

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bem Avaliando:

Matrícula Imobiliária nº 4.828 - 01º CRI de Campos do Jordão/SP - Lote 101

Matrícula Imobiliária nº 24 - 01º CRI de Campos do Jordão/SP - Lote 102

Rua Alice Abdo Bunemer - Vila Porã - Campos do Jordão/SP
CEP 12465-152

Finalidade da Avaliação
Apuração de Valor de Venda

Solicitante
01º Vara Cível - Foro de Campos do Jordão/SP

Processo
0003962-86.2014.8.26.0116 - Cumprimento de Sentença

Metodologia Aplicada
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 14.653 Parte 1 e 2

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
2.2. USO DO IMÓVEL	6
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	6
2.4. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS	9
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES	9
2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	12
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	12
4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	18
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	18
4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	20
4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	20
4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	21
4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	23
4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO	23
4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO	23
4.6. VALOR DOS IMÓVEIS	24
5. ENCERRAMENTO	26
ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 4.828 - 1º CRI Campos de Jordão/SP.	27
ANEXO 2 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 24 - 1º CRI Campos de Jordão/SP.	34
ANEXO 3 - CERTIDÃO VALOR VENAL DO IMÓVEL	39
ANEXO 4 - CERTIDÃO VALOR VENAL DO IMÓVEL	40
ANEXO 5 - ELEMENTOS COMPARATIVOS	41

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado para venda dos imóveis objeto das matrículas imobiliárias nº 4.828 e nº 24 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão / SP.

A avaliação dos imóveis levou em consideração os seguintes aspectos:

- a) As documentações disponíveis;
- b) A localização dos imóveis no município de Campos do Jordão/SP;
- c) As restrições de uso, frente às legislações ambientais;
- c) Ofertas de imóveis similares localizados em regiões próximas ao imóvel avaliando;
- d) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- e) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar também, que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 22/09/2025, às 11:00, este perito esteve nos imóveis, lotes contíguos nº 101 e 102 da Rua Alice Abdo Bunemer, no bairro Vila Porã, município de Campos do Jordão/SP, para realizar a vistoria técnica.

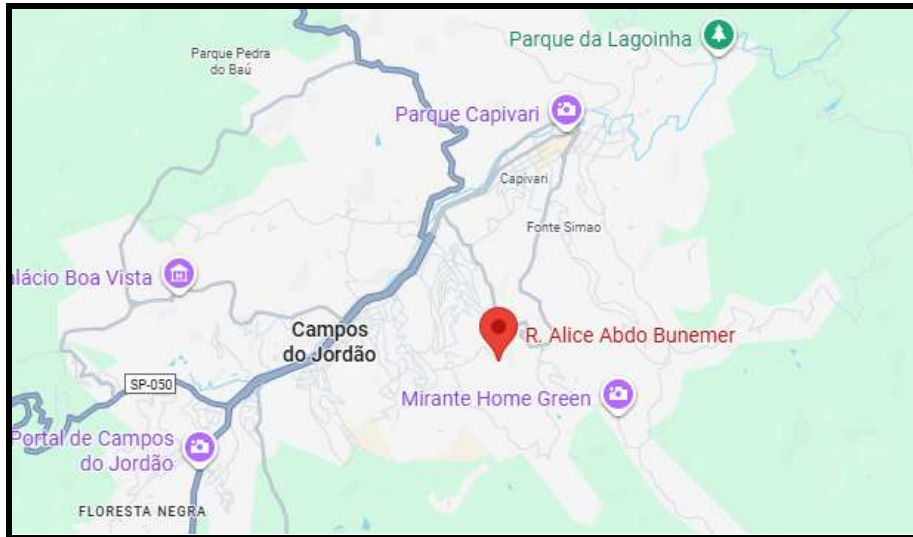
Não estavam presentes os representantes das partes, bem como não apresentaram previamente quesitos técnicos à este perito.

Os imóveis avaliados caracterizam-se por serem dois lotes de terrenos urbanos, sem benfeitorias, contíguos, topografia em declive, densa vegetação nativa, com nascente e corpo d'água atravessando ambos os lotes.

Tanto o Lote nº 101 quanto o Lote nº 102 encontram-se delimitados por um muro de alvenaria ao longo da fachada para a Rua Alice Abdo Bunemer e para a Rua "10". No restante do perímetro possuem cercas de arame farpado.

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis avaliados localizam-se na Rua Alice Abdo Bunemer, bairro Vila Porã, município de Campos do Jordão /SP, distante 3,1km do centro do bairro Capivari.



2.2. USO DO IMÓVEL

Conforme constatação, os lotes de terreno estão cobertos por densa vegetação nativa, desocupado.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

- Lote 101 - Matrícula Imobiliária nº 4.828 do 01º CRI de Campos do Jordão/SP possui a seguinte descrição tabular:

MATRÍCULA Nº	= 4.828 =	Oficial	FLS.
= IMÓVEL =			
Um lote de terreno sob nº 101, da 1ª Zona, do loteamento "Vila Inglesa", em Jaguaripe com a área de 2.697,00 m²., (Dois mil seiscentos e noventa e sete metros quadrados), com frente para a rua 10, onde mede 50,68 ms., do lado direito confronta com o lote 102, onde mede 61,50 ms., do lado esquerdo confronta com uma área reservada para ajardinamento onde mede 56,00 ms., e nas fundos confina com a rua 13, para a qual também faz frente, onde mede 48,30 ms., -PROPRIETÁRIO:-ALEXANDRE ALFRED SMITH, brasileiro, casado, do comércio, residente e domiciliado a Rua França, nº 124, Jardim Europa, na Capital de São Paulo, -TÍTULO AQUISITIVO:-Transcrito sob nº 9.591, a fls.9, do livro 3-8, do 1º Registro.-Campos do Jordão, 20 de Julho de 1.978.-			

Junto à Prefeitura do Município de Campos do Jordão, o lote 101 está cadastrado para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sob o nº: 01.197.012.

		PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DO JORDÃO	
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL			
Nº: 90569/2025			
SITUAÇÃO CADASTRAL			
Inscrição: 01.197.012			
Proprietário: AVIGAD ALYANAK			
Promissário:			
Endereço: R. ALICE ABDO BUNEMER, 0			
Complemento:			
Lote: 101			
Bairro: VILA INGLESA			
Loteamento: VILA INGLESA			
Cidade: CAMPOS DO JORDÃO		CEP: 12465-152 UF:	
VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2025			
Terreno:	R\$ 79.750,29	Área do Terreno:	2.697,00
Construção:	R\$ 0,00	Área Construída:	0,00
Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00	Testada Principal:	98,30
Valor Venal Total:	R\$ 79.750,29	Área Global:	0,00

- Lote 102 - Matrícula Imobiliária nº 24 do 01º CRI de Campos do Jordão/SP possui a seguinte descrição tabular:

MATRÍCULA N.º	-24-	Oficial	FLS. "1"
-IMÓVEL-			
LOTE Nº102, da 1ª Zona do loteamento denominado "Vila Inglesa", em Capivari, com a área de 3.083,00ms², (treis mil e oitenta e treis metros quadrados), com frente para a rua 13, onde mede 38,60ms; do lado direito confronta com o lote nº101, onde mede 61,50ms; do outro lado confronta com o lote nº103, onde mede 47,80ms; e nos fundos confina com os lotes ns. 77, 100 e com a rua 10, medindo, respectivamente, 10,30ms; 61,00ms; e 16,00ms; ---			

Junto à Prefeitura do Município de Campos do Jordão, o lote 102 está cadastrado para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sob o nº: 01.197.011.

 PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DO JORDÃO			
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL Nº: 90566/2025			
SITUAÇÃO CADASTRAL Inscrição: 01.197.011 Proprietário: ELIANA WISSANN ALYANAK Promissário: Endereço: R. ALICE ABDO BUNEMER, 0 Complemento: Lote: 102 Bairro: VILA INGLESIA Loteamento: VILA INGLESIA			
Cidade: CAMPOS DO JORDAO CEP: 12465-152 UF:			
VALORES VENAIIS / ÁREAS - Exercício: 2025			
Terreno:	R\$ 56.521,87	Área do Terreno:	3.083,00
Construção:	R\$ 0,00	Área Construída:	0,00
Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00	Testada Principal:	38,60
Valor Venal Total:	R\$ 56.521,87	Área Global:	0,00

Conforme informação obtida através do Mapa de Nascentes disponibilizado pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), está cadastrada uma nascente d'água na área referente ao lote avaliando nº 101.



