



LAUDO DE AVALIAÇÃO



Parecer Técnico de Avaliação Mercadologia para determinação do valor de mercado do localizado na Av. Sen. Joaquim Miguel Martins de Siqueira, 262 - Jardim Pereira do Amparo, Jacareí - SP.

MATRÍCULA Nº 75.864

LEGAL ATIVOS - AVALIAÇÕES E ALIENAÇÕES DE ATIVOS

**LEGAL ATIVOS AVALIAÇÕES***laudo de avaliação*

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: O presente laudo tem por objetivo a determinação do **valor de mercado do imóvel**, para fins de **apresentação em processo judicial**, referente ao processo em trâmite perante a **3ª Vara Criminal da Comarca de São José dos Campos, Autos nº 1023587-88.2019.8.26.0577**.

Ressalta-se que, durante a **vistoria externa realizada no imóvel**, **não foi possível acessar seu interior**, razão pela qual a avaliação foi desenvolvida com base nas características observáveis externamente, informações documentais disponibilizadas e demais elementos de mercado utilizados para a formação do valor.

Dessa forma, **não foram realizadas verificações internas quanto ao estado de conservação, padrão construtivo, distribuição dos ambientes, instalações, reformas, benfeitorias ou eventuais patologias construtivas internas**, devendo tal limitação ser considerada na interpretação dos resultados apresentados neste laudo.

LOCALIZAÇÃO: Av. Sen. Joaquim Miguel Martins de Siqueira, 262 - Jardim Pereira do Amparo, Jacareí - SP.

INTERESSADO: Alberto Jose Marchi Macedo (leiloeiro)

VISTORIA: Sem visitação.

Imóvel sob o aspecto mercadológico, o empreendimento está inserido em área com boa aceitação pelo mercado imobiliário local. A localização, tende a favorecer a liquidez do bem e o interesse de potenciais compradores e investidores.

Não está incluso no escopo deste trabalho a existência de d vidas,  nus ou gravames sobre o título de propriedade, bem como a situação dominial do imóvel.

DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA	N� 75.864 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE JACARÉ - SP	CÓPIA ANEXA
------------------	---	--------------------

Situação Fiscal

Indefinido.

Situação Condominial

Indefinido.

Ocupação

Indefinido, sem visitação *in loco*



LEGAL ATIVOS AVALIAÇÕES
laudo de avaliação

REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE JACAREI - S.P.

MATRICULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREI - SP		
75.864	01			12	novembro	2012
	ANVERSO			DIA	MÊS	ANO

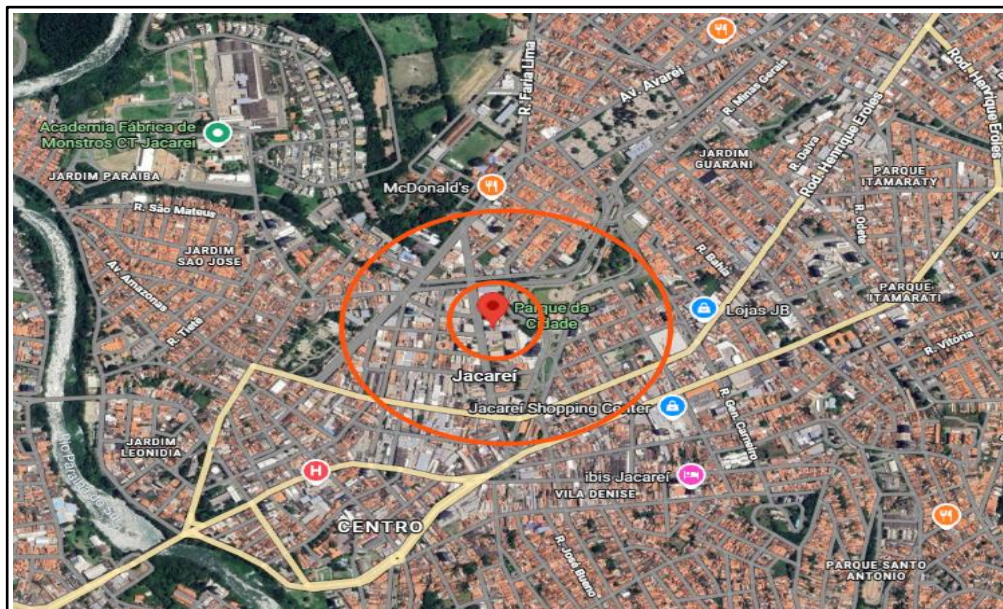
MATRICULA
75.864

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREI

IMÓVEL: A unidade autônoma designada como **Apartamento nº 33**, situada no 3º andar (5º pavimento) do "**EDIFÍCIO GRAN TERRAÇO**", localizado na **Avenida Senador Joaquim Miguel Martins de Siqueira, nº 262**, com a área privativa principal de 69,180 m², área privativa acessória de 11,500 m², área comum de 38,788 m², perfazendo a área total de 119,468 m², correspondendo no terreno a uma fração ideal de 1,4304%, equivalente a 18,5950 m². À esta unidade autônoma está vinculado o direito ao uso da vaga de estacionamento nº 39, localizada na área comum do condomínio. O terreno onde se assenta o empreendimento, matriculado sob nº 44.182, encerra a área total de 1.300,00 m².

