

LEI N. 11.134, DE 3 DE OUTUBRO DE 2025

Autoriza o Instituto de Previdência do Servidor Municipal a adquirir imóvel para ampliação de sua sede 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 Instituto de Previdência do Servidor Municipal – IPSM autorizado a adquirir os imóveis localizados na Avenida Doutor João Guilhermino, números 446 e 464, Centro, neste município, para a ampliação de sua sede, avaliado em R\$ 5.276.833,47 (cinco milhões, duzentos e setenta e seis mil reais e quarenta e sete centavos).

Parágrafo único. Os imóveis mencionados no “caput” deste artigo estão descritos e caracterizados nas Matrículas n. 1.967, n. 204.203 e n. 14.450 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos, Estado de São Paulo, bem como nos Laudos de Avaliação acompanhados dos Anexos de Pesquisa de Valores e Quadro de Homogeneização, inclusos, que são partes integrantes desta Lei.

Art. 2º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta da dotação orçamentária abaixo informada:

03	IPSM - INST. DE PREV. DO SERV. MUNICIPAL	
03.03	Instit. de Previdência do Serv. Municipal	
03.03.01	Instit. de Previdência do Serv. Municipal	
09.272.3003.2302	Manutenção das Atividades Previdenciárias	
4.5.90.61.00	Aquisição de Imóveis	R\$ 5.276.833,47

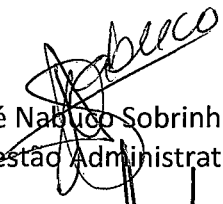
Parágrafo único. A dotação orçamentária acima informada poderá ser suplementada em até 20% (vinte por cento) se necessário.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.


São José dos Campos, 3 de outubro de 2025.


Anderson Farias Ferreira
Prefeito

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



José Nabuco Sobrinho
Secretário de Gestão Administrativa E Finanças



Jhonis Rodrigues Almeida Santos
Secretário de Governança

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



Everton Almeida Figueira
Diretor de Assuntos Legislativos

(Projeto de Lei n. 537/2025, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem 52/SG/DAL/25



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(Proprietário: Carmen Rachel Scavazzini Marcondes Faria e outros)
Processo: 127.408/2023 – Imóvel 01

SOLICITANTE

Prefeitura de São José dos Campos

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Um imóvel constituído pelo lote e benfeitoria, localizado à Av. Dr. João Guilhermino nº. 464, região central de São José dos Campos.

LOCALIZAÇÃO

Av. Dr. João Guilhermino nº. 464, região central de São José dos Campos.

PROPRIETÁRIO(a)

Carmen Rachel Scavazzini Marcondes Faria e outros

FINALIDADE

Determinação do Valor de Mercado do imóvel.

DATA: Outubro / 2024



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 35003700310038003500330037005400520082004 Doc. Destinado
digitalmente assinado em 2023/10/24 às 12:00:23 pelo(a) Titular do Processo nº 127.408/2023
Chaves Públicas de São José dos Campos - SP-Brasil.





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

RESUMO

Um imóvel constituído pelo lote e benfeitorias, descrito na matrícula nº 14.450 do 1º Oficial de Registro de Imóveis (ORI), localizado na Avenida Dr. João Guilhermino, nº 464, na região central de São José dos Campos.

1 – Área do Terreno conf. matrícula 14.450 – 1º ORI.....	<u>448,80 m²</u>
2 – Área Construída conforme levantamento planimétrico.....	<u>141,45 m²</u>
3 – Abrigo desmontável conforme levantamento planimétrico.....	<u>10,08 m²</u>

Resumo: Valor do imóvel avaliado.....**R\$ 1.778.355,61**

R\$ 1.778.355,61
(Um milhão, setecentos e setenta e oito mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e um centavos)
Outubro/2024

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:	9
6 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:	9
7 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:	10
8 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:	11
9 – FATORES UTILIZADOS:	11
10 – CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO:	12
11 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:	14
12 – CONCLUSÃO:	18
13 – ENCERRAMENTO:	19
14 – ANEXOS:	19



Autenticar documento em: <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação: **350037003100380035003370034005400520082004** Documento assinado digitalmente com certificado digital em vigor emitido pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos, SP.





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

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1 – OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel.

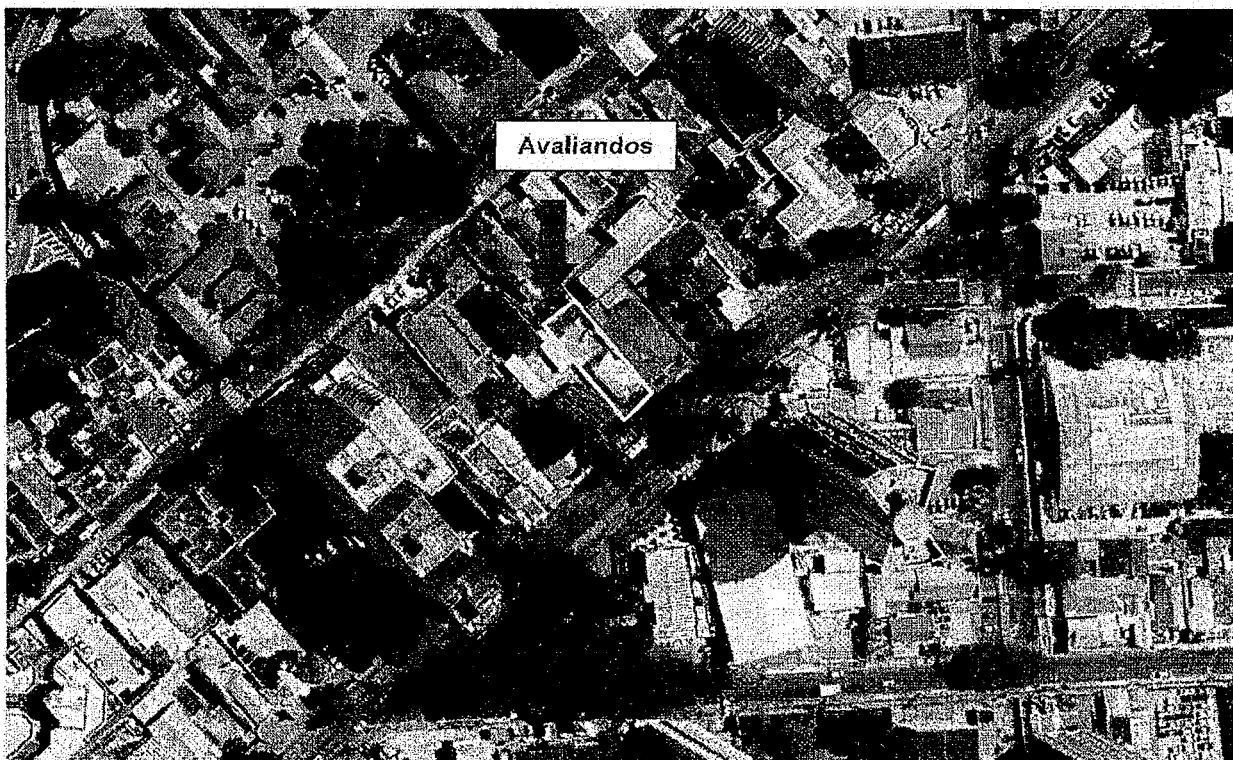
2 – AVALIAÇÃO:

