TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITU
FORO DE ITU
2ª VARA CÍVEL

Processo Digital: 0001639-97.2025.8.26.0286
Exequente: Fátima Aparecida Boff e outro
Executado: Cristiano Edson Boff e outro
Mandados: 286.2026/000124-0

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

Aos 10 dias do mês de fevereiro do ano 2026, nesta Comarca, procedi à constatação (vistoria) do imóvel objeto da matrícula 35.894, composto por terreno de 576,58m² e construção de 430,88 m² de dois pavimentos em alvenaria. Sendo no térreo: garagem, sala dois ambientes, sala de tv, lavabo, cozinha, despensa, quarto, lavanderia, área de serviço e churrasqueira. Piso superior: dois dormitórios, uma suíte, closet, banheiro, sala de tv e escritório. O imóvel em questão, com idade aparente de 16 anos, encontra-se em bom estado de conservação. Seguem fotos.

Método avaliatório e definição do valor de mercado

Considerando a obtenção de amostras suficientes para a confiabilidade da avaliação, foi escolhido o **método comparativo direto de dados de mercado**, conforme a NBR 14653-1 da ABNT. Para tanto foram realizadas pesquisas buscando amostras semelhantes, de modo que a comparação fosse realizada, ponderados os atributos por homogeneização para a formação do preço.

Amostras:

1) https://www.wimoveis.com.br/propriedades/imperdivel-oportunidade-de-adquirir-uma-casa-no-jardim-3006694676.html?n_src=Listado&n_pills=Piscina&n_pg=1&n_pos=2;
2) https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-no-jardim-paraiso-ii-em-itu-sp-com-suite-master-2990643306.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=6;
3) https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-residencial-a-venda-jardim-paraiso-ii-itu.-3000864197.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=11;
4) https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-jardim-paraiso-i-itu-sp-3025015386.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=13;
5) https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-em-bairro-sobrado-a-venda-com-2-dormitorios-3004638751.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=1;
6) https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-com-4-dormitorios-a-venda-338-m-por-r$-3000864119.html?n_src=Listado&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=5;
7) https://www.imperialimoveisitu.com.br/imovel/ca0897-casa-em-bairro-jardim-paraiso-ii;
8) https://www.utuguacu.com.br/imovel/casa-itu-3-quartos-287-m/CA6614-UTG?from=sale

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Adão Francisco Da Silva, liberado nos autos em 23/02/2026 às 11:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001639-97.2025.8.26.0286 e código poPEXQxr.

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO						
AMOSTRA	PREÇO	ÁREA M²	VALOR P/M²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		VALOR P/M² HOMOGENEIZADO
				FATOR OFERTA	FATOR ÁREA	
1	R$ 980.000,00	293	R$ 3.344,71	0,9	0,953	R$ 2.868,76
2	R$ 1.350.000,00	393	R$ 3.435,11	0,9	0,977	R$ 3.020,50
3	R$ 850.000,00	287	R$ 2.961,67	0,9	0,950	R$ 2.532,23
4	R$ 790.000,00	280	R$ 2.821,43	0,9	0,947	R$ 2.404,70
5	R$ 692.000,00	223	R$ 3.103,14	0,9	0,921	R$ 2.572,19
6	R$ 1.200.000,00	338	R$ 3.550,30	0,9	0,941	R$ 3.006,75
7	R$ 850.000,00	220	R$ 3.863,64	0,9	0,919	R$ 3.195,61
8	R$ 960.000,00	287	R$ 3.344,95	0,9	0,950	R$ 2.859,93

Valor médio do metro quadrado (m²) homogeneizado = R$ 2.807,58, então:

(área do imóvel) x (valor médio do m² homogeneizado) = valor do imóvel.

Calculando: 430,88 m² x R$ 2.807,58 = R$ 1.209.730,07

Assim, arredondando, **AVALIEI** o imóvel objeto da matrícula 35.894 do Cartório de Registro de Imóveis de Itu, por estimativa, em **R$ 1.210.000,00** (um milhão, duzentos e dez mil reais).

Para constar, lavrei o presente auto.

Itu, 20 de fevereiro de 2026.

