



CRISTIANA ANJOS
Corretora de Imóveis

CRISTIANA BOYADJIAN ANJOS, inscrita no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis da 29 Região (São Paulo) sob o nº. 275732, na qualidade de Corretora de Imóveis vem apresentar-lhe a presente **ANÁLISE MERCADOLÓGICA**.

Este trabalho foi conduzido por profissional devidamente qualificado na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados aos anos de experiência na análise e interpretação de dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis atendendo inclusive aos requisitos da Lei nº. 6530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e a resolução número 1066/2007 do COFECI Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Agradeço de pronto pela oportunidade de prestar os presentes serviços, bem como, me colocação à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

IMÓVEL – Matrícula nº 1.641 – Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão/SP.

Descrição

O imóvel avaliando corresponde ao **Lote nº 12, do Bloco 17**, integrante do loteamento denominado "**Estância Climática Atalaia**", situado no município de **Campos do Jordão/SP**. O terreno possui área total de **1.440,00 m²**, com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Alameda 4, onde mede 29,40 metros; do lado esquerdo de quem da Alameda 4 olha para o lote, mede 50,20 metros; do lado direito, mede 43,00 metros; e nos fundos confronta com o lote 13, onde mede 32,75 metros. **Cadastro Municipal:** 01.336.012.

Área privativa:

Não consta.

Área comum:

Não consta.

Área total:

1.440,00 m².

LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Maps

Localização:

O imóvel avaliado situa-se na Alameda 04, Lote 12, Bloco/Quadra 17, Loteamento "Estância Climática Atalaia", CEP 12475-032, Campos do Jordão/SP, inscrito no cadastro municipal sob nº 01.336.012.

Observação:

Com base na indicação do lote constante na matrícula e nos dados cadastrais fornecidos pela Prefeitura Municipal, foi identificada a seguinte coordenada geográfica aproximada para localização do imóvel: 22°43'18.30"S, 45°35'1.00"W.

MÉTODO UTILIZADO

A metodologia aplicada obedece aos requisitos da lei nº 6530/78 que regulamenta a profissão de corretores de imóveis, e à Resolução nº 1066/2007 do COFECI- Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Nesta avaliação, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é o método em que o valor de mercado é obtido através de pesquisas, tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostras similares e que ao final são selecionadas pelo Corretora de Imóveis.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permite a obtenção de imóveis com características intrínsecas e extrínsecas, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas.

As amostras abaixo selecionadas, são dos imóveis que se assemelham ao imóvel avaliando, por tipologia, localização, metragem e foram selecionadas e analisadas pelo avaliador.

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 15/05/2026 a 15/06/2026 e concentrou-se em imóveis similares ao imóvel avaliando.

TABELA DE REFERÊNCIA / AMOSTRAS

Amostra	A.U (m²)	Valor	R\$ / m² A.U	Portal
Amostra 01	2.120	R\$ 270.000,00	R\$ 127,36/m ²	Chaves na mão
Amostra 02	1.007	R\$ 260.000,00	R\$ 258,19/m ²	Viva Real
Amostra 03	1.267	R\$ 350.000,00	R\$ 276,24/m ²	ZAP Imóveis
Amostra 04	1.290	R\$ 255.000,00	R\$ 197,67/m ²	Zurique Imóveis
Amostra 05	1.570	R\$ 450.000,00	R\$ 286,62/m ²	Chaves na mão

Link amostra 01

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-campos-do-jordao-jardim-atalaia-2120m2-RS270000/id-42629644/>

Link amostra 02

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-atalaia-bairros-campos-do-jordao-1007m2-venda-RS260000-id-2884956663/?source=ranking%2Crp>

Link amostra 03

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-atalaia-campos-do-jordao-sp-1267m2-id-2791724214/?source=ranking%2Crp>

Link amostra 04

<https://www.zuriqueimoveis.com.br/imovel/terreno-campos-do-jordao-1-290-m/TE0039-GUU6>

Link amostra 05

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-campos-do-jordao-jardim-atalaia-1570m2-RS450000/id-11747787/>

CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO M²

VALOR DO METRO QUADRADO = R\$ 229,22/m²

(duzentos e vinte e nove reais e vinte e dois centavos por metro quadrado).

CONCLUSÃO

Valor do imóvel avaliando = Valor do Metro Quadrado X Metro Quadrado do Imóvel Avaliado

Assim, é do entender desta Corretora de Imóveis que o valor de mercado para o imóvel analisado é:

VALOR DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:

R\$ 330.076,80

(trezentos e trinta mil, setenta e seis reais e oitenta centavos)

Mês de REFERÊNCIA: 06/2026



CRISTIANA ANJOS
Corretora de Imóveis

CRISTIANA BOYADJIAN ANJOS, inscrita no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis da 29 Região (São Paulo) sob o nº. 275732, na qualidade de Corretora de Imóveis vem apresentar-lhe a presente **ANÁLISE MERCADOLÓGICA**.

