



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

**EXMO(A). SR(A). DR(A).
JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DA COMARCA
DE SUMARÉ – S.P**

PROCESSO: **4003326-77.2013.8.26.0604**

EXEQTE: **MARIA BENEDITA GUIMARÃES DE
OLIVEIRA**

EXECTDO: **MARCO ANTONIO FERNANDES**

**LAUDO PERICIAL
AVALIATÓRIO VALOR
DE MERCADO PARA
VENDA**



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

Emerson Scagnolato, Técnico de Edificações, CFT-SP 099620-5837; Corretor de Imóveis, Creci-SP: 121.615-F; Avaliador Imobiliário, CNAI: 35.065, devidamente cadastrado no Cadastro de Auxiliares da Justiça do TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sob o código: 47.181 e, nomeado por V.Exa. às fls. 341 dos autos em epígrafe, em Ação de Liquidação / Cumprimento / execução Obrigação de Fazer Não Fazer, na qual Maria Benedita Guimarães de Oliveira move contra Marco Antonio Fernandes, após ter colhido todos os elementos que julgou necessário, vem respeitosamente apresentar o Laudo de Avaliação pelo **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.**

OBJETIVO E FINALIDADE DESTE TRABALHO

O objetivo do trabalho é a apuração do valor de mercado para venda do imóvel residencial situado na Rua Olympia Moreira Camondá - n.º 120 – Jardim Flórida – Nova Odessa – S.P.

Imóvel registrado sob a Matrícula 15.796 do Registro de Imóveis da Comarca de Nova Odessa - S.P.

Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Nova Odessa sob a inscrição imobiliária: 25.00279.0340.00 – ID Físico: 5538.

Para isto, foi adotada a NBR 14.653-1 e 14.653-2 para a verificação do valor de **VENDA**, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

Adotar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais do que 1% do valor estimado;

Indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

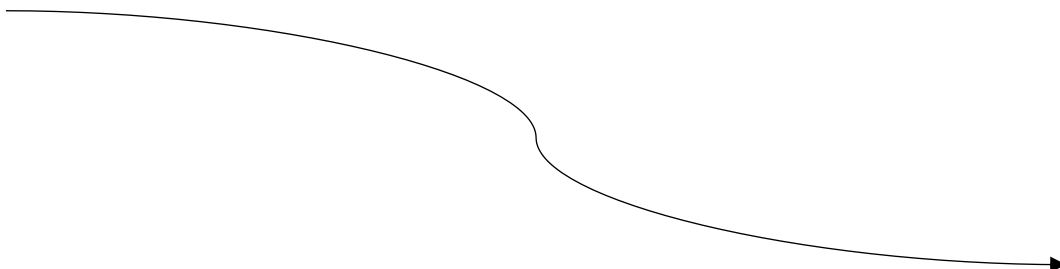
Metodologia Adotada

Foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra em acordo com NBR 14.653-1.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel em questão é uma casa térrea residencial que está localizada na Região da Vila Azenha, no Jardim Flórída, sendo seu acesso pela Avenida Antonio Rodrigues Azenha e Rua Dante Gazzetta, além da Rua Ilda Bagne da Silva.

A região é bem servida de Comércio em Geral, Posto de Saúde, Plantão Policial, Escolas, Farmácias, Supermercados, além de Infra Estrutura de Água, Energia Elétrica, Telefonia, Internet e Transporte (ônibus).



Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / E-mail: scagnolatoperitojudicial@gmail.com



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

• LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



Região Vila Azenha – Nova Odessa – S.P.



Região Vila Azenha – Jardim Flórida – Nova Odessa – S.P.

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / E-mail: scagnolatoperitojudicial@gmail.com



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

• **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**



**Rua Olimpia Moreira Comodá – n.º 120 – Jardim Flórida –
Nova Odessa – S.P.**

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel encontra-se inserido na Região da Vila Azenha – Jardim Flórida, bairro totalmente consolidado com moradores antigos da cidade.

O bairro está muito próximo do Centro da Cidade – comércio em geral, bancos, posto de saúde, supermercado, igreja, farmácia, etc.

Fácil acesso a cidade de Americana, Sumaré e Rodovia Anhanguera (SP330).

O bairro conta com Infra Estrutura Completa: energia elétrica, rede de água potável, rede de esgoto, rede de telefonia, transporte público (ônibus), asfalto, etc.

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / E-mail: scagnolatojeritojudicial@gmail.com



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

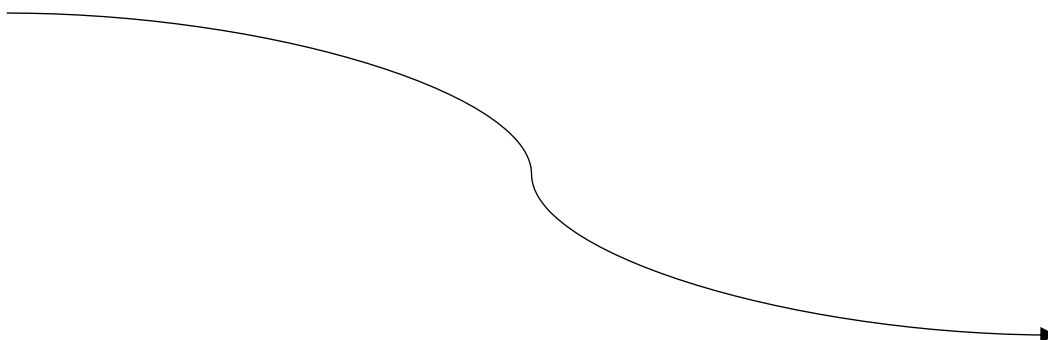
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

O imóvel avaliando encontra-se matriculado no Registro de Imóveis de Nova Odessa – S.P., sob a matrícula n.º 15.796, que tem sua descrição conforme segue: **“UM LOTE DE TERRENO URBANO, sem benfeitorias, sob n.º 09-A (nove-A), da quadra 04, situado no loteamento denominado “JARDIM FLÓRIDA”, neste Município e Circunscrição Imobiliária de Nova Odessa – S.P., medindo 6,00 metros de frente para a Rua Olympia Moreira Camondá; 14,14 metros em curva na esquina formada pelas Ruas Olympia Moreira Camondá e Maria Consuelo Cobos Lanzoni; 4,00 metros de um lado, confrontando com a Rua Maria Cosuelo Cobos Lanzoni; 13,00 metros de outro lado, confrontando com parte do lote 08; e 15,00 metros na linha dos fundos confrontando com o lote 9-B; perfazendo uma área superficial de 178,00 metros quadrados.** (matrícula n.º 15.796 - anexo I).

Imóvel inscrito na Prefeitura Municipal de Nova Odessa - S.P. sob a inscrição cadastral: 25.00279.0340.00 – ID Físico: 5538, conforme Ficha Espelho / BIC – Prefeitura Municipal de Nova Odessa – S.P. (ficha espelho – anexo II).

Salienta-se que, apesar de nos registros do Cartório de Registros de Imóveis de Nova Odessa – Matrícula: 15.796, constar apenas um lote de terreno sem benfeitorias, in loco o imóvel apresenta uma construção residencial térrea com área construída de 136,32 m² (conforme georeferenciamento 2025 – fornecido pela Prefeitura Municipal de Nova Odessa – S.P.

Neste sentido, todo o trabalho será pautado considerando o valor do terreno + o valor da área construída de 136,32 m².





CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS DO IMÓVEL

- Matrícula n.º 15.796 – Registro Imóveis de N. Odessa – S.P.

- Folha: 1/4



Validate this document here

fls. 392

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **15.796** ficha **01**

CNM: 145862.2.0015796-88

24 de abril de 2019

CNS: 14.586-2

Registro de Imóveis de Nova Odessa - SP

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO URBANO, sem benfeitorias, sob n.º 09-A (nove-A), da quadra 04, situado no loteamento denominado "JARDIM FLÓRIDA", neste Município e Circunscrição Imobiliária de Nova Odessa/SP, medindo 6,00 metros de frente para a Rua Olympia Moreira Camondá; 14,14 metros em curva na esquina formada pelas Ruas Olympia Moreira Camondá e Maria Consuelo Cobos Lanzoni; 4,00 metros de um lado, confrontando com a Rua Maria Consuelo Cobos Lanzoni; 13,00 metros do outro lado, confrontando com parte do lote 08; e 15,00 metros na linha dos fundos confrontando com o lote 9-B; **perfazendo uma área superficial de 178,00 metros quadrados.**

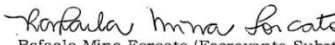
CADASTRO: n.º 00279-0340-00-000-3.

PROPRIETÁRIOS: ROSINA RAIER FERNANDES e seu marido MARCO ANTONIO FERNANDES, casados aos 21/10/1989 sob o regime da **comunhão parcial de bens**, brasileiros, ela comerciante, portadora da cédula de identidade RG n.º 10.863.496 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n.º 027.667.518-58, ele vendedor, portador da cédula de identidade RG n.º 32.511.398-1 SSP/SP, residentes e domiciliados nesta Cidade, na Rua Olimpia Moreira Camondá, n.º 120, Jardim Flórida.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 da matrícula n.º 66.663, do Oficial de Registro de Imóveis de Americana/SP, datado de 29 de maio de 2003.

Selo eletrônico: 1458623E100000000958501X.

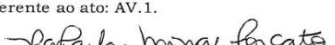
Nova Odessa, 24 de abril de 2019.


 Rafaela Mina Forcato (Escrevente Substituta)

AV.1/15.796 - Em 24 de abril de 2019.

Prenotação n.º 27.499, de 10 de abril de 2019.

TRANSPORTE: Faço a presente averbação de transporte para constar o ônus da matrícula supracitada: **I. EXISTÊNCIA DE AÇÃO:** De conformidade com a averbação n.º 3 da matrícula n.º 66.663, do Oficial do Registro de Imóveis de Americana/SP, circunscrição anterior: Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento de 18/09/2017 e decisão proferida em 04/09/2017, pela 3ª Vara Cível do Foro de Sumaré/SP, extraído dos autos do processo n.º 4003326-77.2013.8.26.0604, de Classe - assunto **Compromisso Arbitral - Obrigação de Fazer/Não Fazer**, para constar a existência da referida demanda, na qual figura como exequente **Maria Benedita Guimarães de Oliveira**, e como executados **Marco Antonio Fernandes**; e, **Rosina Raier Fernandes**, tendo como valor atribuído à causa a importância de R\$ 6.919,20 (Custas Pagas). Americana, 09 de outubro de 2017. Selo eletrônico: 1458623E100000000958601V referente ao ato: AV.1.


