TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO
COMARCA DE SAO MANUEL
FORO DE SAO MANUEL
1 VARA
Rua Ettore Targa s/n Centro CEP 18650 000 Fone (14) 3841 4411
Sao Manuel SP E mail saomanuel1@tjsp jus br
Horario de Atendimento ao Publico das 12h30min as19h00min

CERTIDAO

Processo Fisico n	**3004428 26 2013 8 26 0581**
Classe Assunto	**Execução Fiscal IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano**
Exequente	**FAZENDA MUNICIPAL DE SAO MANUEL**
Executado	**Sandro Ricardo Pugliese**
Situaçao do Mandado	**Aguardando Cumprimento**
Oficial de Justiça	**Marco Antonio Bertaglia (24917)**

CERTIDAO MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu Oficial de Justiça que em cumprimento ao mandado n 581 2016/006761 5 dirigi me ao endereço ou seja na rua Ricieri Pampado e la sendo em complemento a certidao ja realizada PROCEDI A AVALIAÇAO de 50%(cinquenta por cento) de 01 lote de terreno n 09 da quadra G do Jardim Bela Vista devidamente matriculado sob n 5361 do livro 02 do CRI local no qual estipulo para a parte penhorada $50 000 00(cinquenta mil reais)

O referido e verdade e dou fe

Sao Manuel 20 de setembro de 2016

Numero de cotas 01

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCO ANTONIO BERTAGLIA, liberado nos autos em 01/10/2016 às 08:12 .
Para acessar os autos processuais acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 3004428-26.2013.8.26.0581 e código 9dd8WXR9.
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCO ANTONIO BERTAGLIA
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 3004428-26.2013.8.26.0581 e código 9dd8WXR9.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO MANUEL
FORO DE SÃO MANUEL
1ª VARA
Rua Ettore Targa, s/n, V. Consolata - CEP 18652-330, São Manuel-SP - E-mail: saomanuel1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

AUTO

Processo Digital nº:	**3004428-26.2013.8.26.0581**
Classe - Assunto:	**Execução Fiscal – IPTU / Imposto Predial e Territorial Urbano**
Exequente:	**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MANUEL**
Executados:	**Sandro Ricardo Pugliesi**
Oficial de Justiça	**Laurindo Begnardi Sedano (24916)**

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos vinte e nove (29) dias do mês de janeiro (01) do ano dois mil e vinte e seis (2026), eu, oficial de justiça, ao final assinado, dando cumprimento integral ao mandado nº 581.2026/000133-0, extraído dos autos em epígrafe, ***PROCEDI À PENHORA E AVALIAÇÃO*** do bem abaixo descrito, da seguinte forma:

I - do bem objeto de penhora e avaliação: trata-se de *um lote de terreno sob nº 09, da Quadra "G", do Jardim Bela Vista, nesta cidade, distrito, município e comarca de São Manuel, circunscrição única; medindo 12,00 metros de frente para a Rua Riccieri Pampado; 30,00 metros do lado direito de quem do imóvel olha para a Rua confrontando com o lote 08; 30,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 10; 12,00 metros nos fundos confrontando com o lote nº 22; com a área total de 360,00 metros quadrados, imóvel este matriculado sob nº 5.361, do Livro nº 2, do Cartório de Registro de Imóveis de São Manuel.*

II) da coleta de dados: foram coletados dados junto à sede do imóvel, no setor de obras da Prefeitura Municipal de São Manuel, junto a corretores de imóveis e imobiliárias desta cidade e matrícula nº 5.361 fornecida nos referidos autos.

III) da vistoria efetuada "*in loco*" no imóvel: a vistoria foi realizada na data de 27/01/2026, onde verifiquei que se trata de um imóvel em nível com a Rua Riccieri Pampado, situado no perímetro urbano de São Manuel, em uma área com boa valorização da cidade, sendo a região do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Laurindo Begnardi Sedano, liberado nos autos em 04/02/2026 às 09:10 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 3004428-26.2013.8.26.0581 e código tEXwTBOE.

imóvel dotada de todos melhoramentos públicos (água, energia elétrica, esgoto sanitário, iluminação pública, telefonia, passeio público pavimentado). O terreno encontra-se com calçada, uma mureta na parte da frente e todo cercado por muros, com um muro de arrumo nas partes dos fundos e já foi aterrado em parte, tudo conforme foto em anexo.

IV) <u>dos parâmetros de avaliação</u>[1]: Segundo dados coletados acima informado, o imóvel possui 360,00 m² de terreno, não havendo qualquer construção. Pesquisas realizadas dão conta que o valor do terreno na área em que o imóvel está situado gira em torno de R$360,00.

V) <u>da avaliação propriamente dita</u>: Levando-se em consideração os parâmetros acima indicados, *avalio o imóvel acima descrito em* ***R$130.000,00 (centro e trinta mil reais)***.

VI) <u>encerramento</u>: E para constar, lavrei o presente auto que, após lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

OFICIAL DE JUSTIÇA: _____

DEPOSITÁRIO: _____

[1] <u>DA AVALIAÇÃO</u>: Avaliação feita a *"nível de rigor expedito"*. A determinação do(s) valor(es) obedece(m) aos critérios subjetivos e/ou objetivos como os seus característicos; estado de conservação e funcionamento; localização; benfeitorias; tempo de uso e/ou existência; valor de mercado tomando-se por base o preço do mesmo bem ou similar em estado de novo, com depreciação; dentre outros, utilizados em conjunto ou separadamente, dependendo estes se forem conhecidos, possíveis e aplicáveis ao bem a ser avaliado. Visando a aplicação do valor final, é de rigor tomar por base os preços inerentes ao bem divulgados através de estabelecimentos comerciais; jornais, revistas e outros periódicos; sites de vendas via internet; corretores; entes especializados etc., cada qual quando necessário dependendo do tipo de bem a ser avaliado. O preço, independentemente da forma como foi tomado, é sempre considerado levando-se em conta a realidade do mercado local.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Laurindo Begnardi Sedano, liberado nos autos em 04/02/2026 às 09:10 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 3004428-26.2013.8.26.0581 e código tEXwTBOE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Laurindo Begnardi Sedano, liberado nos autos em 04/02/2026 às 09:10 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 3004428-26.2013.8.26.0581 e código g3H2UOwT.