

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

Aos 01 dias do mês de julho do ano de 2026, nesta cidade de Itu, na Rua 11, Quadra 15, lote 21, 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 610011252706, expedido na Ação de Execução – Cumprimento de Sentença que Antônio Tallis de Moura Freitas move em face de "Jardim Monte Rei Empreendimento Imobiliário Ltda", pelo qual procedi à CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO (por estimativa) do bem abaixo descrito (a) (s):

CNM n.º 120998.2.0096526-26

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓV
DA COMARCA DE ITU - SP

matrícula 96.526 ficha 001

Código Nacional da Serventia (CNS) Nº
Itu, 08 de Novembro de

Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a Rua 11, constituído pelo lote 21 da quadra 15, do loteamento denominado "JARDIM MONTE REI", no Bairro Cruz das Almas, nesta cidade, medindo 10,00m de frente para a Rua 11, do lado esquerdo de quem da referida Rua olha, mede 20,00m confrontando com o Lote 22, do lado direito de quem da referida Rua olha, mede 20,00m confrontando com o lote 20, nos fundos mede 10,00m confrontando com os Lotes 09 e 10, perfazendo uma área total de 200,00m².

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](http://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](http://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 200,00 (tamanho do terreno) = R\$ 197.000,00

Avaliação final (por estimativa): R\$ 197.000,00 (CENTO E NOVENTA E SETE 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)



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA ESTADUAL
Central de Mandados - Itu

R. Luiz Bolognesi - Bairro: Brasil - CEP: 13301-900 - Fone: (11) 4022-1101

CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA Nº 0001305-63.2025.8.26.0286/SP

Assunto: Atraso na Entrega do Imóvel

EXEQUENTE: ANTONIO TALLIS DE MOURA FREITAS

EXECUTADO: JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA E OUTRO

CERTIDÃO

Eu, Oficial de Justiça, CERTIFICO que, nesta Comarca, em cumprimento ao mandado nº 610011252706, aos 01/07/2026, dirigi-me à:

- Rua 11, quadra 15, lote 21, Jd. Monte Rei, nesta cidade, onde, às 15h15min, procedi à **CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO** do imóvel objeto da penhora, conforme "Auto" em anexo.

Após, dirigi-me ao endereço indicado:

- Rua Maria Conceição Cassimiro Pereira, 127, Lote 21 - Quadra 15, Cruz das Almas - Itu/SP (Residencial); onde, por volta das 16h55min, procedi à **intimação** do requerido **JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, CNPJ: 10.942.632/0001-28**; da penhora, da Avaliação e do teor do Mandado, na pessoa de Dyani Dias Ribeiro, a qual, ciente, recebeu contrafé com chave de acesso aos autos. Exarou sua nota.

O referido é verdade e dou fé.

Itu, 02 de julho de 2026.

Nº de cotas: 01

Documento eletrônico assinado por **CARLOS EUGÊNIO DE ALMEIDA, Oficial de Justiça**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610012754675v1** e do código CRC **9302899e**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): CARLOS EUGÊNIO DE ALMEIDA

Data e Hora: 2/7/2026, às 0:8:54

0001305-63.2025.8.26.0286

610012754675 .V1 M319718© M319718