 Rafaela Mina Forcato (Escrevente Substituta)

AV.2/15.796 - Em 24 de abril de 2019.

(CONTINUA NO VERSO)...

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LJKQT-P5ZEH-EWFOZ-VB7V3>

Documento gerado oficialmente pelo **ONR**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA DE SOUZA DUARTE COSTA, liberado nos autos em 26/02/2026 às 15:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003326-77.2013.8.26.0604 e código EQL6Y7Kp.

Página: 0001/0004



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS DO IMÓVEL

- Matrícula n.º 15.796 – Registro Imóveis de N. Odessa – S.P.

- Folha: 2/4



Validate this document here

fls. 393

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
15.796

ficha
01
verso

CNM: 145862.2.0015796-88

Prenotação n.º 27.499, de 10 de abril de 2019.

CADASTRO MUNICIPAL: À vista do título adiante mencionado, e conforme certidão de valor venal expedida em 10 de abril de 2019 pela Prefeitura Municipal Local, faço a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está atualmente cadastrado sob n.º **25-00279-0340-00**. Selo eletrônico: 14586233100000000958701F referente ao ato: AV.2.

Rafaela Mina Forcato
Rafaela Mina Forcato (Escrevente Substituta)

AV.3/15.796 - Em 24 de abril de 2019.

Prenotação n.º 27.499, de 10 de abril de 2019.

INSERÇÃO DE DADOS QUALIFICATIVOS: Pelo formal de partilha passado aos 17/03/2017, da 1ª Vara Judicial da Comarca de Nova Odessa/SP, processo digital n.º 1000585-61.2016.8.26.0394, por sentença datada de 09/02/2017, transitada em julgado aos 14/03/2017, procedo à presente averbação para constar que **MARCO ANTONIO FERNANDES**, está inscrito no CPF/MF n.º 324.070.506-06; conforme comprovante de situação cadastral. Selo eletrônico: 14586233100000000958801D referente ao ato: AV.3.

Rafaela Mina Forcato
Rafaela Mina Forcato (Escrevente Substituta)

AV.4/15.796 - Em 24 de abril de 2019.

Prenotação n.º 27.499, de 10 de abril de 2019.

ÓBITO: Pelo formal de partilha mencionado na **AV.3**, procedo à presente averbação para constar que **ROSINA RAIER FERNANDES faleceu em 26/01/2016**, conforme certidão de óbito matrícula n.º 114843.01.55.2016.4.00083.046.0053151-25, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 3º Subdistrito da Comarca de Piracicaba/SP. Selo eletrônico: 14586233100000000958901B referente ao ato: AV.4.

Rafaela Mina Forcato
Rafaela Mina Forcato (Escrevente Substituta)

Página: 0002/0004

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LJKQT-P5ZEH-EWFOZ-VB7V3>

Documento gerado oficialmente pelo sistema de Registro de Imóveis do Brasil. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA DE SOUZA DUARTE COSTA, liberado nos autos em 26/02/2026 às 16:34:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003326-77.2013.8.26.0604 e código EGL6Y7kp.

8



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS DO IMÓVEL

- Matrícula n.º 15.796 – Registro Imóveis de N. Odessa – S.P.

- Folha: 3/4



Validate this document here

fls. 394

LIVRO N.º 2 - REGISTRO CNM: 145862.2.0015796-88

GERAL

matrícula

24 de abril de 2019

15.796

02

CNS: 14.586-2

Registro de Imóveis de Nova Odessa - SP

Emitida a DOI. Selo eletrônico: 1458623E1000000009590016 referente ao ato: R.5.

Rafaela Mina Forcato
Rafaela Mina Forcato (Escrevente Substituta)

AV.6/15.796 - Em 12 de novembro de 2019.

Prenotação n.º 29.066, de 23 de outubro de 2019.

PENHORA: Conforme Certidão de Penhora, emitida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Sumaré/SP, datada de 22 de outubro de 2019, com o protocolo de penhora online: PH000293647, extraída dos autos do processo n.º 40033267720138260604 (execução civil), tendo como exequente **MARIA BENEDITA GUIMARÃES DE OLIVEIRA**, CPF/MF n.º 339.059.188-54, e executado **MARCO ANTONIO FERNANDES**, CPF/MF n.º 324.070.506-06, procedo a presente averbação para constar a **PENHORA** sobre o imóvel objeto desta matrícula, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 20.998,47 (vinte mil, novecentos e noventa e oito reais e quarenta e sete centavos), sendo nomeado como depositário Marco Antonio Fernandes. Selo eletrônico: 1458623310000000024864191 referente ao ato: AV.6.

Rafaela Mina Forcato
Rafaela Mina Forcato (Escrevente Substituta)

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LJKOT-PSZEH-EVFPQZ-VB7V3>

Documento gerado oficialmente pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA DE SOUZA DUARTE COSTA, liberado nos autos em 26/02/2026 às 15:34:19. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003326-77.2013.8.26.0604 e código EGL6Y7Kp.

Página: 0003/0004



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS DO IMÓVEL

- Matrícula n.º 15.796 – Registro Imóveis de N. Odessa – S.P.

- Folha: 4/4



Validate this document here

fls. 395

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da **matrícula n.º: 15796**, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia útil imediatamente anterior à emissão e que os ônus, alienações, ações reais e pessoais reipersecutórias eventualmente existentes e inscritos constam nela noticiados; expedida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificado digital padrão ICP-Brasil, nos termos dos itens 356 a 360, Capítulo XX, das NSCGJ/SP, devendo, para a sua validade, **ser conservada em meio eletrônico**, bem como comprovada a autoria e integridade, e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Nova Odessa-SP, 25 de fevereiro de 2026 15:57:17h.**
CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 145862.2.0015796-88

Escrevente autorizado (assinatura digital)

Ao Oficial....	R\$	0,00
Ao Estado....	R\$	0,00
Ao IPESP....	R\$	0,00
Ao Reg. Civil:	R\$	0,00
Ao Trib. Just:	R\$	0,00
Ao Município:	R\$	0,00
Ao Min. Púb:	R\$	0,00
Total.....	R\$	0,00

Pedido de certidão nº: 66868

Controle: 286876



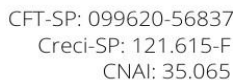
Página: 0004.0004

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:
1458623E3000000024365626E

Documento gerado oficialmente pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA DE SOUZA DUARTE COSTA, liberado nos autos em 26/02/2026 às 16:34:19. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003326-77.2013.8.26.0604 e código EGL6Y7Kp.

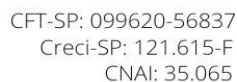


Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

• **Inscrição Cadastral n.º 25.00279.0340.00 – ID Físico n.º 5538**
Prefeitura Municipal de Nova Odessa – S.P.

- Folha 01/02

11



Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

• **Inscrição Cadastral n.º 25.00279.0340.00 – ID Físico n.º 5538**
Prefeitura Municipal de Nova Odessa – S.P.

- Folha 02/02

12



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

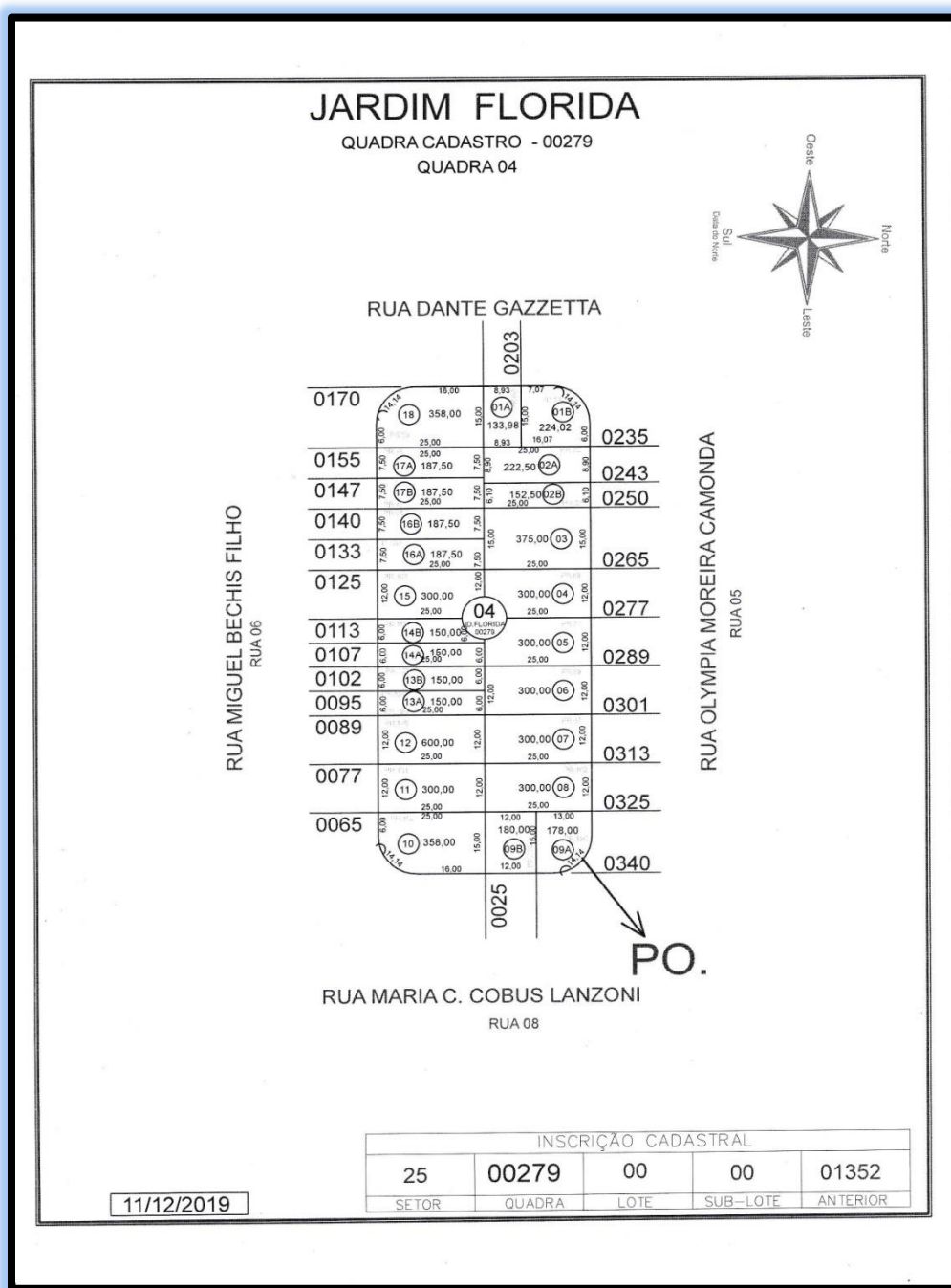
Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS DO IMÓVEL

- Inscrição Cadastral n.º 25.00279.0340.00 – ID Físico n.º 5538
Prefeitura Municipal de Nova Odessa – S.P.

