

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Parecer Técnico de Avaliação Mercadologia para determinação do valor de mercado do localizado na R. João Carlos Pinto da Cunha nº 81 - Campo dos Alemães, São José dos Campos - SP.

MATRÍCULA Nº 168.054

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: R. João Carlos Pinto da Cunha nº 81 - Campo dos Alemães, São José dos Campos - 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 dívidas, ônus ou gravames sobre o título de propriedade, bem como a situação dominial do imóvel.

DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA	Nº 168.054 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP	CÓPIA ANEXA
------------------	---	--------------------

Situação Fiscal

Indefinido.

Situação Condominial

Indefinido.

Ocupação

Indefinido, sem visitação *in loco*

**LEGAL ATIVOS AVALIAÇÕES**
laudo de avaliação

Matrícula	Ficha
168.054	01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em 05 de janeiro de 2006.

LIVRO NÚMERO DOISREGISTRO GERAL**Imóvel: CAMPO DOS ALEMÃES**

O LOTE DE TERRENO sem benfeitorias, com área de 140,00 metros quadrados, sob nº 12, da quadra nº 05, situado com frente para a Rua João Carlos Pinto da Cunha, do loteamento denominado **CAMPO DOS ALEMÃES**, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, medindo 7,00 metros de frente para a Rua João Carlos Pinto da Cunha, 20,00 metros pelo lado direito de quem da rua olha o lote, confrontando com o lote nº 11, 20,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando com o lote nº 13 e 7,00 metros nos fundos, confrontando com o lote nº 27.

**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**
SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS**CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS**
EXERCÍCIO 2026**CERTIDÃO Nº 2087946**

A Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças no exercício de suas atribuições, verificados os dados cadastrais constantes em seus registros, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes :

Inscrição Imobiliária: 57.0205.0012.0000**Dados Gerais**

Logradouro:		Nº	Complemento		CEP
R JOAO CARLOS PINTO DA CUNHA		81	***		12239-210
Unidade	Bloco	Garagem	Quadra	Lote	Bairro/Loteamento
***	***	***	5	12	COLÔNIA PARAÍSO CAMPO DOS ALEMAES
Identificação Uso		Padrão	Transcrição/Matrícula		
10 - Casa		Padrão 1	168054		

Terreno

Área (m²)	Área Excedente (m²)	Área Total (m²)	Valor m² (R\$)
140,00	0,00	140,00	370.86

Construções

Tipo	Identificação	Padrão	Área Construída (m²)	Valor m² (R\$)	Ano	Obsolescência
Casa	Área Total	Padrão 1	78,00	1.219,74	1992	0.64
Total:			78			

Valores Venais

Terreno (R\$)	Construção (R\$)	Área Excedente (R\$)	Total do Imóvel (R\$)
51.920,40	60.889,42	0,00	112.809,82

Benefício Fiscal

ISENÇÃO VALOR VENAL- ART. 88 § 1º DO C.T.M./ LC 319/2007

Fica ressalvado o direito de a Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças do Município de São José dos Campos atualizar quaisquer informações que venham a ser apuradas ou que se verifique, a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão.

Documento emitido via internet em 12/08/2026 04:08:56

Numero de Controle: CVVTQTHH69A4R6LBZPVZZ062087946**Valido até: 10/09/2026**A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no site da Prefeitura, no endereço <http://www.sjc.sp.gov.br>



LEGAL ATIVOS AVALIAÇÕES

laudo de avaliação

3 LOCALIZAÇÃO



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

REGIÃO

Imóvel Avaliando

Não foram consultados os órgãos públicos pertinentes quanto a possíveis projetos de desapropriações e ou melhoramentos que afetem o imóvel.

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Não foi possível acessar o interior do imóvel, 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, subtrai-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

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

“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 - 78 M²

VALOR DE MERCADO

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

REFERÊNCIA	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	ESTADO
1	CASA À VENDA	CAMPO DOS ALEMÃES	SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	SP
2	CASA À VENDA	CAMPO DOS ALEMÃES	SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	SP
3	CASA À VENDA	CAMPO DOS ALEMÃES	SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	SP
4	CASA À VENDA	CAMPO DOS ALEMÃES	SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	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	82	R\$ 350.000,00	R\$ 4.268,29	-
2	50	R\$ 370.000,00	R\$ 7.400,00	-
3	110	R\$ 350.000,00	R\$ 3.181,82	-
4	175	R\$ 371.000,00	R\$ 2.120,00	0
M ² - ÁREA AVALIANDO	78	SOMA	SOMA	
		R\$ 1.441.000,00	R\$ 16.970,11	
	MÉDIA POR M ²	R\$ 240.166,67	R\$ 4.242,53	
VALOR IMÓVEL		TOTAL	R\$ 330.917,16	

R\$ 330.000,00
(trezentos e trinta mil reais)



LEGAL ATIVOS AVALIAÇÕES
laudo de avaliação

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