

## POSITIVO LEILÕES

*Avenida Pedra do Baú - Lote 108 - Quadra 15*

*Loteamento Parque Pedra do Baú - Campos do Jordão - SP*



- **Objeto** : Imóvel Urbano - Terreno
- **Documentação** : Matrícula nº 15.720 - Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão-SP
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para Venda, Valor de Liquidação Forçada
- **Liquidez** : Média-Baixa
- **Data da Avaliação** : Maio de 2.022



Nº 40.329/22

## VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 125.000,00**

(cento e vinte e cinco mil reais)

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 80.000,00**

(oitenta mil reais)

**VALORES VÁLIDOS PARA MAIO DE 2022**

**São Paulo - SP**

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista  
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572  
contato@amaraldavila.com.br



**Rio de Janeiro - RJ**

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro  
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000  
contato@amaraldavila.com.br

# **1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO**

---

## ***1.1. LOCALIZAÇÃO***

O imóvel objeto do presente trabalho está situado à Avenida Pedra do Baú - Lote 108 - Quadra 15 - Loteamento Parque Pedra do Baú - Campos do Jordão - SP.

A região apresenta acesso facilitado através da Avenida Alameda Pérola, que a interligam aos diversos bairros regiões da cidade de Campos do Jordão - SP

## ***1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO***

Campos do Jordão é um município localizado no interior do estado de São Paulo mais precisamente na Serra da Mantiqueira. Faz parte da recém-criada Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte, sub-região 2 de Taubaté.

A cidade fica à altitude de 1.628 metros, sendo, portanto, o mais alto município brasileiro, considerando a altitude da sede. Sua população estimada em 2.019 era de 52.088 habitantes. Distante 183 quilômetros da cidade de São Paulo, suas principais vias de acesso são a Rodovia Floriano Rodrigues Pinheiro e a Estrada de Ferro Campos do Jordão.

Em 29 de abril de 1.874, Mateus da Costa Pinto adquiriu alguns lotes à beira do Rio Imbiri e a data passou a ser considerada a data oficial de fundação do município. Em 1.934, Campos do Jordão emancipou-se de

São Bento do Sapucaí e a partir da década de 1.950, a cidade passou a se consolidar como um dos principais destinos de inverno do Brasil. Campos do Jordão é um dos quinze municípios paulistas considerados estâncias climáticas pelo governo paulista.

Campos do Jordão é chamada de "Suíça Brasileira", como estratégia de marketing, pela sua arquitetura tardia baseada em construções europeias e pelo seu clima mais frio que a média brasileira. Por isso, a cidade recebe maior quantidade de turistas tanto nacionais quanto internacionais durante a estação do inverno, especialmente no mês de julho.

O terreno referente ao imóvel avaliando está situado na Loteamento Parque Pedra do Baú, local em fase de expansão, com certa carência de infraestrutura urbana. A região apresenta ocupação predominantemente residencial, composta por residências unifamiliares e pousadas.

Quanto ao imóvel avaliando, trata-se de um terreno dotado de dimensões medianas e topografia em declive, onde não se encontram erigidas quaisquer edificações dotadas de valor comercial junto ao mercado tomador.

Desta forma acredita-se que o imóvel deverá apresentar liquidez média-baixa em eventual transação no mercado imobiliário local.

**São Paulo - SP**

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista  
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572  
contato@amaraldavila.com.br



**Rio de Janeiro - RJ**

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro  
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000  
contato@amaraldavila.com.br



Alameda Pérola - Local de acesso ao Imóvel Avaliando.



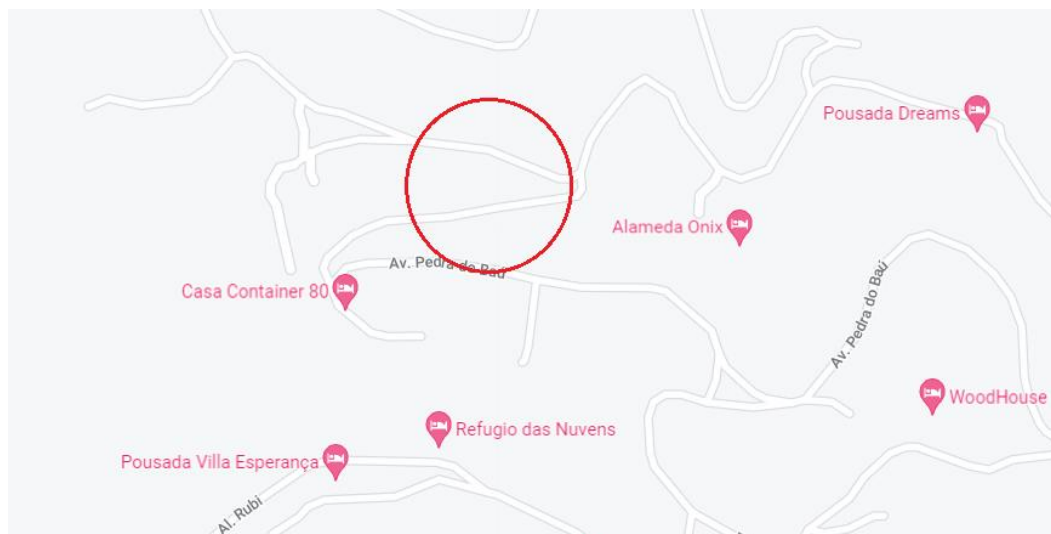
Alameda Pérola - Local de acesso ao Imóvel Avaliando.