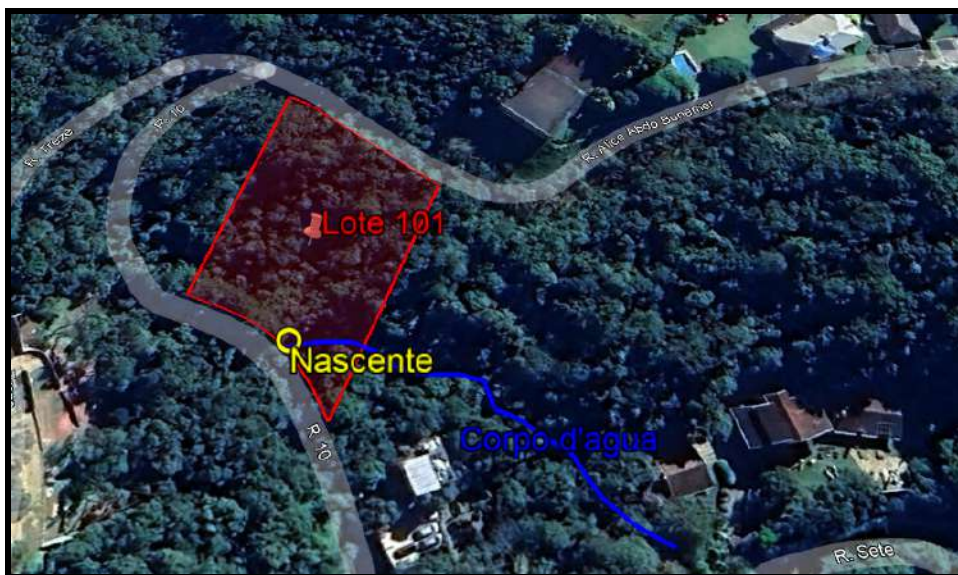
Conforme legislação ambiental Lei nº 12.651/12, a área delimitada por um raio de 50m no entorno de uma nascente d'água é considerada Área de Proteção Permanentes (APP).

Nessa área, a vegetação nativa precisa ser mantida, protegendo os recursos hídricos, o solo, a fauna e a flora.

2.4. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

- Matrícula Imobiliária nº 4828 - Lote 101



O lote de terreno de nº 101, matrícula nº 4282, possui área total de 2.697,00m², com testada em duas frentes, de 98,30m, voltada para a Rua Alice Abdo Bunemer, e para a Rua "10".

O lote nº 101 possui topografia com declive entre moderado e severo, coberto por densa vegetação nativa, e com uma nascente e curso d'água atravessando sua área.

Em relação a benfeitorias, existe construído, delimitando a área do lote, um muro de alvenaria nas fachadas do terreno voltados para a Rua Alice Abdo Bunemer e para a Rua nº 10.

Internamente ao lote, foi identificado uma estrutura de vigas de concreto, que suporta uma caixa d'água.

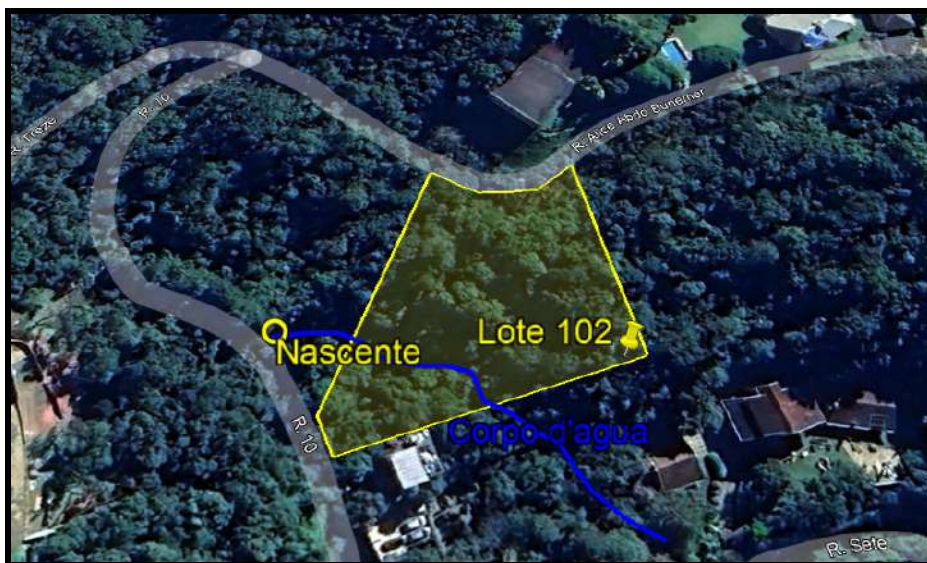
Conforme informação obtida, a caixa d'água foi construída para abastecer um hotel, atualmente desativado, localizado no lote 78.



Identificado também que existe neste lote, um relógio medidor de consumo de água, instalado pela Sabesp.



- Matrícula Imobiliária nº 24 - Lote 102



O lote de terreno nº 102, matrícula imobiliária nº 24, possui área total de 3.083,00m², com testada de 38,60m voltada para a Rua Alice Abdo Bunemer, e uma parte voltada para a Rua "10".

O terreno possui topografia em declive moderado e severa, com densa vegetação nativa e com curso de água atravessando seu interior.

Não foram identificadas benfeitorias neste lote, com exceção de um muro em alvenaria na fachada do terreno voltada para a Rua Alice Abdo Bunemer, e na parte do terreno voltada para a Rua "10".

2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Vila Porã, localiza-se tanto próximo ao bairro Capivari, como próximo ao centro de Campos do Jordão, conta com uma ampla diversidade de hotéis, pousadas, e restaurantes, além de casas residenciais e comércio de pequeno e médio porte.

O bairro Vila Porã dispõe em grande parte de sua área de melhoramentos públicos tais como ruas asfaltadas, iluminação pública, calçamento com sarjeta, rede de distribuição de água, coleta de esgoto, drenagem de águas pluviais, rede de telefonia e serviço de correio, além de transporte público.

Contudo a Rua Alice Abdo Bunemer e Rua "10", onde localizam-se os lotes avaliados, apesar de estarem interligadas à rede de distribuição de água tratada e a rede de energia elétrica, não possuem iluminação pública, não estão pavimentadas, não possuem calçamento e não possuem drenagem de águas pluviais.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, este perito procedeu-se a um levantamento fotográfico no local, em 22/09/2025.



Rua Alice Abdo Bunemer - lote 102 à esquerda da foto.



Rua Alice Abdo Bunemer - Muro e portão do lote 102 à direita da foto.



Rua 10 - Muro dos lotes 101 e 102 à esquerda da foto.



Lote 102 - Rua 10 - Relógio de Consumo de Água



Interior do lote 101





Interior do Lote 101 - Vegetação nativa densa e nascente d'água



Interior do Lote 102 com densa vegetação nativa



Vista interna do lote vizinho nº 100 e à esquerda da foto o lote 102, com densa vegetação nativa.



