Avaliações e Perícias de Imóveis

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Matrícula: 9.731- Av. Gustavo Biagioni, LT 133 - Vila Porã, Campos do Jordão, SP.



Solicitante: **Alexandre Travassos**

DIVISÃO DE AVALIAÇÕES

São Paulo, 02 de Junho de 2026

OLV - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE IMÓVEIS - https://olvavaliacoes.my.canva.site/

Rua Oscar Freire, 2295 – Pinheiros – São Paulo – SP – 05409-011 – olvavaliacoes@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

Sumário

1. INTRODUÇÃO 4
2. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO 5
2.1. Da vistoria do imóvel 5
2.2. Áreas do imóvel 5
2.3. Localização: 5
2.4. Estudo e Restrições: 7
2.4.1. Documentação: 7
2.4.2. Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos: 7
2.5. Características Gerais e Particulares do Imóvel: 7
2.5.1. Características dos Logradouros: 7
2.5.2. Tipo de Ocupação Circunvizinha: 8
2.5.3. Melhoramentos Públicos: 8
2.5.4. Zoneamento 8
2.5.5. Terreno 9
2.5.6. Construção 9
3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL 11
4. VALOR DO IMÓVEL: 12
4.1. Tabela de Homogeneização 14
5. AVALIAÇÃO: 16
6. METODOLOGIA 17
6.1. Método Comparativo: 17
6.2. Método de Custo: 17
6.3. Método da Renda: 17
6.4. Método Residual: 17
6.5. Método Evolutivo: 18
7. CRITÉRIOS 19
7.1. LOCALIZAÇÃO: 19
7.2. RESTRIÇÕES: 19
7.2.1. Zoneamento: 19
7.2.2. Enquadramento Fiscal: 19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

7.2.3. Reaproveitamento: 19
7.2.4. Desapropriação e Melhoramentos Públicos: 19
7.3. CARACTERÍSTICAS GERAIS LOCAIS: 20
7.3.1. Características do Logradouro Público: 20
7.3.2. Melhoramentos Públicos Existentes: 20
7.3.3. Meios Normais de Transporte: 20
7.3.4. Tipo de Ocupação Circunvizinha: 20
7.4. CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DA AVALIAÇÃO: 20
7.4.1. Terreno: 20
7.5. DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - IMÓVEIS DE REFERÊNCIA: 20
7.5.1. Equivalência de Situação: 21
7.5.2. Equivalência de Características: 21
7.5.3. Equivalência no Tempo: 21
7.6. Homogeneização: 21
7.6.1. Fator de Fonte (Ff): 21
7.6.2. Fator de Transposição (Ft): 21
7.6.3. Fator de Padrão (FPa): 22
7.7. Cálculo dos Valores Homogeneizados: 22
7.7.1. Cálculo do Resultado Homogeneizado da Pesquisa (RH): 22
7.7.2. Cálculo do Valor Final do Imóvel: 23
8. MÉTODO DE CUSTO 24
8.1. Custo de Reposição das Construções e Benfeitorias: 24
9. CONCLUSÃO: 25
10. ANEXOS 26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

1. INTRODUÇÃO

Objetivo do Trabalho: Avaliar o imóvel, Av. Gustavo Biagioni, Lote 133 s/n, V Poran, Campos do Jordão - SP, 12460-000, conforme a matrícula: 9.731, do Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão /SP, pelo método comparativo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado Alexandre Travassos, sendo o laudo para fins judiciais.

Responsabilidade pelo Trabalho: O trabalho é elaborado pela empresa **OLV PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES**, pela sua DIVISÃO DE AVALIAÇÕES, que conta com a colaboração de profissionais competentes e em condições de executar com segurança, conhecimento e probidade a prestação de serviços confiada.

Sigilo: O trabalho em sua plenitude é considerado pelo nosso escritório absolutamente confidencial, sendo que, as informações adicionais e esclarecimentos posteriores só serão fornecidos mediante solicitação, por escrito, do interessado.

Restrições: Este trabalho não pode ser reajustado sem a devida análise técnica da empresa responsável.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

2. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

2.1. Da vistoria do imóvel

A vistoria foi realizada na data agendada, com o engenheiro designado dirigindo-se ao imóvel munido dos documentos processuais pertinentes.
A visita foi acompanhada pela Sr Marina 12 99722-0998.

Imóvel possui invasão de uma casa aos fundos de aproximadamente 48m² que não foi possível entrar devido a não liberação.

Possui uma rampa que da acesso aos veículos do vizinho lateral, porém também nota-se essa rampa irregular

2.2. Áreas do imóvel

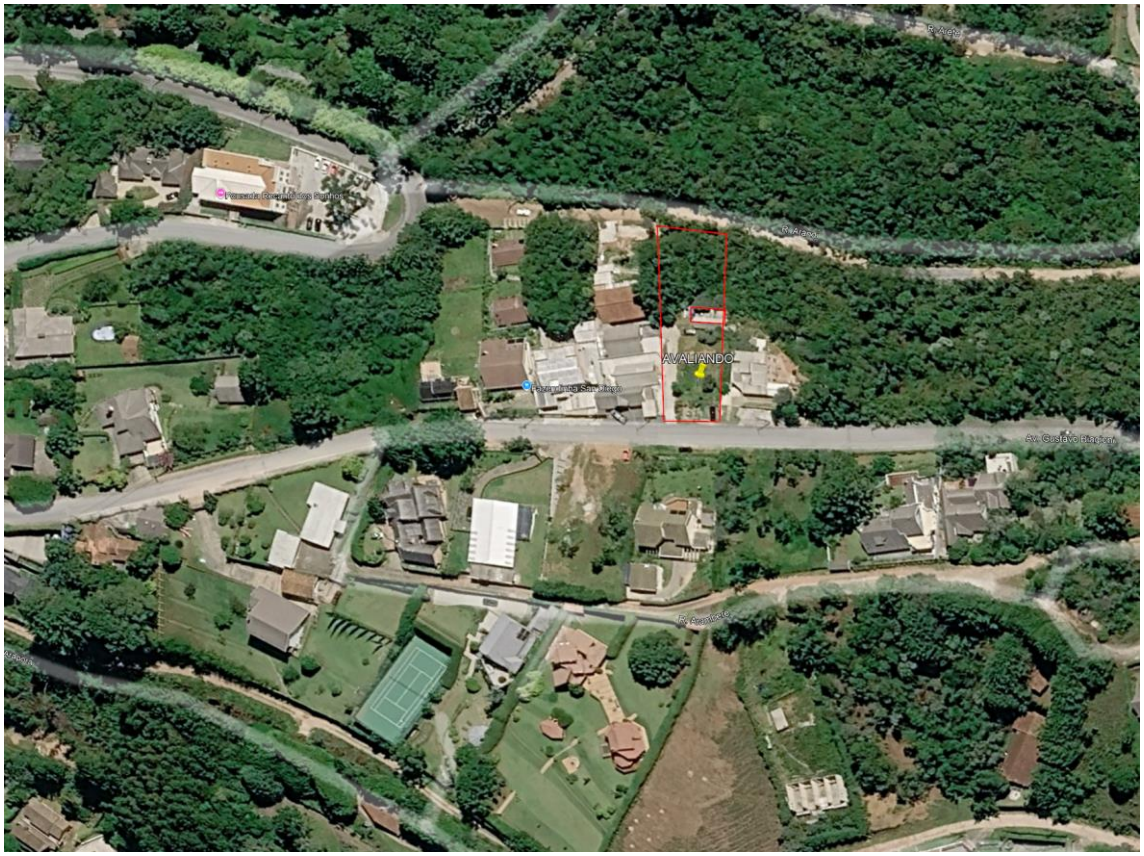
Foi verificado pela matrícula e estimada as áreas do imóvel sendo:

Áreas	Matrícula	IPTU	Estimado
Terreno	1.134,00 m²	Não recebido doc.	1134,00 m²
Construção	0,00 m²	Não recebido doc.	0,00 m²

2.3. Localização:

O imóvel em estudo situa-se Av. Gustavo Biagioni, Vila Porã, Campos do Jordão, SP. Durante a vistoria foi aferida a coordenada de localização do avaliando: 22°44'46.4"S 45°33'57.5"W

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

2.4. Estudo e Restrições:

2.4.1. Documentação:

Foi recebida a matrícula: 9.731, do Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão /SP

2.4.2. Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:

Não se observou a existência de projetos de desapropriação e ou melhoramentos públicos que afetem o imóvel.

2.5. Características Gerais e Particulares do Imóvel:

2.5.1. Características dos Logradouros:

A Av. Gustavo Biagioni, possui uma largura de cerca de 6,00 m, em asfaltado e, em duas direções.



Logradouro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

2.5.2.Tipo de Ocupação Circunvizinha:

O micro entorno do imóvel caracteriza-se zona marcante residencial, com comércios locais.



Imagem do entorno

2.5.3.Melhoramentos Públicos:

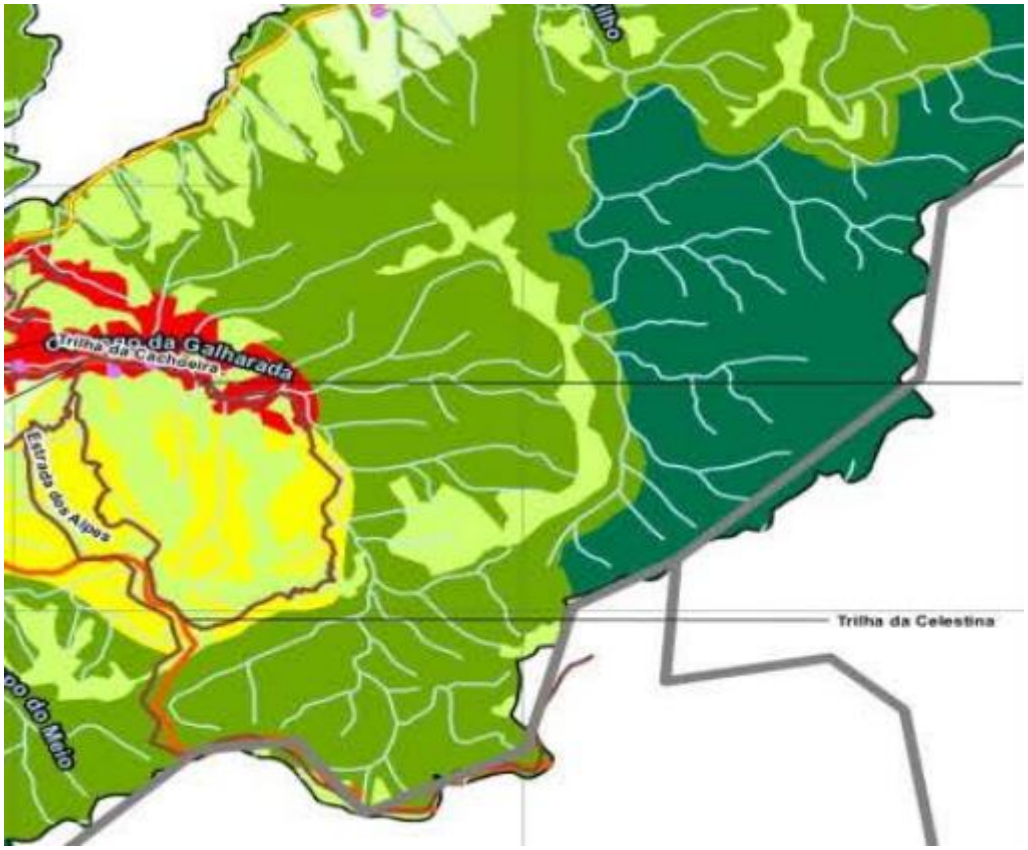
O local é servido por energia elétrica, esgoto sanitário, água, pavimentação, telefone e iluminação pública.

2.5.4. Zoneamento

Imóvel situado em zona de recuperação 3

Abaixo o mapa onde o imóvel está inserido.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.



(Mapa zoneamento Campos do Jordão)

2.5.5.Terreno

O terreno do imóvel possui uma área de 1.134,00 m², tendo se formato irregular e a testada de aproximadamente 16,80m

2.5.6.Construção

Possui invasão de uma casa aos fundos de aproximadamente 48m² que não foi possível entrar devido a não liberação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.



(Fonte: próprio autor, imagem retirada de satélite)

O imóvel possui uma área estimada de 1.134,00 m² podendo haver divergências na medição, pois não delimitação física.

Para efeito de cálculo foi utilizando o Comparativo Direto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Relatório fotográfico do imóvel abaixo:

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



LOGRADOURO



PLACA DA RUA



LOGRADOURO



LOGRADOURO



TERRENO



TERRENO



TERRENO



VIZINHO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

	
RAMPA	CASA DE INVASÃO
	
TERRENO	TERRENO

4. VALOR DO IMÓVEL:

A seguir, apresentamos tabela de elementos comparativos, que foram considerados como válidos por se referirem aos imóveis com qualidades e localizações adequadas para efeito de comparação, onde constam os dados e características principais, bem como a fonte.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

