteamento “Residencial Sítio do Engenho”, objeto da matrícula nº 034080, do Registro de Imóveis de Itatiba/SP, com área de terreno de **360,00 m²**, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO** de **R\$ 240.000,00** (duzentos e quarenta mil reais), com validade para **JUNHO DE 2025**.

⁵ Ao Engenheiro Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

5. Encerramento

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

Conforme pesquisa realizada na Prefeitura de Itatiba, sobre o imóvel avaliando **CONSTA DÉBITO** de IPTU da ordem de **R\$ 18.949,34**.

Nada mais havendo a acrescentar, encerramos a presente avaliação, composta por 16 (dezesesseis) laudas digitadas, exceto anexos.

Itatiba, 19 de junho de 2025.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP nº 5061413653
Perito Judicial

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

ANEXO

- Extrato de informações do terreno/construção relativo ao imóvel avaliando, expedido pela Prefeitura Municipal de Itatiba/SP.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA FICHA DE LANÇAMENTO			Exercício 2025
Dados Gerais do Proprietário			
Nº de Identificação do Imóvel	51174	Inscrição Cadastral	41211-82-02-01890-0-0017-00000
Inscrição Anterior	002183000201000		
Proprietário	JACQUES DOUGLAS RODRIGUES JARDIM	CRC	149288
Compromissário	JAMES BRANCO	CRC	82214
Endereço de Entrega	13258-222 - RUA IIIIO, 284	Matrícula	34088
Bairro	L.T. RES. SÍTIO ENGENHO, 00	Faixa Oitosa	Sim
Cidade	ITATIBA	Estado	SP
Endereço do Imóvel	13258-222 - RUA IIIIO		
Bairro	L.T. RES. SÍTIO ENGENHO, 00		
Dados Gerais do Terreno			
Logradouro	IIIIO	Quadra	88
Cód. Lotamento	214	Lote	02
Área do Terreno	380,00	Test. Principal	12,00
Fração Ideal	1	Fronte	Lado Direito
Cobrança	Normal	Fundo	Lado Esquerdo
Benfeitorias	Nenhum	Situação	Mio de Quadra
Topografia	Activa/Declive	Forma	Regular
Categoria Proprietário	Particular	Pedologia	Neo Cadastrado
		Zona	958
		Uso	Nenhum
Dados Gerais da Construção			
Área Edificada	0,00	Qtd. Edificações	1
Ano Construção		Qtd. Pontes	0,00
		Classificação	
Dados para a Classificação da Construção			
Tipo	Neo Cadastrado	Fôrro	Neo Cadastrado
Revestimento Externo	Neo Cadastrado	Inst. Elétrica	Neo Cadastrado
Revestimento Interno	Neo Cadastrado	Inst. Sanitária	Neo Cadastrado
Pintura Externa	Neo Cadastrado	Estrutura	Neo Cadastrado
Pintura Interna	Neo Cadastrado	Cobertura	Neo Cadastrado
Piso	Neo Cadastrado	Saquedrias	Neo Cadastrado
		Pé Direito	Neo Cadastrado
		Vão	Neo Cadastrado
Fatores para Cálculo			
Conservação		Qtd. Testada	0,0000
Localização Física	1,00	Equip. Urbano	1,00
		Pedologia	1,0000
		Utiliza Fatores Terreno	Sim
Valor do I.P.T.U. em Reais			
V. Venal Terreno	58.773,80	V. Venal Imóvel	58.773,80
V. Venal Edificação	0,00	V. Venal Tributável	58.773,80
		M² Terreno	163,28
		M² Construído	0,00
Eventos			Valor Lançado
Total Lançado			1070,38
1	Imposto Territorial		881,80
21	Taxa de Remoção de Lixo		85,28
50	CH* (Contrib. Humm. Publ.)		123,30
FichadeLancamento			09/06/25 15:01:35

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



MUNICIPIO DE ITATIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA
13253-205 - AVENIDA LUCIANO CONSOLINE, 600 DO ENGENHO SP