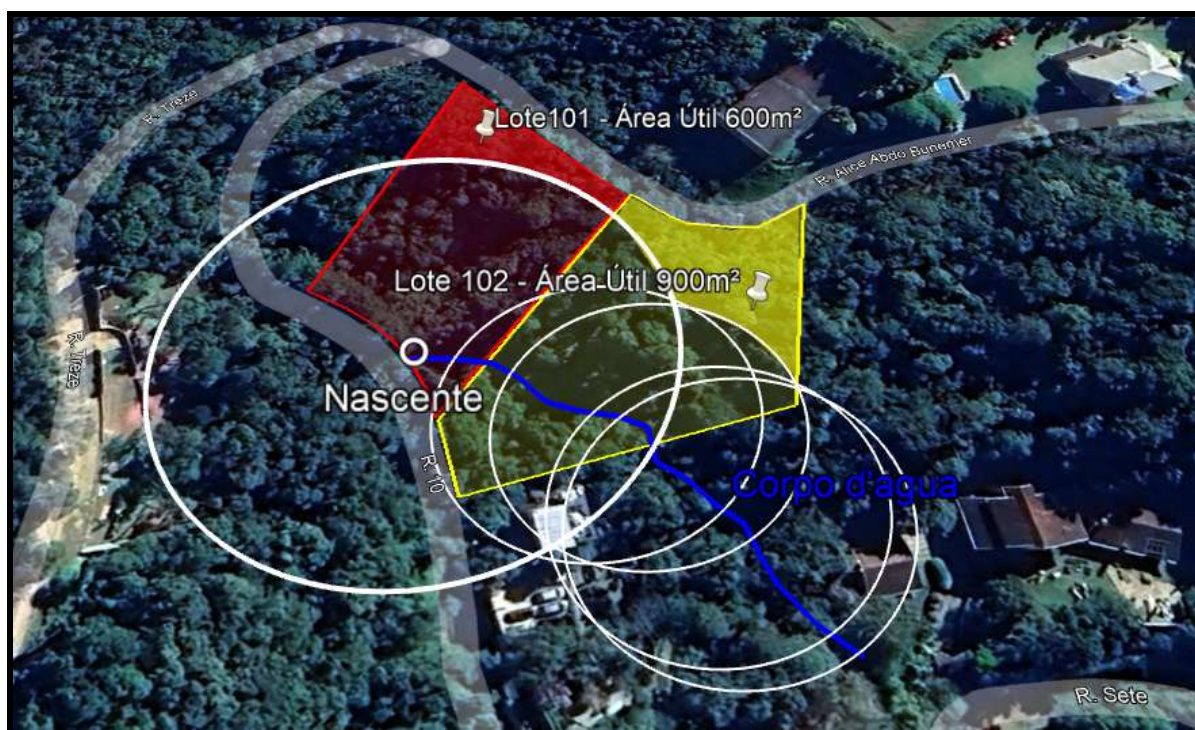
Corpo d'água no lote vizinho nº78, e nos fundos da foto, o lote 102

4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para calcularmos o valor dos imóveis, visto que nos lotes possuem uma nascente d'água, primeiramente este perito elaborou um croqui para estimar a área de preservação permanente APP do terreno e assim estimar área útil.

Conforme legislação ambiental, a Área de Proteção Permanente equivale a um raio de 50m em torno de uma nascente d'água e um raio de 30m em torno do corpo d'água.



De acordo com os cálculos estimados

Lote 101 - A.Total: 2.697,00m², sendo A.Útil: 600,00m² e APP: 2.097,00m²

Lote 102 - A.Total: 3.083,00m², sendo A.Útil: 900,00m² e APP: 2.183,00m²

Para o cálculo do valor da área útil, foram coletadas 6 (seis) ofertas de venda de terrenos próximos aos lotes avaliados e utilizando-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado determinou-se o valor médio do metro quadrado do terreno.

Os fatores que influenciam os valores do metro quadrado são:

a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários dos elementos comparativos, divide-se o preço da oferta pela sua respectiva área;

b) FATOR OFERTA: será adotado um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado dos elementos comparativos, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras e atratividade do imóvel;

Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado, nesta avaliação, pelo fator "OFERTA", com fator de 0,90.

c) FATOR TOPOGRAFIA: será adotado um fator de homogeneização comparando-se a topografia dos elementos comparativos, com o imóvel avaliando, que possui declive severo.

d) ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE: O valor unitário do metro quadrado da Área de Preservação Permanente foi estimada como sendo 20% do valor unitário do metro quadrado calculado para a Área Útil do terreno.

4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Rua Alice Abdo Bunemer, lote 101 e 102
Vila Porã - Campos do Jordão/SP

Área construída: Sem benfeitorias

Área Total do Terreno: Lote 101 - 2.697,00m²
Sendo A. Útil: 600,00m² e APP: 2.097,00m²
Lote 102 - 3.083,00m²
Sendo A. Útil: 900,00m² e APP 2.183,00

Tipologia Construtiva: Terreno Urbano

Estado de Conservação: Vegetação densa em toda a extensão

4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

F1: Oferta; F2: Topografia

Amostra	Valor Ofertado R\$)	Área (m²)	Vlr Unitário R\$/m²)	F1	F2	Vlr Homog R\$/m²)
1	R\$250,000.00	970.00	257.73	0.90	0.60	139.18
2	R\$440,000.00	1018.00	432.22	0.90	0.60	233.40
3	R\$750,000.00	1575.00	476.19	0.90	0.60	257.14
4	R\$980,000.00	4000.00	245.00	0.90	0.60	132.30
5	R\$470,000.00	1050.00	447.62	0.90	0.60	241.71
6	R\$318,000.00	3307.00	96.16	0.90	0.80	69.23

4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	69.23
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	257.14
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	1072.97
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	46.98
Amplitude total (R\$/m²)	187.91
Média aritmética ou Valor Arbitrado (R\$/m²)	178.83
Mediana (R\$/m²)	186.29
Desvio médio (R\$/m²)	65.26
Desvio padrão (R\$/m²)	75.91
Variância (R\$/m²) ^ 2	5762.74
Coeficiente de Variação (%)	13,19

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo: N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n)

Sendo: $V(n)$ = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo: N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo: At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

Sendo: N = Número de Amostras.

$V(n)$ = Valores homogeneizados;

g) Desvio Médio = $(|V(1) - M| + |V(2) - M| + |V(3) - M| + \dots + |V(n) - M|) / N$

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1) + V(2) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + \dots + V(n)) / N)]^2 / (N-1) \}^{1/2}$

Sendo:

$Vh(n)$ = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N)] / (N-1)$$

Sendo: $V_h(n)$ = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

Critério de Chauvenet			
n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73 ρ / n=6

4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,39

4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,57

4.5.3) (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico)

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

4.6. CÁLCULO DE VALOR DOS IMÓVEIS

Considerando as análises feitas, entende-se que o valor de venda dos imóveis é representado pela equação :

$$\text{Vlr Final do Imóvel} = \text{Vlr da Área Útil} + \text{Valor da APP}$$

1) Matrícula nº 4.828 - Lote 101

- Área Total = 2.697,00m²
- Área Útil estimada = 600,00m²
- Área de Preservação Permanente estimada = 2.097,00m²
- Valor Unitário Arbitrado (R\$/m²) = 178,83

- Valor da Área Útil = Valor Unitário Arbitrado x Área Útil estimada
Valor da Área Útil = R\$ 178,83 x 600,00
Valor da Área Útil = R\$ 107.298,00

- Valor da APP = 20% x Valor Arbitrado x Área APP
Valor da APP = 0,2 x 178,83 x 2.097,00
Valor da APP = R\$ 75.001,30

Logo

Valor do Lote 101 = R\$ 107.298,00 + R\$ 75.001,30

Valor do Lote 101 = R\$ 182.299,30

Arredondando, temos

$$\text{Valor de Venda do Lote 101} = \text{R\$ 180.000,00 p/ Nov/25}$$

2) Matrícula nº 24 - Lote 102

- Área Total do Lote = 3.083,00m²
- Área Útil estimada = 900,00m²
- Área de Preservação Permanente estimada = 2.183,00m²
- Valor Unitário Arbitrado (R\$/m²) = 178,83

- Valor da Área Útil = Valor Unitário Arbitrado x Área Útil estimada
Valor da Área Útil = R\$ 178,83 x 900,00
Valor da Área Útil = R\$ 160.947,00

- Valor da APP = 20% x Valor Arbitrado x Área APP
Valor da APP = 0,2 x 178,83 x 2.183,00
Valor da APP = R\$ 78.077,18

Logo

Valor do Lote 102 = R\$ 160.974,00 + R\$ 78.077,18

Valor do Lote 102 = R\$ 239.051,17

Arredondando, temos

Valor de Venda do Lote 102 = R\$ 240.000,00 para Nov/25

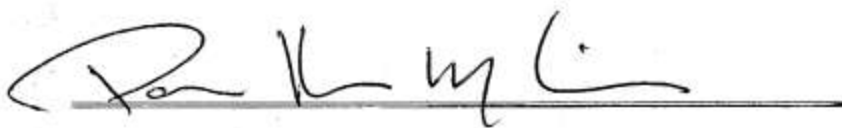
Valor de Venda
Matrícula nº 4.828 de Campos do Jordão/SP
R\$ 180.000,00
(Cento e oitenta mil reais)
Ref. Novembro de 2025

Valor de Venda
Matrícula nº 24 CRI de Campos do Jordão/SP
R\$ 240.000,00
(Duzentos e quarenta mil reais)
Ref. Novembro de 2025

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 43 (quarenta e três) páginas, 19 (dezenove) fotografias que compõem a vistoria técnica e 05 (cinco) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

Campos do Jordão, 12 de Novembro de 2025



Engº. Paulo Henrique Bernardes
CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21891

ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 4.828 - 1º CRI Campos de Jordão/SP.

