

# Laudo de Avaliação do Imóvel



## Chácara

Rua Existente 270, Passos da Mantiqueira (Passos na Mantiqueira), Lote 5-A, Campos do Jordão - SP

Data de Elaboração: 25/08/2025

## Método de cálculo: Média

Valor de mercado: **R\$ 1.348.388,40**  
 Liquidez forçada: **R\$ 771.952,36**  
 Coeficiente de liquidez: **57,25 %**

Coeficiente de determinação: **98,19 %**  
 Desvio padrão: **R\$ 1.346,71**  
 Valor médio m<sup>2</sup>: **R\$ 5.031,30**

## DADOS DO IMÓVEL

|                               |  |                        |                           |
|-------------------------------|--|------------------------|---------------------------|
| Tipo de construção:           | <b>Casa</b>  | Tipo de propriedade:   | <b>Chácara</b>            |
| Taxa mensal do condomínio:    | <b>Não informado</b>   | Área total do terreno: | <b>2344 m<sup>2</sup></b> |
| Área privativa ou construída: | <b>268 m<sup>2</sup></b>   | Valor anual do IPTU:   | <b>Não informado</b>      |
| CEP:                          |  |                        | <b>12460-000</b>          |
| Endereço:                     | <b>Rua Existente 270, Passos da Mantiqueira (Passos na Mantiqueira), Lote 5-A, Campos do Jordão - SP</b> |                        |                           |

## DESCRIÇÃO

Imóvel perfeitamente descrito e caracterizado na(s) Matrícula(s) nº(s) 20.502 do Oficial de Registro de Imóveis de Campos do Jordão/SP, dispensando-se aqui sua descrição, nos termos do artigo 2º da Lei 7.433/85.

# ANÁLISE DO IMÓVEL

## Amostras Homogeneizadas

### Amostra [link](#)

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Tipo:                  | Chácara            |
| Banheiros:             | 2                  |
| Garagens:              | 2                  |
| Área privativa:        | 300 m <sup>2</sup> |
| Valor/m <sup>2</sup> : | R\$ 5.040,00       |
| Endereço:              |                    |

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Quartos:         | 2                |
| Suítes:          | 1                |
| Valor do imóvel: | R\$ 1.680.000,00 |
| Fator oferta:    | 0.9              |

Alameda Correntinos S/N, Jardim Cataguases, Campos do Jordão - SP

### Amostra [link](#)

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Tipo:                  | Chácara            |
| Banheiros:             | 1                  |
| Garagens:              | 7                  |
| Área privativa:        | 500 m <sup>2</sup> |
| Valor/m <sup>2</sup> : | R\$ 4.500,00       |
| Endereço:              |                    |

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Quartos:         | 1                |
| Suítes:          | 3                |
| Valor do imóvel: | R\$ 2.500.000,00 |
| Fator oferta:    | 0.9              |

Rua das Glicinias S/N, Descansópolis, Campos do Jordão - SP

### Amostra [link](#)

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Tipo:                  | Chácara            |
| Banheiros:             | 1                  |
| Garagens:              | 5                  |
| Área privativa:        | 116 m <sup>2</sup> |
| Valor/m <sup>2</sup> : | R\$ 4.422,41       |
| Endereço:              |                    |

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Quartos:         | 1              |
| Suítes:          | 1              |
| Valor do imóvel: | R\$ 570.000,00 |
| Fator oferta:    | 0.9            |

Avenida do Golf S/N, Descansópolis, Campos do Jordão - SP

### Amostra [link](#)

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Tipo:                  | Chácara            |
| Banheiros:             | 2                  |
| Garagens:              | 1                  |
| Área privativa:        | 140 m <sup>2</sup> |
| Valor/m <sup>2</sup> : | R\$ 6.107,14       |
| Endereço:              |                    |

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Quartos:         | 2              |
| Suítes:          | 2              |
| Valor do imóvel: | R\$ 950.000,00 |
| Fator oferta:    | 0.9            |

Rua Sapucaí Guaçu S/N, Vila Chantal, Campos do Jordão - SP

### Amostra [link](#)

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Tipo:                  | Chácara            |
| Banheiros:             | 2                  |
| Garagens:              | 5                  |
| Área privativa:        | 115 m <sup>2</sup> |
| Valor/m <sup>2</sup> : | R\$ 5.086,96       |
| Endereço:              |                    |

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Quartos:         | 2              |
| Suítes:          | Não informado  |
| Valor do imóvel: | R\$ 650.000,00 |
| Fator oferta:    | 0.9            |

Rua Não Informada S/N, Vale dos Sonhos, Campos do Jordão - SP

## Amostras Brutas

### Amostra 1 [link](#)

|            |         |
|------------|---------|
| Tipo:      | Chácara |
| Banheiros: | 2       |
| Garagens:  | 2       |

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Quartos:         | 2                |
| Suítes:          | 1                |
| Valor do imóvel: | R\$ 1.680.000,00 |