- Mapa Quadra 04 – Jardim Flórida – Nova Odessa – S.P.



13



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS DO IMÓVEL

- Inscrição Cadastral n.º 25.00279.0340.00 – ID Físico n.º 5538
Prefeitura Municipal de Nova Odessa – S.P.

- **Georreferenciamento 2025 - Prefeitura Municipal Nova Odessa**

- **Folha 01/02**



14



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS DO IMÓVEL

- Inscrição Cadastral n.º 25.00279.0340.00 – ID Físico n.º 5538
Prefeitura Municipal de Nova Odessa – S.P.

- Georreferenciamento 2025 - Prefeitura Municipal Nova Odessa

- Folha 02/02



Memorial Descritivo

ID Físico: 5538

Matrícula do imóvel: 25.00279.0340.00

Proprietário: Espólio De Marco Antonio Fernandes

Endereço: Rua Olympia Moreira Camondá, 120 - Jardim Florida

Sistema Geodésico: SIRGAS 2000

Código da parcela: 25.00279.0340.00

Cartório (CNS):

Documento: 324.070.506-06

Município/UF: Nova Odessa / SP

Sistema de Projeção: UTM zone 23S

Dados do Cadastro Imobiliário (SMARAPD)			
Quadra:	4	Lote:	09-A
Testada Princ.:	6,00 m	Qtd. Testada:	1
Área Terreno:	178,00 m²	Área Edificada:	136,32 m²
Qtd. Áreas Imóvel:	1	Total Área Edif.:	136,32 m²
Qtd. Edificações:	1	Fração Ideal Inf.:	1,000
Fração Ideal:	1,000	Tipo Englobamento:	I
Englobamento:	Individual	ID Face Quadra:	1665
Inscr. Face Quadra:	279	Face:	1
Logradouro:	Olympia Moreira Camonda	Descr. Loteamento:	Jardim Florida
Sigla Zoneamento:	ZM1	Descr. Zoneamento:	Zona Mista 1
ID CEP Imóvel:	36645	CEP:	13387-040
Imóvel Logradouro:	Rua Olympia Moreira Camondá	Imóvel Número:	120
Imóvel Complemento:		Bairro:	Jardim Florida

Memorial Sintético				
Vértice	Coord. East (X)	Coord. North (Y)	Lado	Azimute
V-01	264.962,3045	7.479.357,5341	V-01 V-02	114° 21' 23,50"
V-02	264.965,4715	7.479.356,1003	V-02 V-03	134° 01' 59,10"
V-03	264.968,0193	7.479.353,6371	V-03 V-04	152° 52' 49,53"
V-04	264.969,5668	7.479.350,6157	V-04 V-05	167° 41' 15,29"
V-05	264.970,4198	7.479.346,7077	V-05 V-06	257° 41' 15,29"
V-06	264.955,7483	7.479.343,5054	V-06 V-07	347° 36' 25,80"
V-07	264.952,9584	7.479.356,2025	V-07 V-08	77° 41' 13,61"
V-08	264.958,8546	7.479.357,4895	V-08 V-01	89° 15' 32,98"

15



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS DO IMÓVEL

- Inscrição Cadastral n.º 25.00279.0340.00 – ID Físico n.º 5538
Prefeitura Municipal de Nova Odessa – S.P.

- Certidão de Valor Venal – 2026 – Pref. Municipal Nova Odessa

		Município de Nova Odessa SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS 13380-017 - Avenida João Pessoa, 777 . Centro Nova Odessa SP	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL Número: 161567/2026 Data Geração: 13/03/2026 Data Validade: 31/12/2026 CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuídos a este cadastro. Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data.			
Identificação			
Inscrição	25.00279.0340.00	IdFísico:	5538
Proprietário	ESPÓLIO DE MARCO ANTONIO FERNANDES CPF: 324.070.506-06		
Compromissário	ISADORA DINIZ - Crc 338152 - CNPJ/CPF 373.574.828-71 - RG/IE 34.996.302-2		
Local do Imóvel	13387-040 - Rua Olympia Moreira Camondá, 120		
Bairro e Loteamento	Jardim Florida Jardim Florida Quadra: 04 Lote: 09-A		
Cidade	Nova Odessa	Estado	SP
Exercício de Lanco	2026		
Vlr Venal Territorial	15.258,16		
Vlr Venal Predial	87.353,86		
Vlr Venal Imóvel	102.612,02		
Area Terreno	178,00		
Area Edificada	136,32		
Data Emissão: 13/03/2026 A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: http://www.novaodessa.sp.gov.br/ Número: 161567/2026 Inscrição: 5538 ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento. <i>Certidão Emitida Gratuitamente</i>			



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

DA VISTORIA TÉCNICA

Na data de 04/09/2025, no período da manhã, este Perito Judicial compareceu o imóvel avaliando, conforme Agendamento de Vistoria Técnica de fls. 378/380 dos autos, contudo o imóvel estava fechado, não sendo possível o acesso ao seu interior. Neste sentido, para maior celeridade processual, este Perito Judicial esclarece ser possível realizar a avaliação do imóvel avaliando com as informações constantes nos autos, assim como as demais informações obtidas através de diligências, a saber: **IPTU, BIC – Boletim Informativo Cadastral – Pref. Municipal, etc;** permitindo a obtenção da área construída cadastrada junto à Prefeitura Municipal, assim como a visualização externa do imóvel permitindo obter suas condições de conservação e idade aparente, portanto “sem prejuízo quanto a apuração do valor do imóvel avaliando”.

DA VALIDADE DE AVALIAÇÃO INDIRETA

Diante do exposto e com a obtenção dos documentos (em anexo) pertinentes a realização da avaliação do imóvel avaliando, este Perito Judicial, esclarece que a avaliação indireta é:

- É admitida tecnicamente (ex.: ABNT – NBR 14.653);
- É juridicamente válida quando:
 - há justificativa técnica
 - há transparência metodológica
 - há indicação das limitações

Observação: O que se verifica no presente Laudo Pericial.

“A limitação decorrente da ausência de vistoria interna não compromete a validade da prova pericial, devendo eventual prejuízo probatório ser atribuído à parte que obistou a diligência, em observância aos princípios da cooperação, boa-fé processual e distribuição dinâmica do ônus da prova.”

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / E-mail: scagnoloperitojudicial@gmail.com



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

- **FACHADA – RUA OLYMPIA MOREIRA CAMONDÁ 120**



- **FACHADA – RUA MARIA C. COBUS LANZONI**



Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / E-mail: scagnolato.peritojudicial@gmail.com



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

- **VISTA – RUA OLYMPIA MOREIRA CAMONDÁ**



19

- **VISTA – RUA MARIA C. COBUS LANZONI**





CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

- **VISTA – RUA OLYMPIA MOREIRA CAMONDÁ**



- **VISTA – RUA MARIA C. COBUS LANZONI**

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / E-mail: scagnolato.peritojudicial@gmail.com



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

AMOSTRAS DE IMÓVEIS SIMILARES **(PARADIGMAS)**

• **AMOSTRA 1**

Churrasqueira R\$ 380.000

280 m² tot. 3 quartos 2 ban. 3 vagas

Endereço não informado
Vila Azenha, Nova Odessa

Casa A venda, no bairro Vila azenha em Nova Odessa, ótima localização ao lado do centro. Terreno inteiro com 280 metros. área construída 100 metros. Imóvel com 3 quartos, sala, cozinha, copa, churr...

Coradini

WhatsApp Contatar

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-130-m-por-r\\$-380.000-3021022898.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=9](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-130-m-por-r$-380.000-3021022898.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=9)

Anunciante: Coradini Imóveis – Tel.: (19) 3601-0782 / (19) 9.3501-6588

• **AMOSTRA 2**

R\$ 340.000

300 m² tot. 2 quartos 2 ban. 2 vagas

Endereço não informado
Vila Azenha, Nova Odessa

Casa residencial para Venda no Vila Azenha, Nova Odessa-sp. O imóvel conta com 2 dormitórios, 3 salas amplas (jantar, jantar e de tv), cozinha, 2 banheiros, aconchegante área externa com pia e armari...

WhatsApp Contatar

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-vila-azenha-nova-odessa-sp-2987297288.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=14

Anunciante: Opção 1 Imóveis – Tel.: (19) 3363-9003

• **AMOSTRA 3**

Churrasqueira R\$ 420.000

250 m² tot. 3 quartos 2 ban. 3 vagas

Endereço não informado
Vila Azenha, Nova Odessa

Casa dos sonhos à venda! Localizada em um bairro tranquilo e seguro, esta bela casa conta com 3 quartos espaçosos, 1 sala ampla para reunir a família e os amigos, 2 banheiros modernos e funcionais...

