

# 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 m²: R\$ 5.031,30

## DADOS DO IMÓVEL

Tipo de construção: Casa  
Taxa mensal do condomínio: Não informado  
Área privativa ou construída: 268 m²  
CEP:  
Endereço: Rua Existente 270, Passos da Mantiqueira (Passos na Mantiqueira), Lote 5-A, Campos do Jordão - SP

Tipo de propriedade: Chácara  
Área total do terreno: 2344 m²  
Valor anual do IPTU: Não informado  
12460-000

## DESCRIÇÃO

Imóvel perfeitamente descrito e caracterizado na(s) Matrícula(s) n°(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.

## Amostras Homogeneizadas

Amostra [link](#)

Tipo:	Chácara	Quartos:	2
Banheiros:	2	Suítes:	1
Garagens:	2	Valor do imóvel:	R\$ 1.680.000,00
Área privativa:	300 m <sup>2</sup>	Fator oferta:	0.9
Valor/m <sup>2</sup> :	R\$ 5.040,00		
Endereço:	Alameda Correntinos S/N, Jardim Cataguases, Campos do Jordão - SP		

Amostra [link](#)

Tipo:	Chácara	Quartos:	1
Banheiros:	1	Suítes:	3
Garagens:	7	Valor do imóvel:	R\$ 2.500.000,00
Área privativa:	500 m <sup>2</sup>	Fator oferta:	0.9
Valor/m <sup>2</sup> :	R\$ 4.500,00		
Endereço:	Rua das Glicínias S/N, Descansópolis, Campos do Jordão - SP		

Amostra [link](#)

Tipo:	Chácara	Quartos:	1
Banheiros:	1	Suítes:	1
Garagens:	5	Valor do imóvel:	R\$ 570.000,00
Área privativa:	116 m <sup>2</sup>	Fator oferta:	0.9
Valor/m <sup>2</sup> :	R\$ 4.422,41		
Endereço:	Avenida do Golf S/N, Descansópolis, Campos do Jordão - SP		

Amostra [link](#)

Tipo:	Chácara	Quartos:	2
Banheiros:	2	Suítes:	2
Garagens:	1	Valor do imóvel:	R\$ 950.000,00
Área privativa:	140 m <sup>2</sup>	Fator oferta:	0.9
Valor/m <sup>2</sup> :	R\$ 6.107,14		
Endereço:	Rua Sapucaí Guaçu S/N, Vila Chantal, Campos do Jordão - SP		

Amostra [link](#)

Tipo:	Chácara	Quartos:	2
Banheiros:	2	Suítes:	Não informado
Garagens:	5	Valor do imóvel:	R\$ 650.000,00
Área privativa:	115 m <sup>2</sup>	Fator oferta:	0.9
Valor/m <sup>2</sup> :	R\$ 5.086,96		
Endereço:	Rua Não Informada S/N, Vale dos Sonhos, Campos do Jordão - SP		

## Amostras Brutas

Amostra 1 [link](#)

Tipo:	Chácara	Quartos:	2
-------	---------	----------	---

Banheiros: .....	2	Suítes: .....	1
Garagens: .....	2	Valor do imóvel: .....	R\$ 1.680.000,00
Área privativa: .....	300 m <sup>2</sup>	Fator oferta: .....	0.9
Valor/m <sup>2</sup> : .....	R\$ 5.040,00		
Endereço: .....	Alameda Correntinos S/N, Jardim Cataguases, Campos do Jordão - SP		

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

Tipo: .....	Chácara	Quartos: .....	1
Banheiros: .....	1	Suítes: .....	3
Garagens: .....	7	Valor do imóvel: .....	R\$ 2.500.000,00
Área privativa: .....	500 m <sup>2</sup>	Fator oferta: .....	0.9
Valor/m <sup>2</sup> : .....	R\$ 4.500,00		
Endereço: .....	Rua das Glicínias S/N, Descansópolis, Campos do Jordão - SP		

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

Tipo: .....	Chácara	Quartos: .....	1
Banheiros: .....	1	Suítes: .....	1
Garagens: .....	5	Valor do imóvel: .....	R\$ 570.000,00
Área privativa: .....	116 m <sup>2</sup>	Fator oferta: .....	0.9
Valor/m <sup>2</sup> : .....	R\$ 4.422,41		
Endereço: .....	Avenida do Golf S/N, Descansópolis, Campos do Jordão - SP		