Este trabalho foi conduzido por profissional devidamente qualificado na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados aos anos de experiência na análise e interpretação de dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis atendendo inclusive aos requisitos da Lei nº. 6530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e a resolução número 1066/2007 do COFECI Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Agradeço de pronto pela oportunidade de prestar os presentes serviços, bem como, me colocaoà disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

IMÓVEL - Matrícula nº 1.642 - Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão/SP.

Descrição

O imóvel avaliando corresponde ao **Lote nº 13, do Bloco 17**, integrante do loteamento denominado “**Estância Climática Atalaia**”, situado no município de Campos do Jordão/SP. O terreno possui área total de **1.920,00 m²**, com frente para a **Alameda 3**, onde mede **20,20 metros**; de um lado confronta com uma viela sem denominação, onde mede **42,00 metros**; do outro lado confronta com o lote nº 14, onde mede **62,50 metros**; e nos fundos confronta com os lotes nº 11 e 12, onde mede **65,50 metros**. Cadastro Municipal nº 01.336.013.

Área privativa:

Não consta.

Área comum:

Não consta.

Área total:

1.920,00 m².

MÉTODO UTILIZADO

A metodologia aplicada obedece aos requisitos da lei nº 6530/78 que regulamenta a profissão de corretores de imóveis, e à Resolução nº 1066/2007 do COFECI- Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Nesta avaliação, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é o método em que o valor de mercado é obtido através de pesquisas, tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostras similares e que ao final são selecionadas pelo Corretora de Imóveis.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permite a obtenção de imóveis com características intrínsecas e extrínsecas, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas.

As amostras abaixo selecionadas, são dos imóveis que se assemelham ao imóvel avaliando, por tipologia, localização, metragem e foram selecionadas e analisadas pelo avaliador.

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 15/05/2026 a 15/06/2026 e concentrou-se em imóveis similares ao imóvel avaliando.

TABELA DE REFERÊNCIA / AMOSTRAS

Amostra	A.U (m²)	Valor	R\$ / m² A.U	Portal
Amostra 01	2.120	R\$ 270.000,00	R\$ 127,36/m²	Chaves na mão
Amostra 02	1.007	R\$ 260.000,00	R\$ 258,19/m²	Viva Real
Amostra 03	1.267	R\$ 350.000,00	R\$ 276,24/m²	ZAP Imóveis
Amostra 04	1.290	R\$ 255.000,00	R\$ 197,67/m²	Zurique Imóveis
Amostra 05	1.570	R\$ 450.000,00	R\$ 286,62/m²	Chaves na mão

Link amostra 01

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-campos-do-jordao-jardim-atalaia-2120m2-RS270000/id-42629644/>

Link amostra 02

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-atalaia-bairros-campos-do-jordao-1007m2-venda-RS260000-id-2884956663/?source=ranking%2Crp>

Link amostra 03

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-atalaia-campos-do-jordao-sp-1267m2-id-2791724214/?source=ranking%2Crp>

Link amostra 04

<https://www.zuriqueimoveis.com.br/imovel/terreno-campos-do-jordao-1-290-m/TE0039-GUU6>

Link amostra 05

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-campos-do-jordao-jardim-atalaia-1570m2-RS450000/id-11747787/>

CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO M²**VALOR DO METRO QUADRADO = R\$ 229,22/m²***(duzentos e vinte e nove reais e vinte e dois centavos por metro quadrado)***CONCLUSÃO****Valor do imóvel avaliando = Valor do Metro Quadrado X Metro Quadrado do Imóvel Avaliado**

Assim, é do entender desta Corretora de Imóveis que o valor de mercado para o imóvel analisado é:

VALOR DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:**R\$ 440.102,40***(quatrocentos e quarenta mil, cento e dois reais e quarenta centavos)***Mês de REFERÊNCIA: 06/2026**

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: agosto/2026
Indexador utilizado: TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905)
Acréscimo de 0,00% referente a multa.
Honorários advocatícios de 0,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1	Avaliação ref. ao Lote 1 - Mat. 1641	16/06/2026	330.076,80	331.628,97	331.628,97
2	Avaliação ref. ao Lote 2 - Mat. 1642	16/06/2026	440.102,40	442.171,96	442.171,96
TOTAIS			770.179,20	773.800,93	773.800,93
Subtotal				-----	R\$ 773.800,93
TOTAL GERAL				-----	R\$ 773.800,93