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.omr.org.br/docs/JAYLE-NHIDIO-SAE4-SJ-JEG>

Matrícula Nº 4828

Câmara de Campos de Jordão
Estado de São Paulo

Registro Geral

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2 - Imóvel -
Bd. Lázaro Toledo de Almeida Azeite
Oficial

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO
Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lofas 5 e 6 - Vila Abernêsia
Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000
Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNAI: 820887-2.0001828-11

MATRÍCULA Nº 4.828 Oficial

IMÓVEL =
Um lote de terreno sob nº 101, da 1ª Zona, do loteamento "Vila Inglesa", em Jaguaripe com a área de 2.637,00 m²., (Dois mil seiscentos e noventa e sete metros quadrados), com frente para a rua 10, onde mede 50,68 m., do lado direito confronta com o lote 102, onde mede 61,50 m., do lado esquerdo confronta com uma área reservada para ajardinamento onde mede 98,00 m., e nos fundos confronta com a rua 13, para a qual também faz frente, onde mede 48,30 m.. -PROPRIETÁRIO:-ALEXANDRE ALFRED SMITH, brasileiro, casado, do comércio, residente e domiciliado a Rua França, nº 124, Jardim Europa, na Capital de São Paulo. -TÍTULO AQUISIÇÃO:-Transcrito sob nº 9.591, a fls.9, do livro 3-º, deste Registro.-Campos de Jordão, 20 de Julho de 1.978.-

0 Oficial :-

R.1-4.828:-Campos de Jordão, 20 de Julho de 1.978.-TRANSMITENTE:-ALEXANDRE ALFRED SMITH, do comércio, portador da identidade RG nº 525.860 e do CIO nº 022.203.778-49 e sua mulher Dª MARIA APARECIDA POMERCA SMITH, do lar, portadora da identidade RG nº 950.955-DEIC e do mesmo CIO., brasileiros, casados, residentes e domiciliados a Rua França, 124, Jardim Europa, na Capital de São Paulo. -ADQUIRENTE:-LAIS FERNANDES DE CARVALHO, brasileira, solteira, maior, Bibliotecária, portadora da identidade RG nº 1.688.326 e do CIO nº 004.940.908-20, residente e domiciliada a Alameda Tietê, 319, apto.44, na Capital de São Paulo. -TÍTULO:-Compra e venda. -FORMA DO TÍTULO:-Escritura Pública, datada de 05 de Junho de 1.978, lavrada a fls.7vº, do livro 58, das notas de 2º tabelião de Campos de Jordão. -VALOR:-Cr\$ 110.000,00 (Cento e dez mil cruzeiros). -Sendo Cr\$ 50.000,00 no ato e o restante representado por 6 (seis) notas promissórias no valor de Cr\$ 10.000,00 cada uma.-

Registrado por:-

AV.2/4.828:-por requerimento, em duas vias, datadas de Campos de Jordão, 18 de abril de 1.979, assinadas por Laís Fernandes de Carvalho, com a firma reconhecida no 2º tabelião desta cidade, instruído por Recibo de quitação datado de São Paulo, 24 de Janeiro de 1.979, assinado por Alexandre Alfred Smith, com a firma reconhecida no 2º tabelião desta cidade, consta que fica o Oficial deste Cartório autorizado a averbar as matrículas nº 4.828, que se 6 (seis) notas promissórias no valor de Cr\$ 10.000,00 (dez mil cruzeiros), cada uma, mencionadas no R.1, supra, foram devidamente quitadas, tudo de acordo com o que consta do requerimento, do qual uma via juntamente com o recibo de quitação no início mencionados, ficam arquivados neste Cartório.-Campos de Jordão, 18 de abril de 1.979.-

Averbado por:-

AV.3/Lm 05 de Fevereiro de 1.985.-
Procedo a presente averbação para ficar constando, que a proprietária do imóvel objeto desta ficha, contratou matrimônio com o Sr. NEWTON MACHA, pelo regime da comunhão de bens, no advento da lei 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 135, no livro 3-º deste Cartório., a qual passou a assinar LAIS FERNANDES DE CARVALHO MACHA.-O Esc. Autº

SEQUE NO VERSO

Validar este documento clicando no link a seguir: <http://assinac.orweb.oni.org.br/dor/s/JAYLE-N3HDD-S4E4-SJEG>

fls. 880

Campos do Jordão

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lotas 5 e 6 - Vila Abernissia
Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000
Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

COD: 1206853.0001826 11

MATRÍCULA Nº: -4.828- Oficial: -1-

Livro Nº 2 - Imovel -

Cartório de Registro de Imóveis

Registro Geral

Oficial

Campos do Jordão

19 de fevereiro de 1.985.

Pela escritura pública datada de 19 de dezembro de 1.984, lavrada à fls. 41vº, do livro 87, das notas do 2º tabelião desta cidade, os proprietários LAIS FERNANDES DE CARVALHO MACHA e seu marido NEWTON MACHA, venderam o imóvel objeto desta ficha, pelo valor de Cr\$ 5.000.000, a ANTONIO JOAQUIM ALVES DA CUNHA, brasileiro, funcionário público aposentado, portador da cédula de identidade RG nº 038406 DF e da CIC nº 020.492.797/87, casado sob o regime da comunhão de bens antes da lei 6.515/77 com d. HELENA DA FONSECA E SILVA CUNHA, residente e domiciliado à Rua Victor Godinho, 333, aptº 31, nesta cidade. - O Esc. Autº: - Campos do Jordão -
Contr. nº 01.125.101 - V. Vedel. Cr\$ - 4.225.850,

R.5/Em 28 de Maio de 1.997.

Nos termos da escritura pública, datada de 09 de Maio de 1.986, lavrada à fls. 43, do livro 95, das notas do 2º tabelião desta cidade, os proprietários acima mencionados, transmitiram o imóvel objeto desta ficha, pelo valor de Cr\$ 100.000,00, a DORIVAL FERREIRA GONÇALVES, brasileiro, indústriário, portador da cédula de identidade RG nº 4.918.726-SP e CPF nº 638.712.468/91, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, no advento da Lei 6.515/77, com MARIA TEREZA JORDÃO GONÇALVES, advogada, RG nº 3.129.137-SSP/SP, residente e domiciliado à Rua Beatriz Sá de Toledo, 95, aptº 601, em São José dos Campos, neste Estado. O Esc. Autº: - Campos do Jordão -

AV.06/4.828- Campos do Jordão, 14/Abril/2000.

De 1º de maio de 2000, verifica-se que atualmente o imóvel da matrícula encontra-se cadastrado pelo contribuinte nº 01.187.012. O Escrevente Designado: Henrique Ferreira Soares Filho. O Oficial Designado: Fábio Ribeiro dos Santos

AV.07/4.828- Campos do Jordão, 14/Abril/2000

Da Carta de Sentença de 03.05.96, expedida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara da Família e das Sucessões da Capital de São Paulo, extraída dos autos nº 1245/95, de separação judicial consensual, verifica-se que o nome serrato da adquirente do nº 5 da matrícula A: **MARIA TERESA JORDÃO GONÇALVES**, conforme prova a certidão de casamento, peça integrante dos autos supra mencionado. O Escrevente Designado: Henrique Ferreira Soares Filho. O Oficial Designado: Fábio Ribeiro dos Santos

R.08/4.828- Campos do Jordão, 14/Abril/2000.

TRANSMITENTE:- A EXTINTA COMUNHÃO DE DORIVAL FERREIRA GONÇALVES e MARIA TERESA JORDÃO GONÇALVES, CPF nºs: 638.712.468/91 e 040.896.160/67.

ADQUIRENTE:- MARIA TERESA JORDÃO, brasileira, separada judicialmente, RG nº 3.129.137-SSP/SP, CPF/MF nº 040.896.168/67, residente e domiciliada na Capital de São Paulo, a Rua Mello Alves, nº 751 - aptº 11 - Jardim América.

TÍTULO:- Separação judicial consensual - sentença de 27.10.95 - (Continua na ficha número 2...

Página: 0002/0007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2025 às 09:53, sob o número WCPJ25700311283. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003962-86.2014.8.26.0116 e código VBPMXINX.

Valide aqui este documento

Campos do Jordão

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO
Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lofos 5 e 6 - Vila Abernêsia
Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000
Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

MATRICULA Nº = 4.828 =

Ficha = 2 =

transitada em julgado em 13.11.95.