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

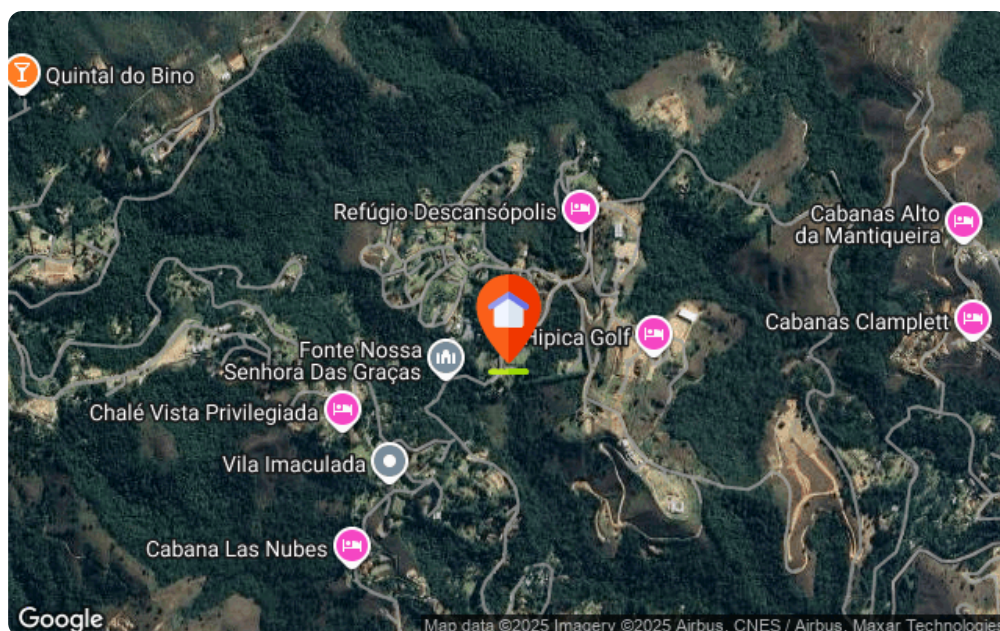
Tipo: .....	Chácara	Quartos: .....	2
Banheiros: .....	2	Suítes: .....	2
Garagens: .....	1	Valor do imóvel: .....	R\$ 950.000,00
Área privativa: .....	140 m <sup>2</sup>	Fator oferta: .....	0.9
Valor/m <sup>2</sup> : .....	R\$ 6.107,14		
Endereço: .....	Rua Sapucaí Guaçu S/N, Vila Chantal, Campos do Jordão - SP		

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

Tipo: .....	Chácara	Quartos: .....	2
Banheiros: .....	2	Suítes: .....	Não informado
Garagens: .....	5	Valor do imóvel: .....	R\$ 650.000,00
Área privativa: .....	115 m <sup>2</sup>	Fator oferta: .....	0.9
Valor/m <sup>2</sup> : .....	R\$ 5.086,96		
Endereço: .....	Rua Não Informada S/N, Vale dos Sonhos, Campos do Jordão - SP		



## MACROLOCALIZAÇÃO



## MICROLOCALIZAÇÃO

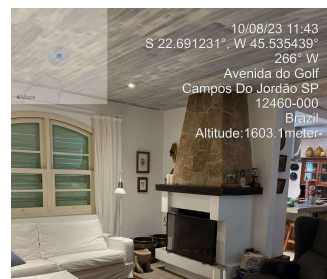
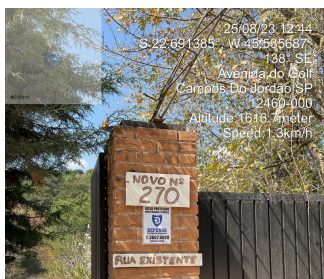
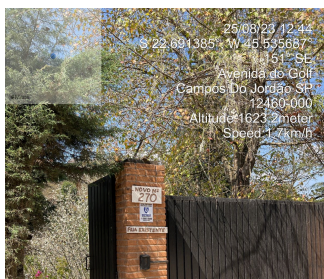
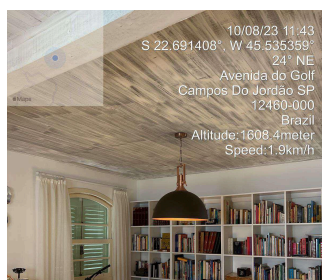
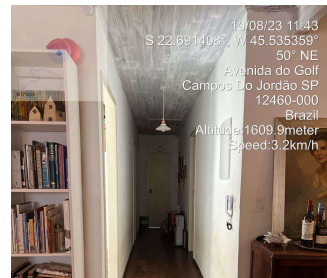
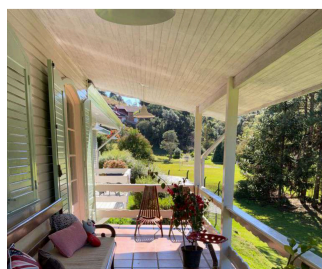
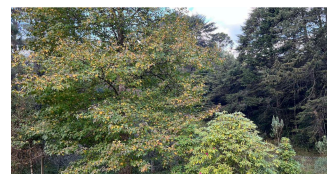


## OBSERVAÇÕES

- 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/restrrição 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







## Túlio Novato De Oliveira Santos

### ENGENHEIRO

CPF: 757.446.601-78

**CREA: 1022061852D-GO**

Data: 25/08/2025