

AUTO DE RETIFICAÇÃO DE PENHORA e AVALIAÇÃO

Ao primeiro (1º) dia do mês de agosto, do ano de dois mil e vinte e cinco (1º/08/2.025), eu, Oficial de Justiça, infra-assinado, em cumprimento ao mandado anexo e sua r. determinação, expedida nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CHEQUE**, mandado nº **646.2025/001657-7**, Processo Digital nº **1000298-40.2024.8.26.0646**, que **GERALDO MECI** move contra **EUGENIO FERREIRA**, em trâmite pelo Ofício Judicial da Comarca de Urânia/SP, depois de observadas todas as formalidades legais, procedi à Retificação da Penhora e Avaliação dos seguintes bens a saber:

1 –Da matrícula 6436, a parte ideal do imóvel pertencente ao executado José Roberto Tagliari, consistente em 73,06% (setenta e três inteiros e seis décimos por cento), a seguir descrito: IMÓVEL: SÍTIO SÃO LUIZ (Gleba “A”), localizado na Estrada Municipal URN-140, no município e comarca URÂNIA, com a área superficial de 39,9544 hectares e perímetro de 3.143,86 metros, contendo como benfeitorias: uma casa, um paiol, um galpão e um curral, dentro da seguinte descrição perimétrica: “Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice IBDU-P-2695, de coordenadas: Longitude - 50°36’37.246”, Latitude -20°08’48.714” e Altitude 403,08 m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal URN-140, respeitando sua faixa de domínio, com os seguintes azimutes e distâncias: 171°11’ e 23,90 metros até o vértice IBDU-P-2696 (Longitude - 50°36’37.120”, Latitude -20°08’49.482” e Altitude 403,82 m); 171°21’ e 87,29 metros até o vértice IBDU-P-2697 (Longitude -50°36’36.668”, Latitude -20°08’52.288” e Altitude 405,99 m); 168°12” e 210,96 metros até o vértice IBDU-M-2198 (Longitude -50°36’35.184”, Latitude -20°08’59.003” e Altitude 412,25 m); deste segue confrontando com o Sítio São Francisco (matrícula 5419), de propriedade de Daniel Belila Melhado e outros, com os seguintes azimutes e distâncias: 266°50’ e 490,47 metros até o vértice IBDU-M-2301 (Longitude -50°36’52.046”, Latitude -20°08’59.882” e Altitude 420,23 m); 266°28’ e 607,01 metros até o vértice IBDU-M-2698 (Longitude -50°37’12.907”, Latitude -20°09’01.095” e Altitude 436,09 m); 266°19’ e 137,01 metros até o vértice IBDU-M-1895 (Longitude - 50°37’17.615”, Latitude 20°09’01.380” e Altitude 438,26 m); deste segue confrontando com a Fazenda Araras (matrícula nº 2529), de propriedade de Marcel Hirose Miyabara e outros, com os seguintes azimutes e distâncias: 345°34” e 86,28 metros até o vértice IBDU-M-2305 (longitude -50°37’18.355”, Latitude -20°08’58.663” e Altitude 441,26 m); 346°04’ e 245,98 metros até o vértice IBDU-M-2303 (Longitude -50°37’20.394”, Latitude -

20°08'50.900" e Altitude 444,86 m); deste segue confrontando com Narciso José da Silva (matrícula nº 612 do RI de Jales), com os seguintes azimutes e distâncias: 85°59' e 615,96 metros até o vértice IBDU-M-2304 (Longitude -50°36'59.215", Latitude -20°08'49.847" e Altitude 420,60 m); 86°52' e 639,01 metros até o vértice IBDU-P-2695, ponto inicial da descrição deste perímetro". Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, tendo como *datum* o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciadas ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas, com matrícula nº 6436, Ficha 1, CNS 14.631-6, LIVRO nº 2 – REGISTRO GERAL, do Oficial de Registro de Imóveis de Urânia-SP.

BENFEITÓRIAS ATUAIS:

Uma casa residencial de alvenaria, contendo diversos cômodos; um depósito (tipo tulha), estes cercados por alambrados; um galpão (cobertura) para máquinas agrícolas e; um curral (todos em regular estado de conservação); e ainda, dois poços artesianos; pastagens; uma represa (açude) e, pastos e cercas divisórias.

