

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

PUBLICADO(A) NO
DIÁRIO DO MUNICÍPIO
n. 3.537 de 22/08/2025

REPUBLICADO(A) NO
DIÁRIO DO MUNICÍPIO
n. 3.539 de 26/08/2025

LEI N. 11.099, DE 15 DE AGOSTO DE 2025

Autoriza o Município de São José dos Campos a doar o imóvel público que especifica e dá outras providências.

O PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso VII do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a doar, a título gratuito, um apartamento de sua propriedade, localizado no Condomínio Morada dos Pássaros, constituído pela unidade n. 808, Bloco "B", sem vaga de garagem, situado à Rua Ambiental, n. 214, Vila Mascarenhas, neste Município, à donatária Jéssica Fernanda Gonsales Osorio, inscrita no CPF/MF sob o n. 432.410.278-30.

Parágrafo único. A descrição completa do imóvel encontra-se detalhada na planta, laudo de avaliação e matrícula imobiliária, Anexos desta Lei.

Art. 2º A doação de que trata esta Lei tem por finalidade exclusiva o reassentamento das famílias que serão removidas em razão da execução das obras públicas de mobilidade urbana e duplicação da Avenida Sebastião Gualberto.

Parágrafo único. A aceitação da doação implica na desocupação mansa e pacífica do imóvel destinado as obras viárias da Avenida Sebastião Gualberto, sendo a doação considerada uma forma de compensação pela posse exercida e benfeitorias realizadas no imóvel anteriormente ocupado, renunciando a donatária, de forma expressa e definitiva, qualquer direito de indenização pela ocupação, benfeitorias ou qualquer outra compensação relativa ao imóvel desocupado.

Art. 3º O imóvel recebido em doação deverá ser utilizado exclusivamente para fins de moradia familiar.

Art. 4º As despesas que se originarem com a lavratura e o registro da respectiva escritura de doação serão suportadas pelo Município.

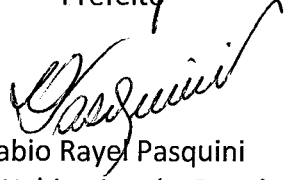
Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São José dos Campos, 15 de agosto de 2025.



Anderson Farias Ferreira
Prefeito

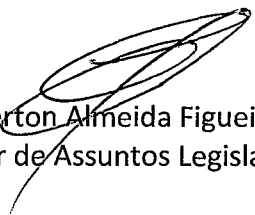


Fabio Rayel Pasquini
Secretário de Gestão Habitacional e Regularização Fundiária



Jhonis Rodrigues de Almeida Santos
Secretário de Governança

Registrado no Departamento de Assuntos Legislativos da Secretaria de Governança, aos quinze dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco.



Everton Almeida Figueira
Diretor de Assuntos Legislativos

(Projeto de Lei n. 352/2025, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem 36/SAJ/DAL/25

MANUAL DO PROPRIETÁRIO**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS****AV.: SÃO JOSÉ, 214 - JARDIM BELA VISTA**

PAG. 25 de 33

ANEXO I**PLANTAS**

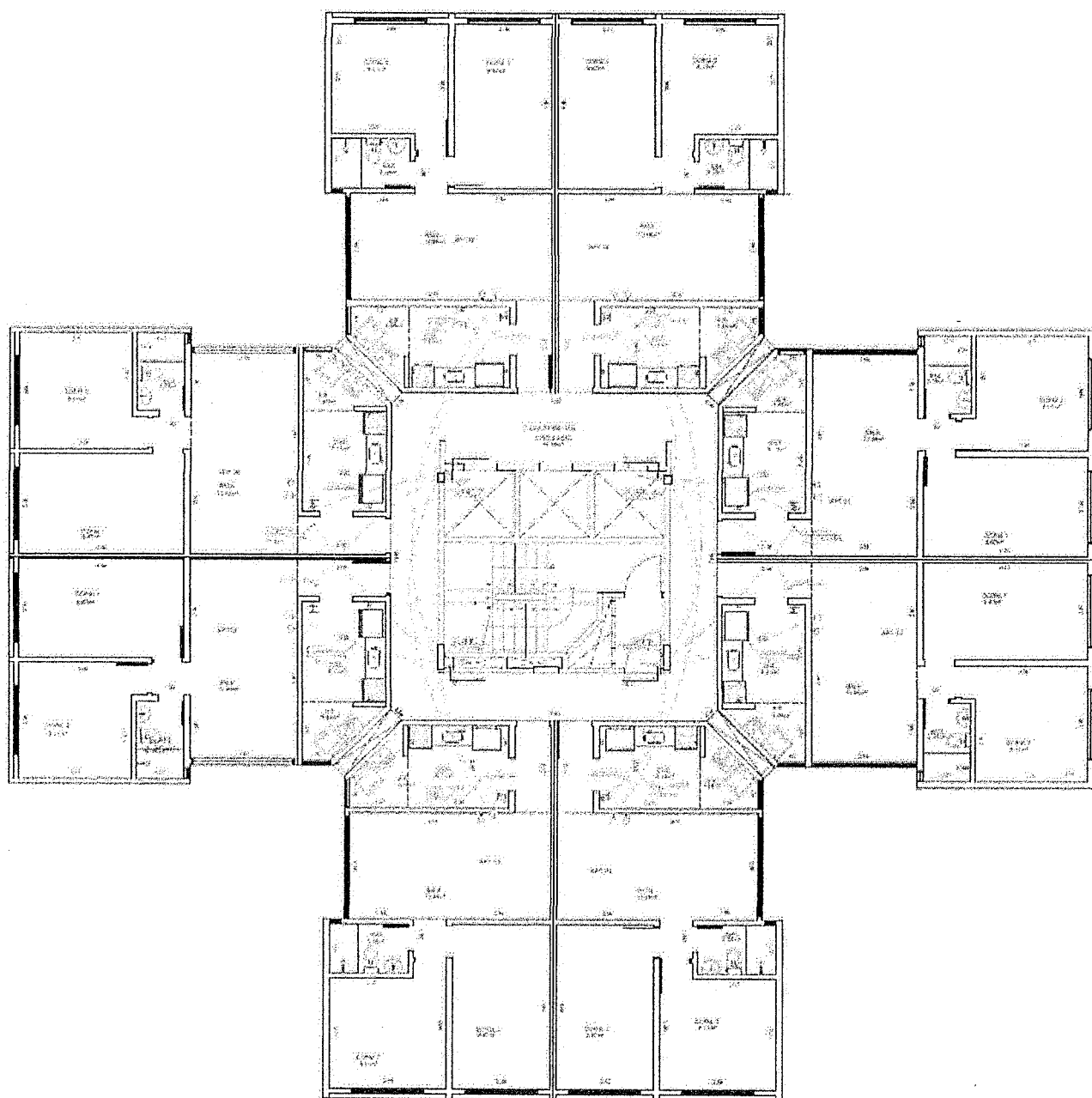
(As Plantas são orientativas sem escala, e podem estar espelhadas, atente para a posição que se encontra em seu apartamento)

- 1) Planta do pavimento tipo de Arquitetura e Planta do pavimento tipo de Arquitetura PCD.
- 2) Vistas das paredes da Cozinha e Área de Serviços com indicação às áreas que não devem ser furadas e cotas orientativas.
- 3) Vistas das paredes dos WC's dos aptos superiores e aptos PCDs com indicação às áreas que não devem ser furadas
- 4) Planta do pavimento tipo de elétrica com localização dos pontos e seus circuitos.
- 5) Diagrama do quadro elétrico com os circuitos.
- 6) Planta do pavimento tipo de TV e Telefone com localização dos pontos.



