

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OURINHOS
FORO DE OURINHOS
SAF – SERVIÇO DE ANEXO FISCAL
Processo Digital nº 1503528-10.2020.8.26.0408
Execução Fiscal - IPTU
Exequente: Prefeitura Municipal de Ourinhos
Executado: Paulo Roberto Rodrigues
Mandado: 408.2025/017976-1

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Objeto da penhora e avaliação:

50% dos direitos que o executado detém sobre o contrato particular juntado a fls. 51/54, relativo ao imóvel descrito na matrícula 50.750 do Cartório de Registro de Imóveis de Ourinhos - SP, constituído de parte do lote P/9 da quadra 48, do loteamento Parque Minas Gerais na cidade de Ourinhos-SP, Inscrição Municipal 7-09-12-02-0003-0080-000, conforme Termo de Construção/Decisão de fls. 55.

Características do Imóvel:

Localização: Um terreno constituído de parte do lote P/9 da quadra 48, localizado na Avenida Henrique Migliari, nº 836 - Loteamento Parque Minas Gerais na cidade de Ourinhos-SP, com 164,95 metros quadrados, de formato irregular.

O imóvel encontra-se localizado em beira de Ruas Pavimentadas e possui: Saneamento Básico, Água potável; Esgoto; Energia Elétrica; Iluminação Pública; Redes de Telefonia; TV e Internet; Coleta de Lixo.

Benfeitorias:

Um prédio residencial de tijolos, coberto com telhas, medindo 95,28 metros, localizado Avenida Henrique Migliari, nº 836 - Loteamento Parque Minas Gerais na cidade de Ourinhos-SP, em mau estado de conservação, cadastrado na Prefeitura Municipal de Ourinhos sob nº 7-09-12-02-0003-0080-000.

AVALIAÇÃO:

Em relação à área construída (95,28 metros quadrados) para atribuição de valor foi considerado o Custo Unitário Básico (CUB) representativo da construção paulista fixado em R\$ 2.104,87 (sem desoneração) R8-N - por metro quadrado (Boletim Econômico - Setembro/2025 - www.sindusconsp.com.br). Nessas condições, considerando o valor médio da área construída, a depreciação da construção, a localização e as metragens do terreno, reavalio o bem penhorado em sua integralidade em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) e reavalio 50% dos direitos que o executado detém sobre o contrato particular juntado a fls. 51/54, relativo ao imóvel descrito na matrícula 50.750 do Cartório de Registro de Imóveis de Ourinhos - SP, constituído de parte do lote P/9 da quadra 48, do loteamento Parque Minas Gerais na cidade de Ourinhos-SP, Inscrição Municipal 7-09-12-02-0003-0080-000, em R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

Ourinhos, 23 de setembro de 2025.

Cristiane de Fátima Pereira Santander
Oficiala de Justiça Avaliadora



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OURINHOS

FORO DE OURINHOS

SAF - SERVIÇO DE ANEXO FISCAL

Rua dos Expedicionários, nº 1895, Vila São Silvestre - CEP 19902-610,
Fone: (14) 3322-1144, Ourinhos-SP - E-mail: ourinhosfaz@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1503528-10.2020.8.26.0408**
 Classe - Assunto: **Execução Fiscal - IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano**
 Exequente: **Prefeitura Municipal de Ourinhos**
 Executado: **Paulo Roberto Rodrigues**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Cristiane de Fátima Pereira Santander (31269)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 408.2025/017976-1 dirigi-me em diligências à Avenida Henrique Migliari, nº 836 - Parque Minas Gerais - Ourinhos-SP, em 23/09/2025 e procedi a constatação e reavaliação do bem penhorado, a seguir descritos: Direitos que o executado detém sobre o contrato particular juntado a fls. 51/54, relativo ao imóvel descrito no lote 9 da quadra 48, do loteamento Parque Minas Gerais na cidade de Ourinhos, SP., matriculado sob nº 50.750 do Cartório de Registro de Imóveis de Ourinhos, SP. O referido é verdade e dou fé.

Ourinhos, 23 de setembro de 2025.

Número de Cotas: 1 Mapa FPMO.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 180.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Setembro/2025 a Maio/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	242 dias	1,035305
Percentual correspondente	242 dias	3,530459 %
Valor corrigido para 01/05/2026	(=)	R\$ 186.354,83
Sub Total	(=)	R\$ 186.354,83
Valor total	(=)	R\$ 186.354,83

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	180.000,00
Data inicial	01/09/2025
Data final	01/05/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	180.864,00
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	181.189,56
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	181.551,93
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	182.005,81
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	182.369,83
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	183.901,73
01/03/2026	01/04/2026	0,4400 (%)	184.710,90
01/04/2026	01/05/2026	0,8900 (%)	186.354,83

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 186.354,83
Valor total	(=)	R\$ 186.354,83

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