WhatsApp Contatar

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-vila-azenha-nova-odessa-sp-2993120886.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=16

Anunciante: Opção 1 Imóveis – Tel.: (19) 3363-9003

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / E-mail: scagnolatooperitojudicial@gmail.com

21



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

- **AMOSTRA 4**



<https://www.imobiliariajeanete.com.br/imovel/venda/casas/nova-odessa/vila-azinha/8285>

Anunciante: Imobiliária Jeanete – Tel.: (19) 3466-8200

- **AMOSTRA 5**



<https://www.imobiliariajeanete.com.br/imovel/venda/casas/nova-odessa/vila-azinha/12253>

Anunciante: Imobiliária Jeanete – Tel.: (19) 3466-8200

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / E-mail: scagnolatojeritojudicial@gmail.com



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

AMOSTRA 6


COMPRAR

Casa à venda no Vila Azenha em Nova Odessa/SP.
Vila Azenha, Nova Odessa, SP

190,41 m² 3 quartos 1 banheiro
3 vagas

Cod.: 11821

Compra **R\$ 480.000,00**

<https://www.imobiliariajeanete.com.br/imovel/venda/casas/nova-odessa/vila-azinha/11821>

Anunciante: Imobiliária Jeanete – Tel.: (19) 3466-8200

- AMOSTRA 7**



COMPRAR

Casa à venda
Vila Azenha, Nova Odessa, SP

3 quartos 2 banheiros 3 vagas

Cod.: 11441

Compra **R\$ 340.000,00**
R\$ 320.000,00

<https://www.imobiliariajeanete.com.br/imovel/venda/casas/nova-odessa/vila-azinha/11441>

Anunciante: Imobiliária Jeanete – Tel.: (19) 3466-8200

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / **E-mail:** scagnolatooperitojudicial@gmail.com



CFT-SP: 099620-56837

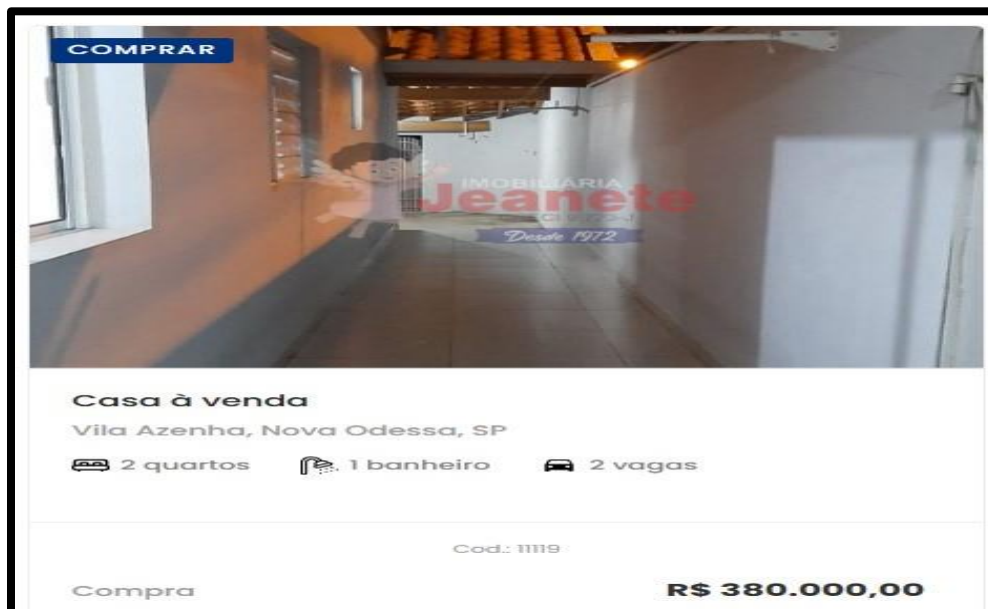
Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

- **AMOSTRA 8**



<https://www.imobiliariajeanete.com.br/imovel/venda/casas/nova-odessa/vila-azinha/11119>

Anunciante: Imobiliária Jeanete – Tel.: (19) 3466-8200

- **AMOSTRA 9**



https://www.ssbnimoveis.com.br/imovel/casa/venda/nova-odessa/sp/vila-azinha/CA1140_SSBN

Anunciante: Imobiliária SSBN – Tel.: (19) 3466-6265

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / **E-mail:** scagnolatooperitojudicial@gmail.com



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

- **AMOSTRA 10**



R\$ 349.000

Casa à Venda com 3 quartos, 100m²

Vila Azenha, Nova Odessa-SP

3 Quartos	2 Banheiros	3 Vagas	100 m ²
-----------	-------------	---------	--------------------

<https://temploimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-vila-azinha-nova-odessa-sp-100m2-id-382>

Anunciante: Templo Imóveis – Tel.: (19) 9.9684-0319

- **AMOSTRA 11**



R\$ 319.000

Casa à Venda com 2 quartos, 120m²

Vila Azenha, Nova Odessa-SP

2 Quartos	1 Banheiro	2 Vagas	120 m ²
-----------	------------	---------	--------------------

<https://temploimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-vila-azinha-nova-odessa-sp-120m2-id-306>

Anunciante: Templo Imóveis – Tel.: (19) 9.9684-0319

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / E-mail: scagnolatoperitojudicial@gmail.com

25



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

- **AMOSTRA 12**



<https://temploimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-vila-azinha-nova-odessa-sp-150m2-id-23>

Anunciante: Templo Imóveis – Tel.: (19) 9.9684-0319

- **AMOSTRA 13**



<https://temploimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-vila-azinha-nova-odessa-sp-130m2-id-221>

Anunciante: Templo Imóveis – Tel.: (19) 9.9684-0319

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / **E-mail:** scagnolatojeritojudicial@gmail.com



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

- **AMOSTRA 14**



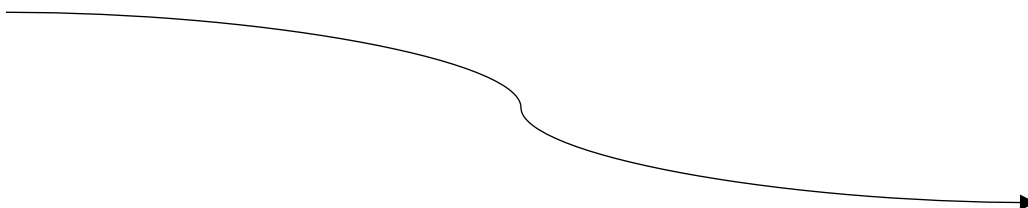
<https://temploimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-jardim-florida-nova-odessa-sp-150m2-id-422>

Anunciante: Templo Imóveis – Tel.: (19) 9.9684-0319

HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DE VENDA POR FATOR OFERTA (fo)

Utilizaremos como FATOR OFERTA (fo) o índice de 0,9, conforme normativa do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias do Estado de São Paulo.

Assim, tratando os valores obtidos em pesquisa de campo, teremos os valores homogeneizados para os imóveis paradigmas, conforme tabela demonstrativa abaixo.



Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / **E-mail:** scagnolatoperitojudicial@gmail.com



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

Amostra	Área (m²)	Vlr. Venda Total	Vlr. Venda (m²)	Fator Oferta (FO)	Vlr. Venda (m²)	Vlr. Venda Total
1	130	R\$ 380.000,00	R\$ 2.923,08	0,9	R\$ 2.630,77	R\$ 342.000,00
2	163	R\$ 340.000,00	R\$ 2.085,89	0,9	R\$ 1.877,30	R\$ 306.000,00
3	131	R\$ 420.000,00	R\$ 3.206,11	0,9	R\$ 2.885,50	R\$ 378.000,00
4	143	R\$ 400.000,00	R\$ 2.797,20	0,9	R\$ 2.517,48	R\$ 360.000,00
5	150	R\$ 350.000,00	R\$ 2.333,33	0,9	R\$ 2.100,00	R\$ 315.000,00
6	190	R\$ 480.000,00	R\$ 2.526,32	0,9	R\$ 2.273,68	R\$ 432.000,00
7	120	R\$ 320.000,00	R\$ 2.666,67	0,9	R\$ 2.400,00	R\$ 288.000,00
8	130	R\$ 380.000,00	R\$ 2.923,08	0,9	R\$ 2.630,77	R\$ 342.000,00
9	110	R\$ 460.000,00	R\$ 4.181,82	0,9	R\$ 3.763,64	R\$ 414.000,00
10	100	R\$ 349.000,00	R\$ 3.490,00	0,9	R\$ 3.141,00	R\$ 314.100,00
11	120	R\$ 319.000,00	R\$ 2.658,33	0,9	R\$ 2.392,50	R\$ 287.100,00
12	150	R\$ 419.000,00	R\$ 2.793,33	0,9	R\$ 2.514,00	R\$ 377.100,00
13	130	R\$ 365.000,00	R\$ 2.807,69	0,9	R\$ 2.526,92	R\$ 328.500,00
14	150	R\$ 319.000,00	R\$ 2.126,67	0,9	R\$ 1.914,00	R\$ 287.100,00
Subtotais					R\$ 35.567,56	R\$ 4.770.900,00
Média					R\$ 2.540,54	

Observação:

Ante a homogeneização das amostras como apresentado na planilha acima, conclui-se que o valor médio dos imóveis na região de localização do imóvel avaliando é de R\$ 2.540,54 / m², considerando a área construída do imóvel in loco de 136,32 m² (conforme georreferenciamento 2025), resultamos em:

Valor Apurado após homogeneização pelo fator oferta (fo) = 10%

R\$ 346.326,41 (trezentos e quarenta e seis mil, trezentos e vinte e seis reais e quarenta e um centavos)

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / E-mail: scagnolatoperitojudicial@gmail.com



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

DEPRECIAÇÃO PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – ESTUDO DE HEIDECKE

Considerando o estado de conservação do imóvel avaliando, faz-se necessário a utilização da Tabela de Heidecke (abaixo), visto o estado da edificação se apresentar entre regular e necessitando reparos simples.

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

Deste modo, ao valor médio apurado para o imóvel avaliando, aplicar-se à o coeficiente de 8,09% (oito virgula zero nove pontos percentuais), referente a Depreciação, face ao estado do em que se encontra o imóvel/edificação, aplicando se o referência “**d**” da Tabela de Heidecke (8,09%).

Resultando assim, como valor final de mercado para o imóvel avaliando, o importe de R\$ 318.308,60 (trezentos e dezoito mil, trezentos e oito reais e sessenta centavos).

Considerando o arbitrio deste Perito Judicial, chega-se ao valor final de avaliação para venda do imóvel avaliando de R\$ 315.000,00 (Trezentos e Quinze Mil Reais).