1	**Amostra 1**								
	Endereço:	AVENIDA GUSTAVO BIAGIONI, 1600, VILA PORAN, CAMPOS DO JORDÃO					**Bairro:**	VILA PORÃ	
	Cidade:	CAMPOS DO JORDÃO					**Estado:**	SP	
	Idade Aparente:	0			**Oferta/Transação:**	OFERTA	**Data da Pesquisa:**	11/05/2026	
	Tipologia:	TERRENO			**Classe:**		**Padrão:**		
	Conservação:		**V. Construção:**	R$ -	**Vaga:**	0	**Quarto/Suíte:**	0	
	Á. Terreno	1018	**Valor:**	R$ 440.000,00	**Andar:**		**Topografia:**	DECLIVE ACIMA DE 20%	
	Á.Construída:		**Á. Terreno:**	1018	**Vista:**	1	**Mult. Frentes:**		
	Informante:	TERRA DOURADA					**Fone:**	(12) 99732-7374	
	Alerta/Site:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-campos-do-jordao-vila-poran-1018m2-RS440000/id-33734455/							
2	**Amostra 2**								
	Endereço:	R. ARAPORA					**Bairro:**	VILA PORÃ	
	Cidade:	CAMPOS DO JORDÃO					**Estado:**	SP	
	Idade Aparente:	0			**Oferta/Transação:**	OFERTA	**Data da Pesquisa:**	11/05/2026	
	Tipologia:	TERRENO			**Classe:**		**Padrão:**		
	Conservação:		**V. Construção:**	R$ -	**Vaga:**	0	**Quarto/Suíte:**	0	
	Á. Terreno	2924	**Valor:**	R$ 1.300.000,00	**Andar:**		**Topografia:**	ECLIVE DE 10% ATÉ 20	
	Á.Construída:		**Á. Terreno:**	2924	**Vista:**	1	**Mult. Frentes:**		
	Observação:								
	Informante:	JULIO ESTEFANO					**Fone:**	0	
	Alerta/Site:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-na-vila-pora-2989941315.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=7							
3	**Amostra 3**								
	Endereço:	AVENIDA GUSTAVO BIAGIONI					**Bairro:**	VILA PORÃ	
	Cidade:	CAMPOS DO JORDÃO					**Estado:**	SP	
	Idade Aparente:	0			**Oferta/Transação:**	OFERTA	**Data da Pesquisa:**	11/05/2026	
	Tipologia:	TERRENO			**Classe:**		**Padrão:**		
	Conservação:		**V. Construção:**	R$ -	**Vaga:**	0	**Quarto/Suíte:**	0	
	Á. Terreno	1080	**Valor:**	R$ 450.000,00	**Andar:**		**Topografia:**	DECLIVE ACIMA DE 20%	
	Á.Construída:		**Á. Terreno:**	1080	**Vista:**	1	**Mult. Frentes:**		
	Observação:								
	Informante:	CAMPOS & CO. IMÓVEIS					**Fone:**	0	
	Alerta/Site:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-padrao-a-venda-vila-pora-campos-do-jordao-3020876124.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=20							
4	**Amostra 4**								
	Endereço:	RUA ARAMBERÉ 10					**Bairro:**	VILA PORÃ	
	Cidade:	CAMPOS DO JORDÃO					**Estado:**	SP	
	Idade Aparente:	0			**Oferta/Transação:**	OFERTA	**Data da Pesquisa:**	11/05/2026	
	Tipologia:	TERRENO			**Classe:**		**Padrão:**		
	Conservação:		**V. Construção:**	R$ -	**Vaga:**	0	**Quarto/Suíte:**	0	
	Á. Terreno	2900	**Valor:**	R$ 1.200.000,00	**Andar:**		**Topografia:**	ECLIVE DE 10% ATÉ 20	
	Á.Construída:		**Á. Terreno:**	2900	**Vista:**	1	**Mult. Frentes:**		
	Observação:								
	Informante:	ZURIQUE IMÓVEIS					**Fone:**	(12) 99644-9844	
	Alerta/Site:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2900-m-por-r$-1.200.000-00-vila-3023336478.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=24							
5	**Amostra 5**								
	Endereço:	VILA PORÃ					**Bairro:**	VILA PORÃ	
	Cidade:	CAMPOS DO JORDÃO					**Estado:**	SP	
	Idade Aparente:	0			**Oferta/Transação:**	OFERTA	**Data da Pesquisa:**	11/05/2026	
	Tipologia:	TERRENO			**Classe:**		**Padrão:**		
	Conservação:		**V. Construção:**	R$ -	**Vaga:**	0	**Quarto/Suíte:**	0	
	Á. Terreno	1919	**Valor:**	R$ 1.450.000,00	**Andar:**		**Topografia:**	PLANO	
	Á.Construída:		**Á. Terreno:**	1919	**Vista:**	1	**Mult. Frentes:**		
	Observação:								
	Informante:	IMÓVEIS CAMPOS DO JORDÃO					**Fone:**	0	
	Alerta/Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-poran-bairros-campos-do-jordao-1919m2-venda-RS1450000-id-2883767709/?source=showcase%2Crp							

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.



Croqui das amostras

4.1. Tabela de Homogeneização

Foram considerados os dados referentes aos elementos comparativos, constantes da tabela abaixo, devidamente homogeneizados, levando em consideração, para o cálculo, a área de terreno de 1.134,00 m².

Homogeneização para o avaliando													
Amostra	V. Unit.	F. Fonte	F. Área	F. Comercialização	F. Transposição	F. Topo	0					FAT	Unit. Homog.
1	432,22	0,90	0,97	1,00	1,00	1,32	1,00	1,00	1,00	1,00	1,29		501,49
2	444,60	0,90	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13		450,43
3	416,67	0,90	0,99	1,00	1,00	1,32	1,00	1,00	1,00	1,00	1,30		488,87
4	413,79	0,90	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,12		418,79
5	755,60	0,90	1,07	1,00	1,00	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	0,82		556,25
Valor da Construção Sinduscon:					R$	2.146,09						Média:	R$ 483,17
Memoria de Calculo (Valor do Imóvel)												Limite Max:	R$ 579,80
Áreas			Valor Unitário	Coeficientes				Total Individual		Fator de Liquidez		Limite Min:	R$ 386,53
				F. Comercialização	Padrão IB	Foc						TSTUDENT:	1,533
Área Terreno(m²):	1134,00	R$	483,17	1,00	1,00	1,00	1,00	R$	547.911,61			Desvio Padrão:	52,26
Área Constr. (m²):	0,00	R$	2.146,09	1,00	1,00	1,00	1,00	R$	-			ficiente de Variação:	10,82%
												ervalo de Confiança:	14,83%
Valor Final de Avaliação:				R$					548.000,00			IC Superior:	519,00 7,42%
												IC Inferior:	447,33 7,42%
												de Fundamentação:	Grau II=7 ptos
												Grau de Precisão:	Grau III<30%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

Através da análise dos elementos comparativos e usando o campo de arbítrio do avaliador, adotamos o ponto médio do intervalo de confiança obtido na tabela de homogeneização, por conta das condições predominantes do imóvel.

A ponderação dos dados de mercado levantados, conduziu a um valor unitário médio de R$ **438,17/m²** de terreno, com intervalo de confiança entre o valor mínimo de R$ 386,53/m² e o valor máximo de R$ 579,80/m².

Assim, calculando, temos:

Valor da Terreno = 1.134,00 m² x R$ **438,17** = R$ 547.911,61

Arredondando o valor temos R$ 548.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

5. AVALIAÇÃO:

As premissas sobre as quais baseamos nosso trabalho para o escopo final, ou seja, a determinação dos valores, foram as seguintes:

a) Fixação clara do objeto avaliado;

b) O bem considerado como livre de: hipoteca, usufruto, arresto, vínculo, penhores, desapropriações e/ou problemas vários que obstem o bom uso deles;

c) O valor fornecido é subentendido como para pagamento em Junho de 2026.

Concluindo, salientamos que os engenheiros, técnicos e demais elementos que participaram desse trabalho e após cuidadoso exame e discussões do caso específico, avaliaram o bem objeto deste trabalho em:

VALOR DE COMPRA E VENDA:

VALOR DE MERCADO:

R$ 548.000,00

(Quinhentos e Quarenta e Oito Mil Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

6. METODOLOGIA

A metodologia do presente trabalho será a de dar um tratamento adequado e específico à avaliação.

Conforme preceitua a norma NBR 14653, Partes 1 e 2, da ABNT. (Associação Brasileira de Normas Técnicas) na avaliação de imóveis urbanos podem utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

6.1. Método Comparativo:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativo a outros de características similares.

