



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SALTO**  
**FORO DE SALTO**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL**

Processo Digital nº: 0001554-46.2020.8.26.0526  
 Exequente: Roberásmo Felix do Nascimento  
 Executado: Jardim Botânico de Salto Spe Ltda  
 Nº do Mandado: 526.2025/007986-7

**AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO - ESTIMATIVA**

**Descrição do imóvel objeto da avaliação**

matricula  
30.999

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
DA COMARCA DE ITU - SP

Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a rua Jorge Amado, constituído pelo lote nº 16 da quadra - A-3, do loteamento denominado "Campos de Santo Antonio", no Bairro Piraí-Acima, nesta cidade, medindo 16,364m, mais .... 1.514m de frente; do lado direito mede 45,00m, confrontando com o lote nº 17, do lado esquerdo mede 45,00m confrontando com o lote nº 15; e nos fundos mede 16,374m, mais 1.167m, - confrontando com os lotes nº 04 e 05; encerrando a área total de 797,15m<sup>2</sup>. -

Av. 08 - ...foi construído, no ano de 2002, um prédio residencial, de padrão bom, constituído de 02 pavimentos, que recebeu o nº 100 da Rua Jorge Amado, contendo 249,99 m<sup>2</sup> de área construída,...

OBS: conforme Registro Imobiliário da Prefeitura local, essa área construída foi elevada para 309,80 m<sup>2</sup>.

**Método avaliatório e definição do valor de mercado**

Ainda que o presente laudo se trate de ESTIMATIVA de valor, conforme consta no mandado, deve-se ter um mínimo de embasamento. Para tanto, foram pesquisados imóveis semelhantes no mesmo condomínio, de modo que a estimativa fosse realizada, ponderados por homogeneização, aplicando o fator oferta<sup>1</sup> para a formação do preço.

| Nº da amostra | Referência da pesquisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1             | <a href="https://www.imperialmoveisitu.com.br/imovel/ca0021-casa-em-condominio-condominio-campos-de-santo-antonio-i">https://www.imperialmoveisitu.com.br/imovel/ca0021-casa-em-condominio-condominio-campos-de-santo-antonio-i</a>                                                                                                                   |
| 2             | <a href="https://silvanacarvalho.com.br/imovel/26438/casa-em-condominio-4-quartos-condominio-campos-de-santo-antonio-i-%E2%80%93-itu-condominio-campos-de-santo-antonio-itu/">https://silvanacarvalho.com.br/imovel/26438/casa-em-condominio-4-quartos-condominio-campos-de-santo-antonio-i-%E2%80%93-itu-condominio-campos-de-santo-antonio-itu/</a> |
| 3             | <a href="https://silvanacarvalho.com.br/imovel/28967/casa-em-condominio-3-quartos-condominio-campos-de-santo-antonio-i-%E2%80%93-itu-condominio-campos-de-santo-antonio-itu/">https://silvanacarvalho.com.br/imovel/28967/casa-em-condominio-3-quartos-condominio-campos-de-santo-antonio-i-%E2%80%93-itu-condominio-campos-de-santo-antonio-itu/</a> |
| 4             | <a href="https://www.utuguacu.com.br/imovel/casa-itu-5-quartos-420-m/CA7503-UTG?from=sale">https://www.utuguacu.com.br/imovel/casa-itu-5-quartos-420-m/CA7503-UTG?from=sale</a>                                                                                                                                                                       |
| 5             | <a href="https://www.utuguacu.com.br/imovel/casa-itu-5-quartos-313-m/CA8197-UTG?from=sale">https://www.utuguacu.com.br/imovel/casa-itu-5-quartos-313-m/CA8197-UTG?from=sale</a>                                                                                                                                                                       |

<sup>1</sup> Fator oferta leva em conta que o valor negociado é menor que o anunciado. Por padrão, este fator é igual a 0,9.

| Nº da amostra            | 1                | 2                | 3                | 4                | 5                |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Valor anunciado p/ venda | R\$ 1.380.000,00 | R\$ 1.690.000,00 | R\$ 1.350.000,00 | R\$ 1.590.000,00 | R\$ 1.800.000,00 |
| Fator de oferta          | 0,9              | 0,9              | 0,9              | 0,9              | 0,9              |
| Valor homogeneizado      | R\$ 1.242.000,00 | R\$ 1.521.000,00 | R\$ 1.215.000,00 | R\$ 1.431.000,00 | R\$ 1.620.000,00 |
| Área – m²                | 260              | 327              | 242              | 420              | 313              |
| Valor do m²              | R\$ 4.776,92     | R\$ 4.651,38     | R\$ 5.020,66     | R\$ 3.407,14     | R\$ 5.175,72     |

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Valor MÉDIO do metro quadrado | R\$ 4.606,36 |
|-------------------------------|--------------|