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Notou-se quando da diligência na busca por amostragens para a parametrização deste laudo, que o mercado imobiliário local, no tocante ao perfil do imóvel avaliando encontra-se estagnado, tendo em vista que apesar de o mesmo estar inserido em região com excelente infraestrutura e localização, ter boa área útil para o padrão atual, deparamos com muitas ofertas na mesma região e imóveis com melhor padrão de acabamento e conservação.

CONCLUSÃO DO LAUDO PERICIAL

Após realizado todos os levantamentos necessários e realizado as homogeneizações necessárias para a elaboração deste Laudo Pericial Avaliatório de Valor de Mercado, este Perito Judicial conclui que o valor de venda o imóvel avaliando (Casa Residencial – Rua Olympia Moreira Camondá 120 – Jardim Flórida – Nova Odessa – S.P.) é de R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais).

VALOR DE MERCADO PARA VENDA
R\$ 315.000,00 (TREZENTOS E QUINZE
MIL REAIS)

OBSERVAÇÃO COMPLEMENTAR – **DOCUMENTAÇÃO IRREGULAR**

Observou-se nas diligências realizadas que a documentação do imóvel avaliando se encontra necessitando de regularização, tendo em vista que junta Municipalidade existe apenas a aprovação de um projeto de construção com 60,00 m², em detrimento da situação in loco que apresenta uma área construída de 136,32 m² e, ainda, junto ao Registro de Imóveis (matricula) consta apenas um terreno sem benfeitorias.

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / E-mail: scagnolatoperitojudicial@gmail.com



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

OBSERVAÇÃO COMPLEMENTAR – DÉBITOS

Em diligências junto a Prefeitura Municipal de Nova Odessa para obtenção de informações acerca da inscrição do imóvel avaliando, foram demonstrados débitos referentes a Taxa de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) do período de **2016, 2017, 2018 e 2025**, perfazendo-se um valor total de **R\$ 4.876,80 (quatro mil, oitocentos e setenta e seis reais e oitenta centavos)**

*** valores atualizados até 13/03/2026 – conforme planilha anexo.**



Município de Nova Odessa

Previsão de Parcelamento

Origem da Pesquisa: Imobiliário

5538

jsrocha

13/03/2026 14:30:17

Página 1

Inscrição

25.00279.0340.00 IdFísico 5538

Compromissário

ISADORA DINIZ - Crc 338152 - CNPJ/CPF 373.574.828-71 - RG/IE 34.996.302-2

Proprietário

ESPÓLIO DE MARCO ANTONIO FERNANDES - Crc 330164 - CNPJ/CPF 324.070.506-06

Local do Imóvel

13387-040 - Rua Olympia Moreira Camondá 120 / Jardim Florida Q:04 L:09-A

Bairro/Loteamento

Jardim Florida / Jardim Florida Q:04 L:09-A

Endereço Entrega

13387-040 - Rua Olympia Moreira Camondá 120

Tributo	Exercício	Original	Correção	Juros	Multa	Honorário	Total
IPTU	2025	100,53	4,48	4,20	2,10		111,31
IPTU	2018	774,29	396,59	1.093,61	23,40		2.287,89
IPTU	2017	755,26	415,58	1.235,23	23,40		2.429,47
IPTU	2016	13,48	8,91	25,30	0,44		48,13
Total		1.643,56	825,56	2.358,34	49,34	0,00	4.876,80

PREVISÃO DE PARCELAMENTO

Plano Escolhido

PAGAMENTO A PRAZO

Qtd Máxima de Parcelas 90

Valor Mínimo Parcela 122,46

Qtde	Valor 1ª Parcela	Juros Futuros	Qtde	Valor 1ª Parcela	Juros Futuros	Qtde	Valor 1ª Parcela	Juros Futuros
1	4.876,80	0,00	41	118,95	0,00	81	60,21	0,00
2	2.438,40	0,00	42	116,11	0,00	82	59,47	0,00
3	1.625,60	0,00	43	113,41	0,00	83	58,76	0,00
4	1.219,20	0,00	44	110,84	0,00	84	58,06	0,00
5	975,36	0,00	45	108,37	0,00	85	57,37	0,00
6	812,80	0,00	46	106,02	0,00	86	56,71	0,00
7	696,89	0,00	47	103,76	0,00	87	56,06	0,00
8	609,60	0,00	48	101,60	0,00	88	55,42	0,00
9	541,87	0,00	49	99,53	0,00	89	54,80	0,00
10	487,68	0,00	50	97,54	0,00	90	54,19	0,00
11	443,35	0,00	51	95,62	0,00			
12	406,40	0,00	52	93,78	0,00			
13	375,14	0,00	53	92,02	0,00			
14	348,34	0,00	54	90,31	0,00			
15	325,12	0,00	55	88,67	0,00			
16	304,80	0,00	56	87,09	0,00			
17	286,87	0,00	57	85,56	0,00			
18	270,93	0,00	58	84,08	0,00			
19	256,67	0,00	59	82,66	0,00			
20	243,84	0,00	60	81,28	0,00			
21	232,23	0,00	61	79,95	0,00			
22	221,67	0,00	62	78,66	0,00			
23	212,03	0,00	63	77,41	0,00			
24	203,20	0,00	64	76,20	0,00			
25	195,07	0,00	65	75,03	0,00			
26	187,57	0,00	66	73,89	0,00			
27	180,62	0,00	67	72,79	0,00			
28	174,17	0,00	68	71,72	0,00			
29	168,17	0,00	69	70,68	0,00			
30	162,56	0,00	70	69,67	0,00			
31	157,32	0,00	71	68,69	0,00			
32	152,40	0,00	72	67,73	0,00			
33	147,78	0,00	73	66,81	0,00			
34	143,44	0,00	74	65,90	0,00			
35	139,34	0,00	75	65,02	0,00			
36	135,47	0,00	76	64,17	0,00			
37	131,81	0,00	77	63,34	0,00			
38	128,34	0,00	78	62,52	0,00			
39	125,05	0,00	79	61,73	0,00			
40	121,92	0,00	80	60,96	0,00			

ParcelamentoPreviewSintetico

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / E-mail: scagnolatoperitojudicial@gmail.com

31



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ENCERRAMENTO

Dá-se por finalizado o presente labor, sem mais nada a relatar e a considerar, apresentando-se este Laudo Pericial Avaliatório de Valor de Mercado, composto por 32 (trinta e duas) páginas e mais 05 (cinco) Anexos com um total de 10 (dez) páginas, perfazendo um total de 42 (quarenta e duas) páginas.

O trabalho deste jurisperito é feito exclusivamente para este processo ao qual foi nomeado e para o que recebe uma única contraprestação, sendo certo que não autoriza, sem a devida contraprestação adicional, a utilização da sua produção intelectual e fruto do exercício da profissão para outros feitos, sob pena de enriquecimento sem causa (art. 884 do CCB/2022) daquele que dele se utiliza em detrimento deste jurisperito.

Assim sendo, requer que seja arbitrada a correspondente remuneração sempre que este trabalho seja utilizado como prova emprestada em outros feitos.

É o que requer,

Pede e Espera Deferimento.

Americana, 30 de abril de 2026.

EMERSON SCAGNOLATO

CFT-SP: 099620-56837 / CRECI-SP: 121.615-F / CNAI: 35.065

Perito Judicial em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil.

Perito em Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais, Renovatório de Aluguel, Usucapião, Servidão, Demarcação e Danos e Patologias na Construção Civil.

Tel.: (19) 9.9199-3834

E-mail: scagnolateritojudicial@gmail.com



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I

Matrícula n.º 15.796 – Registro Imóveis de N. Odessa – S.P.

- Folha: 1/4



Validate this document here

fls. 392

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
15.796

ficha
01

CNM: 145862.2.0015796-88

24 de abril de 2019

CNS: 14.586-2

Registro de Imóveis de Nova Odessa - SP

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO URBANO, sem benfeitorias, sob n.º 09-A (nove-A), da quadra 04, situado no loteamento denominado "JARDIM FLÓRIDA", neste Município e Circunscrição Imobiliária de Nova Odessa/SP, medindo 6,00 metros de frente para a Rua Olympia Moreira Camondá; 14,14 metros em curva na esquina formada pelas Ruas Olympia Moreira Camondá e Maria Consuelo Cobos Lanzoni; 4,00 metros de um lado, confrontando com a Rua Maria Consuelo Cobos Lanzoni; 13,00 metros do outro lado, confrontando com parte do lote 08; e 15,00 metros na linha dos fundos confrontando com o lote 9-B; **perfazendo uma área superficial de 178,00 metros quadrados.**

CADASTRO: n.º 00279-0340-00-000-3.

PROPRIETÁRIOS: ROSINA RAIER FERNANDES e seu marido MARCO ANTONIO FERNANDES, casados aos 21/10/1989 sob o regime da **comunhão parcial de bens**, brasileiros, ela comerciante, portadora da cédula de identidade RG n.º 10.863.496 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n.º 027.667.518-58, ele vendedor, portador da cédula de identidade RG n.º 32.511.398-1 SSP/SP, residentes e domiciliados nesta Cidade, na Rua Olimpia Moreira Camondá, n.º 120, Jardim Flórida.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 da matrícula n.º 66.663, do Oficial de Registro de Imóveis de Americana/SP, datado de 29 de maio de 2003.

Selo eletrônico: 1458623E100000000958501X.

Nova Odessa, 24 de abril de 2019.

Rafaela Mina Forcato
Rafaela Mina Forcato (Escrevente Substituta)

AV.1/15.796 - Em 24 de abril de 2019.

Prenotação n.º 27.499, de 10 de abril de 2019.

TRANSPORTE: Faço a presente averbação de transporte para constar o ônus da matrícula supracitada: **I. EXISTÊNCIA DE AÇÃO:** De conformidade com a averbação n.º 3 da matrícula n.º 66.663, do Oficial do Registro de Imóveis de Americana/SP, circunscrição anterior: Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento de 18/09/2017 e decisão proferida em 04/09/2017, pela 3ª Vara Cível do Foro de Sumaré/SP, extraído dos autos do processo n.º 4003326-77.2013.8.26.0604, de Classe - assunto **Compromisso Arbitral - Obrigação de Fazer/Não Fazer**, para constar a existência da referida demanda, na qual figura como exequente **Maria Benedita Guimarães de Oliveira**, e como executados **Marco Antonio Fernandes**; e, **Rosina Raier Fernandes**, tendo como valor atribuído à causa a importância de R\$ 6.919,20 (Custas Pagas). Americana, 09 de outubro de 2017. Selo eletrônico: 1458623E100000000958601V referente ao ato: AV.1.