2.1 – VISTORIA:

No dia 21 de outubro de 2024, 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 imóvel constituído pelo lote e benfeitoria, localizado à Av. Dr. João Guilhermino nº. 464, região central de São José dos Campos, conforme demonstra a imagem a seguir:



Vista Aérea - Fonte: Google Earth

Imóvel 01 -

Imóvel 02 -

Imóvel 03 -



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 3500370031003800350033003A005400520082004 Documento assinado digitalmente em 22/10/2024 às 12:00:12, pela instituição de Chaves Públicas Brasileiras - CP-Brasil.





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: CMETRO-CT (Centralidade Metropolitana – Centro Tradicional)

Índice Fiscal: R\$ 1.503,28

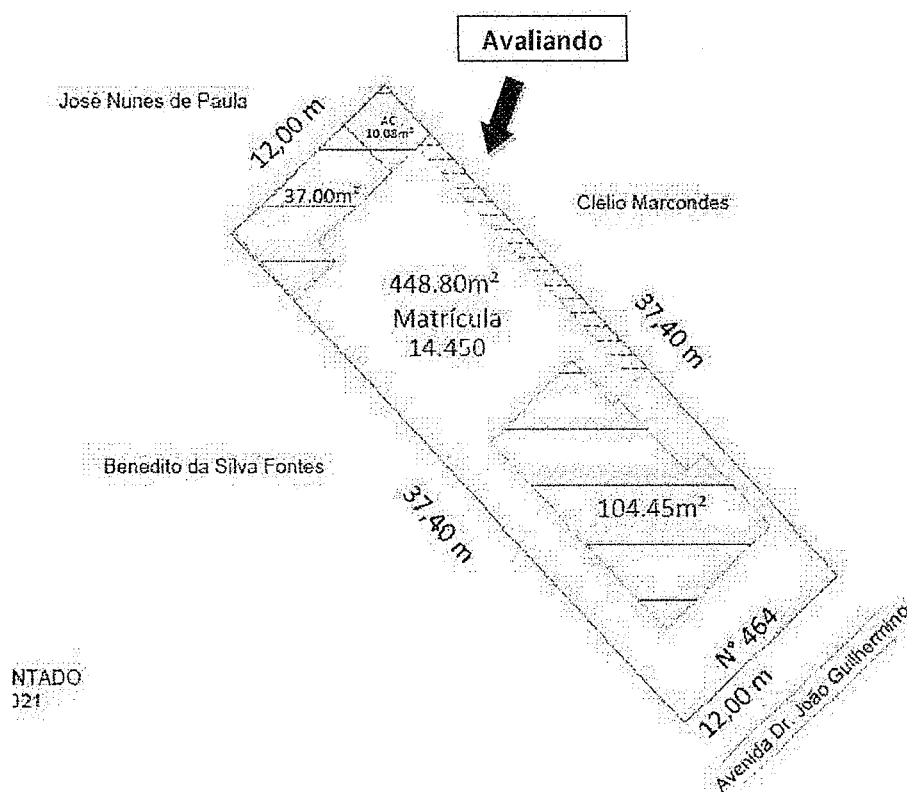
Inscrição Municipal: 11.0020.0016.0000

Matrícula: nº 14.450 – 1º Oficial de Registro de Imóveis.

3 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

3.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel é constituído pelo lote e benfeitorias, localizado à Av. Dr. João Guilhermino nº. 464, região central de São José dos Campos. O imóvel, atualmente, é utilizado como uma clínica radiológica e 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.



Levantamento Topográfico de 2021



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 0037003100380036003370034005400520092004 Documento assinado digitalmente em 06/11/2024 às 12:00:12, pelo(a) **Secretaria de Gestão Habitacional e Obras**, CPF nº 00000000000, inscrita no CNPJ nº 00000000000, sob o protocolo 11132-SGO/SA/DA/AVALIADOR 1 Arquivo: Laudo de Avaliação - Imóvel 01.pdf

Chaves Públicas Brasil CP-Brasil.