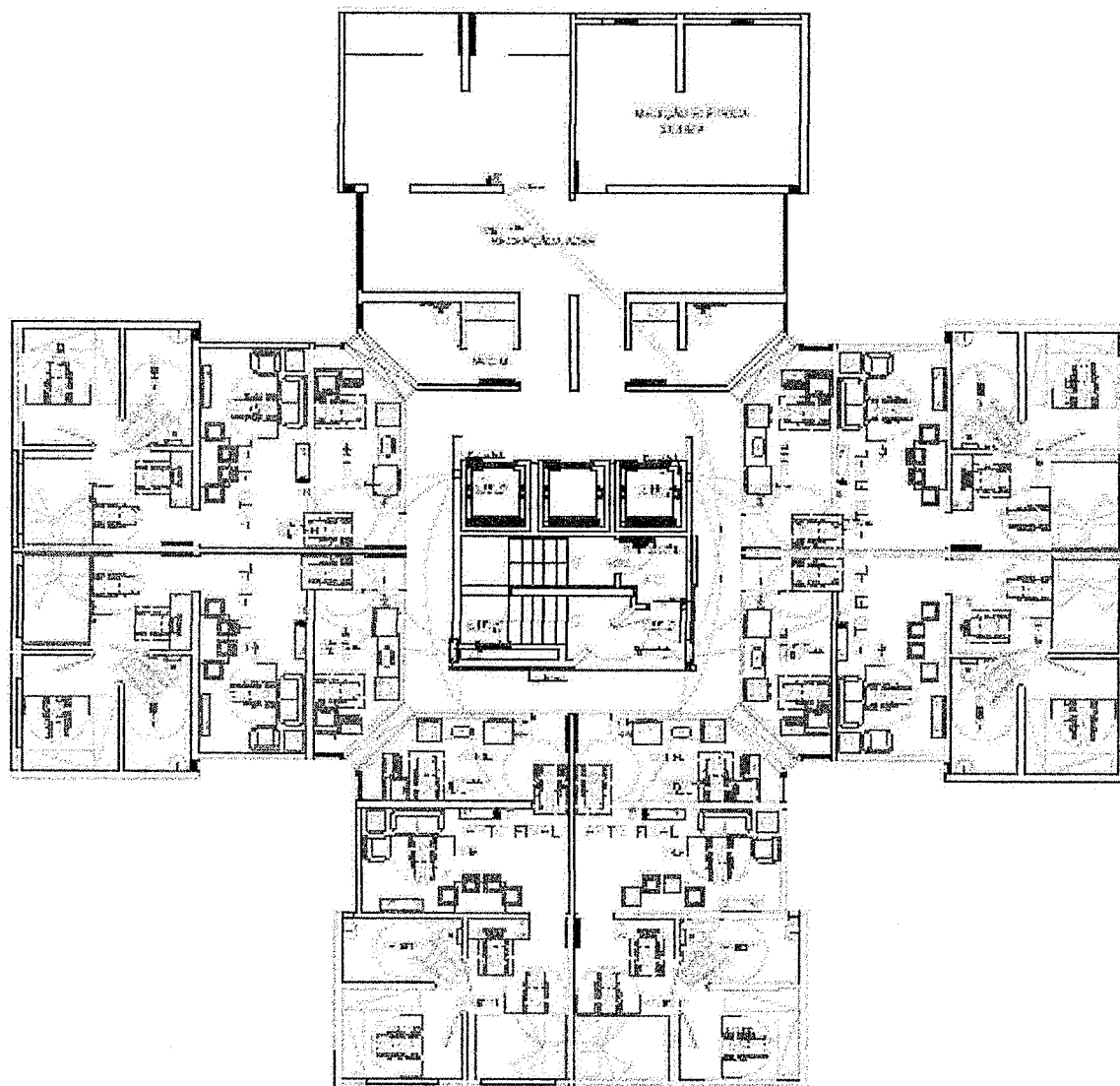
MANUAL DO PROPRIETÁRIO**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS****AV.: SÃO JOSÉ, 214 - JARDIM BELA VISTA**

PAG. 26 de 33



MANUAL DO PROPRIETÁRIO**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS****AV.: SÃO JOSÉ, 214 - JARDIM BELA VISTA**

PAG. 27 de 33



Planta 1	Planta do pavimento tipo de Arquitetura 1º ao 16º andar e Planta do pavimento tipo de Arquitetura Térreo PCD
----------	--

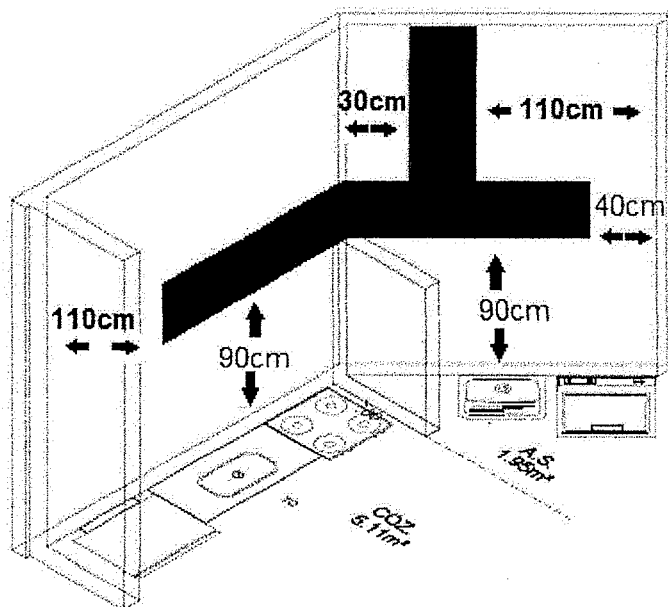


Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 3700390037003700370038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



MANUAL DO PROPRIETÁRIO**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS****AV.: SÃO JOSÉ, 214 – JARDIM BELA VISTA**

PAG. 28 de 33



Planta 2

Vistas das paredes da Cozinha e Área de Serviços com indicação às áreas que não devem ser furadas



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 3400390037003700370038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

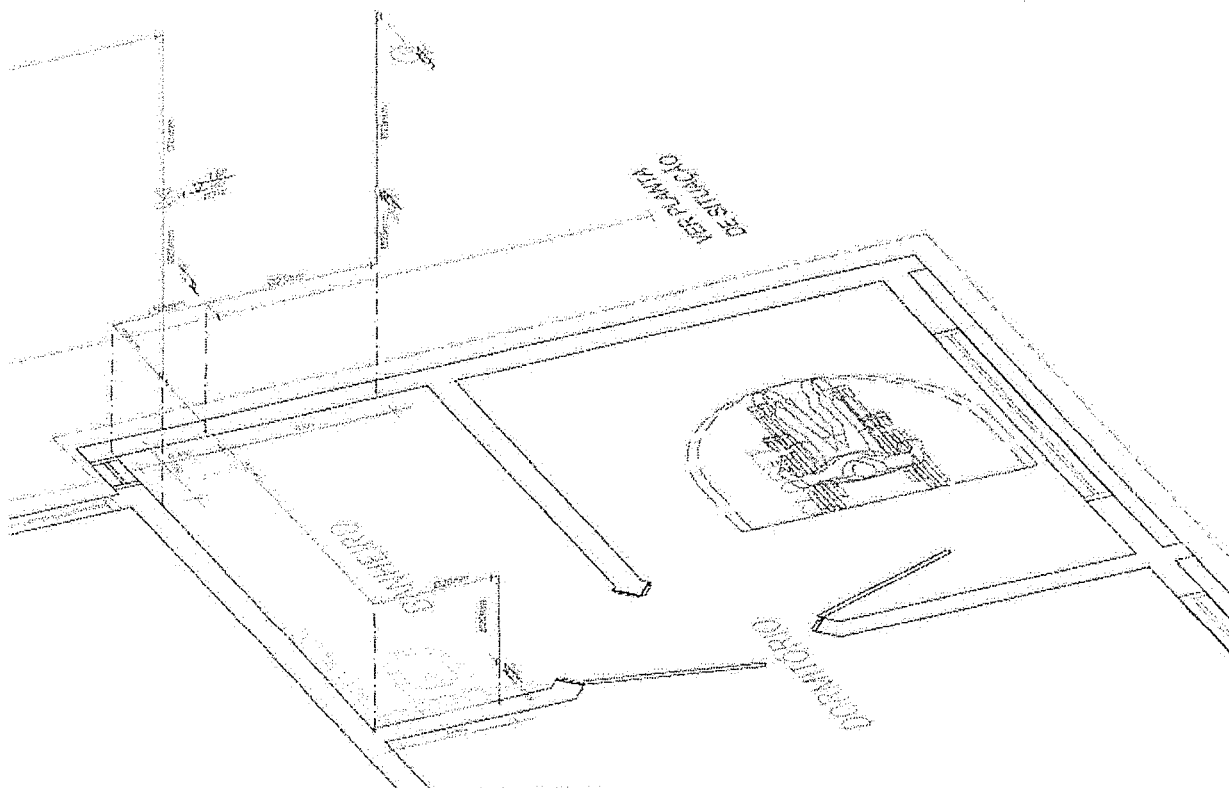


MANUAL DO PROPRIETÁRIO

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS

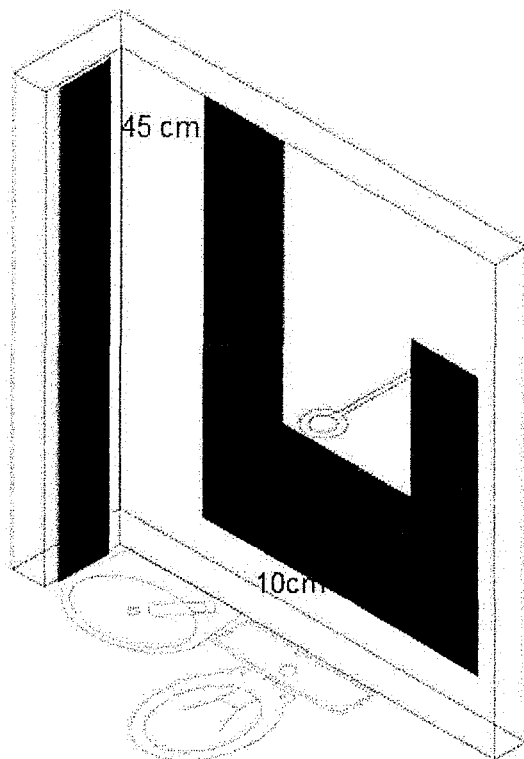
AV.: SÃO JOSÉ, 214 - JARDIM BELA VISTA

PAG. 29 de 33



MANUAL DO PROPRIETÁRIO**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS****AV.: SÃO JOSÉ, 214 - JARDIM BELA VISTA**