Rafaela Mina Forcato
Rafaela Mina Forcato (Escrevente Substituta)

AV.2/15.796 - Em 24 de abril de 2019.

(CONTINUA NO VERSO)...

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LJKQT-P5ZEH-EWFOZ-VB7V3>

Documento gerado oficialmente pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA DE SOUZA DUARTE COSTA, liberado nos autos em 26/02/2026 às 15:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003326-77.2013.8.26.0604 e código EQL6Y7Kp.

Página: 0001/0004

33



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I

- Matrícula n.º 15.796 – Registro Imóveis de N. Odessa – S.P.

- Folha: 2/4

Validade this document here

Validade this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LJKQT-P5ZEH-EWF0Z-VB7V3>

fls. 393

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL CNM: 145862.2.0015796-88

matrícula **15.796** ficha **01** verso

Prenotação n.º 27.499, de 10 de abril de 2019.

CADASTRO MUNICIPAL: À vista do título adiante mencionado, e conforme certidão de valor venal expedida em 10 de abril de 2019 pela Prefeitura Municipal Local, faço a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está atualmente cadastrado sob n.º **25-00279-0340-00**. Selo eletrônico: 14586233100000000958701F referente ao ato: AV.2.

Rafaela Mina Forcato
Rafaela Mina Forcato (Escrevente Substituta)

AV.3/15.796 - Em 24 de abril de 2019.

Prenotação n.º 27.499, de 10 de abril de 2019.

INSERÇÃO DE DADOS QUALIFICATIVOS: Pelo formal de partilha passado aos 17/03/2017, da 1ª Vara Judicial da Comarca de Nova Odessa/SP, processo digital n.º 1000585-61.2016.8.26.0394, por sentença datada de 09/02/2017, transitada em julgado aos 14/03/2017, procedo à presente averbação para constar que **MARCO ANTONIO FERNANDES**, está inscrito no CPF/MF n.º 324.070.506-06; conforme comprovante de situação cadastral. Selo eletrônico: 14586233100000000958801D referente ao ato: AV.3.

Rafaela Mina Forcato
Rafaela Mina Forcato (Escrevente Substituta)

AV.4/15.796 - Em 24 de abril de 2019.

Prenotação n.º 27.499, de 10 de abril de 2019.

ÓBITO: Pelo formal de partilha mencionado na **AV.3**, procedo à presente averbação para constar que **ROSINA RAIER FERNANDES faleceu em 26/01/2016**, conforme certidão de óbito matrícula n.º 114843.01.55.2016.4.00083.046.0053151-25, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 3º Subdistrito da Comarca de Piracicaba/SP. Selo eletrônico: 14586233100000000958901B referente ao ato: AV.4.

Rafaela Mina Forcato
Rafaela Mina Forcato (Escrevente Substituta)

R.5/15.796 - Em 24 de abril de 2019.

Prenotação n.º 27.499, de 10 de abril de 2019.

PARTILHA: Pelo formal partilha mencionado na **AV.3**, dos bens deixados por **ROSINA RAIER FERNANDES**, falecida em 26/01/2016, o imóvel objeto desta matrícula avaliado em R\$ 67.991,87 (sessenta e sete mil, novecentos e noventa e um reais e sete centavos) foi, na partilha dos bens, atribuído ao viúvo meeiro **MARCO ANTONIO FERNANDES**, já qualificado, na proporção de 50% (cinquenta por cento) do imóvel em pagamento de sua meação; e, 50% (cinquenta por cento) do imóvel em pagamento de sua legítima. Valor Venal Proporcional sem meação 2019: R\$ 5.760,08. O Imposto de Transmissão *Causa Mortis* foi declarado isento, conforme certificado pela Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo. (CONTINUA NA FICHA N.º 02)...

Página: 0002/0004

Documento gerado oficialmente pelo **onr**
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA DE SOUZA DUARTE COSTA, liberado nos autos em 26/02/2026 às 16:34:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003326-77.2013.8.26.0604 e código EGL6Y7Kp.

34



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I

- Matrícula n.º 15.796 – Registro Imóveis de N. Odessa – S.P.

- Folha: 3/4



Validate this document here

fls. 394

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

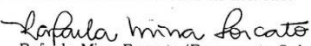
24 de abril de 2019
CNS: 14.586-2

matrícula
15.796

ficha
02

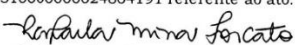
Registro de Imóveis de Nova Odessa - SP

Emitida a DOI. Selo eletrônico: 1458623E1000000009590016 referente ao ato: R.5.


 Rafaela Mina Forcato (Escrevente Substituta)

AV.6/15.796 - Em 12 de novembro de 2019.
 Prenotação n.º 29.066, de 23 de outubro de 2019.

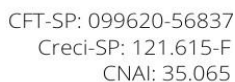
PENHORA: Conforme Certidão de Penhora, emitida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Sumaré/SP, datada de 22 de outubro de 2019, com o protocolo de penhora online: PH000293647, extraída dos autos do processo n.º 40033267720138260604 (execução civil), tendo como exeqüente **MARIA BENEDITA GUIMARÃES DE OLIVEIRA**, CPF/MF n.º 339.059.188-54, e executado **MARCO ANTONIO FERNANDES**, CPF/MF n.º 324.070.506-06, procedo a presente averbação para constar a **PENHORA** sobre o imóvel objeto desta matrícula, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 20.998,47 (vinte mil, novecentos e noventa e oito reais e quarenta e sete centavos), sendo nomeado como depositário Marco Antonio Fernandes. Selo eletrônico: 1458623310000000024864191 referente ao ato: AV.6.


 Rafaela Mina Forcato (Escrevente Substituta)

Página: 0003.0004

 Documento gerado oficialmente pelo
 sistema de Registro de Imóveis
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA DE SOUZA DUARTE COSTA, liberado nos autos em 26/02/2026 às 15:34:19.
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4003326-77.2013.8.26.0604 e código ECL6Y7Kp.

35



Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

- **Matrícula n.º 15.796 – Registro Imóveis de N. Odessa – S.P.**

- Folha: 4/4

Validate this
document here

fls. 395

CERTIFICO que apresente foi extraída em inteiro teor, **da matrícula nº.: 15796**, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia útil imediatamente anterior à emissão e que os ônus, alienações, ações reais e pessoais reipersecutórias eventualmente existentes e inscritos constam nela noticiados; expedida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificado digital padrão ICP-Brasil, nos termos dos itens 356 a 360, Capítulo XX, das NSCG/SP, devendo, para a sua validade, **ser conservada em meio eletrônico**, bem como comprovada a autoria e integridade, e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Nova Odessa-SP, 25 de fevereiro de 2026 15:57:17h.**
CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 145862.2.0015796-88

Escrevente autorizado (assinatura digital)

Ao Oficial....	R\$	0,00
Ao Estado.....	R\$	0,00
Ao IPESP.....	R\$	0,00
Ao Reg. Civil:	R\$	0,00
Ao Trib. Just:	R\$	0,00
Ao Município:	R\$	0,00
Ao Min. Púb....	R\$	0,00
Total.....	R\$	0,00

Pedido de certidão nº: 66868

Controle:

286876

Página: 0004/0004

Para conferir a procedência deste
documento efetue a leitura do QRCode
impresso ou acesse o endereço
eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

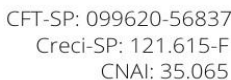
1458623E3000000024365626E

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LJKQT-P5ZEH-EWFQZ-VB7V3>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA DE SOUZA DUARTE COSTA, liberado nos autos em 28/02/2026 às 16:34:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003326-77.2013.8.26.0604 e código EGL6V7Kp.

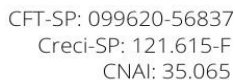


Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

• Inscrição Cadastral n.º 25.00279.0340.00 – ID Físico n.º 5538
 Prefeitura Municipal de Nova Odessa – S.P.