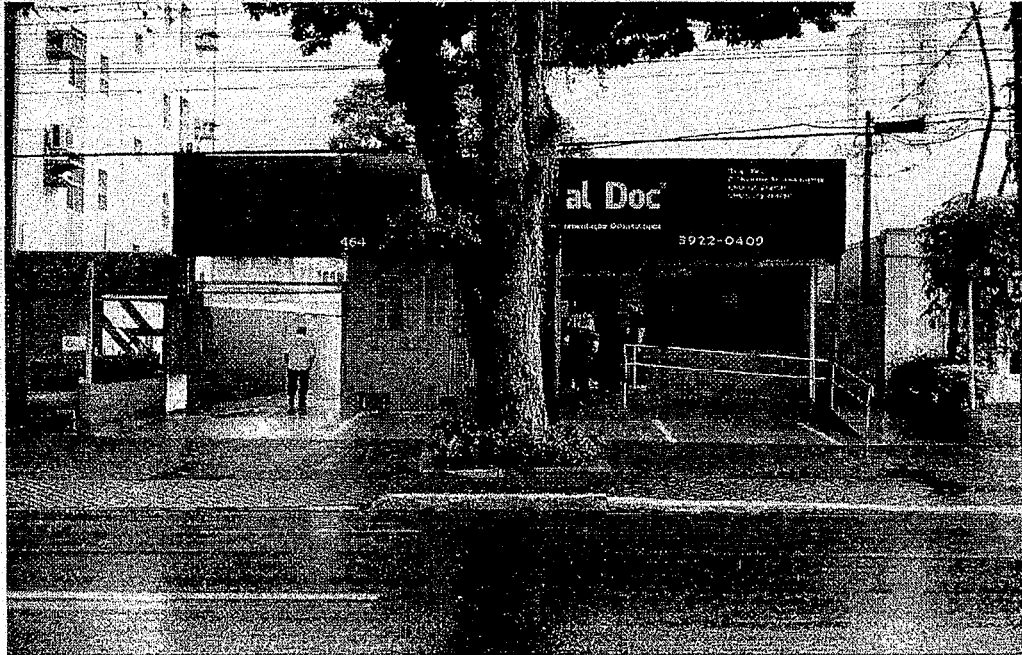




PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

4 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

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



Vista da testada do imóvel



Vista do imóvel

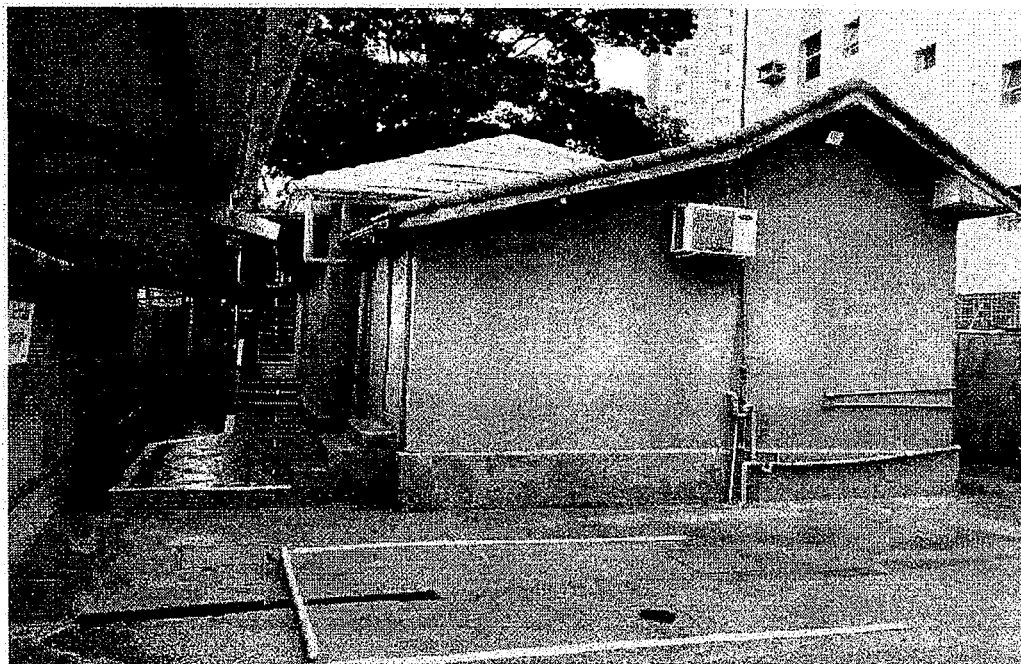


Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 35003700310039003500330034005400520082004 Doc. Destinado
digitalmente ao digital MP nº 2.206-2/2004 e 2.268-2/2004, para instituição de Chaves Rótulas
Chaves Rótulas Brasil CP-Brasil.





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



Vista externa do imóvel



Vista interna do imóvel



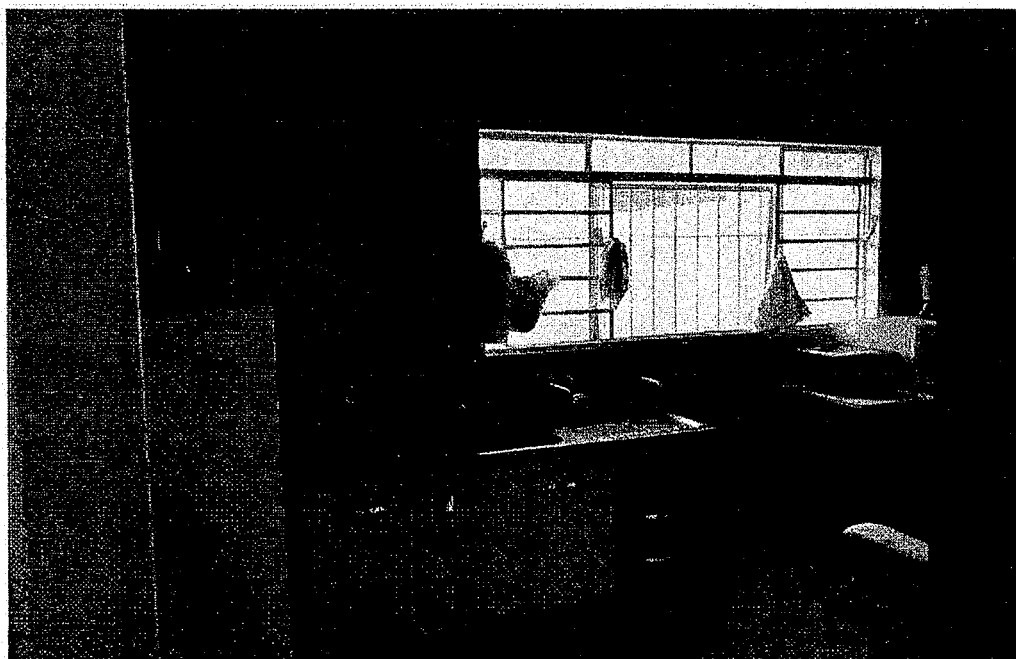
Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 35003700310033003500330034005400520032004. Documento assinado digitalmente por JONATAN LUIZ RAMOS ANTUNES, 27/08/2023, 14:00:00, em nome da Prefeitura Municipal de São José dos Campos, SP.