PAG. 30 de 33



Planta 3	Vistas das paredes dos WC's, aptos superiores e aptos PCDs com indicação às áreas que não devem ser furadas
----------	---



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 3700390037003700370038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

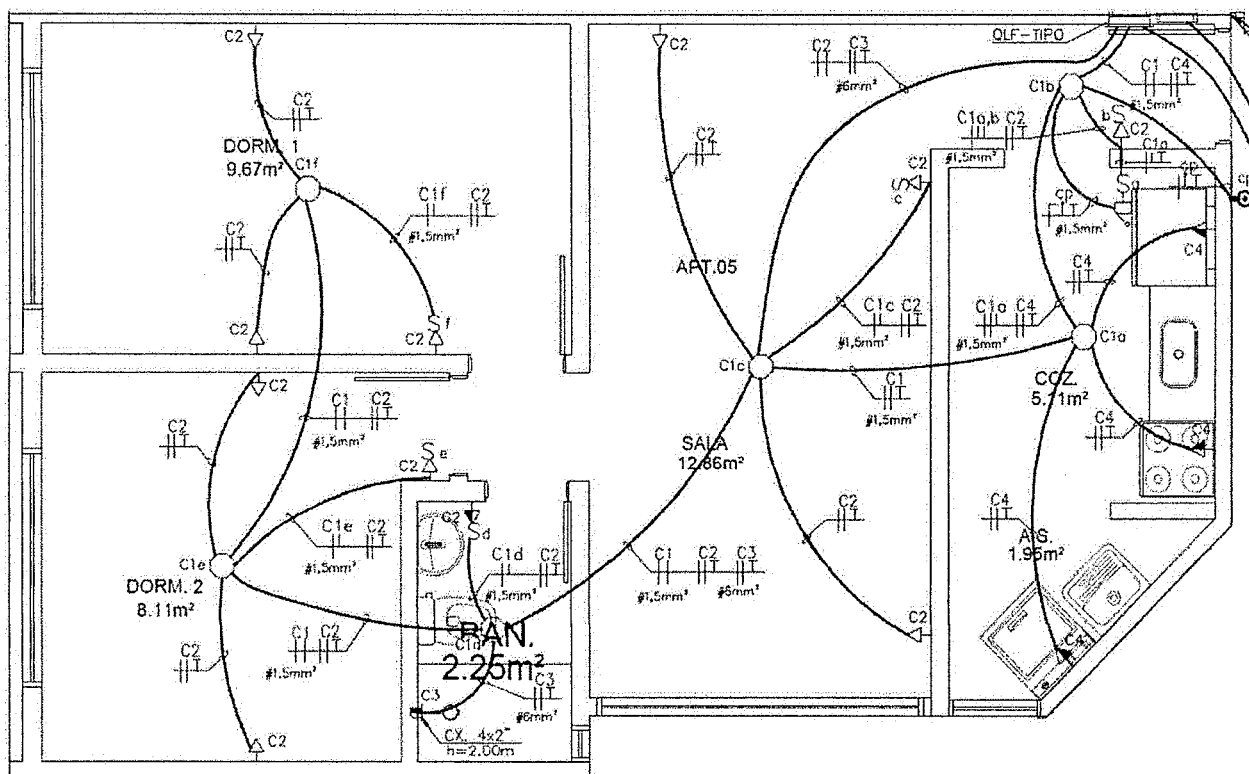


MANUAL DO PROPRIETÁRIO

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS

AV.: SÃO JOSÉ, 214 - JARDIM BELA VISTA

PAG. 31 de 33



Planta 4	Planta do pavimento tipo de elétrica com localização dos pontos e seus circuitos
----------	--



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 370039003700370039003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