- Folha 01/02

 Município de Nova Odessa Seção de Lançamento e Cadastro de Tributos Imobiliário Matricula 15.796-NO Ficha Espelho Predial					
INSCRIÇÃO CADASTRAL 25.00279.0340.00		IDFISICO 5538		ORIGEM Conversao	
ULTIMA ATUALIZAÇÃO 09/02/2026		Ativo		INSCRIÇÃO ANTERIOR 002790340000003	
IDENTIFICAÇÃO Proprietário ESPÓLIO DE MARCO ANTONIO FERNANDES CPF/CNPJ 324.070.506-06 CRC 330164 Compromissário ISADORA DINIZ CPF/CNPJ 373.574.828-71 CRC 338152					
LOCAL DO IMÓVEL Zoneamento Zona Mista 1 CEP / Logradouro 13387-040 - Rua Olympia Moreira Camondá, 120 Bairro / Loteamento 18 - Jardim Florida Quadra 04 Lote(s) 09-A Empreendimento					
ENDEREÇO DE ENTREGA CEP / Logradouro 13387-040 - Rua Olympia Moreira Camondá, 120 Bairro / Cidade Jardim Florida - Nova Odessa - SP					
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO Área do Terreno (fração) Testada Num. Frontes Fração Ideal Vir M² Terreno Zoneamento 178,00 M² 6,00M 1 1,0000000 SETOR - 00008					
Cobrança 1 - Cálculo IPTU TAXAS 2 - Cálculo IPTU 3 - Cálculo TAXAS 4 - Isento IPTU TAXAS 5 - Inativo 6 - Imune 7 - Bônus Judicial		Fronte Secundária 2 - Aberto 3 - Alamedado 4 - Gradil 5 - Muro 6 - Nada 7 - Alinhamento 8 - Cerca		Fronte Principal 2 - Aberto 3 - Alamedado 4 - Gradil 5 - Muro 6 - Nada 7 - Alinhamento 8 - Cerca	
Mata de Preservação 2 - Isenção 80% 3 - Isenção 40% 4 - Isenção 30% 5 - Isenção 20%		Serviços Urbanos (1/3 - Não, 2 - Sim) Iluminação Pública 2 Fossa 1 Água S/ Reservatório 1 Iluminação Domílicio 2 Galerias Pluviais 2 Poço 1 Guias e Sarjetas 2 Pavimentada 2 Limpeza Pública 2 Arborização 2 Esgoto 2 Cálculo Esp. ITR 3 Passeio 2 Água C/ Reservatório 2 Coleta de Lixo 3			
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO Área Edif. Área Total Const. Qtd Edificações Ano Const. Valor M² Construção Pontuação 136,32M² M² 1 2012 640,80 82					
Data Levantamento Nº Levantamento					
Uso 2 - Comercial 3 - Industrial 4 - Residencial 5 - Ativ. Cultural e Divers. 6 - Transf. / Comum 7 - Soc. Econ. Mista 8 - Beneficente 9 - Religioso 10 - Comer. / Resid. 11 - Outras 12 - Assist. Médica 13 - Assist. Hospitalar 14 - Serv. Estadual 15 - Serv. Federal 16 - Serv. Municipal		Decreto 2333 2 - Sim 3 - Não 3 Portaria 1 - Sem Portaria 2 - Com 1 Portaria 3 - Com 2 portarias ou mais		Pavimentos 1 - 1 Pavimento 2 - 2 Pavimentos 3 - 3 Pavimentos 4 - 4 Pavimentos 5 - 5 Pavimentos 6 - 6 Pavimentos 7 - 7 Pavimentos 8 - 8 Pavimentos 9 - 9 Pavimentos 10 - 10 Pavimentos 11 - 11 Pavimentos 12 - 12 Pavimentos 13 - 13 Pavimentos 14 - 14 Pavimentos 15 - 15 Pavimentos 16 - 16 Pavimentos 17 - 17 Pavimentos 18 - 18 Pavimentos 19 - 19 Pavimentos 20 - 20 Pavimentos 1	
Revestimento Interno 2 - Sem 3 - Reboco 4 - Tipo, aparente ou painéis especiais 5 - Massa corrida 6 - Massa corrida / Papel de Parede 3		Piso 1 - Sem 2 - Tipado, cimentado, caco cerâmico 3 - Ladrilhos hidráulicos, assoalho comum 4 - Laje de concreto, cerâmica comum, carpete forração 5 - Cerâmica esmaltada, caco granito, taco 6 - Marmore, pedra, granito ou carpete especial 7 - Porcelanato, cerâmico alto padrão, Tábua Corrida 5		Forro 2 - Sem 3 - Madeira 4 - Lajes pré fabricadas 5 - Lajes fundida no local 6 - Lâmbel PVC 7 - Lâmbel Madeira 8 - Gesso ou Painéis 4	
Tipologia de Construção 10-Residencial 11-Comércio 12-Industrial 10		Cozinha 1 - Sem 2 - Plufura a óleo ou similar - Piso A ou B 3 - Revest. azul ou similar em 1/2 parede - Piso C 4 - Revest. azul, similar até teto - Piso D ou E 5 - Pintura Epoxi 6 - Revestimento em Granito ou Marmore 4		Piscina 1 - Até 15 m² 2 - De 15 m² a 30 m² 3 - Acima de 30 m² 4 - Sem Piscina 4	
Classificação Média					
Cobertura 1 - Sem 2 - Telha de barro 3 - Telha de fibrocimento 4 - Met. fibrocim. auto portante (telhas) lajes impermeab. 5 - Telhas de Cimento / Concreto 6 - Metálica com Isol. termo-acústico 2		Estrutura 2 - Madeira 3 - Alvenaria 4 - Metálica 5 - Mista - Alvenaria / Concreto 6 - Predominância concreto 3		Esquadria de Ferro 1 - Sem 2 - Cantoneira comum, venezianas de metal 3 - Cantoneiras comuns, chapas dobradas 4 - Pind. grades vazios, venezianas metálicas especiais 5 - Alumínio, vidro temperado (blindex) 3	
Esquadria de Madeira 1 - Sem 2 - Madeira comercial ou venezianas comuns 3 - Mad. especial, armários emb. comuns 4 - Madeira esp., armários embudados esp. grandes vãos 5 - PVC e Materiais Sintéticos 6 - Madeiras Nobres/Lex 3		Instalação Sanitária A ou B 3 0 8 P - 2 Unidades - Inst. Sanit. azul. tinta 1/2 parede - Piso C ou D C 1 0 Sem D 1 0 Sem E 1 0 SEM			
Churrasqueira 1 - Pré-moldada Concreto 2 - Alvenaria 3 - Churrasqueira com forno e fogão lenha 4 - Sem Churrasqueira 4		Condomínio Fechado 1 - Sem fechamento físico 2 - Alamedados 3 - Grades Ferro 4 - Muro 5 - Não Condomínio 5			



Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

• **Inscrição Cadastral n.º 25.00279.0340.00 – ID Físico n.º 5538**
Prefeitura Municipal de Nova Odessa – S.P.

 Município de Nova Odessa Seção de Lançamento e Cadastro de Tributos Imobiliário Matricula 15.796-NO Ficha Espelho Predial				
INSCRIÇÃO CADASTRAL	IDFISICO	ORIGEM	ULTIMA ATUALIZAÇÃO	INSCRIÇÃO ANTERIOR
25.00279.0340.00	5538	Conversao	09/02/2026 Ativo	002790340000003
Históricos				
Conversao	- 08/07/2015	Data: 24/01/2003 - Login: - Frente : 6 Comp. Fundo : 15 Comp. Lado Direito : 4 Comp. Lado Esquerdo : 13 Comp. Curva : 14.14 Confrontante1 : L.09B Confrontante2 : F.SEC. Confrontante3 : L.08		
CONV	- 08/11/2013	Conversão - Sofreu Possível alteração do SETOR 00008 para o Novo SETOR 8		
maleme	- 23/10/2014	Inclusão automática da Avaliação [951 - Churrasqueira] Item [Sem Churrasqueira]		
maleme	- 25/10/2014	Inclusão automática da Avaliação [950 - Piscina] Item [Sem Piscina]		
maleme	- 27/10/2014	Inclusão automática da Avaliação [952 - Condomínio Fechado] Item [Não Condomínio]		
maleme	- 28/10/2014	Inclusão automática da Avaliação [951 - Churrasqueira] Item [Sem Churrasqueira]		
maleme	- 30/10/2014	Inclusão automática da Avaliação [953 - Portaria e Segurança Privada] Item [Sem Portaria]		
IGCruz	- 31/03/2016	REFERENTE AOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DOS EXERCÍCIOS 2008 - IDPARCELAMENTO 3601 - PROC. ADM. 1389/2016		
IGCruz	- 31/03/2016	REFERENTE AOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DOS EXERCÍCIOS 2009 - IDPARCELAMENTO 3601 - PROC. ADM. 1389/2016		
ConversaoSMARTbAnt	-	Frente : 6 Comp. Fundo : 15 Comp. Lado Direito : 4 Comp. Lado Esquerdo : 13 Comp. Curva : 14.14 Confrontante1 : L.09B Confrontante2 : F.SEC. Confrontante3 : L.08		
CSOliveira	- 21/08/2018	BAIXA POR PROCESSO REFERENTE AOS HONORÁRIO LANÇADOS INDEVIDAMENTE PELA FUNCIONÁRIA ISABELA, NÃO CUMPRIU COM O PARCELAMENTO E OS DÉBITOS VOLTARAM A ORIGEM, SENDO ASSIM HONORÁRIOS SERÁ LANÇADO NOVAMENTE QDO VIER NEGOCIAR A DÍVIDA EM ABERTO.		
MRSilva	- 25/04/2019	ALTERAÇÃO DE COMPROMISSARIO POR CONTRATO		
AMSniker	- 10/09/2019	ALTERAÇÃO DE PROPRIETARIO CONFORME MATRICULA Nº 15.796-NO.		
AMSniker	- 24/09/2019	PLANTA DE CONSTRUÇÃO: NOME: ROSINA RAIER - PROTOCOLO: 108/94 - DATA APROVAÇÃO: 07/02/94 - TIPO: M.E "C" - AREA: 60,00M².		
acamasserani	- 09/02/2026	Da análise do extrato de parcelamento, verifica-se que o contribuinte deixou de efetuar o pagamento de 03 (três) parcelas consecutivas, ou está com ausência de pagamentos há mais de 03 (três) meses, somando ao total 03 parcelas pendentes ou mais, caracterizando o descumprimento do acordo celebrado. Diante disso, em conformidade com os procedimentos adotados pela Administração Municipal, considera-se rescindido o parcelamento, restabelecendo-se a exigibilidade do crédito tributário. Nos casos em que os débitos já se encontram em cobrança judicial, deve a execução fiscal prosseguir. Nos demais, os autos serão retornados à origem para as providências cabíveis no âmbito administrativo, sendo o presente expediente arquivado até novas manifestações.		
Confrontantes				
IdFisico	InscrFisico	Posição	Metragem	
Outros tipos de confrontantes				
Informações Físico Outros				
Crc	Nome	Identificação		Cpf / Cnpj

Controle do Cadastro Físico
5538
jsrocha
13/03/2026 14:24:01



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO III

- Inscrição Cadastral n.º 25.00279.0340.00 – ID Físico n.º 5538
Prefeitura Municipal de Nova Odessa – S.P.
- Georreferenciamento 2025 - Prefeitura Municipal Nova Odessa
- Folha 01/02



39



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO III

- Inscrição Cadastral n.º 25.00279.0340.00 – ID Físico n.º 5538
Prefeitura Municipal de Nova Odessa – S.P.
- Georreferenciamento 2025 - Prefeitura Municipal Nova Odessa
- Folha 02/02



Memorial Descritivo

ID Físico: 5538

Matrícula do imóvel: 25.00279.0340.00

Proprietário: Espólio De Marco Antonio Fernandes

Endereço: Rua Olympia Moreira Camondá, 120 - Jardim Florida

Sistema Geodésico: SIRGAS 2000

Código da parcela: 25.00279.0340.00

Cartório (CNS):