Vista Externa - Local do Imóvel Avaliando.



Vista Aérea do Imóvel Avaliando.



Croqui de Localização

**São Paulo - SP**  
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista  
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572  
contato@amaraldavila.com.br

**Rio de Janeiro - RJ**  
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro  
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000  
contato@amaraldavila.com.br

## 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 2.1. DO TERRENO

O terreno referente ao imóvel é de conformação geométrica irregular, **encerrando área de 1.272,00m<sup>2</sup>** (Vide Anexo 3 - Documentação Compulsada).

*Obs.1: A área de terreno referente ao imóvel em estudo foi obtida através da Matrícula nº 15.720, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Campos de Jordão - SP, não foram realizadas medições "in loco".*

*Obs.2: Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre eles, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.*

*Obs.3: Sob o mesmo aspecto, de não se integrar ao objeto desta avaliação, deve-se ressaltar que não foram efetuados levantamentos de Passivos Ambientais, Topográficos, Planimétricos e Cadastrais.*

#### 2.1.1. Legislação e Posturas Municipais

É aconselhável que antes de eventual operação de compra e venda, garantia ou dação em pagamento, seja providenciada junto aos órgãos competentes a Certidão de Uso e Ocupação do Solo referente ao imóvel avaliando.

#### 2.1.2. Infraestrutura Básica

O local é dotado de poucos melhoramentos urbanos, tais como: redes de água e energia elétrica, telefonia; arborização e serviço de coleta de lixo.

### ***2.1.3. Topografia e Características do Solo***

O terreno referente ao imóvel possui frente ao nível do logradouro para o qual entesta, desenvolvendo topografia em declive em toda a sua extensão. O solo é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para o embasamento de edificações.

## ***2.2. BENFEITORIAS***

Sobre o terreno não se encontram erigidas quaisquer edificações dotadas de valor comercial junto ao mercado tomador.

**São Paulo - SP**

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista  
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572  
contato@amaraldavila.com.br



**Rio de Janeiro - RJ**

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro  
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000  
contato@amaraldavila.com.br

## 3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 3.1. METODOLOGIA

O valor referente ao imóvel foi determinado através da utilização do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**.

Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.

### 3.2. DO TERRENO

#### 3.2.1. Valor Unitário Básico

É preciso definir, o denominador comum ou a *situação paradigma*, ótica sob a qual todos os elementos comparativos serão analisados, levando-se em conta os atributos ou variáveis que influenciam na variação do valor dos imóveis.

- Índice Fiscal (IF) = 80,00
- Área = 1,00

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte, transposição e área, obteve-se, para a situação paradigma, o seguinte valor unitário básico (Vide Anexo 1 - Valor Unitário Básico):

**Vu = R\$ 98,17/m<sup>2</sup>**

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista  
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572  
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro  
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000  
contato@amaraldavila.com.br



### 3.2.1.1. Valor Unitário Homogeneizado

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

$$V_{uH} = V_u \times (1 + \sum F_i - n)$$

onde:

$V_{uH}$  = Valor Unitário Homogeneizado

$V_u$  = Valor Unitário Básico

$F_i$  = Fatores Utilizados

$n$  = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$V_{uH} = R\$ 98,17/m^2 \times (1 + 2,000 - 2)$$

$$V_{uH} = R\$ 98,17/m^2$$

### 3.2.1.2. Valor do Terreno

Multiplicando-se o valor unitário homogeneizado pela área de terreno do Imóvel Avaliando, temos, para Maio de 2.022:

$$\text{Valor do Terreno} = R\$ 98,17/m^2 \times 1.272,00m^2$$

arredondando:

## VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 125.000,00**

(cento e vinte e cinco mil reais)

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 80.000,00**

(oitenta mil reais)

VALORES VÁLIDOS PARA MAIO DE 2.022

## **4. LIMITAÇÕES DO ESCOPO**

---

O escopo técnico deste Laudo é limitado pelas seguintes premissas relacionadas a seguir:

1. Presume-se que os títulos de propriedade sejam bons e válidos, sem ônus, sendo importante ressaltar que a avaliação não tem a finalidade de confirmá-los;
2. Informações de terceiros são colhidas com cuidado e por premissa são consideradas boas e válidas, porém, os signatários não se responsabilizam pela sua veracidade;
3. Realizou-se o trabalho com base nas informações fornecidas pelo consultante, que se assumem como corretas e completas;
4. Não foram tomadas medidas no imóvel, tanto do terreno/gleba como das edificações e demais benfeitorias existentes que somente poderão ser confirmadas fielmente com o fornecimento do quadro de áreas mais recente;
5. Não se realizou estudos de engenharia no solo, que é presumido como bom ou similar aos comparativos de mercado, a não ser onde se menciona o contrário;
6. Não foram realizados estudos para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura dos imóveis ou aos impactos ao meio ambiente e os valores reportados ignoram estes aspectos. Reserva-se o direito de rever a avaliação, caso venha a ser identificado algo que afete o valor de venda do imóvel;

**São Paulo - SP**

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista  
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572  
contato@amaraldavila.com.br

**Rio de Janeiro - RJ**

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro  
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000  
contato@amaraldavila.com.br

7. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são premissas na data da avaliação e os signatários não assumem responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado;
8. Não se considerou quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação ou em eventual aquisição, assim como qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas e acordos empresariais que recaiam sobre o bem avaliando;
9. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Assumiu-se que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde, segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
10. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
  - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e conseqüentemente o valor do imóvel;
  - (b) Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares, estão em perfeita ordem e livres de defeitos. Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
  - (c) Todas as edificações descritas na matrícula do imóvel possuem licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente, não sendo afetado por propostas de planejamento;

11. A localização do imóvel somente poderá ser confirmada após fornecimento pelo contratante do levantamento georreferenciado;

12. Não se realizou levantamento topográfico ou avaliação ambiental, não sendo investigado dados históricos que pudessem determinar se o terreno/gleba está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

(a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;

(b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;

(c) A eventual existência de áreas de preservação permanente somente poderá ser fielmente considerada caso seja fornecido pelo contratante levantamento topográfico específico, neste caso, poderão ser obtidos resultados diferentes das premissas adotadas na avaliação, deste modo os signatários se reservam no direito de retificar o valor da avaliação;

13. Não foram realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes do imóvel, sendo considerado que as empresas/usuários ali estabelecidos cumprem com suas obrigações financeiras e que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou quaisquer descumprimentos contratuais;

14. O relatório é dirigido ao cliente nomeado na capa e os signatários não devem responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte. A cópia xerox deste laudo mesmo que autenticada não tem validade alguma sem as assinaturas dos signatários. Não é permitida a reprodução integral ou parcial deste laudo, ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores;
15. Sugerimos que seja providenciada antes de eventual operação de compra e venda, garantia hipotecária, dação em pagamento, a elaboração de levantamento planialtimétrico com a finalidade de constatar a área de terreno, bem como, das edificações e demais benfeitorias soerguidas no imóvel em tela. Caso se constate situação diferente da adotada, os signatários se reservam no direito de retificar os valores determinados.

**São Paulo - SP**

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista  
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572  
contato@amaraldavila.com.br



**Rio de Janeiro - RJ**

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro  
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000  
contato@amaraldavila.com.br

## **5. ENCERRAMENTO**

---

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 15 (quinze) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos nesta última, que vai datada e assinada.

Acompanham 04 (quatro) anexos:

1. Valor Unitário Básico
2. Elementos Comparativos
3. Documentação Compulsada
4. Anotação de Responsabilidade Técnica

São Paulo, 27 de Maio de 2.022.

**PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**

  
CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO  
CREA nº 133.052/D  
Engenheiro Civil



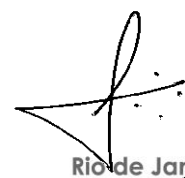
**amaral d'avila**  
engenharia de avaliações

## ANEXO 1

### VALOR UNITÁRIO BÁSICO

#### São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista  
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572  
contato@amaraldavila.com.br



#### Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro  
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000  
contato@amaraldavila.com.br



**Situação Paradigma:**

Área = 1,00  
IF = 80,00

El. n°	Endereço	IF	Valor (R\$)	Área (m²)	F oferta	Vu (R\$/m²)	Fatores Utilizados			q (R\$/m²)
							F transp	F área	Σ Fi	
1	Rua Interna do Loteamento	100,00	150.000,00	1.337,00	0,90	100,97	0,8000	1,0100	1,8100	81,79
2	Avenida Pedra do Baú, s/n	80,00	200.000,00	2.181,00	0,90	82,53	1,0000	1,0700	2,0700	88,31
3	Avenida Pedra do Baú, s/n	80,00	140.000,00	1.116,00	0,90	112,91	1,0000	0,9700	1,9700	109,52
4	Alameda Oito, nº 9	80,00	395.000,00	3.920,00	0,90	90,69	1,0000	1,1500	2,1500	104,30
5	Rua Interna do Loteamento	80,00	120.000,00	1.077,00	1,00	111,42	1,0000	0,9600	1,9600	106,96