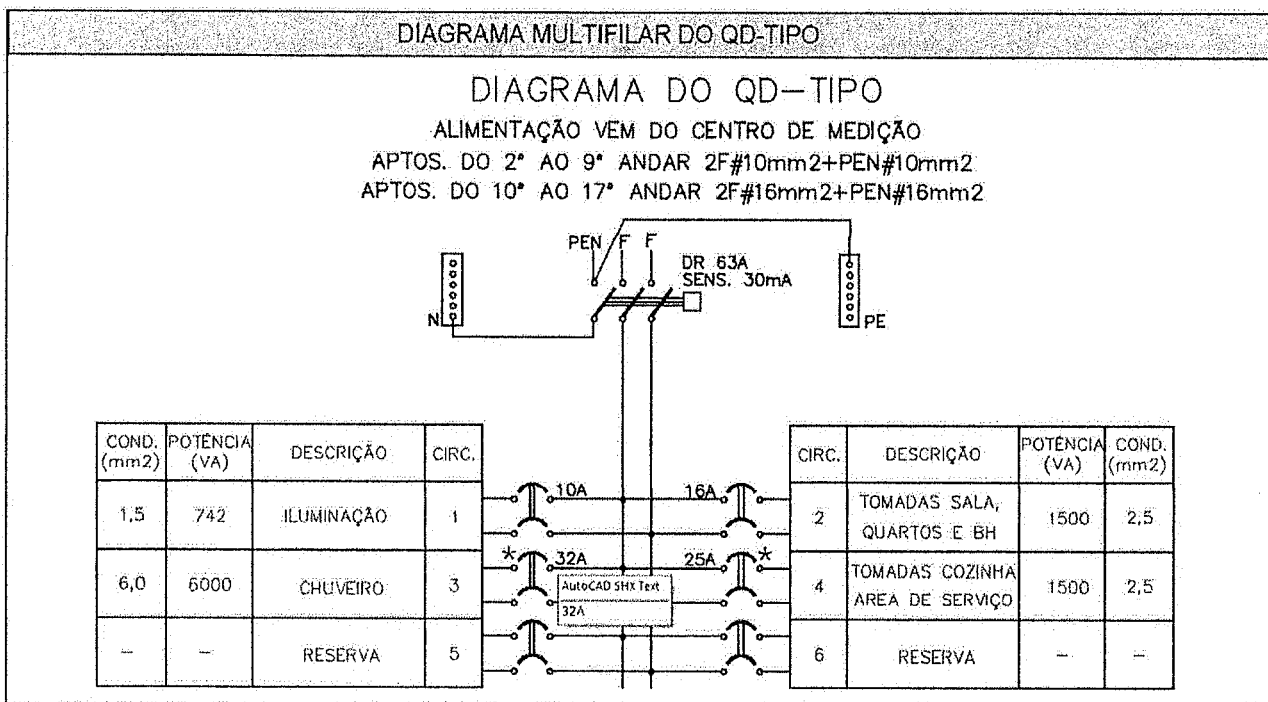


MANUAL DO PROPRIETÁRIO

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS

AV.: SÃO JOSÉ, 214 - JARDIM BELA VISTA

PAG. 32 de 33

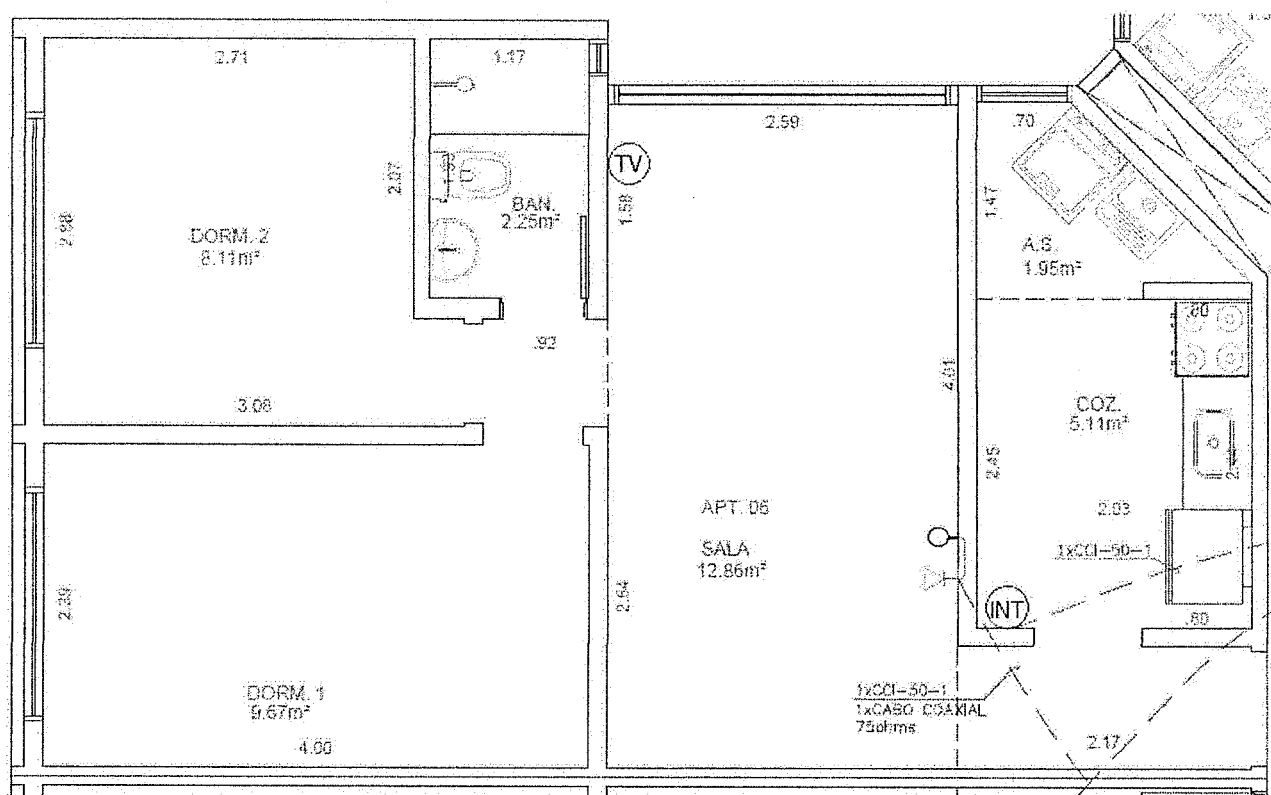


Planta 5	Diagrama do quadro elétrico com os circuitos
----------	--



MANUAL DO PROPRIETÁRIO**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS****AV.: SÃO JOSÉ, 214 - JARDIM BELA VISTA**

PAG. 33 de 33



Planta 6

Planta do pavimento tipo de TV e Interfone com localização dos pontos.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 3700390037003700370039003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Proprietário: Município de São José dos Campos
Processo 134.336/2023 – Apartamento nº 808 – Ed. Morada dos Pássaros

SOLICITANTE

Prefeitura de São José dos Campos.

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Um apartamento de número 808, localizado no 9º pavimento, 8º andar, Torre B do edifício denominado “Morada dos Pássaros”, situado na Rua Ambiental, nº 214, Bairro Vila Mascarenhas, na região central de São José dos Campos.

LOCALIZAÇÃO

Rua Ambiental, nº 214, Bairro Vila Mascarenhas, na região central de São José dos Campos.

PROPRIETÁRIO(a)

Município de São José dos Campos.

FINALIDADE

Determinação do Valor de Mercado.

DATA: Maio/2025



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 370039003700370039003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

RESUMO

Um apartamento de número 808, localizado no 9º pavimento, 8º andar, Torre B do edifício denominado “Morada dos Pássaros”, situado na Rua Ambiental, nº 214, Bairro Vila Mascarenhas, na região central de São José dos Campos, conforme a matrícula 270.376 do 1º Oficial de Registro de Imóveis (ORI).

1 – Área privativa do apartamento conf. matrícula 270.376 - 1º ORI..... 48,43 m²

Resumo: Valor do Imóvel..... **R\$ 242.742,41**

R\$ 242.742,41

(Duzentos e quarenta e dois mil, setecentos e quarenta e dois reais e quarenta e um centavos)

Maio/2025

O presente laudo atende a NBR14653-2:11, em vigor a partir de 03/03/2011.

Sumário:

<u>LAUDO DE AVALIAÇÃO</u>	1
<u>RESUMO</u>	2
1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:	3
2 – AVALIAÇÃO:	3
3 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:	4
4 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:	5
5 – DIAGNÓSTICO DA REGIÃO:	14
6 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:	14
6.1 – VALOR DE MERCADO DE UMA VAGA DE GARAGEM:.....	15
7 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:.....	16
8 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:	16
9 – FATORES UTILIZADOS:	17
10 – CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO:	17
11 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:	19
12 – CONCLUSÃO:	20
13 – ENCERRAMENTO:	21
14 – ANEXOS:	21



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3700390037003700370039003A005900052004100, Documento
assinado digitalmente conforme MP nº 2.206-2/2001, que institui a Infra-estrutura de
Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1 – OBJETIVO:

Determinação do valor de mercado do imóvel.

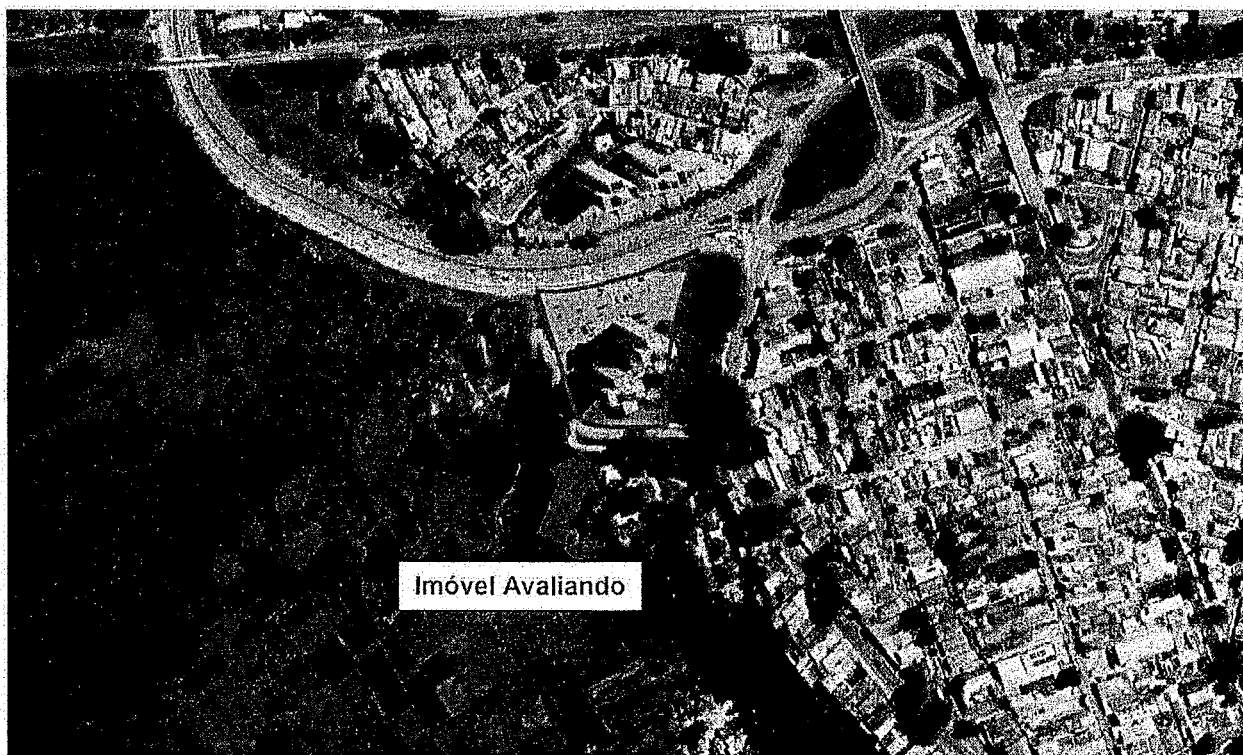
2 – AVALIAÇÃO:

2.1 – VISTORIA:

Em 13 de maio de 2025, realizou-se vistoria no local com o objetivo de extrair e obter as seguintes informações: vistoria do avaliando, relatório fotográfico e verificação da pesquisa de valores na região.

2.2 – LOCALIZAÇÃO:

Um apartamento de número 808, localizado no 9º pavimento, 8º andar, Torre B do edifício denominado “Morada dos Pássaros”, situado na Rua Ambiental, nº 214, Bairro Vila Mascarenhas, na região central de São José dos Campos, conforme demonstra a imagem a seguir:



Vista Aérea - Fonte: SJView – Com indicação do imóvel avaliando





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

2.3 – INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

O imóvel possui a seguinte situação de acordo com a Municipalidade:

Zoneamento: **ZM3 – Zona Mista Três**

Valor Venal: **R\$ 142.920,95**

Inscrição Municipal: **20.0019.0005.0198**

3 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

3.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Possui boa localização com padrão de acabamento simples, composto por sala, cozinha, área de serviço, dois quartos e um banheiro. Apesar do condomínio possuir estacionamento próprio, o imóvel não conta com vaga de estacionamento. É atendido pelos seguintes melhoramentos públicos de infraestrutura urbana: rede de água e esgoto, rede de drenagem, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica e passeio público; além de ser atendido pela coleta de lixo e equipamentos públicos e de serviços na região, tais como: UPA (Unidade de Pronto Atendimento), UBS (Unidade Básica de Saúde), escolas, sistema de lazer e áreas verdes.