Extrato de Débitos

Date Emissão: 15/06/2025

Inscrição: 41211-02-03-01890-D-0017-00000 BºFolha: 51174

Proprietário: JACQUES DOUGLAS RODRIGUES JARDIM

Compromissário: JAMES BRANCO

Local do Imóvel: 13256-222 - RUA TITO

Bairro e Loteamento: RESIDENCIAL SÍTIO DO ENGENHO Quadra: 08 Lote: 02

Endereço de Entrega: 13256-222 - RUA TITO, 294

Bairro: LT. RES. SÍTIO ENGENHO, DO Cidade: ITATIBA Estado: SP

Tributo	Exer	Situação	Par	OrçVencido	Original	Correção	Juros	Multa	Honorários	Descontos	TOTAL
IPTU	2025	Normal	1	25/02/2025	67,31	2,51	2,99	9,98	0,00	0,00	113,79
IPTU	2025	Normal	2	25/03/2025	67,31	1,22	2,95	9,98	0,00	0,00	111,34
IPTU	2025	Normal	3	25/04/2025	67,31	0,67	1,96	9,93	0,00	0,00	109,74
IPTU	2025	Normal	4	26/05/2025	67,31	0,26	0,97	7,72	0,00	0,00	106,26
IPTU	2024	Destacada	1	25/02/2024	62,88	6,74	15,94	9,97	0,00	0,00	125,53
IPTU	2024	Destacada	2	25/03/2024	62,88	5,92	14,82	9,98	0,00	0,00	123,50
IPTU	2024	Destacada	3	25/04/2024	62,88	5,77	13,81	9,87	0,00	0,00	122,33
IPTU	2024	Destacada	4	27/05/2024	62,88	5,39	12,77	9,83	0,00	0,00	120,96
IPTU	2024	Destacada	5	25/06/2024	62,88	4,84	11,74	9,79	0,00	0,00	119,35
IPTU	2024	Destacada	6	25/07/2024	62,88	4,74	10,73	9,77	0,00	0,00	118,12
IPTU	2024	Destacada	7	26/08/2024	62,88	4,37	9,72	9,72	0,00	0,00	116,69
IPTU	2024	Destacada	8	25/09/2024	62,88	4,39	8,75	9,72	0,00	0,00	115,74
IPTU	2024	Destacada	9	25/10/2024	62,88	3,96	7,74	9,69	0,00	0,00	114,27
IPTU	2024	Destacada	10	25/11/2024	62,88	3,42	6,74	9,63	0,00	0,00	112,67
IPTU	2024	Destacada	11	26/12/2024	62,91	3,05	5,73	9,63	0,00	0,00	111,31
IPTU	2023	Em	1	25/02/2023	88,61	10,72	27,81	9,94	0,00	0,00	137,08
IPTU	2023	Em	2	25/03/2023	88,61	9,88	26,60	9,85	0,00	0,00	134,94
IPTU	2023	Em	3	25/04/2023	88,61	9,19	25,43	9,79	0,00	0,00	133,02
IPTU	2023	Em	4	25/05/2023	88,61	8,59	24,30	9,72	0,00	0,00	131,22
IPTU	2023	Em	5	25/06/2023	88,61	8,36	23,28	9,79	0,00	0,00	129,97
IPTU	2023	Em	6	25/07/2023	88,61	8,46	22,31	9,71	0,00	0,00	129,11
IPTU	2023	Em	7	25/08/2023	88,61	8,54	21,33	9,79	0,00	0,00	127,98
IPTU	2023	Em	8	25/09/2023	88,61	8,12	20,31	9,68	0,00	0,00	126,72
IPTU	2023	Em	9	25/10/2023	88,61	7,67	19,30	9,63	0,00	0,00	125,43
IPTU	2023	Em	10	25/11/2023	88,61	7,64	18,29	9,63	0,00	0,00	124,17
IPTU	2023	Em	11	25/12/2023	88,84	7,37	17,28	9,60	0,00	0,00	122,89
IPTU	2022	Em	1	25/02/2022	83,33	15,45	39,47	9,87	0,00	0,00	148,02
IPTU	2022	Em	2	25/03/2022	83,33	14,46	38,50	9,78	0,00	0,00	145,57
IPTU	2022	Em	3	25/04/2022	83,33	12,91	36,53	9,62	0,00	0,00	142,29
IPTU	2022	Em	4	25/05/2022	83,33	11,89	35,56	9,52	0,00	0,00	139,82
IPTU	2022	Em	5	25/06/2022	83,33	11,45	34,08	9,47	0,00	0,00	138,24
IPTU	2022	Em	6	25/07/2022	83,33	10,85	32,93	9,41	0,00	0,00	136,40
IPTU	2022	Em	7	25/08/2022	83,33	11,47	32,14	9,47	0,00	0,00	136,36
IPTU	2022	Em	8	25/09/2022	83,23	11,81	31,37	9,51	0,00	0,00	135,92
IPTU	2022	Em	9	25/10/2022	83,23	12,09	30,51	9,53	0,00	0,00	135,36
IPTU	2022	Em	10	25/11/2022	83,33	11,83	29,38	9,48	0,00	0,00	133,62
IPTU	2022	Em	11	25/12/2022	83,20	11,13	28,30	9,44	0,00	0,00	132,07
IPTU	2021	Ajustada	3	25/03/2021	75,20	22,37	49,78	9,78	15,71	0,00	172,80
IPTU	2021	Ajustada	4	25/04/2021	75,20	21,48	48,35	9,67	15,47	0,00	170,17
IPTU	2021	Ajustada	5	25/05/2021	75,20	21,17	47,23	9,64	15,32	0,00	168,56
IPTU	2021	Ajustada	6	25/06/2021	75,20	20,38	45,87	9,55	15,10	0,00	166,10
IPTU	2021	Ajustada	7	25/07/2021	75,20	19,87	44,84	9,51	14,83	0,00	164,20
IPTU	2021	Ajustada	8	25/08/2021	75,20	18,98	43,32	9,43	14,70	0,00	161,62