**Valor Unitário Básico**

Soma = 490,87  
n° de Elementos = 5  
Média = 98,17  
Mínimo = 68,72  
Máximo = 127,63  
Eliminando-se os elementos discrepantes (D):  
Soma = 490,87  
Média = 98,17

**Limites de Confiança:**

Número de Amostras = 5  
Graus de Liberdade = 4

tc (tabelado) = 1,533  
Desvio Padrão = 12,34  
/m²  
/m²  
/m²  
/m²  
/m²  
/m²

Média = R\$ 98,17  
Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados  
Valor Mínimo = R\$ 81,79  
Valor Máximo = R\$ 109,52  
Limite Superior = R\$ 112,90  
Limite Inferior = R\$ 83,45

**Campo de Arbitrio**

Limite Superior = R\$ 112,90 /m²  
Limite Inferior = R\$ 83,45 /m²

**IMÓVEL AVALIANDO**

**Dados do Imóvel:**

Área (m²) = 1.272,00  
IF = 80,00  
Área = 1,00

**Coefficientes**

F transp = 1,0000  
F área = 1,0000

**Determinação do Valor do Imóvel**

Vu (R\$/m²) = 98,17  
Vu adot (R\$/m²) = 98,17  
Vu HOMO (R\$/m²) = 98,17  
Área Adotada (m²) = 1.272,00  
Valor = R\$ 124.877,74  
ou, R\$ **125.000,00**

El. n°	Fonte de Informação
1	Juarez Imóveis - Tel. (12) 3663-5229 / 3663-7671 / 9.8300-5511 - Sr. Mathews
2	Imobiliária Newcore - Tel. (11) 9.8925-1160 - Sra. Pamela
3	Imobiliária Newcore - Tel. (11) 9.8925-1160 - Sra. Pamela
4	H. Mais Imóveis - Tel. (11) 9.9304-9110 - Sr. Heitor
5	Campos do Jordão Imóveis - Tel. (12) 3662-3742 - Sr. Mathews

**NOTA:**

Valor unitário homogeneizado => q = Vu x (1 + Σ Fi - n)

Vu = Preço Unitário do Elemento, considerando a elasticidade da oferta

Σ Fi = Soma dos fatores utilizados

n = Número de fatores utilizados = 2

**São Paulo - SP**

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista  
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572  
contato@amaraldavila.com.br

**Rio de Janeiro - RJ**

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro  
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560-3000  
contato@amaraldavila.com.br



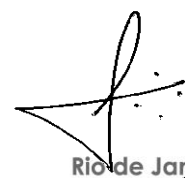
**amaral d'avila**  
engenharia de avaliações

## ANEXO 2

### ELEMENTOS COMPARATIVOS

**São Paulo - SP**

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista  
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572  
contato@amaraldavila.com.br

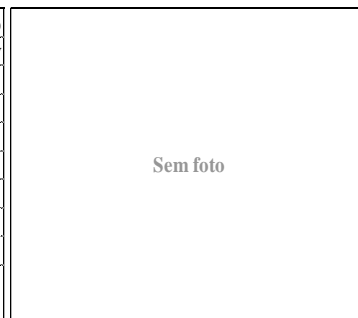


**Rio de Janeiro - RJ**

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro  
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000  
contato@amaraldavila.com.br

**ELEMENTOS COMPARATIVOS**

Comparativo no. 1 : Rua Interna do Loteamento		O/T :	O
Fonte: Juarez Imóveis - Tel. (12) 3663-5229 / 3663-7671 / 9.8300-5511 - Sr. Matheus		V/L :	V
Município:	Campos do Jordão/SP	Fator Transposição:	0,800
Bairro:	Loteamento Pedra do Baú	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2):	1.337,00	Fator Área:	1,010
Índice Fiscal:	100,00	Outros ( )	
Topografia:	1,00		
Preço à Vista:	R\$ 150.000,00	Mês: 5	Ano: 2022
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:			R\$ 100,97
Observações:	Terreno		OFERTA VENDA



Comparativo no. 2 : Avenida Pedra do Baú, s/n		O/T :	O
Fonte: Imobiliária Newcore - Tel. (11) 9.8925-1160 - Sra. Pamela		V/L :	V
Município:	Campos do Jordão/SP	Fator Transposição:	1,000
Bairro:	Loteamento Pedra do Baú	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2):	2.181,00	Fator Área:	1,070
Índice Fiscal:	80,00	Outros ( )	
Topografia:	1,00		
Preço à Vista:	R\$ 200.000,00	Mês: 5	Ano: 2022
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:			R\$ 82,53
Observações:	Terreno		OFERTA VENDA