FORMA DO TÍTULO: Carta de Sentença de 03.05.96, expedida pelo Juiz de Direito da 3ª Vara da Família e das Sucessões da Capital de São Paulo, extraída dos autos nº 1245/95 de separação judicial consensual.

VALOR: R\$ 31.689,75 (trinta e um mil, seiscentos e oitenta e nove reais e setenta e cinco centavos). O Escrevente Designado: Henrique Ferreira Soares Filho Oficial Designado: Paulo Ademir Monteiro

Prenot. 37.222 - "03.04.2000"

AV.09/4.828: Campos do Jordão, 31/Maio/2000.
Procedo a presente averbação de erro "ex-vi" § 1º do artigo 213, da Lei nº 6.015/73, para constar que o imóvel da matrícula encontra-se cadastrado pelo contribuinte nº 01.197.012 e não erroneamente como constou na AV.6. O Oficial Designado: Paulo Ademir Monteiro

R.10/4.828: Campos do Jordão, 31/Maio/2000.
TRANSMITENTE: MARIA TERESA JORDÃO, separada consensualmente, já qualificada.
ADQUIRENTE: PAULO SOTELLO, administrador, RG nº 6.090.296-6-SP/SP, CPF/ME nº 435.661.736/51, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.015/77, com MARIA HELENA DA COSTA SOTELLO, do lar, RG nº 12.583.827-SP/SP, CPF/ME nº 159.645.438/55, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Major Luis Fonseca, nº 159 - Jardim Monte Kenel, na cidade de São Paulo, Capital.
TÍTULO: Compra e Venda
FORMA DO TÍTULO: Escritura de 28.02.2000, lavrada à fls. 333/335, do livro 99, do C.R.C. e Tabelionato de Notas do Município de Monteiro Lobato - Comarca de São José dos Campos-SP.
VALOR: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Valor venal do corrente exercício - R\$ 11.548,36 (dezessete mil, quinhentos e quarenta e oito reais e trinta e seis centavos). O Escrevente Designado: Henrique Ferreira Soares Filho Oficial Designado: Paulo Ademir Monteiro

Prenot. 37.376 - "09.05.2000"

AV.11/4.828: Protocolo nº 51.904 de 09/01/2000.
DIVÓRCIO. Nos termos da escritura adiante mencionada e da certidão extraída do termo do casamento nº 3477 (livro B-15, fls. 9), datada de 28 de julho de 2004, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas de Campos do Jordão/SP, faço constar que foi homologado o **DIVÓRCIO CONSENSUAL** dos proprietários **PAULO SOTELLO** e **MARIA HELENA DA COSTA SOTELLO**, nos termos da sentença proferida em 23/07/2004, pelo Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, de São Paulo, Capital, Dr. João Carlos Calmon Ribeiro, que teve seu trânsito em julgado, voltando a mulher a assinar o nome de solteira, ou seja, "**MARIA HELENA DA COSTA**". Campos do Jordão, 15 de janeiro de 2008.
Continua na Ficha nº 02V

Campos do Jordão

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Livro Nº 2 - Imóvel

MATRICULA Nº 4.828

COMUNICAÇÃO DE CAMPOS DO JORDÃO

Estado de São Paulo

0003962-86.2014.8.26.0116

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.rn.org.br/docs/JAYL=N3HDD-SA4E4-S2JFG>

 Validar este documento

Campos do Jordão
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO
Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Aherneissia
Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12466-000
Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNS: 12048120004929.41

MATRÍCULA Nº 4-RTR **Ficha** -02V-

O Escrevente: (Elio Crealezi Junior). O Oficial Designado: Renato Sérgio Barbosa Freitas

R-12/4.828: protocolo nº 51.964 de 09/01/2008.
VENDA E COMPRA. Pela escritura de venda e compra de 07 de janeiro de 2008, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Campos do Jordão/SP (Livro 275, fls. 165/169), os proprietários **PAULO SOTELLO**, empresário, residente e domiciliado na Rua Galdério, 324, Bairro Nambu, Alvorada-RS e **MARIA HELENA DA COSTA**, residente e domiciliada na Rua Major Luis Fonseca, 159, Jardim Monte Kenel, São Paulo-SP, divorciados, já qualificados, venderam a **AVIGAD ALYANAK**, brasileiro, engenheiro, portador do RG nº 5.757.435-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 643.103.378-72, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ELIANA WISSMANN ALYANAK**, brasileira, psicóloga, portadora do RG nº 4.281.853-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 335.577.238-30, residentes e domiciliados na Travessa Arcângelo Crivelli, 02, Vila Pompéia, São Paulo/SP, o **IMÓVEL MATRICULADO**, pelo valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Campos do Jordão, 15 de janeiro de 2008. O Escrevente: (Elio Crealezi Junior). O Oficial Designado: Renato Sérgio Barbosa Freitas

AV-13/4.828: Protocolo nº 85.420 de 11/10/2018.
ARRESTO. Nos termos da certidão de 11/10/2018, expedida pelo Escrivão Diretor do 1º Ofício Cível Central da Comarca de Ribeirão Preto-SP, extraída dos autos de Execução Civil nº 10363216620148260506, movida por **MARTINS E RESENDE COMERCIO DE ARTIGOS DE ILUMINACAO LTDA - EPP**, CNPJ nº 17.026.702/0001-47, em face da coproprietária **ELIANA WISSMANN ALYANAK**, já qualificada, a parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto da presente matrícula correspondente à sua meação foi arrestada para garantir a execução do valor de R\$ 134.487,77 (cento e trinta e quatro mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e setenta e sete centavos), tendo sido nomeada depositária do imóvel **ELIANA WISSMANN ALYANAK**. O arresto também abrange o imóvel objeto da Matrícula nº 24, desta Servantia. Campos do Jordão, 29 de outubro de 2018. O Escrevente: Anderson Henrique Rodrigues Moreira. O Oficial

Continua na Ficha nº 03F

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro Geral

CONSULTE CAMPO DO JORDÃO
Ficha: 02V-03F

Valide este documento clicando no link a seguir: <http://as.sinao.org.br/for/s/J4YLEN3HDID-5A4E4-SLJEIG>

Matrícula Nº 4.828

CC MATRÍCULA DE CAMPOS DO JORDÃO
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro Geral

Livro Nº 2 - Imóvel: 12058-4

Matrícula Nº 4.828

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO
Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Aernêsia
Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000
Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNM: 120584.2.0004828-41

COMARCA DE CAMPOS
DO JORDÃO S.P.

Ficha
-03F-

Fábio Ribeiro dos Santos
Fábio Ribeiro dos Santos

AV-14/4.828: Protocolo nº 89.040 de 04/02/2020.
PENHORA. Nos termos da certidão de 03/02/2020, expedida pelo Escrivão Diretor do 16º Ofício Cível Central da Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos de Execução Civil nº 1051998-25.2016.8.26.0100, movida pelo BANCO DO BRASIL SA, CNPJ nº 00.000.000/0001-91, em face de FEA DO BRASIL LTDA - EPP, CNPJ nº 01.935.863/0001-13; LEO NESIM GAD ALIANAK, CPF/MF nº 321.319.508-56; VANESSA ALIANAK, CPF/MF nº 222.040.848-59; e dos proprietários AVIGAD ALIANAK e sua mulher ELIANA WISSMANN ALIANAK, já qualificados, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado para garantir a execução do valor de R\$ 407.705,68 (quatrocentos e sete mil, setecentos e cinco reais e sessenta e oito centavos), tendo sido nomeado depositário do imóvel AVIGAD ALIANAK. A penhora também abrangia o imóvel objeto da Matrícula nº 24, desta Serventia, Campos do Jordão, 19 de fevereiro de 2020. O Escrevente: *Anderson Henrique Rodrigues Moreira*. O Oficial: *Fábio Ribeiro dos Santos*.

Código do Selo Digital: 120584331000000002733020C

AV-15/4.828: Protocolo nº 90.361 de 31/08/2020.
LEVANTAMENTO DE ARRESTO. Nos termos do mandado de averbação passado em 18/08/2020 por ordem do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto-SP, Dr. Francisco Camara Marques Pereira, expedido nos autos do Processo nº 1036321-66.2014.8.26.0506, da execução de Título Extrajudicial, movida por MARTINS E RESERVA COMÉRCIO DE ARTIGOS DE ILUMINAÇÃO LTDA - EPP, em face da coproprietária ELIANA WISSMANN ALIANAK, todos já qualificados, procedo à presente averbação para constar o levantamento do registro do arresto lançado sob o nº 13. Campos do Jordão, 30 de setembro de 2020. O Escrevente: *Anderson Henrique Rodrigues Moreira*. O Oficial: *Fábio Ribeiro dos Santos*.