Banheiros: 2  
Garagens: 2  
Área privativa: 300 m<sup>2</sup>  
Valor/m<sup>2</sup>: R\$ 5.040,00  
Endereço:

Suites: 1  
Valor do imóvel: R\$ 1.680.000,00  
Fator oferta: 0.9

Alameda Correntinos S/N, Jardim Cataguases, Campos do Jordão - SP

#### Amostra 2 [link](#)

Tipo: Chácara  
Banheiros: 1  
Garagens: 7  
Área privativa: 500 m<sup>2</sup>  
Valor/m<sup>2</sup>: R\$ 4.500,00  
Endereço:

Quartos: 1  
Suites: 3  
Valor do imóvel: R\$ 2.500.000,00  
Fator oferta: 0.9

Rua das Glicinias S/N, Descansópolis, Campos do Jordão - SP

#### Amostra 3 [link](#)

Tipo: Chácara  
Banheiros: 1  
Garagens: 5  
Área privativa: 116 m<sup>2</sup>  
Valor/m<sup>2</sup>: R\$ 4.422,41  
Endereço:

Quartos: 1  
Suites: 1  
Valor do imóvel: R\$ 570.000,00  
Fator oferta: 0.9

Avenida do Golf S/N, Descansópolis, Campos do Jordão - SP

#### Amostra 4 [link](#)

Tipo: Chácara  
Banheiros: 2  
Garagens: 1  
Área privativa: 140 m<sup>2</sup>  
Valor/m<sup>2</sup>: R\$ 6.107,14  
Endereço:

Quartos: 2  
Suites: 2  
Valor do imóvel: R\$ 950.000,00  
Fator oferta: 0.9

Rua Sapucaí Guaçu S/N, Vila Chantal, Campos do Jordão - SP

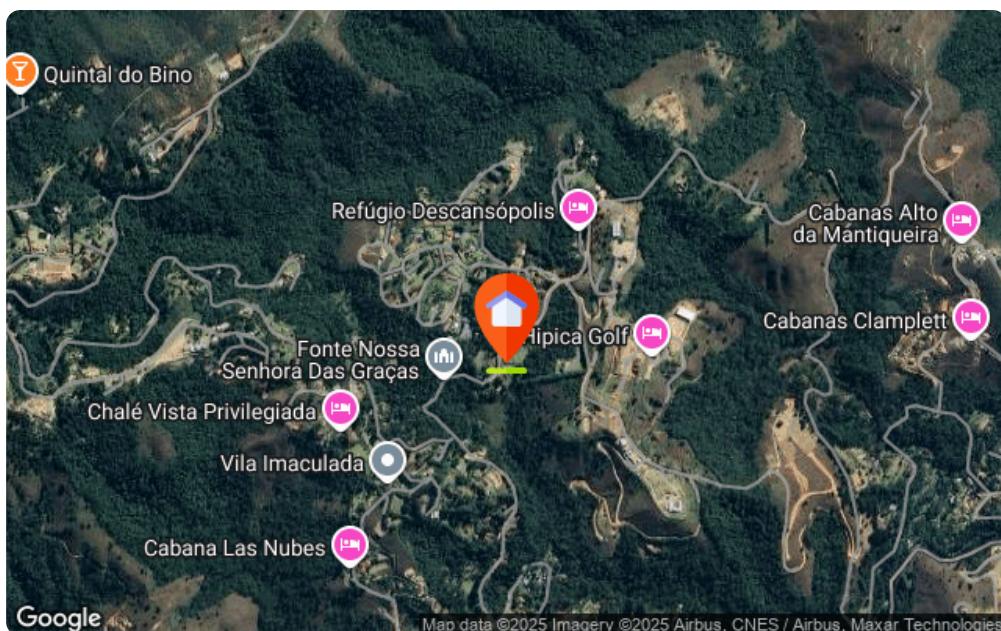
#### Amostra 5 [link](#)

Tipo: Chácara  
Banheiros: 2  
Garagens: 5  
Área privativa: 115 m<sup>2</sup>  
Valor/m<sup>2</sup>: R\$ 5.086,96  
Endereço:

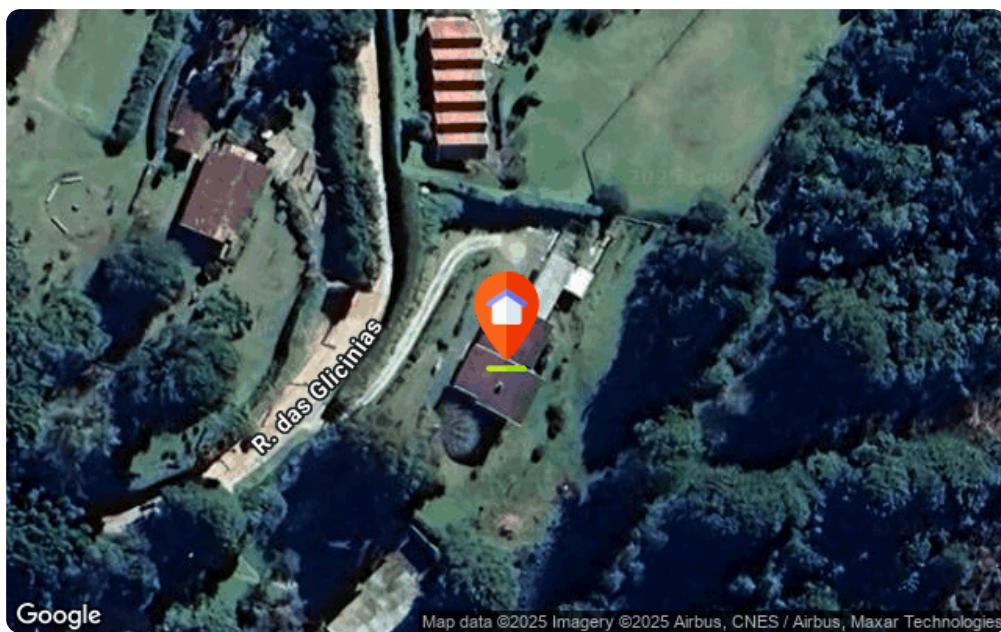
Quartos: 2  
Suites: Não informado  
Valor do imóvel: R\$ 650.000,00  
Fator oferta: 0.9

Rua Não Informada S/N, Vale dos Sonhos, Campos do Jordão - SP

# MACROLOCALIZAÇÃO



# MICROLOCALIZAÇÃO



# OBSERVAÇÕES

- Importante frisar que **toda a análise da garantia foi feita sem confirmarmos a localização da mesma em posse dos documentos por ora enviados.**
- Toda a documentação da garantia enviada foi analisada, e todas dizem a respeito de um imóvel situado à "Rua Existente, nº 270, Lote 5-A, Bairro Passos da/na Mantiqueira" no município de Campos do Jordão/SP, no entanto, via Google Maps não conseguimos localizar sequer o bairro/loteamento denominado "Passos da/na Mantiqueira". Dessa forma, em um primeiro momento, com os recursos que possuímos não conseguimos sequer localizar o imóvel residencial sugerido pelas fotos anexadas.
- Num segundo momento, foram enviadas fotos geolocalizadas (obtidas via aplicativo "Timestamp Camera") do imóvel dado em garantia. Com tais fotos conseguimos localizar o imóvel e verificar as principais características qualitativas da edificação existente sobre o terreno objeto de análise (tipo do imóvel, padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação), no entanto, o **gravame constante na fachada do imóvel das fotos informa o seguinte endereço: "Rua Existente, nº 270"**, de modo, portanto, que não há informação a respeito do nome do bairro/loteamento para podermos estabelecer totalmente o vínculo para com o endereço do imóvel validado nos documentos.
- Ou seja, **não podemos afirmar se toda a documentação da garantia anexada nos documentos de fato se referem ao imóvel das fotos anexadas.**
- **Procedemos com a análise da garantia tendo como base as fotos anexadas na plataforma e geolocalização confirmada pelo aplicativo "Timestamp Camera", e consideramos como válidos todos os documentos enviados da garantia (Certidão de Matrícula e documentos expedidos pela Prefeitura Municipal).** No entanto, fica a informação de que, em caso de evolução da operação, se mostra necessário o envio do seguinte insumo para podermos confirmar totalmente a localização da garantia:
- Fotos e/ou vídeo geolocalizados obtidos via aplicativo de celular "Timestamp Camera" da fachada do imóvel e da sua redondeza com as suas coordenadas, em que seja possível visualizar nas imagens e/ou vídeo, gravame preso à construção informando seu endereço conforme consta nos documentos da garantia já validados, qual seja ele "Rua Existente, nº 270, Lote 5-A, Passos da/na Mantiqueira".
- A última página da Certidão de Matrícula do imóvel informa que o conteúdo do documento não discorre sobre a inexistência de restrições urbanísticas, o que certamente é um risco, pois **se a garantia estiver sujeita a algum tipo de condição/restrição urbanística, é importante que saibamos a respeito uma vez que isso pode afetar a liquidez do imóvel.** Nesse sentido, sugerimos que em caso de evolução da operação, cliente envie um dos seguintes documentos sob o fim de tentarmos verificar se o imóvel analisado possui restrições/condições urbanísticas:
  - Certidão de Matrícula mãe atualizada do Loteamento Passos da/na Mantiqueira;
  - Plano Diretor e/ou Lei de Zoneamento (com uso e ocupação do solo) recente do município de Campos do Jordão/SP, de modo que documento discorra claramente a respeito do bairro/loteamento Passos da/na Mantiqueira.

# FOTOS DO IMÓVEL





10/08/23 11:33  
S 22.691527°, W 45.535304°  
3° N  
Avenida do Golf  
Campos Do Jordão SP  
12460-000  
Brazil  
Altitude:1603.8meter  
Speed:3.4km/h



**Túlio Novato De Oliveira Santos**  
**ENGENHEIRO**

CPF: 757.446.601-78

CREA: 1022061852D-GO

Data: 25/08/2025