6.2. Método de Custo:

Aqueles em que o valor das construções e benfeitorias é resultado de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

Os métodos indiretos classificam-se em:

6.3. Método da Renda:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

6.4. Método Residual:

Aquele em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das construções e benfeitorias. Deverá ser subtraída também, quando for o caso, a parcela relativa à vantagem de uso ou renda do conjunto (conforme estabelece a norma).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

6.5. Método Evolutivo:

Aquele que identifica o valor de um bem a partir da soma de valores de todas as parcelas componentes.

No caso de imóveis, pode ser expresso pela soma do capital-terreno, do capital-construção e do “terceiro componente”, representado pelo lucro imobiliário, ou “vantagem da coisa feita” ou “fator de comercialização”, entre outras denominações.

Nesse critério também as parcelas referentes a terrenos são geralmente obtidas pelo Método Comparativo Direto ou Involutivo, e as referentes a benfeitorias por Métodos de Identificação do Custo de Reprodução.

Caso utilizado para o trabalho em questão será o **Método Comparativo** para a apuração do valor de compra e venda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

7. CRITÉRIOS

Os critérios que adotamos nos nossos trabalhos de avaliação de imóveis são os seguintes:

7.1. LOCALIZAÇÃO:

São fornecidos todos os dados para uma perfeita localização do imóvel, inclusive os logradouros que o delimitam, com destaque para os principais acessos, além dos nomes do bairro, do Município e do Estado.

7.2. RESTRIÇÕES:

Devem ser citadas todas as restrições governamentais que afetem o uso do imóvel, quer Municipais, Federais ou Estaduais.

7.2.1. Zoneamento:

Deve ser citado o tipo de zona em que se situa o imóvel (residencial, comercial, industrial, de serviços, rural, etc.), completando-se o dado acima com as características básicas da lei de zoneamento (caso haja) que afete o local.

7.2.2. Enquadramento Fiscal:

Cita-se o enquadramento fiscal do imóvel, isto é, setor, quadra, distrito e/ou subdistrito, região administrativa, bairro, zoneamento, Município e Estado.

7.2.3. Reaproveitamento:

Sempre que possível deve ser feita uma apreciação sobre o grau de aproveitamento do imóvel face às leis de zoneamento.

7.2.4. Desapropriação e Melhoramentos Públicos:

Citam-se as desapropriações e/ou melhoramentos públicos aprovados ou em projeto, que afetem o imóvel, inclusive projetos viários, tais como: vias expressas, metrô, subúrbios e outros no gênero.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

7.3. CARACTERÍSTICAS GERAIS LOCAIS:

7.3.1. Características do Logradouro Público:

Trata-se da descrição da rua, avenida, estrada, etc., sob o aspecto de largura, pavimentação, declividade e outros aspectos relevantes.

7.3.2. Melhoramentos Públicos Existentes:

São definidos os melhoramentos públicos existentes, tais como: guias e sarjetas, passeios, redes de energia elétrica domiciliar e pública, redes de águas pluviais, água potável e de esgoto, telefone, arborização e serviço de coleta de lixo.

7.3.3. Meios Normais de Transporte:

São citados os meios normais de transporte de massa existente, tais como: ônibus locais, intermunicipais e interestaduais, metrô, trens de subúrbios e outros.

7.3.4. Tipo de Ocupação Circunvizinha:

Trata-se de caracterização da ocupação circunvizinha, tipificando sua predominância e definindo o uso.

7.4. CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:

7.4.1. Terreno:

São fornecidos dados quanto à topografia, natureza aparente do solo, formato, dimensões e área, bem como tipo de fechamento.

7.5. DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - IMÓVEIS DE REFERÊNCIA:

O levantamento de dados do mercado imobiliário, proveniente de pesquisas no campo, nos jornais, junto a proprietários, corretores especializados e/ou imobiliárias, etc., fornece imóveis de referência que, após rigorosa qualificação e seleção, são indispensáveis para a formulação de um valor de mercado consequente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

Os imóveis de referência devem ser analisados, tendo-se em conta os seguintes fatores:

7.5.1. Equivalência de Situação:

Quer quanto ao bairro, quer quanto ao zoneamento, coletando-se dados preferencialmente da mesma zona geoeconômica.

7.5.2. Equivalência de Características:

Os imóveis de referência devem ser os mais semelhantes possíveis ao objeto da avaliação, no que diz respeito à sua destinação, grau de aproveitamento, características e ambiência.

7.5.3. Equivalência no Tempo:

Os imóveis de referência obtidos deverão apresentar, sempre que possível, datas próximas do dia da avaliação, dando-se preferência para os dados dos últimos seis meses.

7.6. Homogeneização:

Todos os imóveis de referência coletados sofrem um processo de homogeneização, isto é, um tratamento adequado para permitir uma comparação sem distorções com o imóvel objeto da avaliação.

Selecionamos em nossas pesquisas os elementos disponíveis que mais se assemelham às características físicas, de ocupação e de localização aos dos imóveis avaliados.

A fim de tratar os elementos coletados (dados do mercado) tornando-os homogêneos e comparáveis aos do imóvel avaliado, utilizamos os seguintes fatores de correção.

7.6.1. Fator de Fonte (Ff):

Quando o elemento é ofertado (jornais ou corretores), reduzimos o valor à vista em 10%, a título de realização de negócio.

7.6.2. Fator de Transposição (Ft):

Tendo em vista as diferenças de localização, acesso, melhoramentos públicos e características de ocupação inerentes a cada elemento coletado, admitimos também os Índices Locais (IL)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

publicados na Planta Genérica de Valores para transposição de cada um deles para o local do imóvel em questão.

7.6.3.Fator de Padrão (FPa):

Leva em conta as características construtivas da amostra em relação às do objeto.

7.7. Cálculo dos Valores Homogeneizados:

Os valores homogeneizados (qi) de cada elemento comparativo são obtidos com a aplicação de seguinte fórmula:

qi = preço (R$ m² x (fatores de correção)

7.7.1.Cálculo do Resultado Homogeneizado da Pesquisa (RH):

O resultado homogeneizado (RH), de uma pesquisa é obtido pela aplicação de regressão linear aos elementos comparativos, que possibilita a determinação do desvio padrão “s” e do intervalo de confiança “IC” de amostra.

Esse resultado - RH - corresponde ao valor unitário básico do metro quadrado de um imóvel definido pela zona avaliatória em que foi enquadrado o imóvel avaliado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

7.7.2.Cálculo do Valor Final do Imóvel:

O valor final é obtido pela aplicação da seguinte fórmula geral:

$$V = Rhi \times Sti \times (\text{fatores aplicáveis})$$

onde:

V = valor
Rhi = resultado homogeneizado da pesquisa correspondente ao imóvel genérico.
Sti = área total

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

8. MÉTODO DE CUSTO

A ponderação dos “imóveis de referência” e demais informações complementares coletadas, já anteriormente qualificadas, selecionadas e homogeneizadas é realizada por uma comissão de avaliação, formada por experientes profissionais da área da engenharia, economia, administração e avaliação de uma maneira geral.

8.1. Custo de Reposição das Construções e Benfeitorias:

Após cuidadosa inspeção local, passa-se para o levantamento das quantidades. A seguir pesquisa-se o preço dos materiais necessários e mão-de-obra adequada bem como os valores das leis sociais, BDI, etc., que comporão os preços unitários.