Chaves Públicas de São José dos Campos - SP

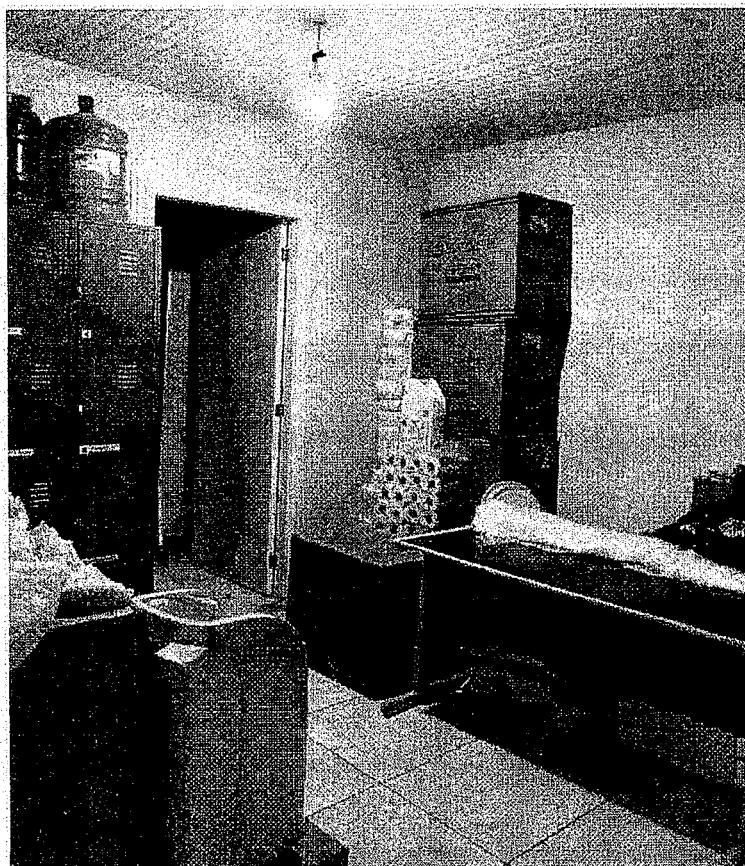




PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS



Vista interna do imóvel

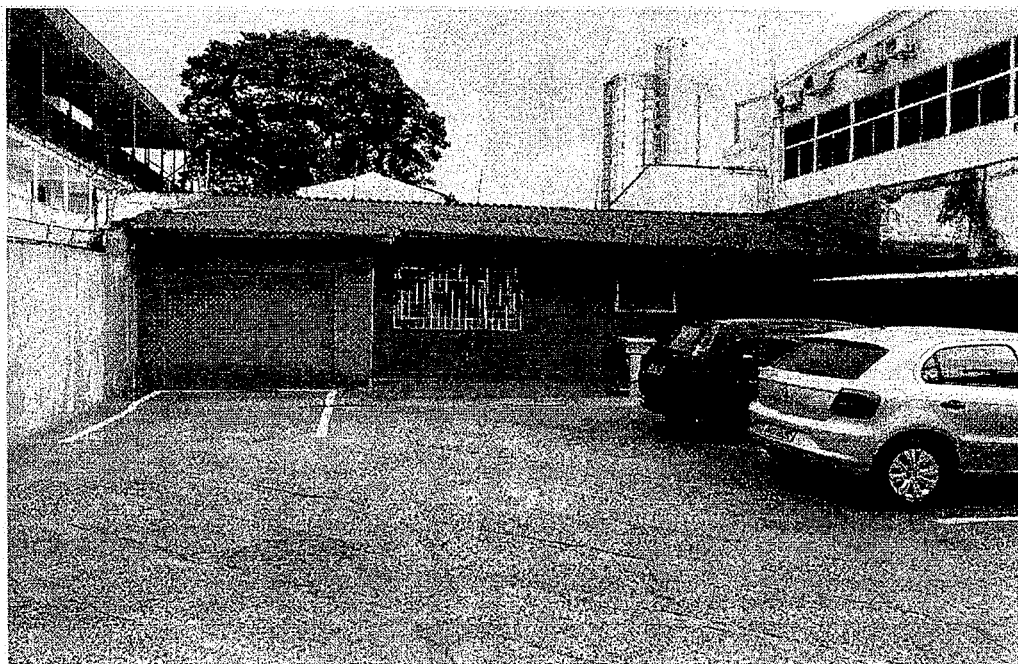


Vista interna do imóvel

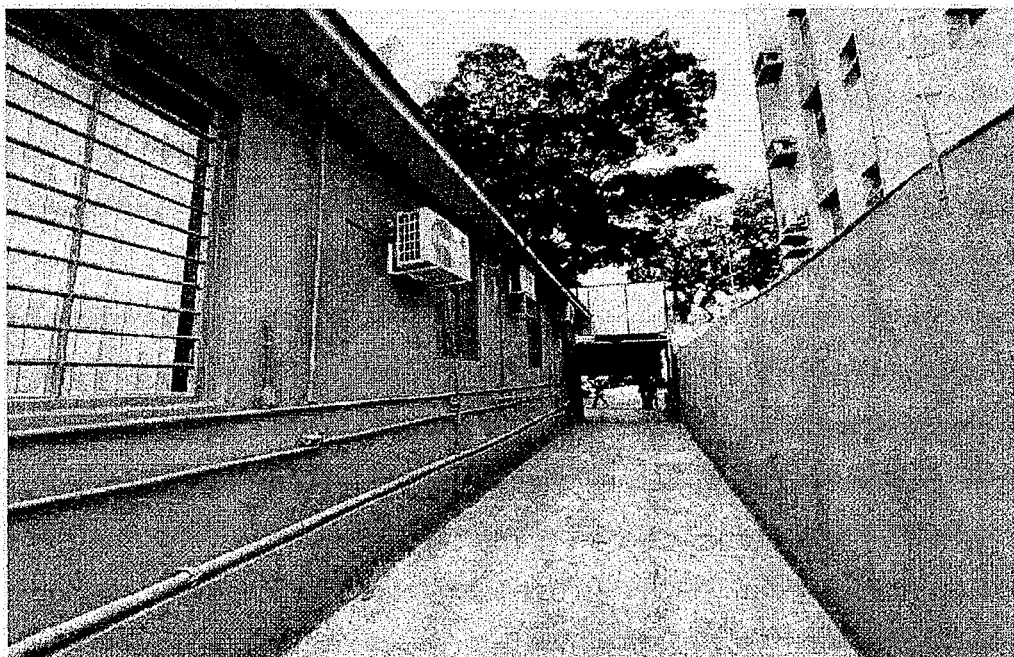




PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS



Vista externa do imóvel



Vista externa do imóvel



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 350037003100380035003370034005400520032004 D.O. Documento assinado digitalmente pelo MP em 22/08/2024 às 22:00:28, por meio de uma autoridade certificadora.

Chaves Públicas Brasil CP-Brasil.