Então:

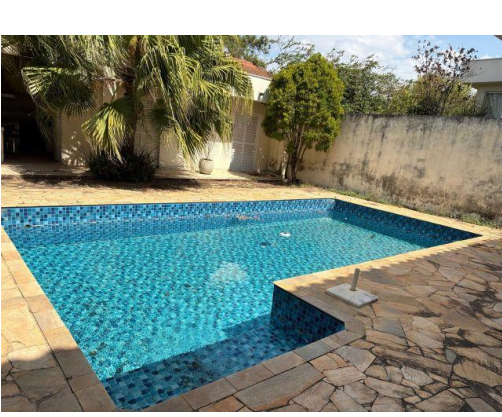
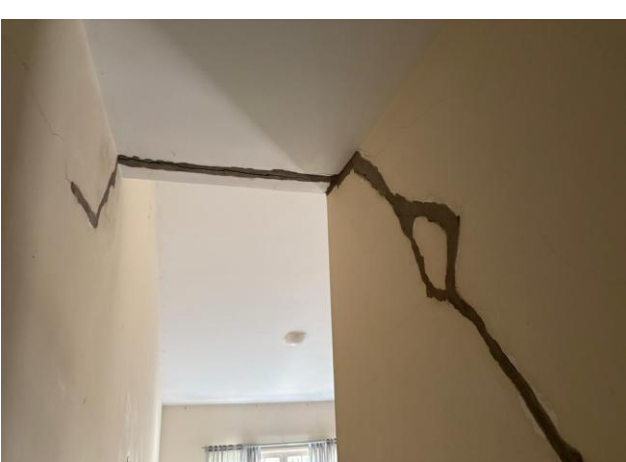
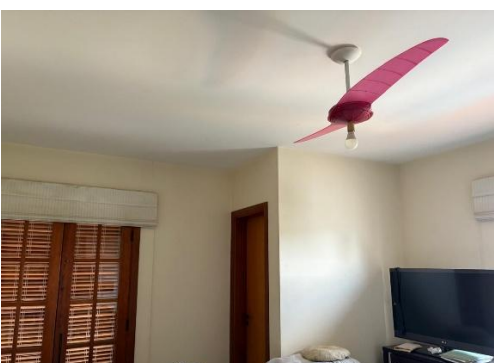
área do imóvel avaliando x valor médio do metro quadrado =  $309,80 \times 4.606,36 = \text{R\$ } 1.427.050,33$

Constatado o imóvel em vistoria realizada aos 06/09/25, verificou-se que ele necessita de reformas urgentes, além do básico (pintura geral), pois apresenta avarias estruturais - trincas na suíte situada na área gourmet e na estrutura das suítes da casa principal, esta aparentemente foi corrigida, mas precisa de tempo para verificar se foi estabilizada. Janelas precisando serem trocadas ou reformadas. Segue registro fotográfico. Então, sobre o valor calculado acima, apliquei um redutor de 10% (dez por cento).

Ante o exposto, arredondando, avaliei por ESTIMATIVA o imóvel em **R\$ 1.285.000,00** (um milhão, duzentos e oitenta e cinco mil reais).

  
 Adão Francisco da Silva  
 Oficial de Justiça  
 Matrícula 318.632

REGISTRO FOTOGRÁFICO





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SALTO****FORO DE SALTO****VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL**

R. Rui Barbosa, 790, Piso térreo, Centro - CEP 13320-230, Fone: (11) 2118-3359, Salto-SP - E-mail: saltojec@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0001554-46.2020.8.26.0526**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Exequente: **Roberásmo Felix do Nascimento**  
 Executado: **Jardim Botânico de Salto Spe Ltda e outros**  
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**  
 Oficial de Justiça: **Adão Francisco Da Silva (25978)**

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que, nesta Comarca, em cumprimento ao mandado nº 526.2025/007986-7, aos 06/09/25, dirigi-me ao endereço indicado: Avenida Jorge Amado, nº 100, Campos de Santo Antonio; onde **procedi à constatação** do imóvel penhorado, vistoriando-o, conforme fotos. Nos dias que se seguiram, realizei pesquisas de imóveis parâmetros e procedi à **avaliação por estimativa**, conforme auto. Finalmente, aos 16/09/25, retornei àquele endereço, que é residência do executado, e **intimei EDNAN DE SOUZA MELLO** (CPF 006.074.568-17) e do cônjuge **MARLENE VALENTIN DE SOUZA MELLO** (CPF 759.610.598-04) acerca da avaliação estimada daquela moradia penhorada. Cientes, ambos receberam contraféis e apuseram suas notas.

O referido é verdade e dou fé.

Itu, 17 de setembro de 2025.

Número de cotas: 01