Assim, nos preços unitários indicados estará incluído tudo aquilo que é necessário para que se tenha o serviço desejado. Pela multiplicação do valor unitário pelas quantidades encontradas, resultará o valor de novo. Em alguns casos são utilizadas “verbas” para execução de serviços específicos.

A depreciação será resultante da idade e do estado de conservação em função de métodos correntes de cálculo de depreciação.

Nota:

Os valores ponderados e homogeneizados servem para balizamento do valor final a ser adotado, não devendo, porém, ser considerado como indicação definitiva do resultado final.

Finalmente, é a qualidade, o conhecimento e sensibilidade dos profissionais envolvidos, que habilitam a comissão de avaliação a manipular os dados concretos e objetivos das pesquisas, das consultas e outras informações coletadas, sobre o valor apurado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

9. CONCLUSÃO:

Ao finalizar o trabalho em pauta, tendo em vista a capacidade e a responsabilidade da equipe autora do presente trabalho, solicita-se que seja ela expressamente consultada sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional.

Imóvel situado em zona residencial, com ofertas de terrenos disponíveis para compra ainda no bairro.

O presente Laudo é composto de 25 folhas numeradas finalizando aqui em conclusão sem considerar os adendos., referindo-se ao imóvel situado na Avaliar o imóvel, Av. Gustavo Biagioni, s/n, Vila Porã, Campos do Jordão - SP, conforme a matrícula: 9.731, do Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão /SP, pelo método comparativo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado a Alexandre Travassos, sendo o laudo para fins judiciais.

São Paulo, 02 de junho de 2026.





Eng.: Lucas Arantes de Araujo Oliveira
CREA: 5070435568-SP
Responsável Técnico

OLV PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES
CNPJ: 37.098.137.0001-30
CREA PJ 2497110

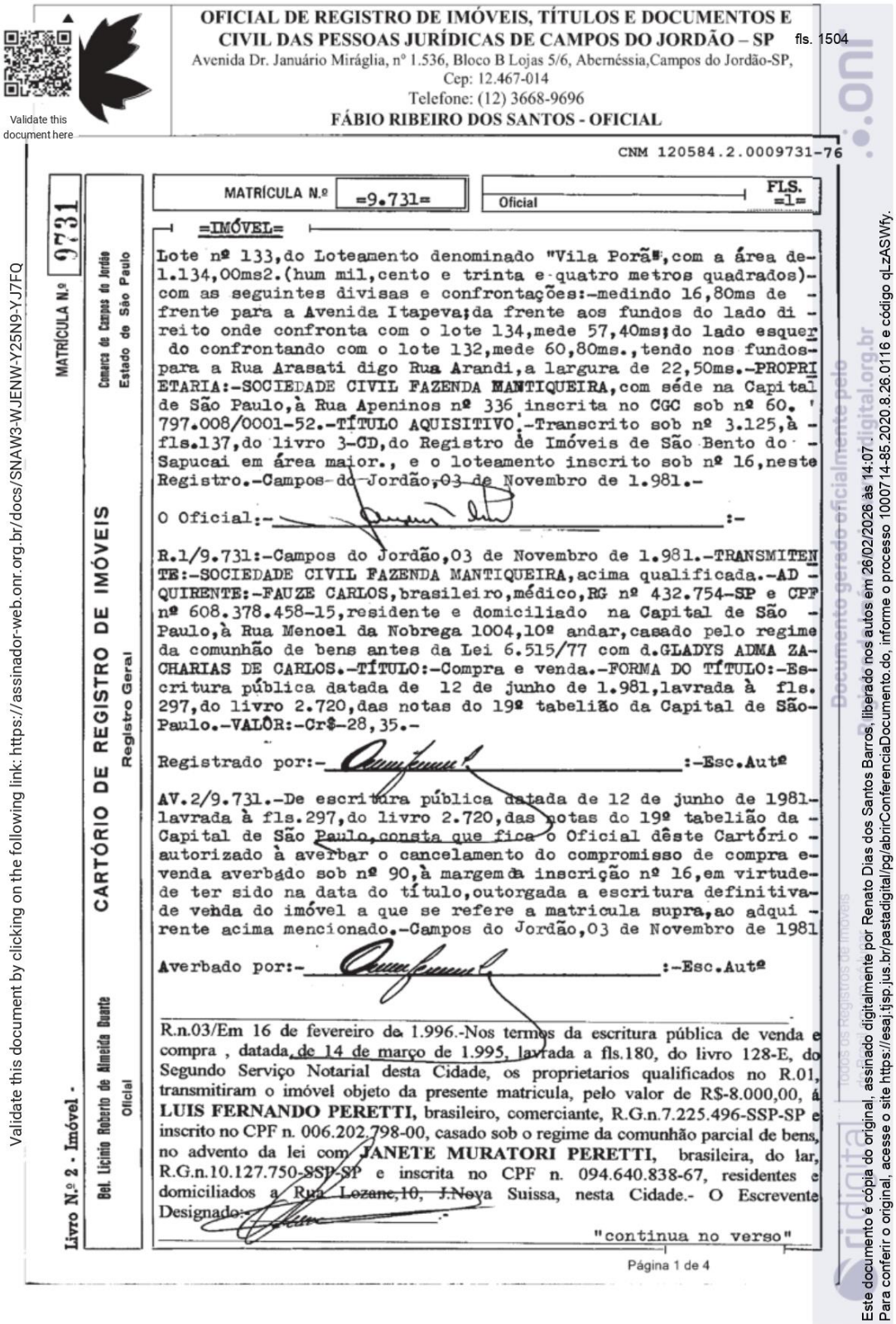
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

Avaliações e Perícias de Imóveis

10. ANEXOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

OLV
Avaliações e Perícias de Imóveis



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE CAMPOS DO JORDÃO – SP fls. 1504
Avenida Dr. Januário Miráglia, nº 1.536, Bloco B Lojas 5/6, Abernéssia, Campos do Jordão-SP,
Cep: 12.467-014
Telefone: (12) 3668-9696
FÁBIO RIBEIRO DOS SANTOS - OFICIAL

Validate this document here

CNM 120584.2.0009731-76

MATRÍCULA Nº 9731 — Comarca de Campos do Jordão — Estado de São Paulo

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — Registro Geral

Bel. Licínio Roberto de Almeida Duarte — Oficial

Livro Nº 2 - Imóvel -

MATRÍCULA Nº =9.731= Oficial FLS. =1=

=IMÓVEL=

Lote nº 133,do Loteamento denominado "Vila Porã",com a área de-1.134,00ms2.(hum mil,cento e trinta e quatro metros quadrados)-com as seguintes divisas e confrontações:-medindo 16,80ms de - frente para a Avenida Itapeva;da frente aos fundos do lado di - reito onde confronta com o lote 134,mede 57,40ms;do lado esquer do confrontando com o lote 132,mede 60,80ms.,tendo nos fundos- para a Rua Arasati digo Rua Arandi,a largura de 22,50ms.-PROPRI ETARIA:-SOCIEDADE CIVIL FAZENDA MANTIQUEIRA,com séde na Capital de São Paulo,à Rua Apeninos nº 336 inscrita no CGC sob nº 60. 797.008/0001-52.-TÍTULO AQUISITIVO.-Transcrito sob nº 3.125,à - fls.137,do livro 3-CD,do Registro de Imóveis de São Bento do - Sapucai em área maior., e o loteamento inscrito sob nº 16,neste Registro.-Campos do Jordão,03 de Novembro de 1.981.-