Comparativo no. 3 : Avenida Pedra do Baú, s/n		O/T :	O
Fonte: Imobiliária Newcore - Tel. (11) 9.8925-1160 - Sra. Pamela		V/L :	V
Município:	Campos do Jordão/SP	Fator Transposição:	1,000
Bairro:	Loteamento Pedra do Baú	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2):	1.116,00	Fator Área:	0,970
Índice Fiscal:	80,00	Outros ( )	
Topografia:	1		
Preço à Vista:	R\$ 140.000,00	Mês: 5	Ano: 2022
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:			R\$ 112,91
Observações:	Terreno		OFERTA VENDA



Comparativo no. 4 : Alameda Oito, nº 9		O/T :	O
Fonte: H Mais Imóveis - Tel. (11) 9.9304-9110 - Sr. Heitor		V/L :	V
Município:	Campos do Jordão/SP	Fator Transposição:	1,000
Bairro:	Loteamento Atalaia	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2):	3.920,00	Fator Área:	1,150
Índice Fiscal:	80,00	Outros ( )	
Topografia:	1,00		
Preço à Vista:	R\$ 395.000,00	Mês: 5	Ano: 2022
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:			R\$ 90,69
Observações:	Terreno		OFERTA VENDA





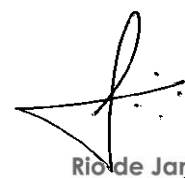
**amaral d'avila**  
engenharia de avaliações

Comparativo no. 5 : Rua Interna do Loteamento	O/T :	T
Fonte: Campos do Jordão Imóveis - Tel. (12) 3662-3742 - Sr. Mateus	VL :	V
Município: Campos do Jordão/SP	Fator Transposição:	1,000
Bairro: Loteamento Pedra do Baú	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 1.077,00	Fator Área:	0,960
Índice Fiscal: 80,00	Outros ( )	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 120.000,00	Mês: 5	Ano: 2022
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 111,42
Observações: Terreno		TRANSAÇÃO VENDA



**São Paulo - SP**

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista  
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572  
contato@amaraldavila.com.br



**Rio de Janeiro - RJ**

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro  
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000  
contato@amaraldavila.com.br



### Localização dos Elementos



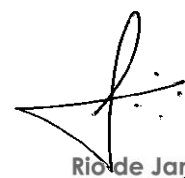
**amaral d'avila**  
engenharia de avaliações

## ANEXO 3

# DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

### São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista  
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572  
contato@amaraldavila.com.br



### Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro  
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000  
contato@amaraldavila.com.br



MATRÍCULA Nº 15720

MATRÍCULA Nº 15720

MATRÍCULA Nº 15720

Comarca de Campos do Jordão  
Estado de São Paulo

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

FAUZI AZEM RACHID

Oficial

Livro Nº 2 - Imóvel -

MATRÍCULA Nº =15.720=

FLS. -01F-  
Oficial

=IMÓVEL=

LOTE Nº 108, (cento e oito) da quadra 15 (quinze) do loteamento denominado Parque da Pedra do Baú, situado no Alto do Taquaral, com a área de 1.272,00 ms2., (hum mil, duzentos e setenta e dois metros quadrados), faz frente para a Av. Pedra do Baú, onde mede 24,00ms., (vinte e quatro metros). de um lado/ confronto com o lote 109, onde mede 50,50ms., (cinquenta metros e cinquenta/ centímetros) do outro lado confronta com o lote 107, onde mede 55,50ms., - (cinquenta e cinco metros e cinquenta centímetros) e nos fundos fundos confina com a mencionada Av. Pedra do Baú, onde mede 24,00ms., (vinte e quatro/ metros). - PROPRIETÁRIA: - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PEDRA DO BAU S/C LTDA; - com sede nesta cidade a Av. Macedo Soares, 175, inscrita no C.G.C. sob o nº 48.416.648/0001-70. - TÍTULO AQUISITIVO: - Registro 1/3.778 e Registro 2/3.774, em área maior deste Cartório, e o loteamento registrado sob nº 2, na matrícula 4.483, também deste Registro. - Campos do Jordão, 17 de fevereiro de 1.989. - Identif. sob o nº 05.038.013. - V.V. Exerc. de 1.989: - Rcz\$-497,09. - 0 - ESCº AUTº: - *Anderson Henrique* :-

