

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

Aos 14 dias do mês de maio do ano de 2026, nesta cidade de Itu, na Rua 26, Quadra 29, lote 08, loteamento "Jardim Monte Rei", nesta, onde em diligência me encontrava, eu, Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao r. Mandado de nº 286.2026/006285-0, expedido na Ação de Execução – Cumprimento de Sentença que Raphael Lima Ludwig e outro movem em face de "Jardim Monte Rei Empreendimento Imobiliário Ltda", pelo qual procedi à CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO (por estimativa) do bem abaixo descrito (a) (s):

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CNM n.º 120998.2.0096795-92
		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
		DA COMARCA DE ITU - SP
matrícula	ficha	Código Nacional da Serventia (CNS) Nº 12.099-8
96.795	001	Itu, 08 de Novembro de 2.017.

Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a Rua 26, constituído pelo lote 08 da quadra 29, do loteamento denominado "JARDIM MONTE REI", no Bairro Cruz das Almas, nesta cidade, medindo 5,91m mais 4,87m em curva de raio 9,05m de frente para a Rua 26, do lado esquerdo de quem da referida Rua olha, mede 20,00m confrontando com o Lote 09, do lado direito de quem da referida Rua olha, mede 18,58m confrontando com o lote 07, nos fundos mede 10,50m confrontando com o lote 05, perfazendo uma área total de 207,78m².

Imóvel plano, sem edificações.

AVALIAÇÃO

- 1) Terreno no mesmo loteamento, de 200,00 m², ofertado por R\$ 200.000,00, R\$ 1000,00 o m² > www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-200-m-jardim-monte-rei-itu-sp-3011759670.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=7
- 2) Terreno no mesmo loteamento, de 200,00 m², ofertado por R\$ 215.000,00, R\$ 1075,00 o m² > www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-200-m-por-r-215.000-00-jardim-3026744367.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=9
- 3) Terreno no mesmo loteamento, de 200,00 m², ofertado por R\$ 180.000,00, R\$ 900,00 o m² > www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-200-m-por-r-180.000-jardim-monte-3012263063.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=10
- 4) Terreno no mesmo loteamento, de 200,00 m², ofertado por 190.000,00, R\$ 950,00 o m² > <https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-a-venda-200-m-por-r-190-000-00-jardim-monte-rei-itu-sp-1358429937>

- 5) Terreno no mesmo loteamento, de 200,00 m2, ofertado por R\$ 200.000,00, R\$ 1000,00 o m2 >
<https://sp.mgmoveis.com.br/terreno-a-venda-no-jardim-monte-rei-em-itusp-venda-sp-itu-310500169>

Média (m2): R\$ 1000,00 + R\$ 1075,00 + R\$ 900,00 + R\$ 950,00 + R\$ 1000,00 = 4.925,00
4925,00 / 5 = R\$ 985,00

R\$ 985,00 (valor do m2) x 207,78 (tamanho do terreno) = R\$ 204.663,30

Arredondamento: R\$ 204.000,00

Avaliação final (por estimativa): R\$ 204.000,00 (DUZENTOS E QUATRO MIL REAIS)

E, para constar, lavrei o presente Auto, que, lido e achado conforme, é assinado por mim, Oficial de Justiça.

OFICIAL DE JUSTIÇA: Carlos Eugênio de Almeida (assinado digitalmente)