Avaliação do imóvel, nesta data, por estimativa, levando-se em consideração a sua localização e atual situação de mercado, no valor de R\$ 2.971.800,00 (dois milhões, novecentos e setenta e um mil e oitocentos reais) e, a **Quota parte 73,06% (setenta e três inteiros e seis décimos por cento) do imóvel, o montante de R\$ 2.171.197,00 (dois milhões, cento e setenta e um mil e cento e noventa e sete reais).**

2 - Da matrícula 6437, a parte ideal do imóvel pertencente ao executado José Roberto Tagliari, consistente em 50% (cinquenta por cento), a seguir descrito: IMÓVEL: SÍTIO SÃO LUIZ (Gleba "B"), localizado na Estrada Municipal URN-140, no município e comarca URÂNIA, com a área superficial de 8,0545 hectares e perímetro de 1.138,30 metros, dentro da seguinte descrição perimétrica: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice IBDU-V-3682, de coordenadas: Longitude -50°36'30.232, Latitude -20°08'48.335" e Altitude 396,65 m; deste segue pela margem esquerda do Córrego da Barra Bonita, sentido montante, confrontando pelo outro lado com Arnaldo Massão Kanashiro e s/m Tereza Massako Uehara Kanashiro (matrículas nº 16.759 e 16.760 do RI de Jales), com os seguintes azimutes e distâncias: 140°58' e 5,03 metros até o vértice IBDU-V-3683 (Longitude -50°36'30.123", Latitude -20°08'48.462" e Altitude 396,25 m); 98°50' e 8,20 metros até o vértice IBDU-V-3684 (Longitude -50°36'29.844", Latitude -20°08'48.503" e Altitude 395,87 m); 108°29' e 9,89 metros até o vértice IBDU-V-3685 (Longitude -

50°36'29.521", Latitude - 20°08'48,605" e Altitude 395,69 m); 158°50' e 6,76 metros até o vértice IBDU-V-3686 (Longitude -50°36'29.437", Latitude -20°08'48.810" e Altitude 395,72 m); 171°41' e 9,23 metros até o vértice IBDU-V-3687 (Longitude -50°36'29.391", Latitude -20°08'49.107" e Altitude 396,08 m); 148°39' e 9,83 metros até o vértice IBDU-V-3688 (Longitude -50°36'29.215", Latitude -20°08'49.380" e Altitude 396,23 metros; 148°46' e 10,14 metros até o vértice IBDU-V-3689 (Longitude -50°36'29.034", Latitude -20°08'49.662" e Altitude 396,30 m); 116°19' e 14,36 metros até o vértice IBDU-V-3690 (Longitude -50°36'28.591", Latitude -20°08'49.869" e Altitude 396,30 m); 132°10' e 6,23 metros até o vértice IBDU-V-3691 (Longitude -50°36'28.432", Latitude -20°08'50.005" e Altitude 396,64 m); 145°18' e 13,02 metros até o vértice IBDU-V-3692 (Longitude -50°36'28.177", Latitude -20°08'50.353" e Altitude 396,02 m); 141°01' e 19,34 metros até o vértice IBDU-V-3693 (Longitude -50°36'27.758", Latitude -20°08'50.842" e Altitude 396,18 m); 141°08' e 12,91 metros até o vértice IBDU-V-3694 (Longitude -50°36'27.479", Latitude -20°08'51.169" e Altitude 396,68 m); 177°42' e 8,74 metros até o vértice IBDU-V-3695 (Longitude -50°36'27.467", Latitude -20°08'51.453" e Altitude 396,54 m); 172°38' e 11,78 metros até o vértice IBDU-V-3696 (Longitude -50°36'27.415", Latitude -20°08'51.833" e Altitude 397,06 m); 189°53' e 15,73 metros até o vértice IBDU-V-3697 (Longitude -50°36'27.508", Latitude -20°08'52.337" e Altitude 396,32 m); 138°54' e 13,30 metros até o vértice IBDU-V-3698 (Longitude -50°36'27.207", Latitude -20°08'52.663" e Altitude 396,38 m); 147°53' e 12,02 metros até o vértice IBDU-V-3699 (Longitude -50°36'26.987", Latitude -20°08'52.994" e Altitude 396,76 m); 176°17' e 13,17 metros até o vértice IBDU-V-3700 (Longitude -50°36'26.957", Latitude -20°08'53.431" e Altitude 396,83 m); 173°01' e 10,75 metros até o vértice IBDU-V-3701 (Longitude -50°36'26.912", Latitude -20°08'53.778" e Altitude 396,52 m); 164°23' e 53,45 metros até o vértice IBDU-V-3702 (Longitude -50°36'26.417", Latitude -20°08'55.452" e Altitude 396,99 m); 171°06' e 28,20 metros até o vértice IBDU-V-3703 (Longitude -50°36'26.016", Latitude -20°08'56.711" e Altitude 397,23 m); 154°47' e 10,84 metros até o vértice IBDU-V-3705 (Longitude -50°36'25.857", Latitude -20°08'57.030" e Altitude 397,41 m); 177°31' e 15,51 metros até o vértice IBDU-V-3706 (Longitude -50°36'25.834", Latitude -20°08'57.534" e Altitude 397,41 metros; 187°04' e 12,02 metros até o vértice IBDU-V-3707 (Longitude -50°36'25.885", Latitude -20°08'57.922" e Altitude 397,59 m); 170°19' e 10,89 metros até o vértice IBDU-V-3708 (Longitude -50°36'25.822", Latitude -20°08'58.271" e Altitude 397,64 m); 198°40' e 6,62 metros até o vértice IBDU-V-3709 (Longitude -50°36'25.895", Latitude -20°08'58.475" e Altitude 397,60 m); deste segue confrontando com o Sítio São Francisco (matrícula nº 5419), de propriedade de Daniel Belila Melhado e outros, com os seguintes azimutes e