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



MUNICIPIO DE ITATIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA
13253-205 - AVENIDA LUCIANO CONSOLINE, 600 DO ENGENHO SP

Extrato de Débitos

Data Emissão: 19/06/2025

Inscrição: 41211-02-03-01880-0-0017-00000 IdFiscal: 511174
 Proprietário: JACQUES DOUGLAS RODRIGUES JARDIM
 Compromissário: JAMES BRANCO

Local do Imóvel: 13256-222 - RUA TITO
 Bairro e Loteamento: RESIDENCIAL SÍTIO DO ENGENHO Quadra: 08 Lote: 02
 Endereço de Entrega: 13256-222 - RUA TITO, 294
 Bairro: LT. RES. SÍTIO ENGENHO, DO Cidade: ITATIBA Estado: SP

Tributo	Exer	Situação	Par	Divendo	Original	Correção	Juros	Multa Honorarios	Desconto	TOTAL	
ITUJ	2021	Ajuzada	9	25/09/2021	72,20	18,17	42,02	9,34	14,47	0,00	156,20
ITUJ	2021	Ajuzada	10	25/10/2021	72,20	17,00	40,61	9,23	14,22	0,00	156,36
ITUJ	2021	Ajuzada	11	25/11/2021	72,23	15,96	39,21	9,12	13,88	0,00	155,47
ITUJ	2020	Ajuzada	1	25/01/2020	72,26	26,87	84,48	9,93	17,36	0,00	191,01
ITUJ	2020	Ajuzada	2	25/02/2020	72,26	26,65	83,37	9,90	17,23	0,00	189,51
ITUJ	2020	Ajuzada	3	25/03/2020	72,26	26,41	82,22	9,88	17,08	0,00	187,98
ITUJ	2020	Ajuzada	4	25/04/2020	72,26	26,24	81,19	9,87	16,88	0,00	186,74
ITUJ	2020	Ajuzada	5	25/05/2020	72,26	26,04	80,40	9,90	16,63	0,00	186,23
ITUJ	2020	Ajuzada	6	25/06/2020	72,26	27,03	86,84	9,93	16,90	0,00	185,98
ITUJ	2020	Ajuzada	7	25/07/2020	72,26	26,77	86,48	9,91	16,75	0,00	184,27
ITUJ	2020	Ajuzada	8	25/08/2020	72,26	26,41	87,28	9,88	16,60	0,00	182,53
ITUJ	2020	Ajuzada	9	25/09/2020	72,26	26,16	86,17	9,86	16,45	0,00	181,02
ITUJ	2020	Ajuzada	10	25/10/2020	72,26	25,85	84,83	9,79	16,26	0,00	178,79
ITUJ	2020	Ajuzada	11	25/11/2020	72,41	24,74	83,44	9,71	16,00	0,00	176,33
ITUJ	2019	Ajuzada	1	25/02/2019	70,57	20,04	76,46	10,08	18,71	0,00	205,84
ITUJ	2019	Ajuzada	2	25/03/2019	70,57	20,01	75,14	10,03	18,53	0,00	203,87
ITUJ	2019	Ajuzada	3	25/04/2019	70,57	20,80	73,58	9,95	18,26	0,00	201,26