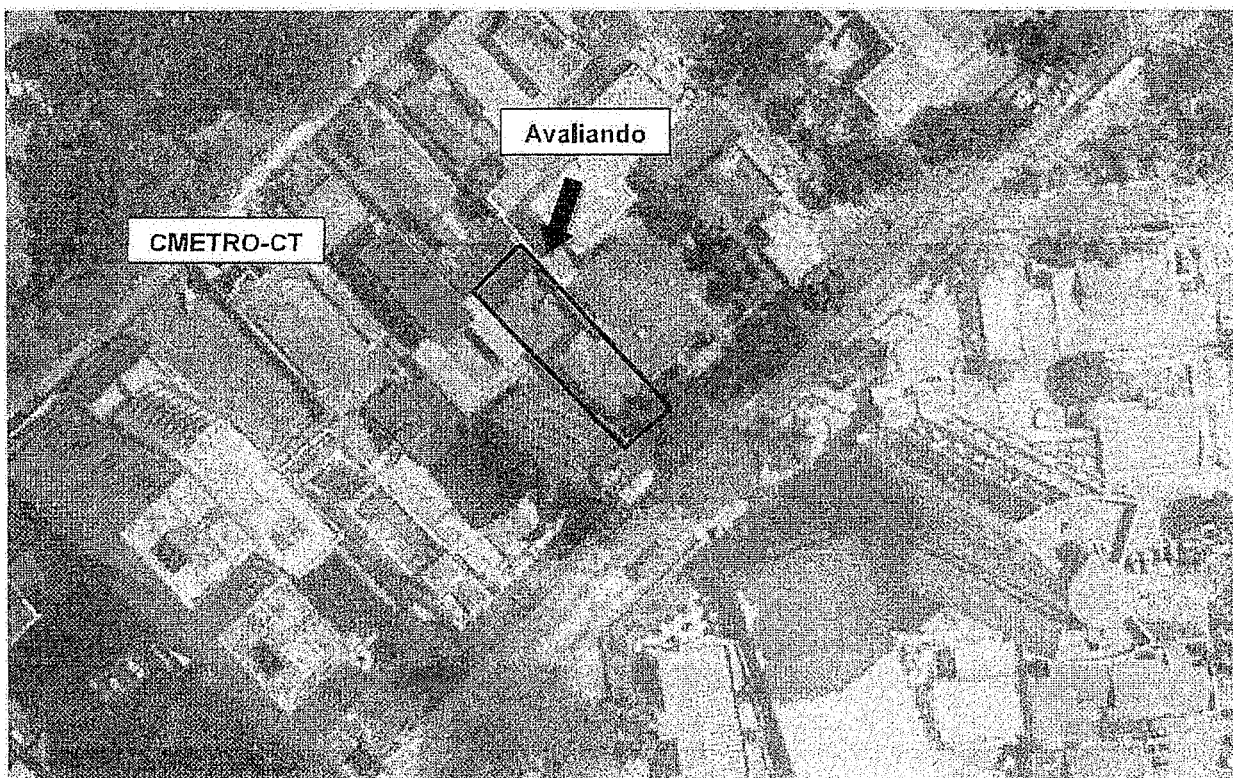


PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

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 a ser avaliado é classificado pelo zoneamento municipal como CMETRO-CT (Centralidade Metropolitana – Centro Tradicional), conforme ilustrado.



Zoneamento – eSJC View

6 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

O presente trabalho foi elaborado em 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 – CMETRO-CT (Centralidade Metropolitana – Centro Tradicional), conforme Lei Complementar Municipal 623/19.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 35003700310038003500330034005400520082004 Documento assinado digitalmente pelo MP nº 2.260.142.061, 2020/08/09, por meio da Plataforma Brasileira de Chaves Públicas e Assinaturas Digitais.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

CENTRALIDADE METROPOLITANA – CENTRO TRADICIONAL (ART. 110)

Centralidade Metropolitana Centro Tradicional – CMETRO-CT: destinada ao uso misto principalmente através da fachada ativa destinadas ao uso comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, as atividades geradoras de ruído noturno e ao 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			Área (m²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos Até o 2º pav
Centralidade Metropolitana – Centro Tradicional CMETRO-CT	R / CS / I1-A	1,30	5,00	—	0,80	125,00	5,00	—	—
	RH					500,00	20,00		
	RHS ⁽²⁾					250,00	10,00		
	CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾					125,00	5,00		
	CS4-A ⁽¹⁾ / CS4-B ⁽¹⁾					—	15,00	5,00	3,00

MC: Macrozona de Consolidação

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 / 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 / CS4-A: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro A: potencial gerador de ruído noturno – incômodo 1 / CS4-B: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro B: potencial gerador de ruído noturno – incômodo 2 / I1-A: Uso industrial de baixo potencial de incomodidade, sem 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.

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 básico do terreno, realizou-se ampla pesquisa junto às imobiliárias de renome e atuantes no Município com o intuito de identificar elementos comparativos válidos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, observadas suas características de localização, melhoramentos e topografia.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código 3500370031003800360033003A005400520082004
digitando no aplicativo MP ou no site 2019/2020/2021/2022/2023/2024
Chaves Brasileiras CP-Brasil.





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

Os elementos coletados na pesquisa realizada, todos contemporâneos, seguem relacionados no **Anexo 1** com o devido tratamento de homogeneização, 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:

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 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;
- Localização;
- Forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Padrão construtivo e depreciação;
- Topografia;
- Consistência do terreno;
- Oferta

9 – FATORES UTILIZADOS:

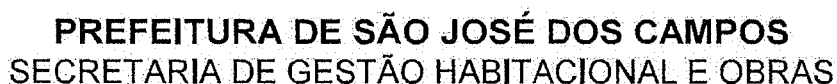
Fator Oferta: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir o risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação concretizada, não haverá a referida dedução.

Fator Área: O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 350037003100390036003370034005400520032004 DDD: Documento destinado
à digitalização e armazenamento em PDF em 2016-12-06 12:00:22, por Instituição de Caráter Público
Chaves Públicas Brasileiras - CP-Brasil.





10 – CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO:

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

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	2
^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.					-



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

Total de Pontos Obtidos =	10
---------------------------	----

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

- apresentação do laudo na modalidade completa;
- identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- 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:

- na Tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- 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

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".



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 25003700310039003500370034005400520082004 Ddu, Documento assinado digitalmente por JONATAN LUIZ RAMOS ANTUNES em 2023/06/11 11:32, por meio de uma instituição guardadora de chaves digitais. Chaves Públicas Brasileiras (CP-Brasil).





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

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 – CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA:

Pesquisa Imobiliária e Fatores de Homogeneização (Anexos):

- Valor unitário do imóvel avaliando: **R\$ 3.449,06/m²**;
- Área a ser avaliada conforme matrícula: **448,80 m²**;

Valor da área = Vr unitário do imóvel avaliando * Área

Valor da área = R\$ 3.449,06/m² * 448,80 m² = **R\$1.547.938,13**

11.2 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

11.2.1 - Edificações:

QUADROS CONFORME LEVANTAMENTO PLANIMETRICO

QUADRO DE ÁREAS

Edificação	Área	Fator de correção para custo: AC x A equiv. (NBR 12.721)	Área const. equivalente
Edificação			
Área Construída	104,45	1	104,45
Área Construída	37,00	1	37,00
Abrigo Desmontável 01	10,08	0,5	5,04
Total	151,53	Total	146,49
Total Geral			146,49

Área construída equivalente – 146,49 m²

DEFINIÇÃO DA TIPOLOGIA E PADRÃO CONSTRUTIVO

Para melhor enquadrar a tipologia e padrão construtivo dos imóveis localizados no trecho a desapropriar, utilizaremos o trabalho desenvolvido pelo IBAPE-SP “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas**” – 2019, pois o trabalho se apresenta como a melhor forma de classificar os imóveis avaliandos.

O trabalho se desenvolve utilizando o padrão construtivo de base (Prédio de construção típico residencial – **R8-N**), e a partir dele, utiliza-se de índices para ajustar e corrigir os diversos padrões existentes.