AV-16/4.828: Protocolo nº 94.313 de 30/09/2021.
INDISPONIBILIDADE DE BENS. Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202109 2016 00243747-7A-250, extraído do

Continua na ficha nº 03V

Página: 0003/0007

Este documento é assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2025 às 09:53, sob o número WCPJ25700311283. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003962-86.2014.8.26.0116 e código eB7y7yOD.

[illegible]

Valide aqui este documento

Campos do Jordão

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lotes 5 e 6 - Vila Abernethia
Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000
Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

Certifico e dou fé que NADA MAIS CONSTA com relação ao imóvel da matrícula N° 4828, extraída nos termos do art. 10, § 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, 03 de julho de 2024. Certidão assinada digitalmente, devendo ser mantida em meio eletrônico para verificação de sua autenticidade e integridade. Escrevente Paula Roberta de Andrade

Ao Oficial....:	R\$	42,22
Ao Estado.....:	R\$	12,00
Ao Deixa.....:	R\$	6,21
Ao Reg. Civil....:	R\$	2,22
Ao Trib. Just....:	R\$	2,90
Ao Município....:	R\$	2,22
Ao Min. Púb....:	R\$	2,03
Total.....:	R\$	74,80

Padrão da certidão nº: 112310

Controle: 311209

Página: 0007/0007

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1205843C30000000135679240

Valide este documento clicando no link a seguir: <http://assinac.or-web.mn.org.br/dor-s/J4YLE-N3HDJ-SA/E4-S3JEG>

ANEXO 2 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 24 - 1º CRI Campos de Jordão/SP.

Validar aqui este documento

Campos do Jordão

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO
Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernética
Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000
Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

fls. 888

CNM: 120584.2.0000024-97

MATRÍCULA N.º -24- Oficial *[assinatura]* FLS. "1"

IMÓVEL
LOPE Nº102, da 1ª Zona do loteamento denominado "Vila Inglesa", em Capivari, com a área de 3.083,00ms2., (treis mil e oitenta e treis metros quadrados), com frente para a rua 13, onde mede 38,60ms; do lado direito confronta com o lote nº101, onde mede 61,50ms; do outro lado confronta com o lote nº103, onde mede 47,80ms; e nos fundos confina com os lotes ns. 77, 100 e com a rua 10, medindo, respectivamente, 10,50ms; 61,00ms; e 16,00ms; ---
PROPRIETÁRIA:--COMPANHIA DE TERRENOS CAMPOS DO JORDÃO S/A., com sede a Rua Senador Paulo Egídio, 72, 11º andar, conjunto 1.101/102, em São Paulo, Capital, registrada no C.G.C. sob nº 60498466/002.---
TÍTULO ACQUISITIVO:--Transcrito sob nº375 e 376, do Registro de Imóveis de São Bento do Sapucaí, em área maior, e o loteamento inscrito sob nº4, neste Registro. Campos do Jordão, 12 de janeiro de 1.976.---
O Oficial:--
Bel. Luciano Roberto de Almeida Duarte

**R.1-24:--Campos do Jordão, 12 de Janeiro de 1.976.---TRANSMITENTE:--COMPANHIA DE TERRENOS CAMPOS DO JORDÃO S/A., com sede a Rua Senador Paulo Egídio, 72, 11º andar, conjunto 1.101/102, na Capital de São Paulo, registrada no C.G.C. sob nº60498466/002.---ADQUIRENTE:--IRINEU GONÇALVES DA SILVA, brasileiro, agrônomo, portador da R.G. 1.452.287 e do C.I.C. nº018245038, casado com d. MARIA CELINA DAVANZO GONÇALVES DA SILVA, residente e domiciliado a rua Nove de Julho, 185, em Jaguaribe, nesta Cidade.---TÍTULO:--Venda e Compra.---FORMA DO TÍTULO:--Escritura de 27 de junho de 1.975, das notas do 2º tabelião desta Cidade, livro 42, fls. 83.---VALOR:--Cr\$ 21.309,00.---
Registrado por:--*[assinatura]* :--**

**R.2-24:--Campos do Jordão, 12 de Janeiro de 1.976.---TRANSMITENTES:--IRINEU GONÇALVES DA SILVA, agrônomo, portador da R.G. nº1452287, e sua mulher d. MARIA CELINA DAVANZO GONÇALVES DA SILVA, professora, portadora da R.G. 3.156.351, brasileiros, casados, inscritos no C. P.F. sob nº018245038, residentes e domiciliados a rua Nove de Julho, 185, em Jaguaribe, nesta Cidade.---ADQUIRENTE:--WIL INCORPORADORA DE IMÓVEIS SOCIEDADE CIVIL LTDA, com sede a Avenida Macedo Soares, 158, em Capivari, nesta Cidade, registrada no C.G.C. do ME sob nº45701208/0001; TÍTULO:--Incorporação de bens.---FORMA DO TÍTULO:--Escritura pública de transmissão de domínio a título de integralização de capital, de 27 de Junho de 1.975, das notas do 2º tabelião desta Cidade, livro 42, fls. 88.---VALOR:--Cr\$ 195.192,00.---
Registrado por:--*[assinatura]* :--**

**R.3/24:--Campos do Jordão, 20 de setembro de 1.983.---TRANSMITENTE:--WIL INCORPORADORA DE IMÓVEIS S/C LTDA, acima qualificada.---ADQUIRENTE:--CARLOS BENEDICTO MARCONDES CABRAL, brasileiro, industrial, portador da identidade RG nº 1.877.504-SP e do C.I.C. nº 019.704. 298-87, casado sob o regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 com d. NEYDE GOVEIA CABRAL-RG nº 2.034.632-SP, residente e domiciliado a Rua Oscar Freire, 264-20º andar, São Paulo, Capital.---TÍTULO:--compra e venda.---FORMA DO TÍTULO:--Escritura pública datada de 23 de dezembro de 1.981, lavrada a fls. 195, do livro 69, das notas do 2º tabelião desta cidade.---VALOR:--Cr\$ 800.000,00.---
Registrado por:--*[assinatura]* :--Esc. Autº**

Página: 0001/0006

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D'ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2025 às 09:53, sob o número WCPJ25700311283. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003962-86.2014.8.26.0116 e código eB7y7yOD.

Valida aqui este documento

Campos do Jordão

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernêsia
Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000
Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

Fls. 888

CNM: 120584.2.0000024-97

MATRICULA Nº = 24 =

OFICIAL

FLS 02

FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 07.05.99, lavrada a Fls. 169/175, Livro 172, do 1º Tabelionato de Notas desta cidade.

VALOR:- R\$- 10.000,00 (dez mil reais). Valor venal do corrente exercício R\$- 15.291,69 (quinze mil, duzentos e noventa e um reais e sessenta e nove centavos).

Escrevente Designado: Henrique Ferreira Soares Filho - O Oficial Designado: Fábio Ademir Monteiro

Prenot. 35.613

R-8/24: Protocolo nº 51.962 de 09/01/2008.

VENDA E COMPRA. Pela escritura de venda e compra de 07 de janeiro de 2008, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Campos do Jordão/SP (livro 276, fls. 170/174), a proprietária **SANESUL CONSTRUTORA SANEAMENTO DO SUL LTDA.**, já qualificada, vendeu a **AVIGAD ALYANAK**, brasileiro, engenheiro, portador do RG nº 5.757.435-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 643.103.378-72, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ELIANA WISSMANN ALYANAK**, brasileira, psicóloga, portadora do RG nº 4.281.853-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 339.077.238-30, residentes e domiciliados na Travessa Arcângelo Crivelli, 02, Vila Pompéia, São Paulo/SP, o **IMÓVEL MATRICULADO**, pelo valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Campos do Jordão, 15 de janeiro de 2008. O Escrevente: Renato Sérgio Barbosa Freitas (Elo Crealezi Junior). O Oficial Designado: Fábio Ribeiro dos Santos

AV-9/24: Protocolo nº 84.158 de 04/05/2018.

