



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

AUTO DE Penhora - AVALIAÇÃO

Processo n.º — 1 000 3343-52.2013.8.26.0453

1ª VARA CÍVEL

Aos 09 dias do mês de dezembro do ano de 2015
nesta CIDADE DE PIRAJUÍ - SP. RUA Rachid Cury -
Nº 532 - centro. onde em diligência me encontrava,
eu, Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao Respeitável mandado junto,
expedido na ação de EXECUÇÃO FISCAL - IPTU
que O Município de PIRAJUÍ
move a DONIZETE SAUDINO

pela qual procedemos A Penhora de bens abaixo descritos:
Lote 06 DA QUADRA 73 COM ÁREA TOTAL de 726,00 mt²
MATRÍCULA Nº 14.144 DA O.R.I.A DA COMARCA DE PIRAJUÍ -
SP COM ÁREA edificada de 324,38 mt² LOCALIZADO
NA RUA Rachid Cury - nº 550.
AVALIAÇÃO: AVALIO O IMÓVEL PENHORADO NO VALOR
de R\$ 400.000,00 (QUATROCENTOS MIL REAIS)

Feito(a) A Penhora nomeei como fiel depositário(a)

; que aceitando o encargo, bem e fielmente prometeu
cumpri-lo, cientificando-o eu, Oficial de Justiça, que não deverá abrir mão do depósito,
sem prévia autorização do MM. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DESTA COMARCA,
na forma e sob as penas da lei. Em seguida lavrei este auto, que lido e achado
conforme, é assinado por mim, Oficial de Justiça e pelo depositário, que recebeu a cópia.

O OFICIAL DE JUSTIÇA

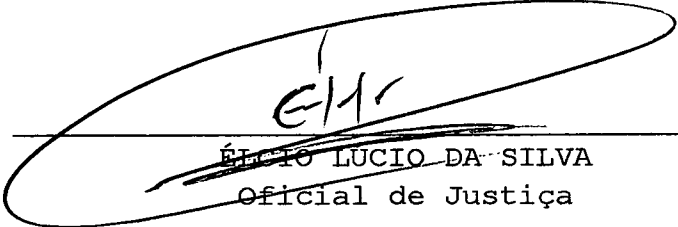
DEPOSITÁRIO



Poder Judiciário
São Paulo

AUTO ATUALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

Aos 05 dias do mês de dezembro de 2.025, a fim de dar cumprimento ao mandado expedido nos autos da ação de EXECUÇÃO FISCAL - IPTU/IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO, processo número 0003343-52.2013.8.26.0453, que O MUNICÍPIO DE PIRAJUÍ, move em relação a DONIZETE SAUDINO, PROCEDI À ATUALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO DO LOTE 06 DA QUADRA 73, COM ÁREA TOTAL DE 726,00 METROS QUADRADOS, MATRÍCULA 14.144 DA O.R.I.A. DA COMARCA DE PIRAJUÍ/SP, COM ÁREA EFIFICADA DE 324,38 METROS QUADRADOS, LOCALIZADO NA RUA RACHID CURY, Nº 550, CENTRO, PIRAJUÍ/SP, que atualizo a avaliação no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Em seguida lavrei este auto que, lido e achado conforme, segue assinado.


ÉLCIO LÚCIO DA SILVA
Oficial de Justiça

AUTO DE ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Aos 03 dias do mês de agosto do ano de 2.026, a fim de dar cumprimento ao mandado expedido nos autos da ação de Execução Fiscal - IPTU que o Município de Pirajuí move em relação a Donizeti Saudino (Processo n.º 0003343-52.2013.8.26.0453 – 1.ª Vara da Comarca de Pirajuí/SP), **PROCEDI À ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO**, conforme segue:

- Imóvel -

Um lote de terreno sob n.º 06 da quadra 73, setor 1, com área edificada de 324,38m², localizado à Rua Rachid Cury, n.º 532, Centro, nesta cidade de Pirajuí-SP, com as seguintes medidas e confrontações: de quem da frente olha pela referida rua, mede 33,00 metros; pela lateral direita, mede 44,00 metros, confrontando nesse perímetro com o lote n. 19 da mesma quadra; pelo fundo, mede 11,00 metros, confrontando nesse perímetro com o lote n. 10 da mesma quadra; pela lateral esquerda, mede 33,00 metros, confrontando nesse perímetro com os lotes 14 e 15 da mesma quadra; daí deflete à direita com uma distância de 22,00 metros, confrontando nesse perímetro com o lote n. 15 da mesma quadra; daí deflete à esquerda com uma distância de 11,00 metros, confrontando nesse perímetro com a Rua Nhonhô Meirelles, encerrando assim um lote urbano de formato irregular que perfaz uma área total de 726,00m², matriculado sob n.º 14.144 do Cartório de Registro de Imóveis. = = = = =

(perímetro aproximado do terreno)



- Atualização da avaliação -

Pelo método comparativo direto, o valor de R\$850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais) - atribuído ao bem em dezembro/2025 - está compatível com os que são praticados pelo mercado imobiliário local, de acordo com as pesquisas feitas em anúncios de imóveis similares que estão sendo comercializados na mesma região da cidade ou de características parecidas. O preço está no limite superior da média, pois se trata de imóvel na região central, que possui infraestrutura completa (água e esgoto, energia elétrica, telefone, internet, coleta de lixo, asfalto). Não foram verificadas razões contemporâneas de aumento ou redução do valor por impulsionamento de fatores externos, tais como mudanças no zoneamento, crescimento da área comercial ou degradação urbana no entorno, demanda por moradias ou aumento de criminalidade, seguindo a tendência de acomodação dos preços. Portanto, impõe-se tão somente a aplicação de correção monetária pelos índices oficiais (tabela prática do TJSP), nos seguintes moldes:

1. Coeficientes

- Índice inicial (Dezembro/2025): 101,723387
- Índice final (Agosto/2026): 105,555857

2. Cálculo do fator de correção

Divide-se o índice do mês final (mês de atualização) pelo índice do mês inicial (mês do valor original) para encontrar o multiplicador acumulado: 1,037675

3. Aplicação do fator ao valor

Multiplicando o montante original de R\$ 850.000,00 pelo fator de atualização encontrado, resulta no valor corrigido monetariamente.

4. Valor com correção

Deste modo, o valor atualizado de R\$ 850.000,00 de dezembro de 2025 até agosto de 2026 pela Tabela Prática do TJSP é de **R\$ 882.023,75 (oitocentos e oitenta e dois mil, vinte e três reais e setenta e cinco centavos)**, pelo qual fica atualizada a avaliação. =====

Em seguida, lavrei este auto, que lido e achado conforme, segue assinado. =====

assinado digitalmente
SIDNEY ARMATE JUNIOR
Oficial de Justiça