R.1/Em 17 de fevereiro de 1.989. - Nos termos da escritura pública, de compra venda e cessão, datada de 22 de agosto de 1.988. lavrada à fls. 112/116, do livro 97 das notas do 1º Tabelião local, a proprietária acima qualificada, com a anuência de SIMON ZAIDMAN, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, - R.G. nº 3.924.765/SP, inscrito no CPF sob nº 187.805.048-68, residente e domiciliado na Capital de São Paulo; pelo valor de Rcz\$-127,20, à QUEILA FERAZ MONTEIRO, brasileira, solteira, maior, estilista, portadora da identidade de R.G. nº 6.141.617-SP inscrita no CPF/MF sob o nº 106.621.168-01, residente e domiciliada em São Paulo, Capital, a Rua Sabará, 472, aptº 1.101- Higienópolis. - O Escº Autº: - *Anderson Henrique* :-

**R-2/15.720: Protocolo nº 66.667 de 15/05/2012.**

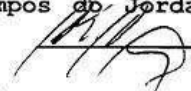
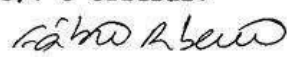

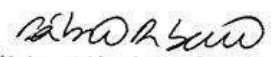
**VENDA E COMPRA.** Pela escritura de venda e compra de 09/05/2012, do 6º Tabelião de Notas de São Paulo-SP (liv. 3458, páginas 085/088), a proprietária **QUEILA FERAZ MONTEIRO**, já qualificada, **vendeu o IMÓVEL MATRICULADO a CROWNER NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Rua Dr. Alberto Seabra, 268, Alto de Pinheiros, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob nº 10.474.758/0001-15, pelo valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Campos do Jordão, 23 de maio de 2012. O Escrevente: *Anderson Henrique* (Anderson Henrique Rodrigues Moreira). O Oficial:

*Fábio Ribeiro dos Santos*  
Fábio Ribeiro dos Santos

**AV-3/15.720: Protocolo nº 71.144 de 16/05/2013.**

**AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO.** Nos termos do requerimento de 13/05/2013 e à vista da certidão expedida em 18/04/2013 pela 10ª Vara Cível de São Paulo-SP, procedo à presente averbação com base no art. 615-A do Código de Processo Civil para constar a distribuição, em 02/12/2011, da Execução de Título Extrajudicial nº 0219983-12.2011.8.26.0100, à 10ª Vara Cível Central da Comarca de São Paulo-SP, ajuizada por **BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 31.895.683/0001-16, em face de **ROMERO NEGOCIOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.111.111/0001-01.



MATERIA - AVILA	MATERIA - AVILA	MATERIA - AVILA	MATRÍCULA Nº	15.720	COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO DO JORDÃO - S.P.	Ficha -02F-	
			COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO Estado de São Paulo	<p><b>AV-6/15.720:</b> Protocolo nº 72.884 de 24/01/2014. <b>ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL.</b> Nos termos do mesmo requerimento e do instrumento particular da 2ª alteração contratual a que se refere o registro anterior, a proprietária <b>BEZERRA &amp; GOMES NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA</b>, supra qualificada, passou a denominar-se <b>TOLOMEU NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA</b>. Campos do Jordão, 13 de fevereiro de 2014. O Escrevente:  (Pedro Rodrigues Pronckunas). O Oficial:  Fábio Ribeiro dos Santos</p>			
			OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Registro Geral	<p><b>AV-7/15.720:</b> Protocolo nº 76.706 de 08/07/2015. <b>ARRESTO.</b> Nos termos da certidão de 08/07/2015, expedida pelo 20º Ofício Cível da Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos da Execução Civil nº 1054872-17.2015.8.26.0100, movida por <b>TRIANON SECURITIZADORA S.A.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 15.216.204/0001-31, em face da proprietária <b>TOLOMEU NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA</b>, já qualificada; de <b>CROWNER NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 10.474.758/0001-15; e de <b>LUIZ JOSÉ RIBEIRO FILHO</b>, inscrito no CPF/MF sob o nº 438.851.876-04, o imóvel objeto da presente matrícula foi arretado para garantir a execução do valor de R\$ 34.245.373,86 (trinta e quatro milhões, duzentos e quarenta e cinco mil, trezentos e setenta e três reais e oitenta e seis centavos), tendo sido nomeado depositário <b>TOLOMEU NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA</b>, já qualificada. O arresto envolveu também os imóveis objetos das matrículas nºs 121993, do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP; 15819, do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP; 84624, do Oficial de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra-SP; 30043, do Oficial de Registro de Imóveis de São Sebastião-SP; 98014, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP; 92199, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá-SP; e 19932, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo-SP. Campos do Jordão, 21 de julho de 2015. O Escrevente:  (Anderson Henrique Rodrigues Moreira). O Oficial:  Fábio Ribeiro dos Santos</p>			
Livro Nº 2 - Imóvel 12058-4	<p><b>AV-8/15.720:</b> Protocolo nº 78.255 de 05/02/2016. <b>PENHORA.</b> Nos termos da certidão de 24/02/2016, expedida pela Escrivã Diretora do 5º Ofício Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos de Execução Civil nº 0165839-88.2011.8.26.0100, movida pelo <b>BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S.A.</b>, CNPJ nº 31.895.683/0001-16, em face da proprietária <b>TOLOMEU NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>, já qualificada; de <b>GRUPO RIBEIRO FILHO IMPORTAÇÃO</b> Continua na Ficha nº 02V</p>						







MATRÍCULA Nº 15.720

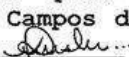
COMARCA DE CAMPOS  
DO JORDÃO - S. P.