ITUJ	2019	Ajuzada	4	25/05/2019	70,57	20,20	72,17	9,88	18,08	0,00	198,01
ITUJ	2019	Ajuzada	5	25/06/2019	70,57	20,17	71,04	9,87	17,88	0,00	197,64
ITUJ	2019	Ajuzada	6	25/07/2019	70,57	20,17	70,10	9,87	17,87	0,00	196,58
ITUJ	2019	Ajuzada	7	25/08/2019	70,57	27,07	86,98	9,88	17,74	0,00	188,19
ITUJ	2019	Ajuzada	8	25/09/2019	70,57	27,87	87,83	9,85	17,62	0,00	185,84
ITUJ	2019	Ajuzada	9	25/10/2019	70,57	27,90	86,94	9,85	17,53	0,00	182,91
ITUJ	2019	Ajuzada	10	25/11/2019	70,57	27,80	85,90	9,84	17,41	0,00	181,52
ITUJ	2019	Ajuzada	11	25/12/2019	70,53	27,29	84,56	9,79	17,22	0,00	188,38
ITUJ	2018	Ajuzada	1	25/02/2018	67,49	32,37	87,88	9,98	16,77	0,00	217,50
ITUJ	2018	Ajuzada	2	25/03/2018	67,49	32,05	86,90	9,98	16,60	0,00	215,70
ITUJ	2018	Ajuzada	3	25/04/2018	67,49	31,96	85,52	9,95	16,46	0,00	214,41
ITUJ	2018	Ajuzada	4	25/05/2018	67,49	31,79	84,33	9,92	16,30	0,00	212,82
ITUJ	2018	Ajuzada	5	25/06/2018	67,49	31,35	83,02	9,88	16,17	0,00	210,91
ITUJ	2018	Ajuzada	6	25/07/2018	67,49	30,11	81,90	9,79	15,83	0,00	207,31
ITUJ	2018	Ajuzada	7	25/08/2018	67,49	29,79	79,77	9,72	15,88	0,00	205,48
ITUJ	2018	Ajuzada	8	25/09/2018	67,49	29,88	78,84	9,73	15,60	0,00	204,56
ITUJ	2018	Ajuzada	9	25/10/2018	67,49	29,42	77,53	9,69	15,42	0,00	202,53
ITUJ	2018	Ajuzada	10	25/11/2018	67,49	28,08	76,21	9,63	15,24	0,00	200,57
ITUJ	2018	Ajuzada	11	25/12/2018	67,52	29,20	75,43	9,68	15,16	0,00	208,02
ITUJ	2017	Ajuzada	1	25/02/2017	72,28	27,25	108,53	10,87	22,81	0,00	232,64
ITUJ	2017	Ajuzada	2	25/04/2017	72,28	27,08	107,18	10,94	22,76	0,00	230,34
ITUJ	2017	Ajuzada	3	25/05/2017	72,28	26,83	105,93	10,93	22,61	0,00	248,88
ITUJ	2017	Ajuzada	4	25/06/2017	72,28	26,59	104,51	10,89	22,42	0,00	246,70
ITUJ	2017	Ajuzada	5	25/07/2017	72,28	26,64	103,87	10,91	22,27	0,00	246,07
ITUJ	2017	Ajuzada	6	25/08/2017	72,28	26,58	102,33	10,88	22,20	0,00	244,28
ITUJ	2017	Ajuzada	7	25/09/2017	72,28	26,37	101,00	10,88	22,08	0,00	240,62