Autenticar documento em: <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código 35003700310038003500330032005400520082004 Documento destinado
digitalmente assinado em 02/06/2024 12:00:28 por a, que institui a área de Gestão de Imóveis
Chaves Públicas de São José dos Campos - SP - Brasil.





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

Padrão Construtivo Base:

Tipologia considerada: Conforme NBR 12.721/2006,

Prédio de construção típico residencial – R8-N;

Assim classificaremos o imóvel como sendo **Grupo 2 – Casa – Padrão Simples**

Boletim Econômico – Setembro de 2024

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
set/23	281,51	-0,05	2,24	2,60	315,43	0,05	4,54	5,04	244,60	-0,19	-0,92	-0,59	291,94	0,00	2,50	2,66
out/23	281,37	-0,05	2,19	2,51	315,49	0,00	4,64	4,88	244,27	-0,14	-1,05	-0,62	291,54	0,21	2,71	2,67
nov/23	281,71	0,12	2,31	2,45	315,54	0,02	4,56	4,80	244,93	0,27	-0,78	-0,57	291,54	0,00	2,71	2,71
dez/23	281,71	0,00	2,31	2,31	315,54	0,00	4,56	4,66	244,93	0,00	-0,75	-0,75	291,54	0,00	2,71	2,71
jan/24	281,70	0,00	0,00	2,37	315,55	0,02	0,92	4,67	244,85	-0,03	-0,03	-0,57	291,54	0,00	0,00	2,71
fev/24	281,95	0,10	0,10	2,47	315,59	0,00	0,92	4,64	245,47	0,25	0,22	-0,38	291,54	0,00	0,00	2,71
mar/24	282,25	0,10	0,20	2,75	315,72	0,04	0,26	4,58	245,51	0,18	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71
abr/24	282,35	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,97	3,65	245,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	245,47	0,14	0,53	0,72	295,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,75	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,58	247,19	0,29	0,92	0,59	295,70	0,79	2,45	3,45
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,75	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,53	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
ago/24	290,33	0,35	3,05	3,08	327,33	0,25	3,74	3,60	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,95	3,17
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,65	251,52	0,55	2,31	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro de 2024

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais*)	1.146,27	56,52
Material	622,00	40,54
Despesas Administrativas	55,43	2,74
Total	2.024,50	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,13%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.990,10	0,23	R-1	2.426,95	0,29	R-1	2.939,04	0,23
PP-4	1.846,24	0,36	PP-4	2.285,62	0,29	R-8	2.377,23	0,28
R-8	1.753,54	0,35	R-8	2.024,50	0,33	R-16	2.562,94	0,35
PS	1.356,63	0,41	R-16	1.967,05	0,34			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06.

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, setembro de 2024 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial – salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.349,64	0,33	CAL-8	2.462,47	0,36
CSL-4	2.032,34	0,29	CSL-8	2.155,65	0,30
CSL-16	2.712,21	0,32	CSL-16	2.350,02	0,29
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.155,05	0,32			
GI	1.154,51	0,29			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06.



Autenticar documento em: <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação: 25003700310038003600330034005400520082004
Chaves Públicas Brasileiras (CP-Brasil)





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- ▀ **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- ▀ **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- ▀ **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- ▀ **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- ▀ **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- ▀ **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Padrão	Intervalo de Índices - P _c		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743





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

PRÉDIO RESIDENCIAL

Cálculo através do Método de Ross-Heidecke

Trata-se de um método misto, considerando idade real aparente (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

Valor do metro quadrado = Custo Unitário Básico(CUB) * índice do Padrão

Valor do metro quadrado = R\$ 2.024,50 * 1,497 = **R\$ 3.030,68**

Idade aparente – 30 anos

Estado da Edificação – (E) reparos simples

Vida Útil (residencial simples) - 70 anos, conforme estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue.

Valor Residual – 20%, conforme tabela.

O cálculo é efetuado através da seguinte fórmula:

$$D = [\alpha + (1 - \alpha) c] V_d$$

D = Depreciação total

α = parcela de depreciação pela idade real já decorrida – definida por Ross

c = coeficiente de Heidecke:

$$\begin{array}{l} \text{Vida útil anos} \text{ ----- } 100\% \\ \text{Idade aparente anos} \text{ ----- } x \\ \text{Idade em \% de vida} = 42 \end{array} \quad \left| \quad \begin{array}{l} 70 \text{ anos} \text{ ----- } 1 \\ 30 \text{ anos} \text{ ----- } x \end{array} \right| = 0,429$$

Adotado – 42%

→ na tabela de Heidecke: (idade aparente / vida útil)

$C = 42,50\% \rightarrow c = 0,425$ (é o " - 1 " da tabela direta)

Vd = Valor depreciável (sem incluir o residual)

Vd = Imóvel novo (1 = 100%) – Valor residual (20% conforme tabela)

$$V_d = 1 - 0,20 \rightarrow V_d = 0,80$$

$$\alpha = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{x_0} + \frac{x^2}{x_0^2} \right) = \text{parcela de depreciação pela idade real já decorrida-Ross}$$

x = Idade Aparente (em ano)

n = Vida Útil (em ano)



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código **edfc3500370031003900350033003A0054A00520082004D0**. Documento
digitado e digitalmente assinado em 12/06/2024 12:20:04 por **Procurador de Justiça**
Chaves Priscila Bráulio CP-Brasil.





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

$$\alpha = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \rightarrow \alpha = \frac{1}{2} \left(\frac{30}{70} + \frac{30^2}{70^2} \right) \rightarrow \alpha = 0,5 (0,429 + 0,184) \rightarrow \alpha = 0,306$$

desenvolvendo:

$$D = [\alpha + (1 - \alpha) c] V_d$$

$$D = [0,306 + (1 - 0,306) * 0,425] * (0,80) \rightarrow D = 0,481$$

sendo este o valor depreciativo, devemos tirar esta parcela de depreciação do correspondente ao imóvel novo.

Imóvel novo (considera-se 1) – Valor depreciativo (valor encontrado)

$$1 - 0,481 = 0,519$$

Portanto a porcentagem adotada é de 51,90%.

Valor das benfeitorias:

Vb = (área constr. * custo unit. edific. * fator após depreciação)

$$Vb = 146,49 * 3.030,68 * 0,519 = \text{R\$ 230.417,48}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Valor total do imóvel = Valor da área a ser desapropriada + Valor das Benfeitorias

$$\text{Valor total do imóvel} = \text{R\$ 1.547.938,13} + \text{R\$ 230.417,48}$$

Valor total do imóvel:

R\$ 1.778.355,61

12 - CONCLUSÃO:

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

R\$ 1.778.355,61

(Um milhão, setecentos e setenta e oito mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e um centavos)

Outubro/2024

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

- As áreas construídas foram consideradas conforme um levantamento planimétrico realizado em 2021, devido a um processo de desapropriação.
- A matrícula contém uma averbação de usufruto vitalício.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código 35003700310038003600370031005400520082004 D00, Documento assinado digitalmente com o certificado nº 266210604226083000, emitido pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos - SP.