Ficha  
-02V-  
Verso

**E EXPORTAÇÃO S.A.**, CNPJ nº 04.097.469/0001-41, **CROWNER NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 10.474.758/0001-15, **BETSABEIA NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 17.293.070/0001-88, e de **LUIZ JOSÉ RIBEIRO FILHO**, CPF/MF nº 438.851.876-04, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado para garantir a execução do valor de R\$ 963.953,23 (novecentos e sessenta e três mil, novecentos e cinquenta e três reais e vinte e três centavos), tendo sido nomeada depositário do imóvel **TOLOMEU NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada. Campos do Jordão, 02 de março de 2016. O Escrevente:  (Anderson Henrique Rodrigues Moreira). O Oficial:

  
Fábio Ribeiro dos Santos

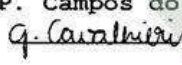
**AV-9/15.720:** Protocolo nº 95.174 de 21/12/2021.

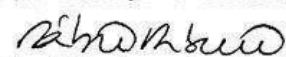
**INDISPONIBILIDADE DE BENS.** Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202112.1615.01953072-IA-070, extraído do Processo nº 10003745720188260587, foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **TOLOMEU NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 11.074.405/0001-90, conforme decisão proferida pelo MM. Juízo da 2ª Vara de Caraguatatuba-SP. Campos do Jordão, 24 de janeiro de 2022. A Escrevente:  (Caroline da Costa Kessler). O Escrevente Substituto:

  
Pedro Rodrigues Pronckunas

Código do Selo Digital: 1205843E1000000007780922K

**AV-10/15.720:** Protocolo nº 95.231 de 23/12/2021.

**INDISPONIBILIDADE DE BENS.** Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202112.2212.01951680-IA-820, extraído do Processo nº 10003745720188260587, foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **TOLOMEU NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 11.074.405/0001-90, conforme decisão proferida pelo MM. Juízo da 1ª Vara Judicial de São Sebastião-SP. Campos do Jordão, 27 de janeiro de 2022. A Escrevente:  (Gabriela Correa Cavalhieri). O Oficial:

  
Fábio Ribeiro dos Santos

Código do Selo Digital: 1205843E10000000078203227

**AV-11/15.720:** Protocolo nº 95.232 de 23/12/2021.

**INDISPONIBILIDADE DE BENS.** Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202112.2212.01951676-IA-041,

Continua na Ficha nº 03F

12058-4

Livro Nº 2 - Imóvel

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Registro Geral

COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO  
Estado de São Paulo

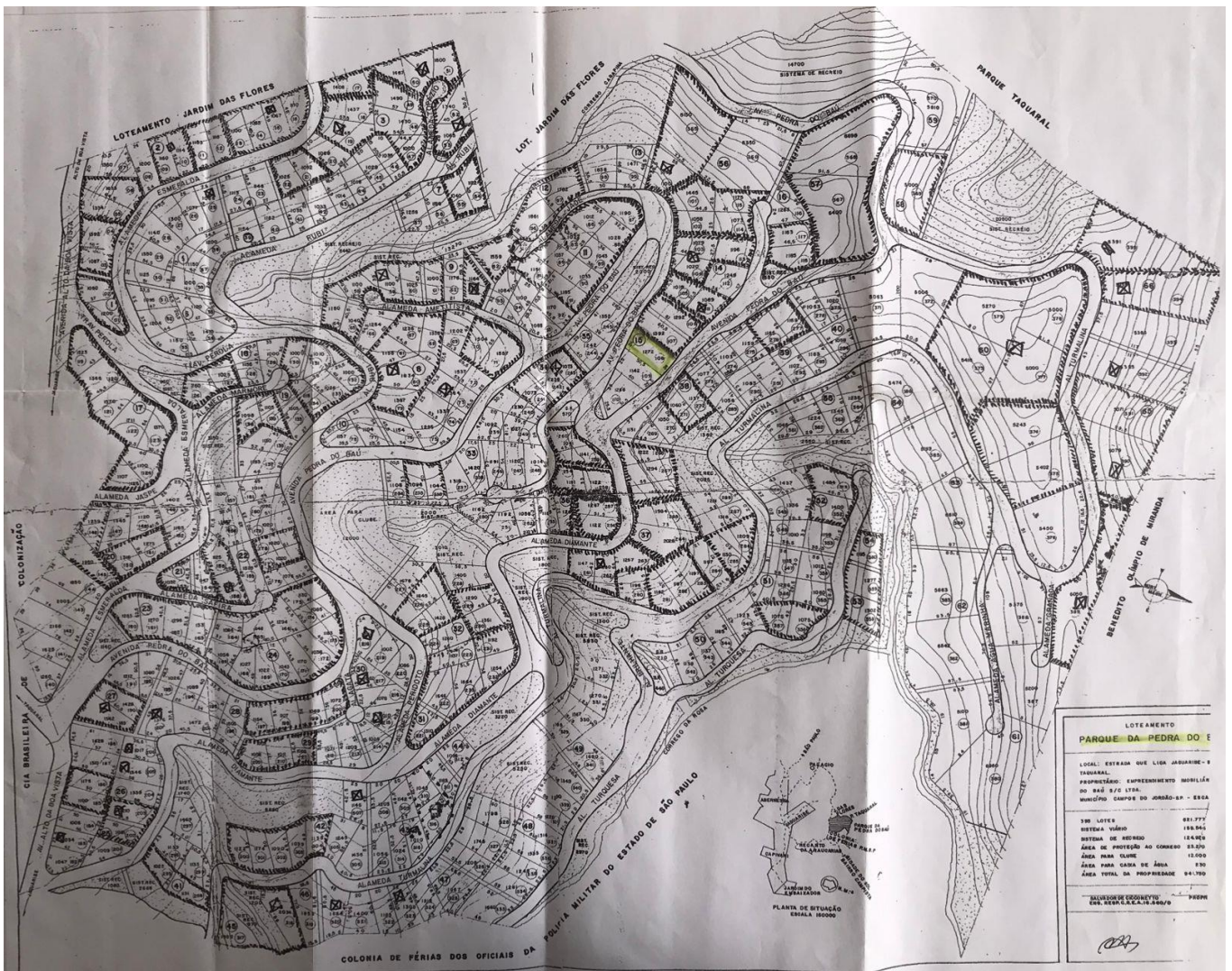


MATERIA 15.720	MATERIA Nº 15.720	COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº	15.720	Oficial:	Ficha -03F-
			extraído do Processo nº 10003745720188260587, foi determinada a <b>INDISPONIBILIDADE DOS BENS</b> de <b>TOLOMEU NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA</b> , CNPJ nº 11.074.405/0001-90, conforme decisão proferida pelo MM. Juízo da 1ª Vara Judicial de São Sebastião-SP. Campos do Jordão, 27 de janeiro de 2022. A Escrevente: <i>g. Cavalhierif</i> (Gabriela Correa Cavalhierif). O Oficial: <i>Fábio Ribeiro dos Santos</i> Fábio Ribeiro dos Santos Código do Selo Digital: 1205843E100000000078205223			
Livro Nº 2 - Imóvel	CNJ 12058-4	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Registro Geral	CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE			

- RJ  
entro



**amaral d'avila**  
engenharia de avaliações



LOTEAMENTO													
<b>PARQUE DA PEDRA DO E</b>													
LOCAL: ESTERIL QUE LIZA JARDIM - TAQUARAL.													
PROPOSTAÇÃO: EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO PARA FINS DE LOTEAMENTO.													
MUNICÍPIO: CAMPOS DO JARDIM - SP - BRASIL													
<table border="1"> <tr> <td>100 LOTES</td> <td>821.777</td> </tr> <tr> <td>ÁREA TOTAL</td> <td>188.546</td> </tr> <tr> <td>SISTEMA DE REGISTRO</td> <td>18.000</td> </tr> <tr> <td>ÁREA DE PROTEÇÃO AO CONHECIMENTO</td> <td>18.000</td> </tr> <tr> <td>ÁREA PARA CADA LOTE</td> <td>1.885</td> </tr> <tr> <td>ÁREA TOTAL DA PROPRIEDADE</td> <td>84.100</td> </tr> </table>		100 LOTES	821.777	ÁREA TOTAL	188.546	SISTEMA DE REGISTRO	18.000	ÁREA DE PROTEÇÃO AO CONHECIMENTO	18.000	ÁREA PARA CADA LOTE	1.885	ÁREA TOTAL DA PROPRIEDADE	84.100
100 LOTES	821.777												
ÁREA TOTAL	188.546												
SISTEMA DE REGISTRO	18.000												
ÁREA DE PROTEÇÃO AO CONHECIMENTO	18.000												
ÁREA PARA CADA LOTE	1.885												
ÁREA TOTAL DA PROPRIEDADE	84.100												
ELABORADO POR: [Assinatura] DATA: 10/01/2010 ESCALA: 1:10.000													

**São Paulo - SP**  
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista  
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572  
contato@amaraldavila.com.br

**Rio de Janeiro - RJ**  
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro  
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560-3000  
contato@amaraldavila.com.br