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



MUNICIPIO DE ITATIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA
13253-205 - AVENIDA LUCIANO CONSOLINE, 600 DO ENGENHO SP

Extrato de Débitos

Data Emissão: 19/06/2025

Inscrição: 41211-02-03-01000-0-0017-00000 IPIFato: 51174
 Proprietário: JACQUES DOUGLAS RODRIGUES JARDIM
 Compromissário: JAMES BRANCO

Local do Imóvel: 13256-222 - RUA TITO
 Bairro e Loteamento: RESIDENCIAL SÍTIO DO ENGENHO Quadra: 08 Lote: 02
 Endereço da Entrega: 13256-222 - RUA TITO, 284
 Bairro: LT. RES. SÍTIO ENGENHO DO Cidade: ITATIBA Estado: SP

Tributo	Exer	Situação	Par	DtVencido	Original	Correção	Juros	Multa Honorários	Descontos	TOTAL	
IPTU	2017	Ajuzada	8	20/10/2017	72,28	36,20	90,80	10,80	21,51	0,00	241,59
IPTU	2017	Ajuzada	9	20/11/2017	72,28	35,75	88,31	10,81	21,72	0,00	238,87
IPTU	2017	Ajuzada	10	20/12/2017	72,30	35,45	86,98	10,77	21,55	0,00	237,05
IPTU	2018	Ajuzada	1	20/02/2018	67,01	40,62	120,32	10,74	22,82	0,00	262,51
IPTU	2018	Ajuzada	2	20/03/2018	67,01	39,40	118,18	10,00	22,82	0,00	258,61
IPTU	2018	Ajuzada	3	20/04/2018	67,01	39,02	116,63	10,00	22,82	0,00	256,50
IPTU	2018	Ajuzada	4	20/05/2018	67,01	38,38	114,87	10,54	22,88	0,00	253,68
IPTU	2018	Ajuzada	5	20/06/2018	67,01	37,55	112,92	10,46	22,88	0,00	250,79
IPTU	2018	Ajuzada	6	20/07/2018	67,01	37,18	111,48	10,41	22,82	0,00	248,70
IPTU	2018	Ajuzada	7	20/08/2018	67,01	36,60	109,98	10,37	22,88	0,00	246,83
IPTU	2018	Ajuzada	8	20/09/2018	67,01	36,20	108,57	10,33	22,18	0,00	244,09
IPTU	2018	Ajuzada	9	20/10/2018	67,01	36,12	107,28	10,33	22,67	0,00	242,16
IPTU	2018	Ajuzada	10	20/11/2018	66,88	35,83	105,90	10,24	21,86	0,00	240,60
IPTU	2015	Ajuzada	5	20/09/2015	18,78	11,83	34,31	2,85	8,57	0,00	73,35
IPTU	2015	Ajuzada	6	20/07/2015	66,86	42,21	122,77	10,32	22,63	0,00	258,69
IPTU	2015	Ajuzada	7	20/08/2015	66,86	41,58	120,89	10,30	22,38	0,00	257,16
IPTU	2015	Ajuzada	8	20/09/2015	66,86	41,36	119,72	10,33	22,22	0,00	255,49
IPTU	2015	Ajuzada	9	20/10/2015	66,86	40,80	118,04	10,18	22,00	0,00	253,08
IPTU	2015	Ajuzada	10	20/11/2015	66,84	39,80	116,04	10,08	22,79	0,00	249,71
Total					8.007,91	2.360,58	6.250,26	1.034,91	1.296,56	0,00	18.949,34

Atenção: Este documento não vale como Certidão Negativa I

Página 3 de 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/06/2025 às 16:54 , sob o número WITB25700447282. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002155-91.2020.8.26.0281 e código c9JGH9c6.