distâncias: 266°11' e 31,00 metros até o vértice IBDU-M-2196 (Longitude -50°36'26.960", Latitude -20°08'.58.542" e Altitude 397,92 m); 266°59' e 95,57 metros até o vértice IBDU-P-2699 (Longitude -50°36'30.246", Latitude -20°08'58.705" e Altitude 404,11 m); 266°25' e 133,91 metros até o vértice IBDU-M-2197 (Longitude -50°36'34.848", Latitude -20°08'58.976" e Altitude 412,08 m); deste segue confrontando com a Estrada Municipal URN-140, respeitando sua faixa de domínio, com os seguintes azimutes e distâncias: 348°33' e 227,40 metros até o vértice IBDU-P-2700 (Longitude -50°36'36.402", Latitude -20°08'51.729" e Altitude (405,30 m); 350°46' e 94,40 metros até o vértice IBDU-M-2194 (Longitude -50°36'36.923", Latitude -20°08'48.699" e Altitude 403,36 m); deste segue confrontando com Narciso José da Silva e s/m (matrícula 612, DO RI de Jales), com os seguintes azimutes e distâncias: 87°36' e 52,50 metros até o vértice IBDU-P-2701 (Longitude -50°36'35.117", Latitude -20°08'48.628" e Altitude 502,43 metros; 86°36' e 87,81 metros até o vértice IBDU-P-2702 (Longitude -50°36'32.099", Latitude 20°08'48.459" e Altitude 398,65 m); 85°58' e 52,49 metros até o vértice IBDU-M-2195 (Longitude -50°36'30.296", Latitude -20°08'48.339" e Altitude 396,70; 86°13' e 1,86 metros até o vértice IBDU-V-3682, ponto inicial da descrição deste perímetro". Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, tendo como *datum* o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciadas ao Sistema Geodésico Local (SGI-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant), Perímetro e distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas, com matrícula nº 6437, Ficha 1, CNS 14.631-6, LIVRO nº 2 – REGISTRO GERAL, do Oficial de Registro de Imóveis de Urânia-SP, cuja propriedade não possui benfeitorias, somente pastagens e cercas divisórias avariadas. Avaliação do imóvel, nesta data, por estimativa, levando-se em consideração a sua localização e atual situação de mercado, no valor de R\$ 532.528,00 (quinhentos e trinta e dois mil e quinhentos e vinte e oitos reais), e **Quota parte de cinquenta por cento (50%) do imóvel, no valor de R\$ 266.264,00 (duzentos e sessenta e seis mil e duzentos e sessenta e quatro reais).**

Feita a retificação da avaliação das partes ideais dos bens imóveis acima descritos, na forma e sob as penas da lei, e, para constar digitei este Auto, que é assinado por mim Oficial de Justiça.

O Oficial de Justiça _____



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 532.528,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Agosto/2025 a Fevereiro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	184 dias	1,011747
Percentual correspondente	184 dias	1,174727 %
Valor corrigido para 01/02/2026	(=)	R\$ 538.783,75
Sub Total	(=)	R\$ 538.783,75
Valor total	(=)	R\$ 538.783,75

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	532.528,00
Data inicial	01/08/2025
Data final	01/02/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	531.782,46
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	534.335,02
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	535.296,82
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	536.367,41
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	537.708,33
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	538.783,75

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 538.783,75
Valor total	(=)	R\$ 538.783,75

[Retornar](#) [Imprimir](#)