**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
COMARCA DE SÃO MANUEL
FORO DE SÃO MANUEL
1ª VARA
Rua Ettore Targa, s/nº, Centro - CEP 18650-000, Fone: (14) 3841-4411,
Sao Manuel-SP - E-mail: saomanuel1@tjsp.jus.br
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min**

## CERTIDÃO

| | |
|---|---|
| Processo Digital n°: | **1003265-40.2016.8.26.0581** |
| Classe - Assunto: | **Execução Fiscal - Dívida Ativa não-tributária** |
| Exeqüente: | **PREFEITURA MUNICIPAL DE AREIÓPOLIS** |
| Executado: | **Adriano Romualdo de Oliveira** |
| Situação do Mandado | **Cumprido - Ato positivo** |
| Oficial de Justiça | **Omar Aparecido Farah Haddad (24918)** |

### CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 581.2018/003355-4 dirigi-me ao endereço rua João Vitagliano, 150, onde, tendo minha entrada franqueada pela Sra Lucimara Aparecida de Almeida Andrade, inquilina; PROCEDI Á CONSTATAÇÃO que se segue:

- Trata-se o local de imóvel residencial, com Inscrição Cadastral na Prefeitura Municipal de Areiópolis sob n 4070131. O imóvel possui 200 metros quadrados de área do terreno e 78,35 metros quadrados de área edificada (conforme dados da própria Prefeitura Municipal de Areiópolis), possuindo 10 metros de frente por 20 metros de fundo. Verifiquei que o imóvel possui uma sala, três quartos, uma cozinha, um banheiro. Originalmente, a construção é realizada de blocos e reboque, com forro de madeira, conforme orientação prestada pela Imobiliária consultada e verificado no local. Houve uma pequena reforma no imóvel que consistiu na ampliação de um quarto (construído de tijolos) e um pequeno aumento na cozinha (informação prestada pela inquilina e verificado no local). O imóvel encontra-se em regular estado de conservação, com o muro de frente e de fundo sem reboque.

Ato contínuo, passei a PROCEDER À AVALIAÇÃO, como se segue:

- Tendo consultado pessoa, em Areiópolis, que trabalha com venda de imóveis, e a Imobiliária São Manuel, na pessoa de Eliezer Scudeletti, observo que o valor da área construída para o padrão do imóvel constatado seria de R$ 700,00 (setecentos reais) o metro quadrado, em estado de novo, e que o valor do terreno nu seria de R$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) o metro quadrado. Há uma depreciação de 30% no valor da construção, por conta do estado em que se encontra o imóvel e o tempo de sua construção. Assim, dadas as circunstâncias acima descritas, atribuo à área construída o valor de R$ 38.391,50 (trinta e oito mil, trezentos e noventa e um reais e cinquenta centavos), já considerada a depreciação do imóvel, e ao terreno nu o valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), perfazendo o valor total de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OMAR APARECIDO FARAH HADDAD, liberado nos autos em 13/08/2018 às 17:38 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003265-40.2016.8.26.0581 e código jq9EVeXH.




**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
COMARCA DE SÃO MANUEL
FORO DE SÃO MANUEL
1ª VARA
Rua Ettore Targa, s/nº, Centro - CEP 18650-000, Fone: (14) 3841-4411, Sao Manuel-SP - E-mail: saomanuel1@tjsp.jus.br
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min**

R$ 88.391,50 (oitenta e oito mil, trezentos e noventa e um reais e cinquenta centavos) sobre 100% (cem por cento) do imóvel. Por se tratar de avaliação sobre 50% (cinquenta por cento) do imóvel, **AVALIO EM R$ 44.195,75 (quarenta e quatro mil, cento e noventa e cinco reais e setenta e cinco centavos).**

O referido é verdade e dou fé.

Sao Manuel, 25 de junho de 2018.