Imagens obtidas em SJCView.



Autenticar documento em <https://camarasempapei.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 3400390037003700370039003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





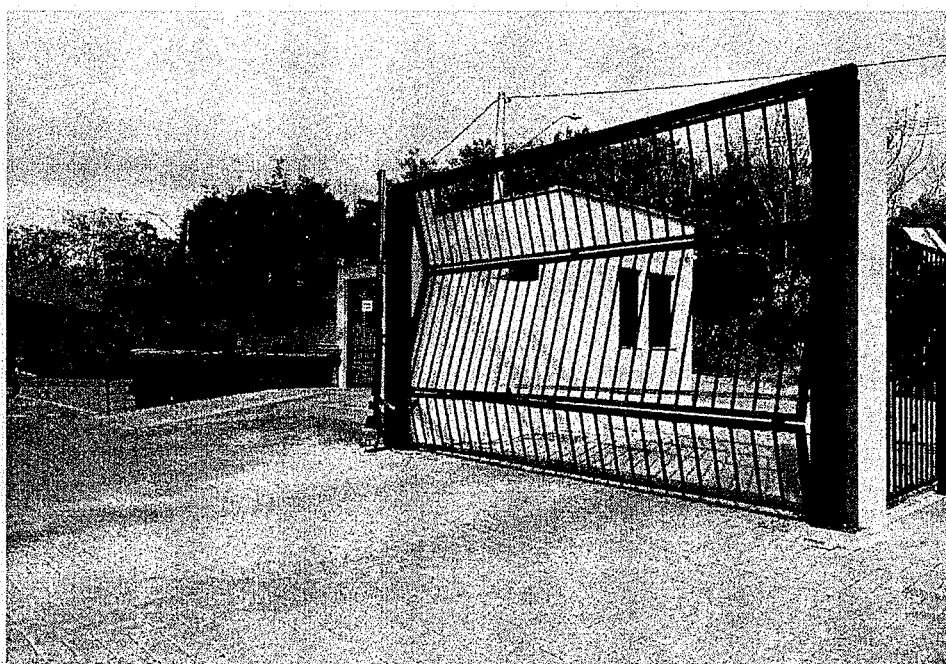
PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

4 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

As fotografias a seguir ilustram o imóvel em si, assim como o seu entorno.



Fachada do imóvel



Portaria



Autenticar documento em <https://camarasempaper.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3700390037003700370039003A00500052004100, Documento
assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de
Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS



Vista do interior do condomínio



Vista do interior do condomínio



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 3700390037003700370039003A00500052004100; Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

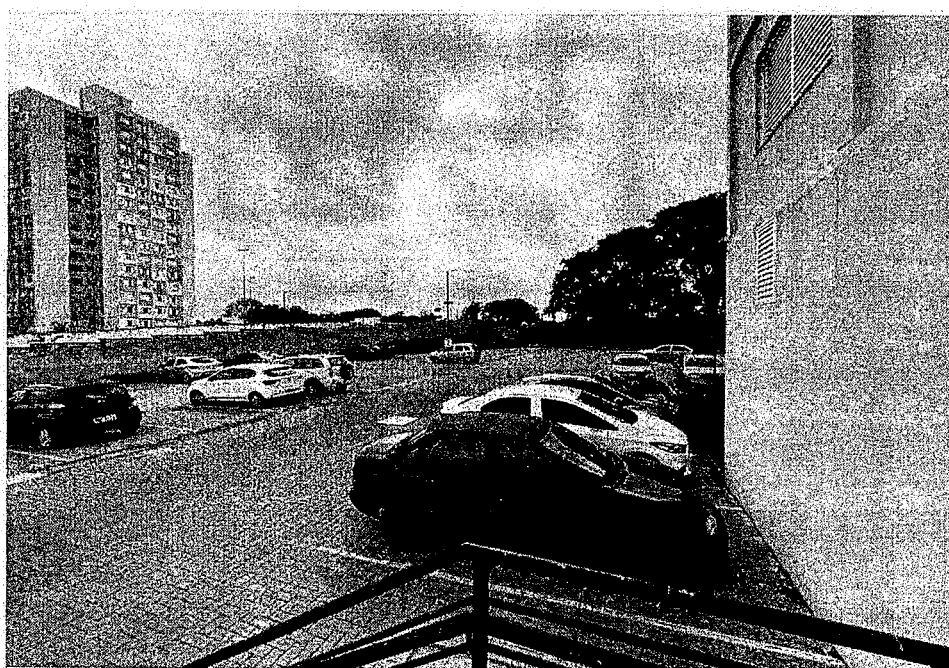




PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS



Vista do interior do condomínio



Vista do interior do condomínio

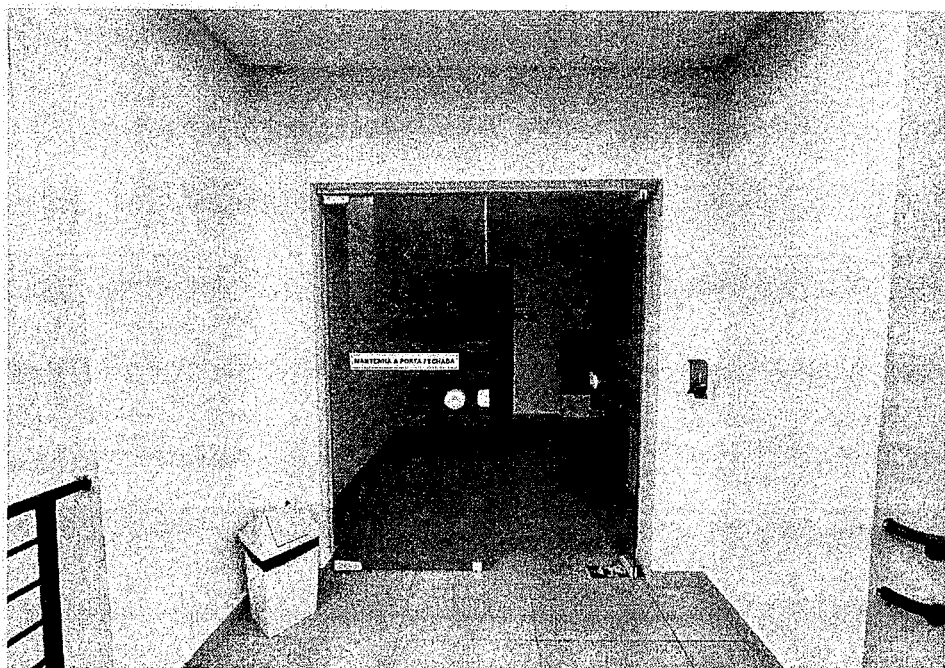


Autenticar documento em <https://camarasempapelcamara.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 370039003700370039003A00500052004100; Documento
assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de
Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS



Vista do Hall do Bloco B



Vista do Hall do Bloco B

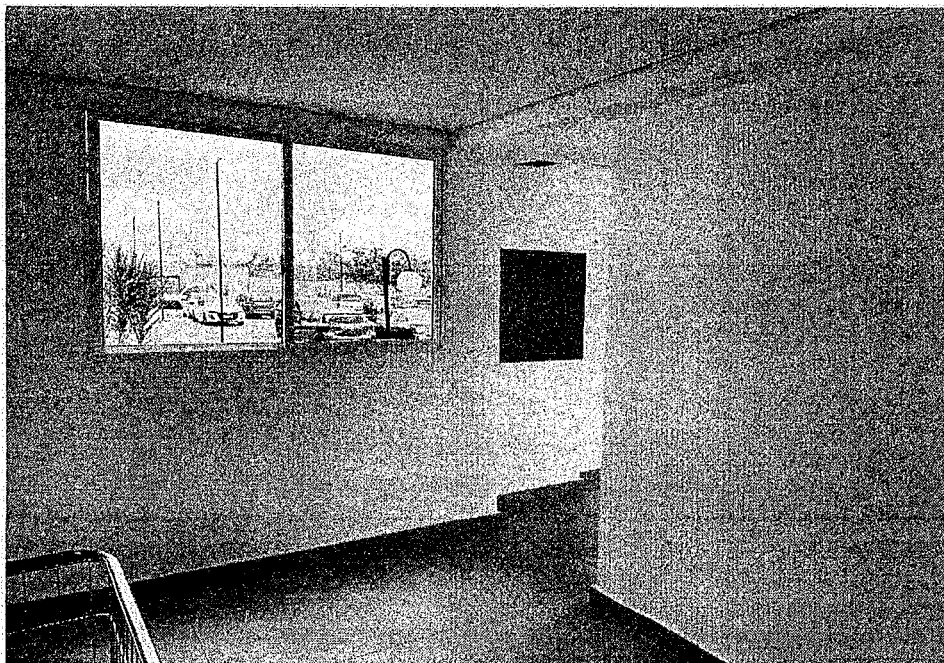


Autenticar documento em <https://camarasempapelcamarajso.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3700390037003700370039003A00500052004100; Documento
assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de
Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