Adão Francisco da Silva
Oficial de Justiça

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Adão Francisco Da Silva, liberado nos autos em 23/02/2026 às 11:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001639-97.2025.8.26.0286 e código poPEXQxr.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

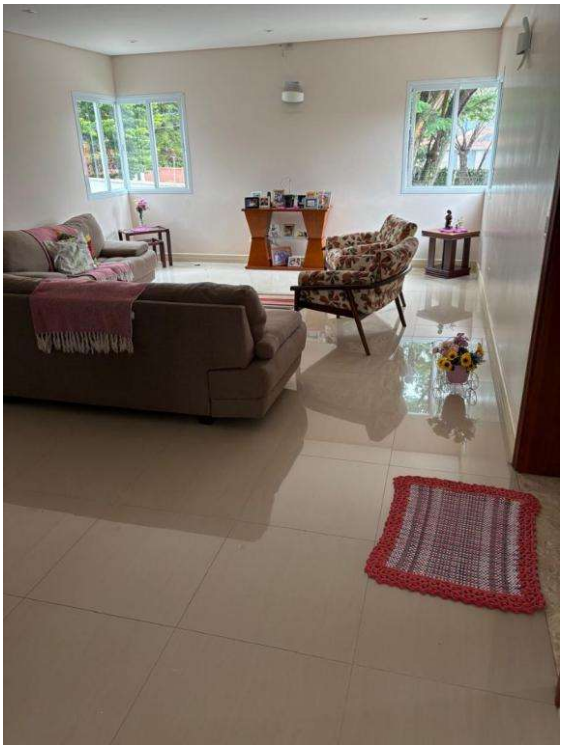


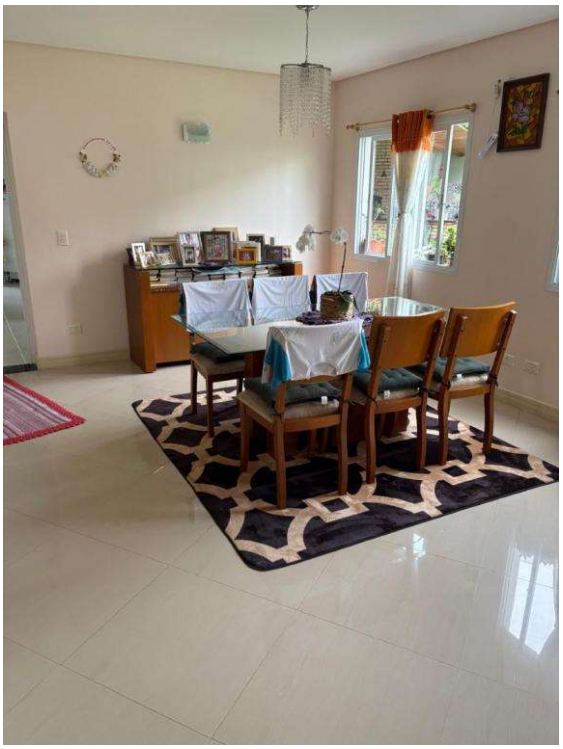






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Adão Francisco Da Silva, liberado nos autos em 23/02/2026 às 11:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001639-97.2025.8.26.0286 e código t6NeodiV.