Número de Cotas: 01 (14,9 kms – Areiópolis e São Manuel)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OMAR APARECIDO FARAH HADDAD, liberado nos autos em 13/08/2018 às 17:38 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003265-40.2016.8.26.0581 e código jq9EVeXH.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

FÓRUM DA COMARCA DE SÃO MANUEL

1ª VARA CÍVEL

| | |
|---|---|
| Processo Digital nº: | 1003265-40.2016.8.26.0581 |
| Classe – Assunto: | Execução Fiscal – Dívida Ativa |
| Exequente: | Prefeitura Municipal de AREIOPOLIS |
| Executado: | Adriano Romualdo de Oliveira |
| Mandado: | 581.2026/007348-0 |

## AUTO DE CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO

Aos 26 (vinte e seis) dias do mês de outubro de dois mil e vinte e 2026, após haver diligenciado ao endereço declinado no mandado, aos 21/9, às 13h00m, e ao Setor de Tributação/IPTU do Município de Areiopolis às 15h00m, onde compareci eu, Oficial de Justiça designado, munido do competente mandado, extraído dos autos em epígrafe, e depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à **CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO** conforme determinado:

I) **CONSTATAÇÃO**: Trata-se de penhora realizada sobre 50% do imóvel localizado à rua João Vitagliano, 150, CDHU II, quadra G, lote 13, neste município de Areiópolis/SP, sob matrícula 906011-2, livro 2 do CRI de São Manuel/SP. Referido imóvel é composto de área de terreno de 200,0000 (duzentos) metros quadrados, terra nua, e respectiva construção de alvenaria, 88,49 metros quadrados, conforme Ficha Cadastral do Município. A construção é bem simples e que demanda inúmeros reparos.

II) **REAVALIAÇÃO:** Para a terra nua, área do terreno, atribuo o valor de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais). Para a área edificada estipulo o valor de 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais). Dessa forma, para a totalidade, terreno e construção, atribuo o valor de R$ 100.000,00 (cem mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Omar Aparecido Farah Haddad, liberado nos autos em 27/10/2026 às 10:39 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003265-40.2016.8.26.0581 e código N8kvbZjy.

Por se tratar de ***REAVALIAÇÃO DE 50%, ATRIBUO O VALOR DE 50.000,00 (CINQUENTA MIL REAIS).***

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

Omar Aparecido Farah Haddad
Oficial de Justiça

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Omar Aparecido Farah Haddad, liberado nos autos em 27/10/2026 às 10:39 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003265-40.2016.8.26.0581 e código N8kvbZjy.

# PREFEITURA MUNICIPAL DE AREIÓPOLIS

AREIÓPOLIS – SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DESCRIÇÃO DO IMOVEL

TIPO .....CONSTRUÇÃO
LOCAL .....JOAO VITAGLIANO nº 150
RESPONSÁVEL.....ADRIANO ROMUALDO DE OLIVEIRA

INSCRIÇÃO CADASTRAL

4.070.131

Lote .....13
Quadra.....G
Bairro .....C. H. LUIZ DOS SANTOS

A COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, da Prefeitura Municipal de AREIÓPOLIS após pesquisas a respeito de valores médios de mercado de terras localizado neste município, levando em consideração a zona de localização e as benfeitorias nela existente, por seus membros infra-assinado, certifica que o imóvel acima citado possui o seguinte valor para fins de apuração de ITBI- Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.

Dados do Imóvel

Área do Terreno ..... 200, 00 m²
Área Edificada ..... 88,49 m²

Para o ano de 2026

Valor de Avaliação do Terreno.....R$ 42.342,00
Valor de Avaliação da Edificação.....R$ 52.696,68
Valor de Avaliação do Imóvel ..... R$ 95.038,68

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

AREIÓPOLIS, 23 de setembro de 2026

ITALO BENTIVENHA JUNIOR
Técnico em Edificações

ANA KAREN MÜLLER DA SILVA
Fiscal de tributação

PAULA CRISTINA DA SILVA VECHIATTI
Chefe de Tributação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Omar Aparecido Farah Haddad, liberado nos autos em 27/10/2026 às 10:39 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003265-40.2016.8.26.0581 e código xg0TLPqS.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Omar Aparecido Farah Haddad, liberado nos autos em 27/10/2026 às 10:39 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003265-40.2016.8.26.0581 e código NchKisyU.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Omar Aparecido Farah Haddad, liberado nos autos em 27/10/2026 às 10:39 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003265-40.2016.8.26.0581 e código NchKisyU.