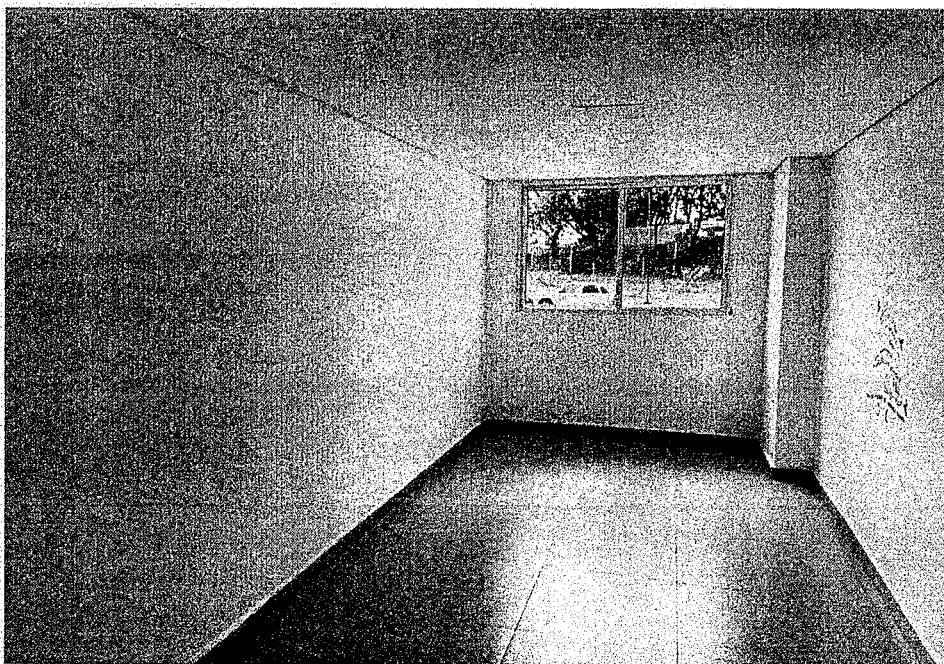




PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS



Vista do Hall do Bloco B



Vista do Hall do Bloco B





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS



Vista do Hall de entrada do apartamento

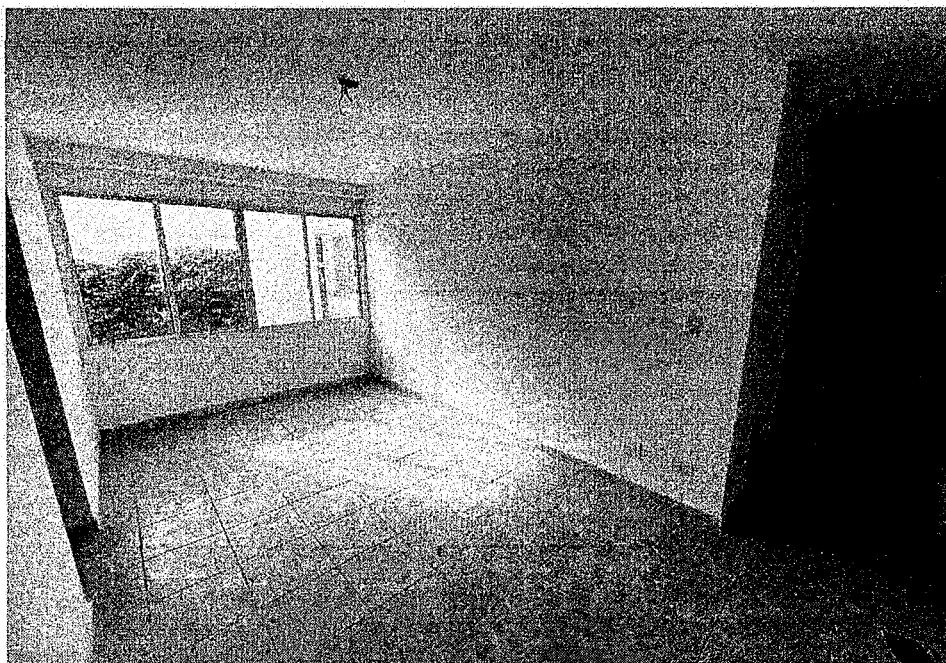


Vista do Hall de entrada do apartamento

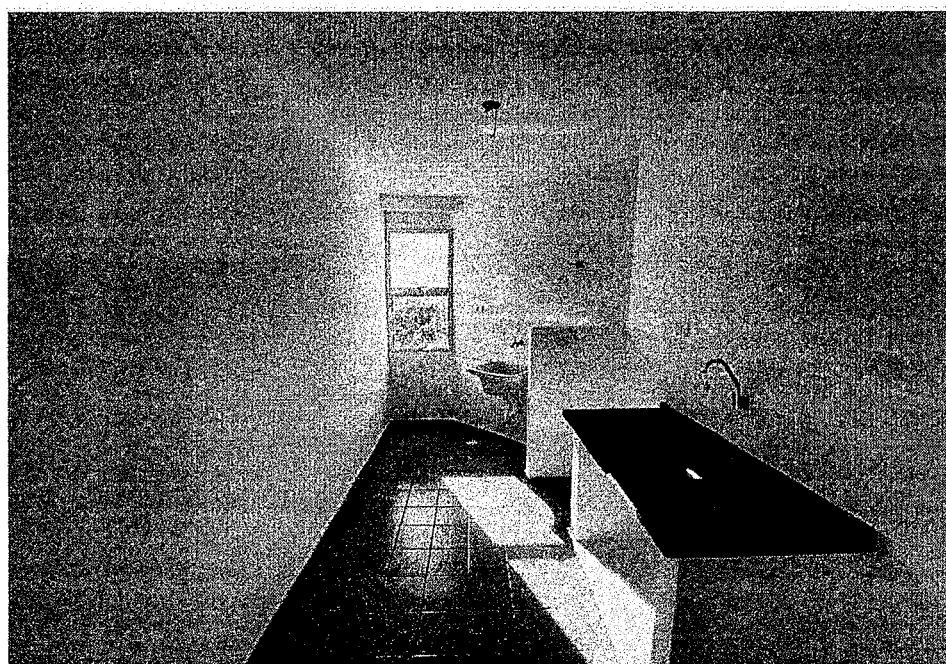




PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS



Vista do Apartamento



Vista do Apartamento



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3400390037003700370039003A00500052004100, Documento
assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de
Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS



Vista do Apartamento

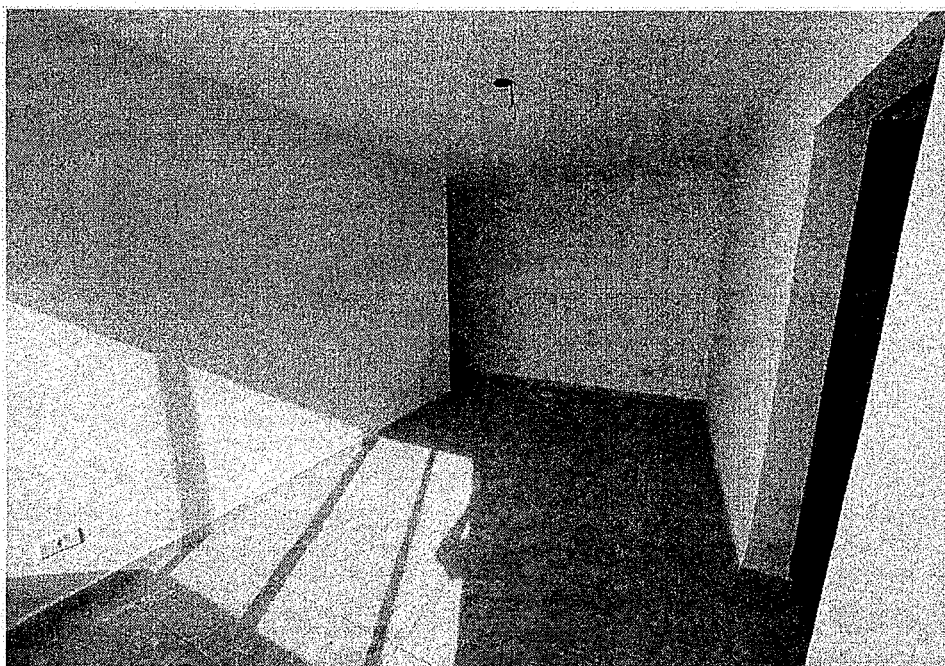


Vista do Apartamento

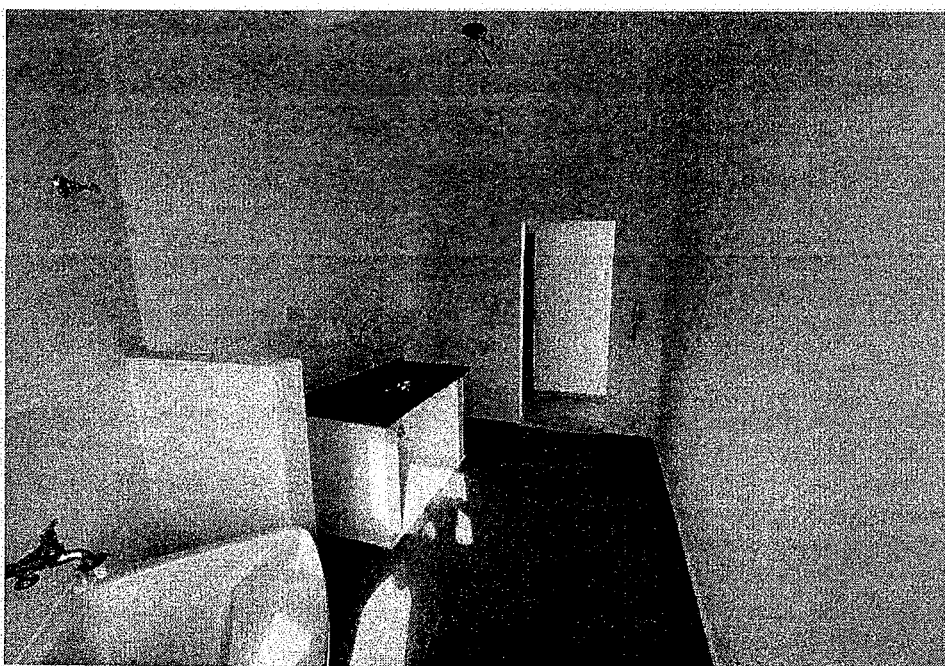




PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS



Vista do Apartamento



Vista do Apartamento



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o Identificador 370039003700370039003A00500052004100, Documento
assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de
Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

5 – DIAGNÓSTICO DA REGIÃO:

O imóvel está localizado na região central, seu entorno é atendido por todos os melhoramentos públicos de infraestrutura urbana: rede de água e esgoto, rede de drenagem, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica e passeio público acessível; além de ser atendido pela coleta de lixo e equipamentos públicos e de serviços na região, tais como: unidade básica de saúde, escolas, sistema de lazer e áreas verdes.

O imóvel é classificado pelo zoneamento municipal como ZM3 – Zona Mista Três, conforme ilustrado abaixo.

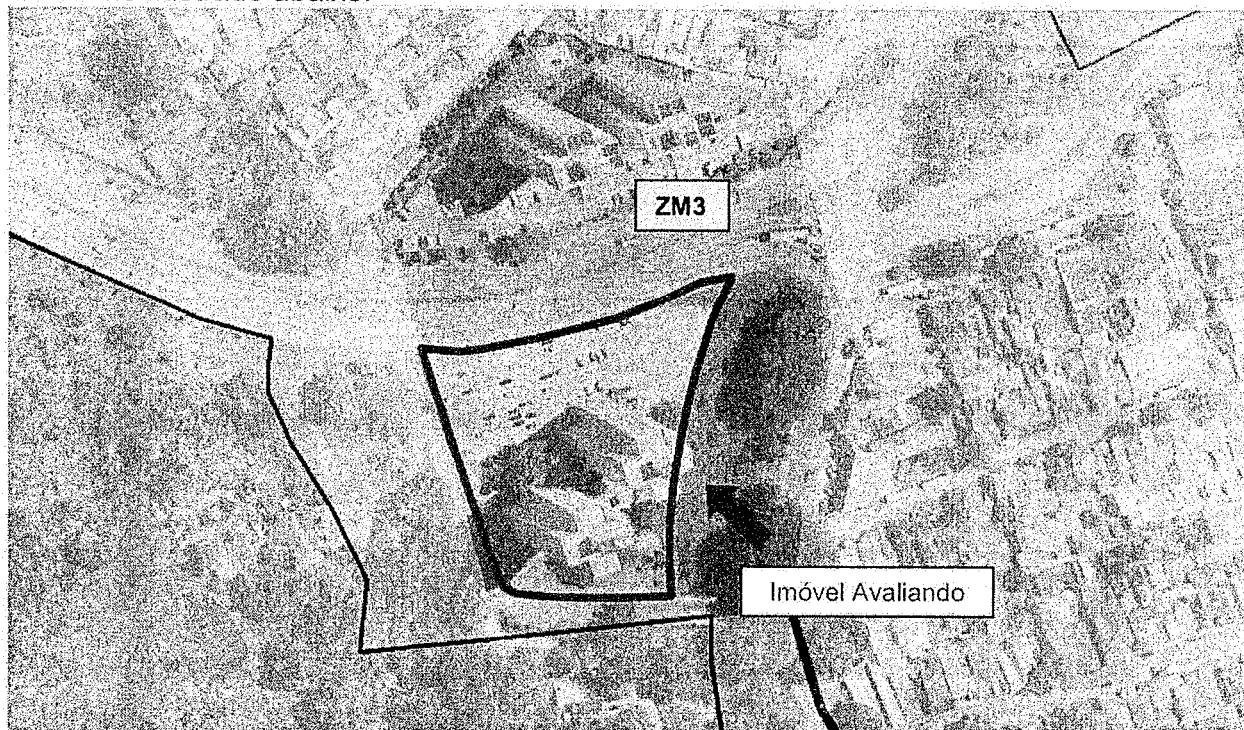


Imagem aérea do imóvel avaliando com destaque para o zoneamento- SJCView

6 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

O presente trabalho foi elaborado de acordo com os critérios e as recomendações da "Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos", versão 2011, elaborada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e ainda em conformidade com as exigências da norma ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos.

O trabalho se desenvolveu ainda considerando:

- Parcelamento, uso e ocupação do Solo permitido para o local – ZM3 (Zona Mista Três), Lei Complementar Municipal 623/19.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

ZONA MISTA TRÊS – ZM3 (ART. 113)

Zona Mista Três – ZM3: constitui-se de áreas de uso misto destinadas a absorver o uso residencial multifamiliar, assim como os comércios e serviços com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade.

1. Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação:

Zoneamento	Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico	Índices Máximos				Índices Mínimos			
			CAM		Gabarito de altura (m)	TO	Lote		Recuos (m)	
		CAB	MC	ME e MOC			Área (m²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos até o 2º pav
ZM3	R	1,30	3,00	2,00	-	0,65	175,00	7,00	5,00	-
	CS									
	I1-A									
	RH / RCL						500,00	20,00		1,50
	RHS ⁽²⁾						250,00	10,00		1,50
	CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾									
	I1-B ⁽¹⁾									
	RV1						750,00	15,00		3,00
	RV2						1.500,00	20,00		3,00

MC: Macrozona de Consolidação / ME: Macrozona de Estruturação / MOC: Macrozona de Ocupação Controlada

CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico / CAM: Coeficiente de Aproveitamento Máximo / TO: Taxa de Ocupação Máxima

R: Residencial unifamiliar / RH: Residencial multifamiliar horizontal / RHS: Condomínio simples / RCL: Condomínio de lotes residenciais / RV1: Residencial multifamiliar vertical com até 80 UH / RV2: Residencial multifamiliar vertical com mais de 80 UH até 300 UH / CS: Uso Comercial, de Serviço e Institucional: impacto irrelevante / CS1-A: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um: impacto baixo, sem análise de localização / CS1-B: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um: impacto baixo, com análise de localização / I1-A: Uso industrial de baixo potencial de incomodidade, sem análise de localização / I1-B: Uso industrial de baixo potencial de incomodidade, com análise de localização.

⁽¹⁾ Análise de localização conforme artigos 197 a 201 desta Lei Complementar.

⁽²⁾ RHS: admitido somente em lotes de loteamentos aprovados antes de 15 de dezembro de 1997 – vide disposições do artigo 147 desta Lei Complementar.

6.1 – VALOR DE MERCADO DE UMA VAGA DE GARAGEM:

O imóvel avaliando não possui vaga de garagem vinculada à sua unidade autônoma. Diante disso, torna-se necessária a valoração de mercado de uma vaga de garagem, com o objetivo de deduzir este valor do montante total da avaliação do imóvel.

Conforme as boas práticas de avaliações de imóveis, a forma de se alcançar o valor para o imóvel nessas condições é através de um software de inferência estatística, que permite a modelagem das variáveis dependentes e independentes envolvidas na formação de valor. No entanto, devido à indisponibilidade deste software por parte do município no momento da elaboração do presente laudo, restou a aplicação do método comparativo direto com tratamento manual dos dados. O método aplicado visa calcular em porcentagem o valor representativo da vaga de estacionamento entre unidades com ou sem a vaga.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

Utilizando-se amostras de mercado com características comparáveis às do imóvel em análise, o método visa identificar o valor de mercado com base na observação direta de ofertas de imóveis similares, ajustadas por meio da homogeneização dos atributos relevantes.

