



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Central de Mandados da Comarca de Itatiba/SP  
 Av. Barão de Itapema nº 181, Centro, Itatiba/SP – CEP 13250-902  
 Tel: (11) 4534-4711 – e-mail: itatiba2@tjsp.jus.br.

## AUTO de AVALIAÇÃO de IMÓVEL .

Aos **15 de Março** de **2023** nesta cidade e Comarca de Itatiba/SP., à **Rua Antenor Ubinha, 133, o que corresponde à Quadra 30 – Lotes 24 e 25, no Residencial Fazenda Serrinha, Itatiba/SP.**, compareci, eu Oficial de Justiça, infra-assinado, a fim de dar cabal cumprimento ao r. mandado, junto, expedido pelo **Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito da(o) 1ª Vara Cível da Comarca de Itatiba-SP.**, nos Autos de Cumprimento de Sentença - Cndomínio, **Processo..nº 0002175-65.2021.8.26.0281**, que **Residencial Itatiba Country Club**, move contra **José Antonio Fattori Junior**, e, depois de preenchidas as formalidades legais, passei a proceder a **AVALIAÇÃO**, como de fato avaliei :

“ – O **IMÓVEL** matriculado sob o nº 044422 do Cartório de Registros de Imóvel de Itatiba, formado pelo lotes 24 e 25 da Quadra 30 , no Loteamento denominado de Residencial Fazenda Serrinha, Itatiba/SP., acrescido das benfeitorias que somam 424,32 m2 de área construída”.

### Das Benfeitorias:

- As benfeitorias , que totalizam 424,32 m2, se caracterizam em uma casa residencial com sete banheiros; cozinha; copa; dispensa; lavanderia; sala de estar; sala de jantar; sala de tv; escritório; quartos; piscina; área gourmet; garagem; e sauna.

### Do Condomínio:

- Trata-se de Condomínio fechado que dispõe aos Condôminos de, campo de futebol; lago para pesca; piscina; pista de cooper; Playground; quadra poliesportiva; salão de festas; sauna; churrasqueira; quadra de tênis; sala de ginástica; sala de jogos; cerca eletrificada; guarita de segurança 24 horas; portaria com controle de acesso; ruas asfaltadas; rede de esgoto; e rede telefônica.

### Da Localização:

- O imóvel avaliado pode ser localizado através das coordenadas UTM :

FUSO : 23 K

Longitude UTM: 313854,50 m E

Latitude UTM: 7453054,47m S

### Método da Avaliação:

- O método da avaliação adotado é o comparativo, ou seja imóveis ofertados à venda em condições e em condomínios semelhantes em valores “ por metro quadrado”, a saber:.



- 1- Condomínio Ecologie – Bairro Tapera Grande – Preço por m2 –R\$ 6.243,00;
- 2- Residencial Fazenda Serrina – Itatiba Country....Preço por m2 –R\$ 5.128,00;
- 3- Condomínio San Giovanni – .....Preço por m2 – R\$ 6.510,00;
- 4- Reserva Santa Rosa .....Preço por m2 – R\$6.965,00;

MÉDIA de preço por m2 = R\$ 6.211,50

Da Avaliação:

- Assim, avalio o imóvel em ( 424,32 m2 x R\$ 6.211,50= R\$ 2.635.663,68)

**AVALIO O IMÓVEL NA SUA TOTALIDADE EM R\$ 2.635.663,68 ( Dois milhões, seiscentos e trinta e cinco mil, seiscentos e sessenta e três reais e sessenta e oito centavos).**

E para constar lavrei (amos) o presente Auto, que lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

***Claudinei Tega***  
***Oficial de Justiça***  
**TJ 310166-0**



