Documento: 324.070.506-06

Município/UF: Nova Odessa / SP

Sistema de Projeção: UTM zone 23S

Dados do Cadastro Imobiliário (SMARAPD)			
Quadra:	4	Lote:	09-A
Testada Princ.:	6,00 m	Qtd. Testada:	1
Área Terreno:	178,00 m²	Área Edificada:	136,32 m²
Qtd. Áreas Imóvel:	1	Total Área Edif.:	136,32 m²
Qtd. Edificações:	1	Fração Ideal Inf.:	1,000
Fração Ideal:	1,000	Tipo Englobamento:	I
Englobamento:	Individual	ID Face Quadra:	1665
Inscr. Face Quadra:	279	Face:	1
Logradouro:	Olympia Moreira Camonda	Descr. Loteamento:	Jardim Florida
Sigla Zoneamento:	ZM1	Descr. Zoneamento:	Zona Mista 1
ID CEP Imóvel:	36645	CEP:	13387-040
Imóvel Logradouro:	Rua Olympia Moreira Camondá	Imóvel Número:	120
Imóvel Complemento:		Bairro:	Jardim Florida

Memorial Sintético				
Vértice	Coord. East (X)	Coord. North (Y)	Lado	Azimute
V-01	264.962,3045	7.479.357,5341	V-01 V-02	114° 21' 23,50"
V-02	264.965,4715	7.479.356,1003	V-02 V-03	134° 01' 59,10"
V-03	264.968,0193	7.479.353,6371	V-03 V-04	152° 52' 49,53"
V-04	264.969,5668	7.479.350,6157	V-04 V-05	167° 41' 15,29"
V-05	264.970,4198	7.479.346,7077	V-05 V-06	257° 41' 15,29"
V-06	264.955,7483	7.479.343,5054	V-06 V-07	347° 36' 25,80"
V-07	264.952,9584	7.479.356,2025	V-07 V-08	77° 41' 13,61"
V-08	264.958,8546	7.479.357,4895	V-08 V-01	89° 15' 32,98"

40



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO IV

- **Inscrição Cadastral n.º 25.00279.0340.00 – ID Físico n.º 5538**
Prefeitura Municipal de Nova Odessa – S.P.
- **Certidão de Valor Venal – 2026 – Pref. Municipal Nova Odessa**

	Município de Nova Odessa SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS 13380-017 - Avenida João Pessoa, 777 - Centro Nova Odessa SP																																					
	CERTIDÃO DE VALOR VENAL Número: 161567/2026 Data Geração: 13/03/2026 Data Validade: 31/12/2026 CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuídos a este cadastro. Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data.																																					
Identificação <table border="1"> <tr> <td>Inscrição</td> <td>25.00279.0340.00</td> <td>IdFísico: 5538</td> </tr> <tr> <td>Proprietário</td> <td colspan="2">ESPÓLIO DE MARCO ANTONIO FERNANDES CPF: 324.070.506-06</td> </tr> <tr> <td>Compromissário</td> <td colspan="2">ISADORA DINIZ - Crc 338152 - CNPJ/CPF 373.574.828-71 - RG/IE 34.996.302-2</td> </tr> <tr> <td>Local do Imóvel</td> <td colspan="2">13387-040 - Rua Olympia Moreira Camondá, 120</td> </tr> <tr> <td>Bairro e Loteamento</td> <td colspan="2">Jardim Florida Jardim Florida Quadra: 04 Lote: 09-A</td> </tr> <tr> <td>Cidade</td> <td>Nova Odessa</td> <td>Estado SP</td> </tr> <tr> <td>Exercício de Lancto</td> <td colspan="2">2026</td> </tr> <tr> <td>Vlr Venal Territorial</td> <td colspan="2">15.258,16</td> </tr> <tr> <td>Vlr Venal Predial</td> <td colspan="2">87.353,86</td> </tr> <tr> <td>Vlr Venal Imóvel</td> <td colspan="2">102.612,02</td> </tr> <tr> <td>Area Terreno</td> <td colspan="2">178,00</td> </tr> <tr> <td>Area Edificada</td> <td colspan="2">136,32</td> </tr> </table> Data Emissão: 13/03/2026 A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: http://www.novaodessa.sp.gov.br/ Número: 161567/2026 Inscrição: 5538 ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento. <i>Certidão Emitida Gratuitamente</i>			Inscrição	25.00279.0340.00	IdFísico: 5538	Proprietário	ESPÓLIO DE MARCO ANTONIO FERNANDES CPF: 324.070.506-06		Compromissário	ISADORA DINIZ - Crc 338152 - CNPJ/CPF 373.574.828-71 - RG/IE 34.996.302-2		Local do Imóvel	13387-040 - Rua Olympia Moreira Camondá, 120		Bairro e Loteamento	Jardim Florida Jardim Florida Quadra: 04 Lote: 09-A		Cidade	Nova Odessa	Estado SP	Exercício de Lancto	2026		Vlr Venal Territorial	15.258,16		Vlr Venal Predial	87.353,86		Vlr Venal Imóvel	102.612,02		Area Terreno	178,00		Area Edificada	136,32	
Inscrição	25.00279.0340.00	IdFísico: 5538																																				
Proprietário	ESPÓLIO DE MARCO ANTONIO FERNANDES CPF: 324.070.506-06																																					
Compromissário	ISADORA DINIZ - Crc 338152 - CNPJ/CPF 373.574.828-71 - RG/IE 34.996.302-2																																					
Local do Imóvel	13387-040 - Rua Olympia Moreira Camondá, 120																																					
Bairro e Loteamento	Jardim Florida Jardim Florida Quadra: 04 Lote: 09-A																																					
Cidade	Nova Odessa	Estado SP																																				
Exercício de Lancto	2026																																					
Vlr Venal Territorial	15.258,16																																					
Vlr Venal Predial	87.353,86																																					
Vlr Venal Imóvel	102.612,02																																					
Area Terreno	178,00																																					
Area Edificada	136,32																																					

41



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO V

EXTRATO DÉBITOS – IPTU

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ODESSA – S.P.

CADASTRO IMOBILIÁRIO: 25.00279.0340.00 – ID FÍSICO: 5538



Município de Nova Odessa

Previsão de Parcelamento

Origem da Pesquisa: Imobiliário

5538

jsrocha

13/03/2026 14:30:17

Página 1

Inscrição

25.00279.0340.00 IdFísico 5538

Compromissário

ISADORA DINIZ - Crc 338152 - CNPJ/CPF 373.574.828-71 - RG/IE 34.996.302-2

Proprietário

ESPÓLIO DE MARCO ANTONIO FERNANDES - Crc 330164 - CNPJ/CPF 324.070.506-06

Local do Imóvel

13387-040 - Rua Olympia Moreira Camondá 120 / Jardim Florida Q:04 L:09-A

Bairro/Loteamento

Jardim Florida / Jardim Florida Q:04 L:09-A

Endereço Entrega

13387-040 - Rua Olympia Moreira Camondá 120

Tributo	Exercicio	Original	Correção	Juros	Multa	Honorário	Total
IPTU	2025	100,53	4,48	4,20	2,10		111,31
IPTU	2018	774,29	396,59	1.093,61	23,40		2.287,89
IPTU	2017	755,26	415,58	1.235,23	23,40		2.429,47
IPTU	2016	13,48	8,91	25,30	0,44		48,13
Total		1.643,56	825,56	2.358,34	49,34	0,00	4.876,80

PREVISÃO DE PARCELAMENTO									
Plano Escolhido		PAGAMENTO A PRAZO			Qtd Máxima de Parcelas 90		Valor Mínimo Parcela 122,46		
Qtde	Valor 1ª Parcela	Juros Futuros	Qtde	Valor 1ª Parcela	Juros Futuros	Qtde	Valor 1ª Parcela	Juros Futuros	
1	4.876,80	0,00	41	118,95	0,00	81	60,21	0,00	
2	2.438,40	0,00	42	116,11	0,00	82	59,47	0,00	
3	1.625,60	0,00	43	113,41	0,00	83	58,75	0,00	
4	1.219,20	0,00	44	110,84	0,00	84	58,06	0,00	
5	975,36	0,00	45	108,37	0,00	85	57,37	0,00	
6	812,80	0,00	46	106,02	0,00	86	56,71	0,00	
7	696,69	0,00	47	103,76	0,00	87	56,06	0,00	
8	609,60	0,00	48	101,60	0,00	88	55,42	0,00	
9	541,87	0,00	49	99,53	0,00	89	54,80	0,00	
10	487,68	0,00	50	97,54	0,00	90	54,19	0,00	
11	443,35	0,00	51	95,62	0,00				
12	406,40	0,00	52	93,78	0,00				
13	375,14	0,00	53	92,02	0,00				
14	348,34	0,00	54	90,31	0,00				
15	325,12	0,00	55	88,67	0,00				
16	304,80	0,00	56	87,09	0,00				
17	286,87	0,00	57	85,56	0,00				
18	270,93	0,00	58	84,08	0,00				
19	256,67	0,00	59	82,66	0,00				
20	243,84	0,00	60	81,28	0,00				
21	232,23	0,00	61	79,95	0,00				
22	221,67	0,00	62	78,66	0,00				
23	212,03	0,00	63	77,41	0,00				
24	203,20	0,00	64	76,20	0,00				
25	195,07	0,00	65	75,03	0,00				
26	187,57	0,00	66	73,89	0,00				
27	180,62	0,00	67	72,79	0,00				
28	174,17	0,00	68	71,72	0,00				
29	168,17	0,00	69	70,68	0,00				
30	162,56	0,00	70	69,67	0,00				
31	157,32	0,00	71	68,69	0,00				
32	152,40	0,00	72	67,73	0,00				
33	147,78	0,00	73	66,81	0,00				
34	143,44	0,00	74	65,90	0,00				
35	139,34	0,00	75	65,02	0,00				
36	135,47	0,00	76	64,17	0,00				
37	131,81	0,00	77	63,34	0,00				
38	128,34	0,00	78	62,52	0,00				
39	125,05	0,00	79	61,73	0,00				
40	121,92	0,00	80	60,96	0,00				

ParcelamentoPreviewSintetico

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 / E-mail: scagnolatoperitojudicial@gmail.com

42