Foram coletadas amostras contemporâneas situadas na região central do município (mesma localização do imóvel avaliando), na ausência de ofertas suficientes de apartamentos à venda com e sem vagas de estacionamento, restou a escolha de dois grupos: apartamentos com **duas vagas de garagem** e apartamentos com **uma vaga de garagem**, todos com características construtivas e tipológicas similares.

Com base nos dados coletados, foram elaboradas duas planilhas de cálculo contendo os valores unitários de mercado, devidamente homogeneizados, para cada grupo. A razão entre os valores, permitiu estimar o percentual de valorização que a **presença de uma vaga de garagem pode exercer sobre o valor de mercado do imóvel**, tendo em vista as características semelhantes apresentadas para o imóvel avaliando. Por fim com a porcentagem alcançada, podemos encontrar o **fator valorização (Frv)**.

As planilhas de cálculo e as respectivas fichas de pesquisa de mercado encontram-se anexadas a este laudo, compondo a fundamentação da estimativa realizada.

7 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado se caracteriza por analisar elementos semelhantes ou assemelhados ao imóvel avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seu preço.

Assim, para a avaliação do valor do imóvel, realizou-se ampla pesquisa junto às imobiliárias de renome e atuantes no Município, no intuito de identificar elementos comparativos válidos, situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, observadas suas características de localização, acabamento e dimensões.

Os elementos coletados na pesquisa realizada, todos contemporâneos, seguem relacionados no **Anexo 1**, considerando-se como situação paradigma as próprias condições do imóvel avaliando.

No presente caso, foi utilizado o processo de **Tratamento por Fatores**, onde os elementos selecionados foram homogeneizados, levando em conta os critérios previstos na norma de avaliação do IBAPE.

8 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

8.1 - A norma de referência do IBAPE especifica no capítulo 10, tratamento por fatores, que deve ser utilizada uma amostra de elementos semelhantes em suas principais características. As diferenças existentes são ponderadas mediante aplicação de fatores





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

de homogeneização. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizado quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, se verifique que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto anterior. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Elasticidade de preços;
- Transposição (localização);
- Forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Padrão construtivo e depreciação;
- Topografia;
- Consistência do terreno;
- Oferta

9 – FATORES UTILIZADOS:

Fator Oferta: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir o risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação concretizada, não haverá a referida dedução.

10 – CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO:

O método empregado na avaliação é o **Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que consiste em se determinar o valor do imóvel, a partir da comparação direta com outros imóveis similares ao objeto da avaliação.

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2/2011 - Parte 2: os laudos de avaliação são classificados de acordo com seu grau de fundamentação e precisão, desta forma, segundo a referida norma:

Item 9.2.2 da - NBR 14653-2/2011, o Grau de Fundamentação com o uso do tratamento por fatores deve estar conforme a tabela 3.

Tabela 3 da - NBR 14653-2/2011 - **Graus de Fundamentação** no caso de utilização do tratamento por fatores





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

Item	Descrição	Graus			Nota
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a	3
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					-
Total de Pontos Obtidos =					11

Item 9.2.2.1 da - **NBR 14653-2/2011**, para atingir o Grau III, são obrigatórias:

- a) apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Item 9.2.2.2 da - **NBR 14653-2/2011**, para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 3 da, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4.

Tabela 4 da – **NBR 14653-2/2011** - Enquadramento do laudo segundo seu **Grau de Fundamentação** no caso de utilização de tratamento por fatores





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Item 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Item 9.2.3 da - NBR 14653-2/2011 - O Grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5.

Tabela 5 da - NBR 14653-2/2011 - Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

NOTA. Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Desta forma este trabalho está classificado de acordo com sua fundamentação em “**GRAU II**” e de acordo com sua precisão em “**GRAU III**”.

O valor encontrado não representa o valor efetivo de negociação, devendo ser assumido como justo valor de mercado. O valor efetivo de negociação é estabelecido caso a caso em um mercado livre de compra e venda.

11 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

11.1 – DETERMINAÇÃO DO FATOR VALORIZAÇÃO (Fr_v):

Pesquisa Imobiliária e Fatores de Homogeneização (GRUPO 1 – 1 VAGA):

- Valor unitário de imóveis possuindo 1 vaga de garagem: $Vu_1 = R\$ 5.331,49/m^2$;

Pesquisa Imobiliária e Fatores de Homogeneização (GRUPO 2 – 2 VAGAS):

- Valor unitário de imóveis possuindo 2 vagas de garagem: $Vu_2 = R\$ 5.642,10/m^2$;





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

$$\text{Percentual valorização} = [(Vu_2 / Vu_1) - 1] \times 100$$

$$\text{Percentual valorização} = [(R\$ 5.642,10/m^2 / R\$ 5.331,49/m^2) - 1] \times 100$$

$$\text{Percentual valorização} = (1,058259 - 1) \times 100$$

$$\text{Percentual valorização} = 5,8259 \%$$

$$\text{Fator valorização (Fr}_v\text{)} = \boxed{1,058259 \%}$$

11.2 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Pesquisa Imobiliária e Fatores de Homogeneização (Anexos):

- Valor unitário inicial do imóvel avaliando: $Vu = R\$ 5.304,24/m^2$;
- Área privativa do imóvel avaliando: $48,43m^2$;
- **Fator valorização (Fr_v) = 1,058259 %**
- **Valor do imóvel** = (Valor unitário do imóvel avaliando * área privativa) / Fr_v

$$= (R\$ 5.304,24/m^2 * 48,43 m^2) / 1,058259 = \boxed{R\$ 242.742,41}$$

12 - CONCLUSÃO:

Com base no trabalho realizado, o imóvel objeto desta avaliação tem seu valor aproximado de:

R\$ 242.742,41

(Duzentos e quarenta e dois mil, setecentos e quarenta e dois reais e quarenta e um centavos)

Maio/2025

Obs.: seguem algumas observações para apreciação e validação do trabalho:

- A unidade autônoma não possui vaga de garagem. Portanto conforme melhor apresentado no laudo de avaliação, calculou-se a valorização do imóvel correspondente a presença de uma vaga, para que essa variável fosse considerada nos cálculos.
- A área construída privativa foi considerada conforme a matrícula fornecida.
- As fichas de pesquisa referentes ao grupo 1 e 2, para determinação do valor de mercado de uma vaga de estacionamento estão em anexo nesse laudo de avaliação.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

- A matrícula do Imóvel não está atualizada.

13 – ENCERRAMENTO:

O presente laudo é composto por 21 (vinte e uma) folhas impressas; todas elas rubricadas e esta última datada e assinada, ou anexada eletronicamente pelo avaliador.

14 – ANEXOS:

- PESQUISAS DE VALORES;
- QUADROS DE HOMOGENEIZAÇÃO;
- MATRÍCULA DO IMÓVEL;

São José dos Campos, 16 de maio de 2025.

Jonatan Antunes
Engenheiro Civil



Matrícula 270.376	Ficha 01
----------------------	-------------

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

Em 6 de Outubro de 2022

A

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

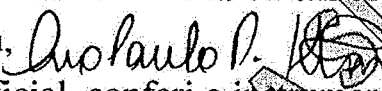
O **apartamento** sob nº **808**, localizado no 08º andar ou 09º pavimento, da Torre B, integrante do empreendimento denominado "**MORADA DOS PÁSSAROS**", situado na Rua PROJETADA, nº 214, na Vila Mascarenhas, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 48,43m², área de uso comum de 29,519m², encerrando a área total de 77,949m², correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,36269579%.

Cadastro Municipal: 20.0019.0005.0000 (em maior área)

Proprietária: **ESTETO ENGENHARIA E COMERCIO LTDA.**, CNPJ/MF nº 52.220.894/0001-29, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 35202279927, com sede na Rua Guaicurus, nº 708, Água Branca, São Paulo-SP.

Registro Anterior: Matrícula nº 225.482

Protocolo nº 724.902 em 05 de setembro de 2022

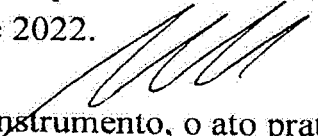
Eu, , Ana Paula Perondi Lopes Almada, Substituta da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923E10000000633158227.

R.01 - Em 07 de novembro de 2022.

Dação em Pagamento

Por Escritura de Dação em Pagamento de 20 de outubro de 2022, do 3º Tabelião de Notas da comarca de São José dos Campos-SP, livro nº 1.030, páginas 326/334 **ESTETO ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.**, CNPJ/MF nº 52.220.894/0001-29 **deu em pagamento** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$133.285,10 para **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**, CNPJ/MF nº 46.643.466/0001-06, com sede na Rua José de Alencar, nº 123, Vila Santa Luzia, São José dos Campos-SP. Base de cálculo do ITBI: Isento. Protocolo nº 728.298 em 25 de outubro de 2022.

Eu, , Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923F10000000650655220.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 3700390037003700380038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de