O Oficial:-_____:-

R.1/9.731:-Campos do Jordão,03 de Novembro de 1.981.-TRANSMITEN TE:-SOCIEDADE CIVIL FAZENDA MANTIQUEIRA,acima qualificada.-AD - QUIRENTE:-FAUZE CARLOS,brasileiro,médico,RG nº 432.754-SP e CPF nº 608.378.458-15,residente e domiciliado na Capital de São - Paulo,à Rua Menoel da Nobrega 1004,10º andar,casado pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 com d.GLADYS ADMA ZA-CHARIAS DE CARLOS.-TÍTULO:-Compra e venda.-FORMA DO TÍTULO:-Es-critura pública datada de 12 de junho de 1.981,lavrada à fls. 297,do livro 2.720,das notas do 19º tabelião da Capital de São-Paulo.-VALÔR:-Cr$-28,35.-

Registrado por:-_____:-Esc.Autº

AV.2/9.731.-De escritura pública datada de 12 de junho de 1981-lavrada à fls.297,do livro 2.720,das notas do 19º tabelião da - Capital de São Paulo,consta que fica o Oficial dêste Cartório - autorizado à averbar o cancelamento do compromisso de compra e-venda averbado sob nº 90,à margem da inscrição nº 16,em virtude-de ter sido na data do título,outorgada a escritura definitiva-de venda do imóvel a que se refere a matricula supra,ao adqui - rente acima mencionado.-Campos do Jordão,03 de Novembro de 1981

Averbado por:-_____:-Esc.Autº

R.n.03/Em 16 de fevereiro de 1.996.-Nos termos da escritura pública de venda e compra , datada de 14 de março de 1.995, lavrada a fls.180, do livro 128-E, do Segundo Serviço Notarial desta Cidade, os proprietarios qualificados no R.01, transmitiram o imóvel objeto da presente matricula, pelo valor de R$-8.000,00, á **LUIS FERNANDO PERETTI,** brasileiro, comerciante, R.G.n.7.225.496-SSP-SP e inscrito no CPF n. 006.202.798-00, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, no advento da lei com **JANETE MURATORI PERETTI,** brasileira, do lar, R.G.n.10.127.750-SSP-SP e inscrita no CPF n. 094.640.838-67, residentes e domiciliados a Rua Lozano,10, J.Nova Suissa, nesta Cidade.- O Escrevente Designado:-

"continua no verso"

Página 1 de 4

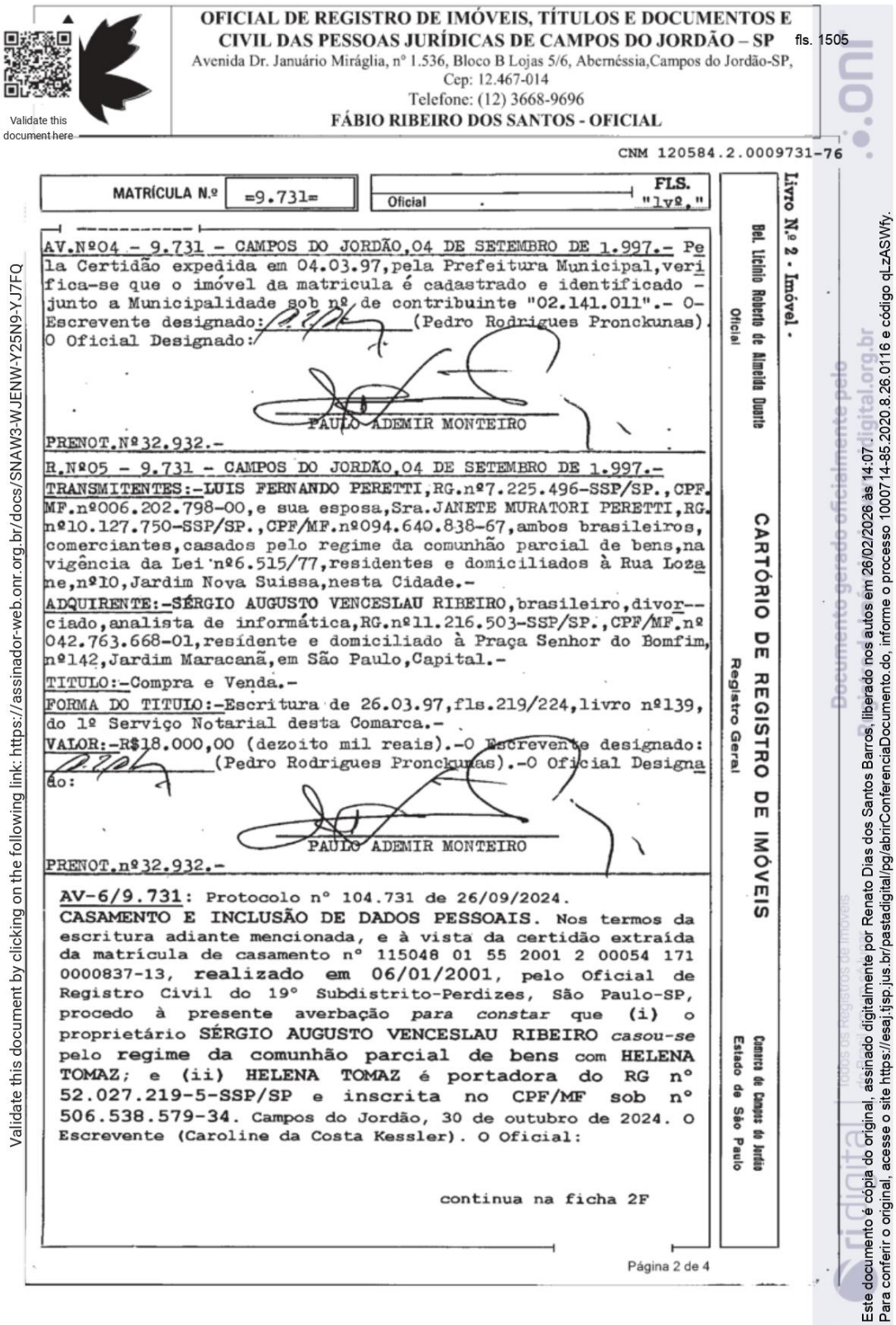
Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SNAW3-WJENW-Y25N9-YJ7FQ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via Central de Registradores digital.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Renato Dias dos Santos Barros, liberado nos autos em 26/02/2026 às 14:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código qLzASWfy.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

OLV
Avaliações e Perícias de Imóveis



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE CAMPOS DO JORDÃO – SP fls. 1505
Avenida Dr. Januário Miráglia, nº 1.536, Bloco B Lojas 5/6, Abernéssia, Campos do Jordão-SP,
Cep: 12.467-014
Telefone: (12) 3668-9696
FÁBIO RIBEIRO DOS SANTOS - OFICIAL

Validate this document here

CNM 120584.2.0009731-76

MATRÍCULA N.º =9.731= | Oficial | FLS. "1v2."