PENHORA. Nos termos da certidão de 23/05/2018, expedida pela Escrivã Diretora da Vara do Trabalho de Pindamonhangaba-SP, extraída dos autos nº 0010729-41.2015.5.15.0059, da execução trabalhista movida por **LUCIANA MARIA LEOPOLDO**, CPF/MF nº 265.254.438-14, em face de **TOCA DAS AVES EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS - EIRELI - ME**, CNPJ nº 08.919.056/0001-56; e da proprietária **ELIANA WISSMANN ALYANAK**, já qualificada, o **imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado** para garantir a execução do valor de R\$ 238.602,16 (duzentos e trinta e oito mil, seiscentos e dois reais e dezesseis centavos), tendo sido nomeada depositária do imóvel **ELIANA WISSMANN ALYANAK**. Campos do Jordão, 29 de maio de 2018. O Escrevente: Anderson Henrique Rodrigues Moreira. O Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

Página: 0003/0006

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é uma cópia digitalizada do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003962-86.2014.8.26.0116 e código 82126666.

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/69M2R-8PSSS-2B9QM-BY7R6>

Validar aqui este documento

Campos do Jordão

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO
Avenida Dr. Januário Miranda, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernêsia
Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000
Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

Fls. 888

CNM: 120584.2.0000024-97

MATRÍCULA Nº 24

OFICIAL

FLS. -02V-

Livro Nº 2 - Imóvel

AV-10/24: Protocolo nº 85.420 de 11/10/2018.
ARRESTO. Nos termos da certidão de 11/10/2018, expedida pelo Escrivão Diretor do 1º Ofício Cível Central da Comarca de Ribeirão Preto-SP, extraída dos autos de Execução Civil nº 10363216620148260506, movida por **MARTINS E RESENDE COMERCIO DE ARTIGOS DE ILUMINACAO LTDA - EPP**, CNPJ nº 17.026.702/0001-47, em face da coproprietária **ELIANA WISSMANN ALYANAK**, já qualificada, a parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto da presente matrícula correspondente à sua meação foi **arrestada** para garantir a execução do valor de R\$ 134.487,77 (cento e trinta e quatro mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e setenta e sete centavos), tendo sido nomeada depositária do imóvel **ELIANA WISSMANN ALYANAK**. O arresto também abrange o imóvel objeto da Matrícula nº 4.828, desta Serventia. Campos do Jordão, 29 de outubro de 2018. O Escrevente: *(Assinatura)* (Anderson Henrique Rodrigues Moreira). O Oficial: *(Assinatura)*
Fábio Ribeiro dos Santos

AV-11/24: Protocolo nº 89.040 de 04/02/2020.
PENHORA. Nos termos da certidão de 03/02/2020, expedida pelo Escrivão Diretor do 16º Ofício Cível Central da Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos de Execução Civil nº 1051998-25.2016.8.26.0100, movida pelo **BANCO DO BRASIL SA**, CNPJ nº 00.000.000/0001-91, em face de **PEX DO BRASIL LTDA - EPP**, CNPJ nº 01.935.863/0001-13; **LEO NESIM GAD ALYANAK**, CPF/MF nº 327.379.508-56; **VANESSA ALYANAK**, CPF/MF nº 222.040.648-59; e dos proprietários **AVIGAD ALYANAK** e sua mulher **ELIANA WISSMANN ALYANAK**, já qualificados, o imóvel objeto da presente matrícula foi **penhorado** para garantir a execução do valor de R\$ 407.705,68 (quatrocentos e sete mil, setecentos e cinco reais e sessenta e oito centavos), tendo sido nomeada depositária do imóvel **ELIANA WISSMANN ALYANAK**. A penhora também abrange o imóvel objeto da Matrícula nº 4.828, desta Serventia. Campos do Jordão, 19 de fevereiro de 2020. O Escrevente: *(Assinatura)* (Anderson Henrique Rodrigues Moreira). O Oficial: *(Assinatura)*
Fábio Ribeiro dos Santos

Código do Selo Digital: 1205843J1000000002732720Z

AV-12/24: Protocolo nº 90.361 de 31/08/2020.
LEVANTAMENTO DE ARRESTO. Nos termos do mandado de averbação passado em 18/08/2020 por ordem do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto-SP, Dr. Continua na Ficha nº 03F

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro Geral

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2025 às 09:53, sob o número WCPJ25700311283. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003962-86.2014.8.26.0116 e código eBY7YOD.

Página: 0004/0006

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/69M2R-8PSS-2B9QM-BY7R6>

Validar aqui este documento

Campos do Jordão

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO
Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernêsia
Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000
Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNM: 120584.2.0000024-97

MATRÍCULA Nº **24** Oficial: **Ficha -03F-**

Francisco Camara Marques Pereira, expedido nos autos do Processo nº 1036321-66.2014.8.26.0506, da execução de Título Extrajudicial, movida por **MARTINS E RESENDE COMÉRCIO DE ARTIGOS DE ILUMINAÇÃO LTDA - EPP**, em face da coproprietária **ELIANA WISSMANN ALYANAK**, todos já qualificados, procedo à presente averbação para constar o **levantamento do registro do arresto lançado sob o nº 10. Campos do Jordão, 30 de setembro de 2020. O Escrevente: (Anderson Henrique Rodrigues Moreira). O Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos**

AV-13/24: Protocolo nº 94.313 de 30/09/2021. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202109.2916.00243747-IA-250, extraído do Processo nº 00107294120155150059, foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS de ELIANA WISSMANN ALYANAK**, CPF/MF nº 339.077.238-30, conforme decisão proferida pelo MM. Juízo da Vara do Trabalho de Pindamonhangaba-SP. Campos do Jordão, 05 de novembro de 2021. A Escrevente: **(Caroline da Costa Kessler). O Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos**

Código do Selo Digital: 1205843E10000000071870213

AV-14/24: Protocolo nº 97.339 de 22/07/2022. PENHORA. Nos termos da certidão de 22/07/2022, expedida pelo Escrivão do 1º Ofício Judicial da Comarca de Campos do Jordão-SP, extraída dos autos da Execução Civil nº 0003962-86.2014.8.26.0116, movida por **BRASMIX COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO LTDA**, CNPJ nº 04.876.296/0001-60, em face da proprietária **ELIANA WISSMANN ALYANAK**, já qualificada, a **fração ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto da presente matrícula foi penhorada** para garantir a execução do valor de R\$ 178.808,50 (cento e setenta e oito mil, oitocentos e oito reais e cinquenta centavos), tendo sido nomeada depositária **ELIANA WISSMANN ALYANAK**. Campos do Jordão, 10 de agosto de 2022. A Escrevente: **(Gabriela Correa Cavalhieri). O Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos**

Código do Selo Digital: 1205843J10000000091315228

Página: 0005/0006

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2025 às 09:53, sob o número WCPJ25700311283. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003962-86.2014.8.26.0116 e código eBY7yOD.



Valide aqui este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO
Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernêssia
Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000
Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

fls. 898

0003962-86.2014.8.26.0116 e código 80285686

Certifico e dou fé que NADA MAIS CONSTA com relação ao imóvel da **matrícula Nº 24**, 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, 03 de julho de 2024. Certidão assinada digitalmente, devendo ser mantida em meio eletrônico para verificação de sua autenticidade e integridade. Escrevente Paula Roberta de Andrade**

Ao Oficial....	R\$	42,22
Ao Estado....	R\$	12,00
A Sefaz.....	R\$	8,21
Ao Reg. Civil:	R\$	2,22
Ao Trib. Just:	R\$	2,90
Ao Município:	R\$	2,22
Ao Min. Púb.:	R\$	2,03
Total.....	R\$	71,80

Pedido de certidão nº: 112318

Controle: 
311208

Página: 0006/0006



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

Selo digital:
1205843C3000000013567824Q

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento foi assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003962-86.2014.8.26.0116 e código 80285686.

Validade este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/69M2R-8PSSS-2B9QM-BY7R6>

ANEXO 3 - CERTIDÃO VALOR VENAL DO IMÓVEL

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DO JORDÃO			
			
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL			
Nº: 90569/2025			
SITUAÇÃO CADASTRAL			
Inscrição: 01.197.012			
Proprietário: AVIGAD ALYANAK			
Promissário:			
Endereço: R. ALICE ABDO BUNEMER, 0			
Complemento:			
Lote: 101			
Bairro: VILA INGLESA			
Loteamento: VILA INGLESA			
Cidade: CAMPOS DO JORDÃO			
CEP: 12465-152 UF:			
VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2025			
Terreno:	R\$ 79.750,29	Área do Terreno:	2.697,00
Construção:	R\$ 0,00	Área Construída:	0,00
Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00	Testada Principal:	98,30
Valor Venal Total:	R\$ 79.750,29	Área Global:	0,00
A Prefeitura Municipal de Campos do Jordão, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) no presente exercício para o imóvel em questão, ressalvando o direito de a Fazenda Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.			
			