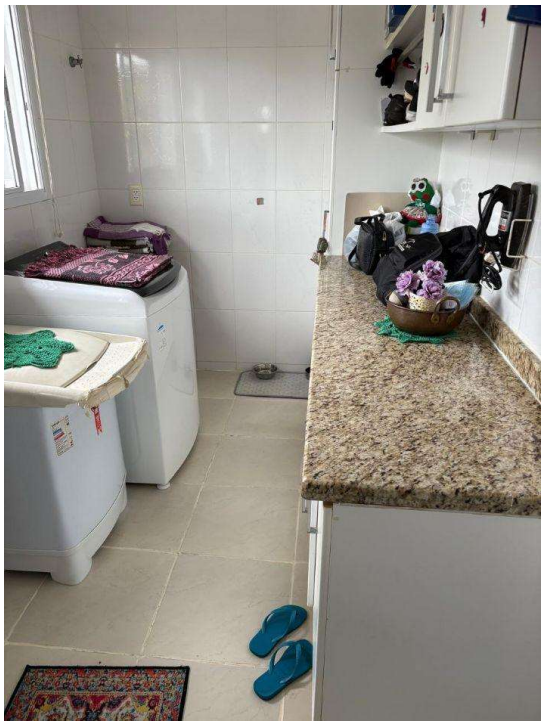




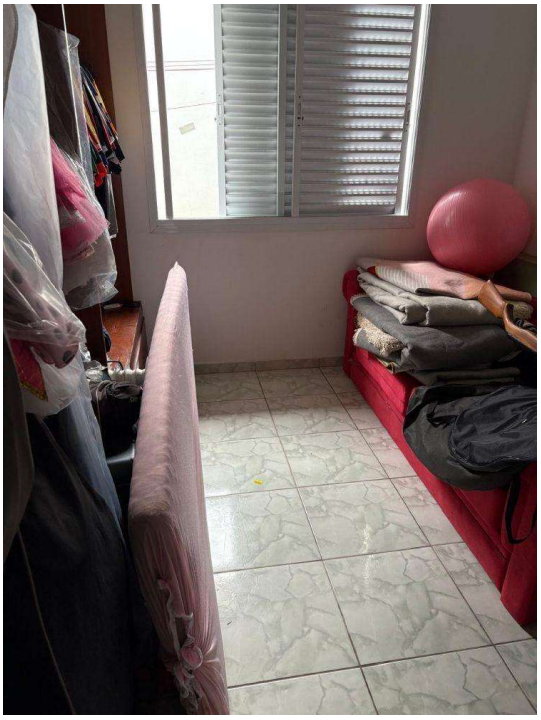


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Adão Francisco Da Silva, liberado nos autos em 23/02/2026 às 11:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001639-97.2025.8.26.0286 e código t6NeodiV.



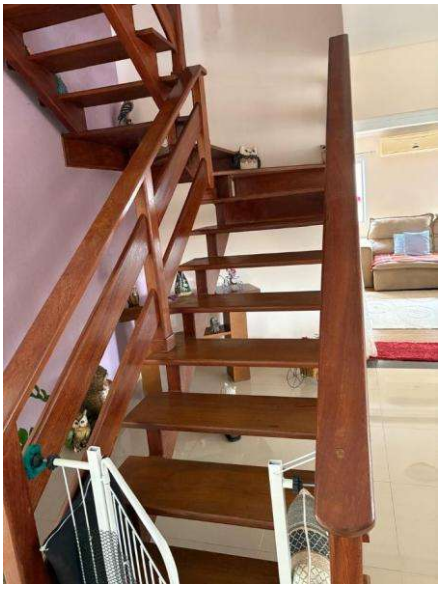






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Adão Francisco Da Silva, liberado nos autos em 23/02/2026 às 11:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001639-97.2025.8.26.0286 e código t6NeodiV.





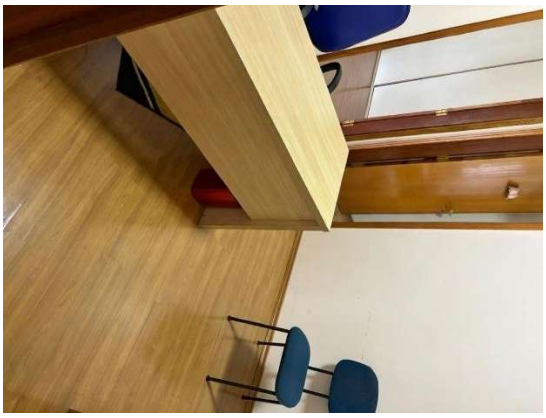








Documento é cópia do original, assinado digitalmente por Adão Francisco Da Silva, liberado nos autos em 23/02/2026 às 11:45 .
Conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001639-97.2025.8.26.0286 e código t6NeodiV.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Adão Francisco Da Silva, liberado nos autos em 23/02/2026 às 11:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001639-97.2025.8.26.0286 e código t6NeodiV.