Chaves Públicas Brasileiras ICP-Brasil.





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

13 – ENCERRAMENTO:

O presente laudo é composto por 19 (dezenove) folhas impressas; todas elas rubricadas e esta última datada e assinada, ou anexada eletronicamente pelo avaliador.

14 – ANEXOS:

- PESQUISA DE VALORES;
- QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO;

São José dos Campos, 30 de outubro de 2024.

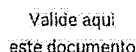
Jonatan Antunes
Engenheiro Civil

Processo/Ano: 127408/2023 Pagina : 484 Incluído por: JONATAN LUIZ RAMOS ANTUNES
n6141124 Crimem: 41132.SGO/SA/DA/AVAI IANOR 1 Arquivo: Laudo de Avaliação - Imóvel 01.pdf



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 35003700310036003500370034005400520032004
digitado no aplicativo MP ou no site 127408/2023 a 19 de outubro de 2024
Chaves Públicas Brasil CP-Brasil.





Matrícula	Folha
74.450	01

Registro de Imóveis e Anexos
São José dos Campos - S. P.

Em 25 de Julho de 1977.-

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel Avenida Dr. João Guilhermino, 464

Uma casa residencial, com seu terreno respectivo e quintal, medindo 12,00ms. de frente, por 37,40m. da frente aos fundos, situada à Avenida Dr. João Guithermínio, sob nº464, confrontando pela frente com a avenida de sua situação, pelo lado direito com Benedito da Silva Fontes; pelo lado esquerdo com o Dr. Clélio Marcondes, sucessor do Dr. Jorge Zarur e, pelos fundos com José Nunes de Paula". -

Proprietários:- LAUREANO DE SIQUEIRA, motorista e s/m. BEATRIZ ARRUDA DE SIQUEIRA, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, à Avenida João Guilhermino, nº464, RG. 6.308 e 63.134, respectivamente e CPF 144.757.908-91.-

Registro anterior:- Transcrição nº15.547, deste cartório.-

A escrevente autorizada, *Maria A. Carvalho*
MARIA APARECIDA CARVALHO

R.1/14.450, em 25 de Julho de 1.977.-

Pela escritura de 19 de Julho de 1.977, (livro 493, pág. 74), do 29 Cartório de Notas local, os proprietários VENDERAM o imóvel pelo valor de Cr\$.-.-.-. 1.300.000,00, à NEWTON XAVIER RAMOS e s/m. TEREZA DE OLIVEIRA RAMOS, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, proprietários, residentes nesta cidade, à Avenida São João, 323, apt. 113, RG. 1.326.151 e 4.801.474, - respectivamente e CPF 074.292.748".-

A escrevente autorizada, *Maria A. Carvalho*
MARIA APARECIDA CARVALHO

R.2/14.450, em 25 de Julho de 1.977.-

Pela escritura referida no R.1/14.450, os adquirentes HIPOTECARAM o imóvel, em 1º grau, aos transmitentes, para garantia da dívida de Cr\$1.300.000,00, - pagável da seguinte forma: Cr\$550.000,00, em 1º de Outubro de 1.977 e, Cr\$ - 750.000,00, em 1º de maio de 1.978 e outras condições constantes do título".

A escrevente autorizada, *Maria A. Carvalho*
MARIA APPARECIDA CARVALHO

~~continues as follows:~~

Vide verso



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com código de verificação 3503700310038003500370034005400520082004 Doc. Procontestado
digitalmente digitalmente MP nº 2020-2/2001-2000-25000 a uma instituição de Governo
Chaves Brasília Brasil CP-Brasil.





Valide aqui
este documento

Protocolo: 908812 - CNM nº 111492.2.0014450-68

Matrícula =14.450=	Folha 1 verso
-----------------------	------------------

Registro de Imóveis e Anexos
São José dos Campos - S.P.

2

Em 26 de junho de 1978

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel Avenida Dr. João Guilhermino, 464 -

Av. 3/14.450 - em 26 de junho de 1978.-

Pela escritura de 03/maio/78 do 2º Cartório de Notas local, livro 505 - pag. 41, os credores Laureano de Siqueira e sua mulher Beatriz Arruda de Siqueira, retro qualificados, autorizaram o cancelamento da hipoteca registrada sob nº 2/14.450, em virtude da liquidação da dívida, dando aos devedores Newton Xavier Ramos e sua mulher Tereza de Oliveira Ramos a mais plena, rasa e irrevogável quitação.-

O Esc. autorizado:

Carlos Benedito Saran
Carlos Benedito Saran

R. 4/14.450, em 10 de Janeiro de 1.980.-

Pela escritura de 03 de Janeiro de 1.980, do 1º Cartório de notas local, livro 558, pág. 75, os proprietários venderam o imóvel, - pelo valor de Cr\$ 2.700.000,00 a CLELIO MARCONDES, brasileiro, - advogado, casado com ACLECIA APPARECIDA SCAVAZZINI MARCONDES, - sob o regime da comunhão universal de bens, portador do RG sob nº 4.250.002 e do CIC nº 018.554.768/00, residente e domiciliado - nesta cidade, à Av. Dr. João Guilhermino, nº 446.-

Andre Bacarin
Andre Bacarin

Av. 05 - Em 28 de fevereiro de 2012.

Correção de Nome

Por Formal de Partilha referido no R.06, faço a presente para constar o nome correto de: **ACLECIA APARECIDA SCAVAZZINI MARCONDES**, conforme certidão de casamento expedida em 06/12/1999 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Sede da Comarca de São José dos Campos-SP, extraída do livro B-11, folha 33, nº 3040. Protocolo nº 478.706 em 14 de fevereiro de 2012.

Eu,

André Bacarin, Auxiliar digitei.

Eu,

Camila Fernanda Pereira Lima, Escrevente conferi o

instrumento, o ato praticado e assino.

continua na ficha nº 02

vide verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AMADH-9JCA9-W9H4F-KD9RB>



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de autenticação 3500370031003800360037003A005400520082004 Doc. Digital assinado digitalmente em 26/06/2012 20:03:2004 h, pela Instituição de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo - Brasil. Chaves Públicas Brasileiras - CP-Brasil.