Bruno Jose Pinto dos Santos			
Secretário de Finanças			
CRC-SP 294349/O-8			
Certidão emitida às 11:21:46 horas do dia 15/09/2025 (hora e data de Brasília).			
Código de controle da certidão: E9F1.2792.5FBE.950A			
			
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na opção Valor Venal \ Confirmação de Autenticidade			
Certidão Emitida Gratuitamente			

ANEXO 4 - CERTIDÃO VALOR VENAL DO IMÓVEL



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DO JORDÃO

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL
Nº: 90566/2025

SITUAÇÃO CADASTRAL

Inscrição: 01.197.011
Proprietário: ELIANA WISSANN ALYANAK
Promissário:
Endereço: R. ALICE ABDO BUNEMER, 0
Complemento:
Lote: 102
Bairro: VILA INGLESA
Loteamento: VILA INGLESA

Cidade: CAMPOS DO JORDÃO
CEP: 12465-152 UF:

VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2025

Terreno:	R\$ 56.521,87	Área do Terreno:	3.083,00
Construção:	R\$ 0,00	Área Construída:	0,00
Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00	Testada Principal:	38,60
Valor Venal Total:	R\$ 56.521,87	Área Global:	0,00

A Prefeitura Municipal de Campos do Jordão, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) no presente exercício para o imóvel em questão, ressaltando o direito de a Fazenda Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.


Bruno Jose Pinto dos Santos
Secretário de Finanças
CRC-SP 294349/O-8

Certidão emitida às 11:17:28 horas do dia 15/09/2025 (hora e data de Brasília).
Código de controle da certidão: E9C6.E10F.7520.76E0

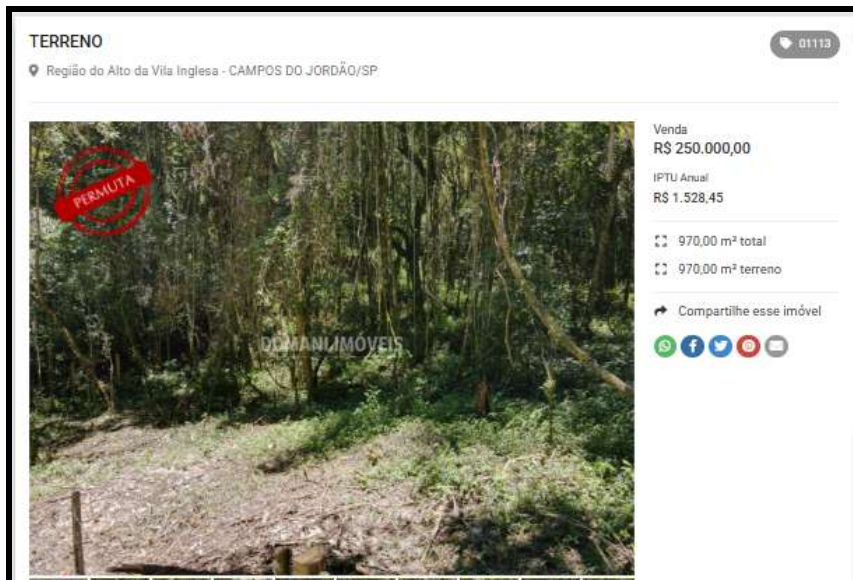


A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na opção Valor Venal \ Confirmação de Autenticidade

Certidão Emitida Gratuitamente

ANEXO 5 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

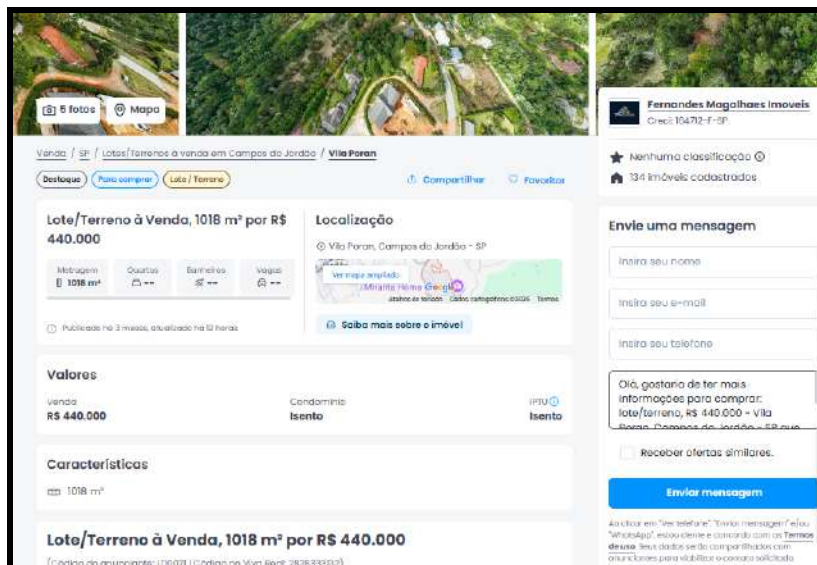
•Elemento comparativo 01



Link do anúncio de venda

<https://domaniimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-do-alto-da-vila-inglesa/terreno/74434006>

•Elemento comparativo 02



Link do anúncio de venda

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-poran-bairros-campos-do-jordao-1018m2-venda-RS440000-id-2828333132/?source=ranking%2Cpr>

0003962-86.2014.8.26.0116

● Elemento comparativo 03

Lote/Terreno à Venda, 1575 m² por R\$ 750.000

Localização
Vila Inglesa, Campos do Jordão - SP

Valores
Venda: R\$ 750.000
Condomínio: Isento
IPTU: Não informado

Características
1575 m²

Lote/Terreno à Venda, 1575 m² por R\$ 750.000
(Código do anunciante: T10062 | Código no Viva Real: 2676515276)

Link do anúncio de venda

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-inglesa-bairros-campos-do-jordao-1575m2-venda-R\\$750000-id-2676515276/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-inglesa-bairros-campos-do-jordao-1575m2-venda-R$750000-id-2676515276/?source=ranking%2Crp)

● Elemento comparativo 04

Lote/Terreno à Venda, 4010 m² por R\$ 980.000

Localização
Vila Inglesa, Campos do Jordão - SP

Valores
Venda: R\$ 980.000
Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

Características
4010 m²

Lote/Terreno à Venda, 4010 m² por R\$ 980.000
(Código do anunciante: T16479 | Código no Viva Real: 2743561409)

Link do anúncio de venda

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-inglesa-bairros-campos-do-jordao-4010m2-venda-R\\$980000-id-2743561409/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-inglesa-bairros-campos-do-jordao-4010m2-venda-R$980000-id-2743561409/?source=ranking%2Crp)

● Elemento comparativo 05

Terreno · 1050m²

Venda R\$ 470.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

📍, Vila Inglesa, Campos do Jordão



1050 m² tot.

Lote Exclusivo com Vista Panorâmica

Link do anúncio de venda

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-exclusivo-com-vista-panoramica-3019608554.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-favorites&n_pg=1&n_pos=2

● Elemento comparativo 06

Terreno à venda em Vila Inglesa - SP  

Rua Maximiliano Barcelino - Vila Inglesa - Campos do Jordão/SP

R\$ 318.000

R\$ 96 preço do m²

IPTU R\$ 1.891

 Área total	 Área
3307m²	3307m²

Sobre o imóvel

Este terreno localizado na Rua Moximiliano Barcelino, na Vila Inglesa, em Campos do Jordão, é uma excelente

Link do anúncio de venda

<http://lopes.com.br/imovel/REO1048532/venda-terreno-3307-m2-campos-do-jordao-vila-inglesa?listFrom=busca&listPosition=3>



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	lote 1
Valor Nominal	R\$ 240.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/11/2025 a 01/12/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	30 dias	1,002000
Percentual correspondente	30 dias	0,200000 %
Valor corrigido para 01/12/2025	(=)	R\$ 240.480,00
Sub Total	(=)	R\$ 240.480,00
Valor total	(=)	R\$ 240.480,00

[Retornar](#) [Imprimir](#)