CADASTRO FISCAL: 44132-13-41-0659-01-015.

3 LOCALIZAÇÃO



Mapa de localização do imóvel (fonte: GOOGLE MAPS).

REGIÃO

Imóvel Avaliando

Não foi possível acessar o interior do imóvel, não foi possível identificar suas divisões, padrão de acabamento e parte estrutural.



LEGAL ATIVOS AVALIAÇÕES

laudo de avaliação

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Sem Visita *IN LOCO*, não foi possível identificar, suas divisões, padrão de acabamento e parte estrutural.

MERCADO IMOBILIÁRIO

A existência de muitas ofertas, especialmente com as características do imóvel em apreço, torna sua **LIQUIDEZ MÉDIA**. Foram utilizados elementos comparativos pesquisados na mesma região em que se encontra o imóvel em avaliação.

METODOLOGIA

Utilizada a metodologia prevista na norma NBR 14.653 parte 1 e 2 de 2011, publicada pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e na Norma para Avaliação de Imóveis - IBAPE/SP-2011.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nos anexos "Elementos Comparativos", encontra-se a pesquisa efetuada relativa aos imóveis situados na microrregião do avaliando.

Para o cálculo do Valor Unitário do imóvel através do Método Comparativo Direto de dados, subtraí-se do valor das ofertas/transações dos elementos o valor de suas benfeitorias e analisa-se do imóvel, objetivando-se a sua adequação às características físicas do imóvel em estudo, a partir de fatores de ajustes.

Os cálculos referentes ao Tratamento por Fatores dos elementos comparativos encontram-se nas "Planilhas de Homogeneização" anexas, considerando-se que os fatores devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, em determinada abrangência espacial e temporal.

De acordo com a Norma de Avaliação do IBAPE, serão aplicados os seguintes fatores:

Fator transposição: transporte dos elementos comparativos para o local do imóvel avaliando, levando-se em consideração critérios de valorização ou desvalorização em função da localização, índices fiscais, etc. (Ft).

Fator topografia: nível e inclinação em todos os elementos comparativos conforme coeficientes apresentados na norma (Ftop).

Área Avaliando - 69,18 M²

VALOR DE MERCADO

A composição do valor de mercado total do imóvel avaliando é:

REFERÊNCIA	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	ESTADO
1	APARTAMENTO À VENDA R. SEN. JOAQUIM MIGUEEL MARTINS DE SIQUEIRA	J. PEREIRA DO AMPARO	JACAREÍ	SP
2	APARTAMENTO À VENDA R. SEN. JOAQUIM MIGUEEL MARTINS DE SIQUEIRA	J. PEREIRA DO AMPARO	JACAREÍ	SP
3	APARTAMENTO À VENDA R. SEN. JOAQUIM MIGUEEL MARTINS DE SIQUEIRA	J. PEREIRA DO AMPARO	JACAREÍ	SP
4	APARTAMENTO À VENDA R. SEN. JOAQUIM MIGUEEL MARTINS DE SIQUEIRA	J. PEREIRA DO AMPARO	JACAREÍ	SP
REFERÊNCIA	ZONEAMENTO	DORMITÓRIOS	BANHEIROS	VAGAS
1	URBANO	-	-	-
2	URBANO	-	-	-
3	URBANO	-	-	-
4	URBANO	-	-	-
REFERÊNCIA	M ²	VALOR DE AVALIAÇÃO	MÉDIA/M ²	CONDOMÍNIO
1	63	R\$ 530.000,00	R\$ 8.412,70	SIM
2	126	R\$ 650.000,00	R\$ 5.158,73	SIM
3	78	R\$ 550.000,00	R\$ 7.051,28	SIM
4	80	R\$ 590.000,00	R\$ 7.375,00	SIM
M ² - ÁREA AVALIANDO	69,18	SOMA	SOMA	
		R\$ 2.320.000,00	R\$ 27.997,71	
	MÉDIA POR M ²	R\$ 386.666,67	R\$ 6.999,43	
VALOR IMÓVEL		TOTAL	R\$ 484.220,41	



LEGAL ATIVOS AVALIAÇÕES
laudo de avaliação

R\$ 485.000,00
(quatrocento e oitenta e cinco mil reais)

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a avaliar, dou por encerrado o presente laudo, que foi elaborado com base em critérios técnicos, normas aplicáveis e nas informações disponíveis à época da avaliação, refletindo, de forma fundamentada, o valor de mercado do bem na data de referência.

Declaro que as conclusões aqui apresentadas são verdadeiras e resultam de análise imparcial, realizada com independência e rigor técnico.

E, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, firmo o presente.

São Paulo, 10 de agosto de 2026

ALBERTO JOSE MARCHI MACEDO
Leiloeiro

LEGAL ATIVOS AVALIAÇÕES
KAIQUE ABRAHÃO OLIVEIRA SILVA BARBERINO.
CRECI: 288.362/F - SP