

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos 27 dias do mês de janeiro do ano de 2026, nesta cidade de Itu, na Rua 03, Quadra 01, lote 03, condomínio "Jardim Monte Rei", nesta, onde em diligência me encontrava, eu, Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao r. Mandado expedido na Ação de Execução – Cumprimento de Sentença que Everton Brito de Rezende move em face de "Jardim Monte Rei Empreendimento Imobiliário Ltda", pelo qual procedi à PENHORA E AVALIAÇÃO (por estimativa) do bem abaixo descrito (a) (s):

CNPJ N.º 12.099.820/0001-89

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
96.214

ficha
001

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE ITU - SP
Código Nacional da Serventia (CNS) Nº 12.099-8
Itu, 08 de Novembro de 2.017.

Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a Rua 03, constituído pelo lote 03 da quadra 01, do loteamento denominado "JARDIM MONTE REI", no Bairro Cruz das Almas, nesta cidade, medindo 8,00m de frente para a Rua 03, do lado esquerdo de quem da referida Rua olha, mede 27,70m confrontando com o Lote 04, do lado direito de quem da referida Rua olha, mede 27,70m confrontando com o Lote 02, nos fundos mede 8,00m confrontando com a Área Verde 01, perfazendo uma área total de 221,60m2.

Lote em declive acentuado, fechado com tapumes. Sobre referido lote está sendo edificada uma residência, ainda em início, apresentando obra de aterramento nos fundos/estrutura de alicerce nivela o terreno. Parte alta do loteamento, próxima à entrada.

AVALIAÇÃO

- 1) TERRENO: situado no início do loteamento, com 221,60 m2.
 - a) TERRENO NO MESMO BAIRRO, OFERTADO POR R\$ 195.000,00, COM 234,61 M2 > R\$ 831,16 O M2 (Link: [tiggoimob.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-monte-rei-em-itu-sp/16](https://www.tiggoimob.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-monte-rei-em-itu-sp/16))
 - b) TERRENO NO MESMO BAIRRO, OFERTADO POR R\$ 190.000, COM 200,00 M2 > R\$ 950,00 O M2 (Link: [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](https://www.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))
 - c) TERRENO NO MESMO LOTEAMENTO, OFERTADO POR R\$ 205.000,00, COM 200,36 M2 > R\$ 1023,15 O M2 (link: [imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-200-m-por-r-205.000-00-jardim-3009767283.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=15](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-200-m-por-r-205.000-00-jardim-3009767283.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=15))
 - d) TERRENO NO MESMO LOTEAMENTO, OFERTADO POR R\$ 217.000,00, COM 200 M2 > R\$ 1085,00 O M2 (link: [wimoveis.com.br/propriedades/terreno-a-venda-200-m-por-r-217.000-00-jardim-3011106137.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=8](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-a-venda-200-m-por-r-217.000-00-jardim-3011106137.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=8))
 - e) TERRENO NO MESMO BAIRRO, OFERTADO POR R\$ 195.000,00, COM 241,67 M2 > R\$ 806,88 O M2 (LINK: [tiggoimob.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-monte-rei-em-itu-sp/18](https://www.tiggoimob.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-monte-rei-em-itu-sp/18))

MÉDIA: $831,16 + 950,00 + 1023,15 + 1085,00 + 806,88 = R\$ 4.696,19$
 $4696,19 / 5 = R\$ 939,23$ (VALOR DO METRO QUADRADO)

$221,60 \times 939,23 = R\$ 208.135,00$
Arredondamento: R\$ 208.000,00

2) CONSTRUÇÃO: APROXIMADAMENTE 70 M2, NUMA ESTIMATIVA DE GASTO (MATERIAL E MÃO DE OBRA) EM TORNO DE R\$ 25.000,00

3) SOMATÓRIA: R\$ 208.000,00 + R\$ 25.000,00 = R\$ 233.000,00

AVALIAÇÃO: R\$ 233.000,00 (DUZENTOS E TRINTA E TRÊS 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)