Livro N.º 2 - Imóvel -

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Bel. Licínio Roberto de Almeida Duarte
Oficial

Registro Geral

Comarca de Campos do Jordão
Estado de São Paulo

AV.Nº04 - 9.731 - CAMPOS DO JORDÃO,04 DE SETEMBRO DE 1.997.- Pela Certidão expedida em 04.03.97,pela Prefeitura Municipal,verifica-se que o imóvel da matricula é cadastrado e identificado junto a Municipalidade sob nº de contribuinte "02.141.011".- O Escrevente designado: (Pedro Rodrigues Pronckunas). O Oficial Designado:

PAULO ADEMIR MONTEIRO

PRENOT.Nº32.932.-

R.Nº05 - 9.731 - CAMPOS DO JORDÃO,04 DE SETEMBRO DE 1.997.- TRANSMITENTES:-LUIS FERNANDO PERETTI,RG.nº7.225.496-SSP/SP.,CPF. MF.nº006.202.798-00,e sua esposa,Sra.JANETE MURATORI PERETTI,RG. nº10.127.750-SSP/SP.,CPF/MF.nº094.640.838-67,ambos brasileiros, comerciantes,casados pelo regime da comunhão parcial de bens,na vigência da Lei nº6.515/77,residentes e domiciliados à Rua Lozane,nº10,Jardim Nova Suissa,nesta Cidade.- ADQUIRENTE:-SÉRGIO AUGUSTO VENCESLAU RIBEIRO,brasileiro,divorciado,analista de informática,RG.nº11.216.503-SSP/SP.,CPF/MF.nº 042.763.668-01,residente e domiciliado à Praça Senhor do Bomfim, nº142,Jardim Maracanã,em São Paulo,Capital.- TITULO:-Compra e Venda.- FORMA DO TITULO:-Escritura de 26.03.97,fls.219/224,livro nº139, do 1º Serviço Notarial desta Comarca.- VALOR:-R$18.000,00 (dezoito mil reais).-O Escrevente designado: (Pedro Rodrigues Pronckunas).-O Oficial Designado:

PAULO ADEMIR MONTEIRO

PRENOT.nº32.932.-

AV-6/9.731: Protocolo nº 104.731 de 26/09/2024. **CASAMENTO E INCLUSÃO DE DADOS PESSOAIS.** Nos termos da escritura adiante mencionada, e à vista da certidão extraída da matrícula de casamento nº 115048 01 55 2001 2 00054 171 0000837-13, **realizado em 06/01/2001**, pelo Oficial de Registro Civil do 19º Subdistrito-Perdizes, São Paulo-SP, procedo à presente averbação *para constar* que **(i)** o proprietário **SÉRGIO AUGUSTO VENCESLAU RIBEIRO** *casou-se* pelo **regime da comunhão parcial de bens** com **HELENA TOMAZ**; e **(ii) HELENA TOMAZ** é portadora do RG nº 52.027.219-5-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 506.538.579-34. Campos do Jordão, 30 de outubro de 2024. O Escrevente (Caroline da Costa Kessler). O Oficial:

continua na ficha 2F

Página 2 de 4

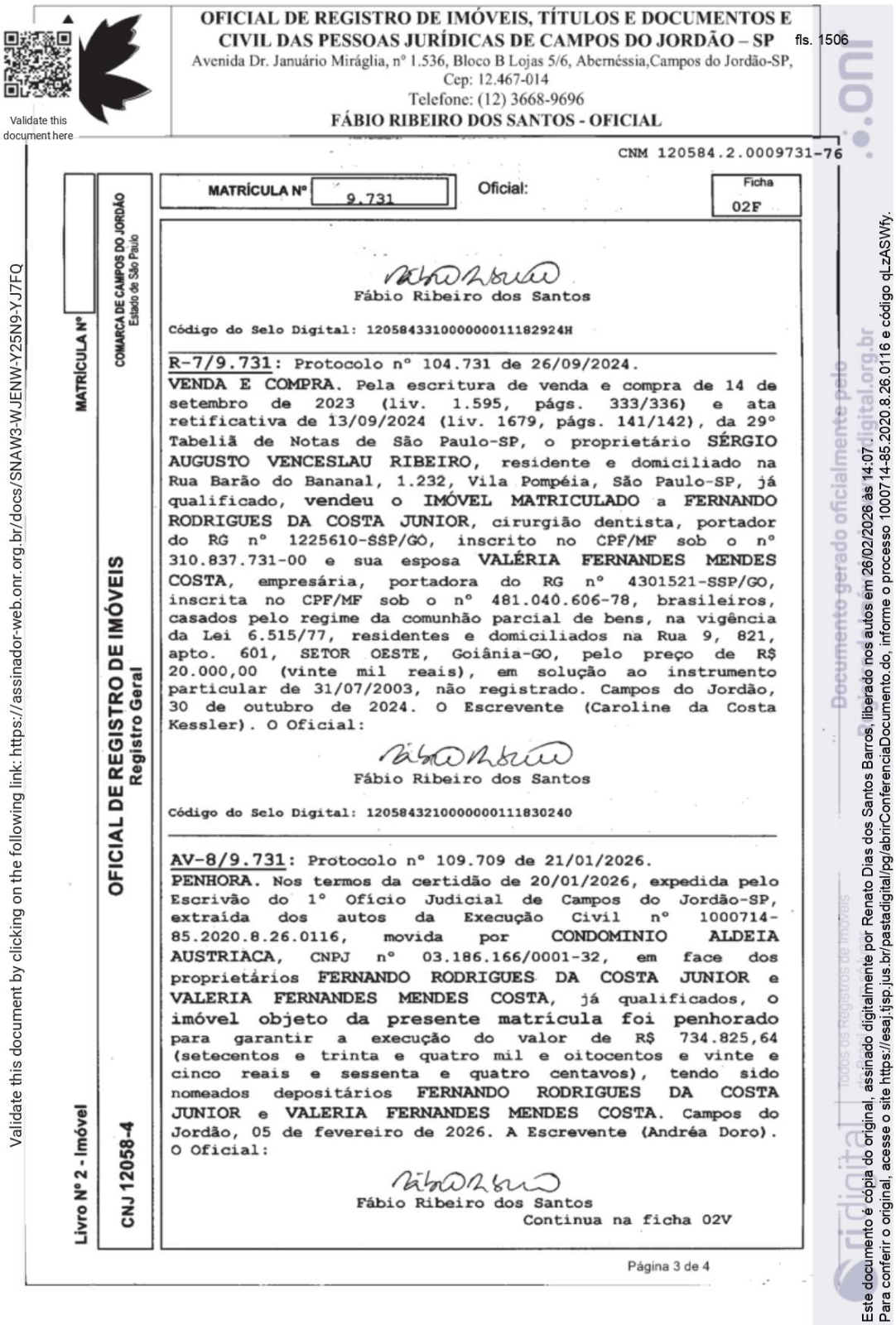
Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SNAW3-WJENW-Y25N9-YJ7FQ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via ONR Digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Renato Dias dos Santos Barros, liberado nos autos em 26/02/2026 às 14:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código qLzASWfy.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

OLV
Avaliações e Perícias de Imóveis



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE CAMPOS DO JORDÃO – SP fls. 1506
Avenida Dr. Januário Miráglia, nº 1.536, Bloco B Lojas 5/6, Abernéssia,Campos do Jordão-SP, Cep: 12.467-014
Telefone: (12) 3668-9696
FÁBIO RIBEIRO DOS SANTOS - OFICIAL

Validate this document here

CNM 120584.2.0009731-76

MATRÍCULA Nº 9.731 | Oficial: | Ficha 02F

Fábio Ribeiro dos Santos

Código do Selo Digital: 1205843310000000011182924H

R-7/9.731: Protocolo nº 104.731 de 26/09/2024. VENDA E COMPRA. Pela escritura de venda e compra de 14 de setembro de 2023 (liv. 1.595, págs. 333/336) e ata retificativa de 13/09/2024 (liv. 1679, págs. 141/142), da 29º Tabeliã de Notas de São Paulo-SP, o proprietário SÉRGIO AUGUSTO VENCESLAU RIBEIRO, residente e domiciliado na Rua Barão do Bananal, 1.232, Vila Pompéia, São Paulo-SP, já qualificado, vendeu o IMÓVEL MATRICULADO a FERNANDO RODRIGUES DA COSTA JUNIOR, cirurgião dentista, portador do RG nº 1225610-SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 310.837.731-00 e sua esposa VALÉRIA FERNANDES MENDES COSTA, empresária, portadora do RG nº 4301521-SSP/GO, inscrita no CPF/MF sob o nº 481.040.606-78, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua 9, 821, apto. 601, SETOR OESTE, Goiânia-GO, pelo preço de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), em solução ao instrumento particular de 31/07/2003, não registrado. Campos do Jordão, 30 de outubro de 2024. O Escrevente (Caroline da Costa Kessler). O Oficial:

Fábio Ribeiro dos Santos

Código do Selo Digital: 1205843210000000011183024O

AV-8/9.731: Protocolo nº 109.709 de 21/01/2026. PENHORA. Nos termos da certidão de 20/01/2026, expedida pelo Escrivão do 1º Ofício Judicial de Campos do Jordão-SP, extraída dos autos da Execução Civil nº 1000714-85.2020.8.26.0116, movida por CONDOMINIO ALDEIA AUSTRIACA, CNPJ nº 03.186.166/0001-32, em face dos proprietários FERNANDO RODRIGUES DA COSTA JUNIOR e VALERIA FERNANDES MENDES COSTA, já qualificados, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado para garantir a execução do valor de R$ 734.825,64 (setecentos e trinta e quatro mil e oitocentos e vinte e cinco reais e sessenta e quatro centavos), tendo sido nomeados depositários FERNANDO RODRIGUES DA COSTA JUNIOR e VALERIA FERNANDES MENDES COSTA. Campos do Jordão, 05 de fevereiro de 2026. A Escrevente (Andréa Doro). O Oficial:

Fábio Ribeiro dos Santos

Continua na ficha 02V

Página 3 de 4

MATRÍCULA Nº | COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO Estado de São Paulo | OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Registro Geral | CNJ 12058-4 | Livro Nº 2 - Imóvel

Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SNAW3-WJENW-Y25N9-YJ7FQ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via ridigital.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Renato Dias dos Santos Barros, liberado nos autos em 26/02/2026 às 14:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código qLzASWfy.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

OLV
Avaliações e Perícias de Imóveis

Validate this document here

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE CAMPOS DO JORDÃO – SP fls. 1507
Avenida Dr. Januário Miráglia, nº 1.536, Bloco B Lojas 5/6, Abernéssia,Campos do Jordão-SP,
Cep: 12.467-014
Telefone: (12) 3668-9696
FÁBIO RIBEIRO DOS SANTOS - OFICIAL

CNM 120584.2.0009731-76

MATRÍCULA Nº 9.731 **Oficial:** Ficha 02V Verso

Livro Nº 2 - Imóvel
CNJ 120584
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro Geral
COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO
Estado de São Paulo

Código do Selo Digital: 1205843310000000145896262

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SP

Certifico e dou fé que NADA MAIS CONSTA com relação ao imóvel da **matrícula Nº 9731**, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015, de 31/12/1973. O conteúdo desta certidão não contempla títulos ingressados nem atos praticados nesta data, nos termos do . Prov. 04/2011 da CGJ/SP, nem inexistência de restrições urbanísticas. . **Campos do Jordão-SP - 05/02/2026. Paula Roberta de Andrade - Escrevente. Certidão assinada digitalmente, devendo ser mantida em meio eletrônico para verificação de sua autenticidade e integridade.**

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just	Min.Púb	ISS	Total
R$	R$	R$	R$	R$	R$ 2,20	R$ 2,41	R$ 78,01
45,88	13,04	8,92	2,41	3,15			

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital: 1205843C3000000014592526P

Protocolo: 109709 - quinta-feira, 5 de fevereiro de 2026

CERTIDÃO VÁLIDA ATÉ 30 DIAS APÓS A DATA DE SUA EXPEDIÇÃO (artigo 1º, IV, do Decreto nº 93.240/1986)

Página 4 de 4

Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SNAW3-WJENW-Y25N9-YJ7FQ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via Pasta Digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mloYpdkp.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Renato Dias dos Santos Barros, liberado nos autos em 26/02/2026 às 14:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código qLzASWfy.

V. TABELA DE COEFICIENTES

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão		Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
					Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico		0,060	0,090	0,120	5	0%
			1.1.2- Padrão Simples		0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico		0,409	0,481	0,553	60	20%
			1.2.2- Padrão Proletário		0,624	0,734	0,844	60	20%
			1.2.3- Padrão Econômico		0,919	1,070	1,221	70	20%
			1.2.4- Padrão Simples		1,251	1,497	1,743	70	20%
			1.2.5- Padrão Médio		1,903	2,154	2,355	70	20%
			1.2.6 - Padrão Superior		2,356	2,656	3,008	70	20%
			1.2.7- Padrão Fino		3,331	3,865	4,399	60	20%
			1.2.8 - Padrão Luxo		4,843	-	-	60	20%
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020	60	20%
			1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500	60	20%
				Com elevador	1,260	1,470	1,680	60	20%
			1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980	60	20%
				Com elevador	1,692	1,926	2,160	60	20%
			1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460	60	20%
				Com elevador	2,172	2,406	2,640	60	20%
			1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480	50	20%
			1.3.6- Padrão Luxo		3,490	-	-	50	20%
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico		0,600	0,780	0,960	70	20%
			2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440	70	20%
				Com elevador	1,200	1,410	1,620	70	20%
			2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860	60	20%
				Com elevador	1,632	1,836	2,040	60	20%
			2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220	60	20%
				Com elevador	2,052	2,286	2,520	60	20%
			2.1.5- Padrão Fino		2,523	3,066	3,600	50	20%
			2.1.6- Padrão Luxo		3,610	-	-	50	20%
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico		0,518	0,609	0,700	60	20%
			2.2.2- Padrão Simples		0,982	1,125	1,268	60	20%
			2.2.3- Padrão Médio		1,368	1,659	1,871	80	20%
			2.2.4- Padrão Superior		1,872	-	-	80	20%
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples		0,071	0,142	0,213	20	10%
			3.1.2- Padrão Médio		0,229	0,293	0,357	20	10%
			3.1.3- Padrão Superior		0,333	0,486	0,639	30	10%

EM REVISÃO EM REVISÃO EM REVISÃO EM REVISÃO

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/06/2026 às 11:00 , sob o número WCPJ26700112109 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código mIoYpdkp.