Valide aqui
este documento

Protocolo: 908812 - CNM nº 111492.2.0014450-68

Matrícula	Ficha
14.450	02

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

[Handwritten signature]

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

R. 06 - Em 28 de fevereiro de 2012.

Partilha

Por Formal de Partilha de 26 de fevereiro de 2010, dos autos da Ação de Inventário, processo nº 1193/06 do Juízo de Direito da 3ª Vara da Família e das Sucessões da comarca de São José dos Campos-SP, com sentença proferida em 18/11/2009, transitada em julgado em 14/01/2010, referente ao espólio de **ACLÉCIA APARECIDA SCAVAZZINI MARCONDES**, CPF nº 037.553.128-91, RG nº 1.204.512-SSP/SP, falecida em 19/11/1999, o imóvel objeto desta matrícula gravado com usufruto vitalício objeto do R.07, avaliado em R\$132.726,28 foi **partilhado** para **CARMEN RACHEL SCAVAZZINI MARCONDES FARIA**, brasileira, professora, CPF nº 789.224.538-34, RG nº 4.277.778-SSP/SP, casada pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **FLÁVIO FREITAS FARIA**, brasileiro, engenheiro, CPF nº 740.207.738-15, RG nº 232.878-MAer, residentes e domiciliados na SQS, nº 314, apto 401, Brasília-DF, **parte ideal correspondente a 25%**, **LORECY SCAVAZZINI MARCONDES DIAS**, brasileira, tradutora, CPF nº 976.716.308-53, RG nº 4.227.774-SSP/SP, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **PEDRO LUIZ DIAS**, brasileiro, relações públicas, CPF nº 672.597.828-20, RG nº 6.660.220-SSP/SP, residentes e domiciliados na Alameda Tietê, nº 325, Apto 21, São Paulo-SP, **parte ideal correspondente a 25%**, **CLÉLIO MARCONDES FILHO**, brasileiro, advogado, CPF nº 050.398.308-07, RG nº 4.250.001-SSP/SP, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **CLÁUDIA MARIA DE OLIVEIRA SOBREIRA MARCONDES**, brasileira, professora, CPF nº 065.343.988-18, RG nº 13.057.664-SSP/SP, residentes e domiciliados na Praça Bom Jesus do Serimbura, nº 60, Apto 201, São José dos Campos-SP, **parte ideal correspondente a 25%** e **ANGELA SCAVAZZINI MARCONDES CORREIA**, brasileira, advogada, CPF nº 073.758.618-46, RG nº 4.277.779-SSP/SP, viúva, residente e domiciliada na

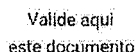
vide verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onf.org.br/docs/AMADH-9JCA9-W9H4F-KD9RB>



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de autenticação 003700310038003600330037005400520082004
digitado no aplicativo MP ou no site MP 2020-2/2001 2200023/2001, ou no site de autenticidade
Chaves Públicas Brasileiras CP-Brasil.





Matricula	Ficha
14.450	02 verso


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

REGISTRO GERAL

Imóvel:

Avenida Jorge Zarur, nº 121, apto 102, São José dos Campos-SP, **parte ideal correspondente a 25%**. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **11.0020.0016.0000**. Protocolo nº 478.706 em 14 de fevereiro de 2012.

Eu, André Bacarin, Auxiliar digitei.


Eu,  Camila Fernanda Pereira Lima, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

R. 07 - Em 28 de fevereiro de 2012.

Usufruto

Por Formal de Partilha de 26 de fevereiro de 2010, dos autos da Ação de Inventário, processo nº 1193/06 do Juízo de Direito da 3ª Vara da Família e das Sucessões da comarca de São José dos Campos-SP, com sentença proferida em 18/11/2009, transitada em julgado em 14/01/2010, referente ao espólio de **ACLECIA APARECIDA SCAVAZZINI MARCONDES**, CPF nº 037.553.128-91, RG nº 1.204.512-SSP/SP, falecida em 19/11/1999, o usufruto vitalício do imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$66.363,14 foi **partilhado** para **CLELIO MARCONDES**, brasileiro, advogado, CPF nº 018.554.768-00, RG nº 4.250.002-SSP/SP, viúvo, residente e domiciliado na Rua Lucia Pereira Rodrigues, nº 69, Residencial Esplanada do Sol, São José dos Campos-SP. Protocolo nº 478.706 em 14 de fevereiro de 2012.

Eu,  André Bacarin, Auxiliar digitei.

Eu,  Camila Fernanda Pereira Lima, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

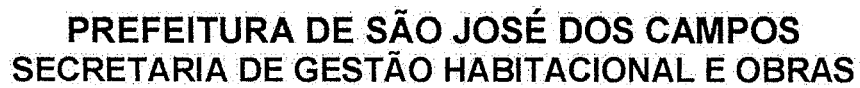
O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onf.org.br/docs/AMADH-9.ICA9-W9H4F-KD9RB>

Declaro que a presente reprodução está conforme o original da matrícula nº14450, conforme o parágrafo 11, do artigo 19, da Lei 6.015/73, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenotados até 05/06/2025.

RS 44,20 São José dos Campos, 6 de junho de 2025
do: 12,56 Autenticar documento em https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/
Faz.: 8,66 com o identificador 3700310036003500330033A00340052009200
8,66 assinado digitalmente por CHESSEDA DA SILVA TATIANE NUNES
Chaves, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP





PESQUISA DE VALORES (AMOSTRAS)





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 01

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C13

Endereço: Rua Fernão Dias, 295

Bairro: Jardim Nova América

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Imóveis SJC

Informante: site

código: 4835

Link: <http://www.imoveissjc.com/comprar/Sao-Jose-dos-Campos/LoteTerreno/Comercial/Jardim-Esplanada/4835>

Tel.: (12) 3911-5517

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Infraestrutura:

Área total: 450,00 m²

Água: sim

Testada principal: não informado

Energia Elétrica: sim

Profundidade: não informado

Esgoto: sim

Topografia: plana

Asfalto: sim

Consistência do terreno: seca

IF.: R\$ 1.015,19

Zoneamento: ZM1 (Zona Mista Um)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

Valor da oferta

Valor bruto unitário:

R\$ 1.200.000,00

R\$ 2.666,67/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 370031003900350037003A005400520082004 Dn: Documento
digitalizado digitalmente em 22/09/2024 12:00:28000 a, no sistema de arquivamento de dados
Chaves Públicas Brasileiras CP-Brasil.





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 02

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C31

Endereço: Rua Francisco Rafael

Bairro: Centro

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Geração Imóveis Ltda.

Informante: site

código: TE1075

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-padrao-em-sao-jose-dos-campos-2963926208.html>

Tel.: (12) 3928-9720

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Infraestrutura:

Área total: 568,00 m²

Água: sim

Testada principal: não informado

Energia Elétrica: sim

Profundidade: não informado

Esgoto: sim

Topografia: plana

Asfalto: sim

Consistência do terreno: seca

IF.: R\$ 1.086,19

Zoneamento: CM – C.EXP. (Centralidade Municipal - Centro Expandido)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

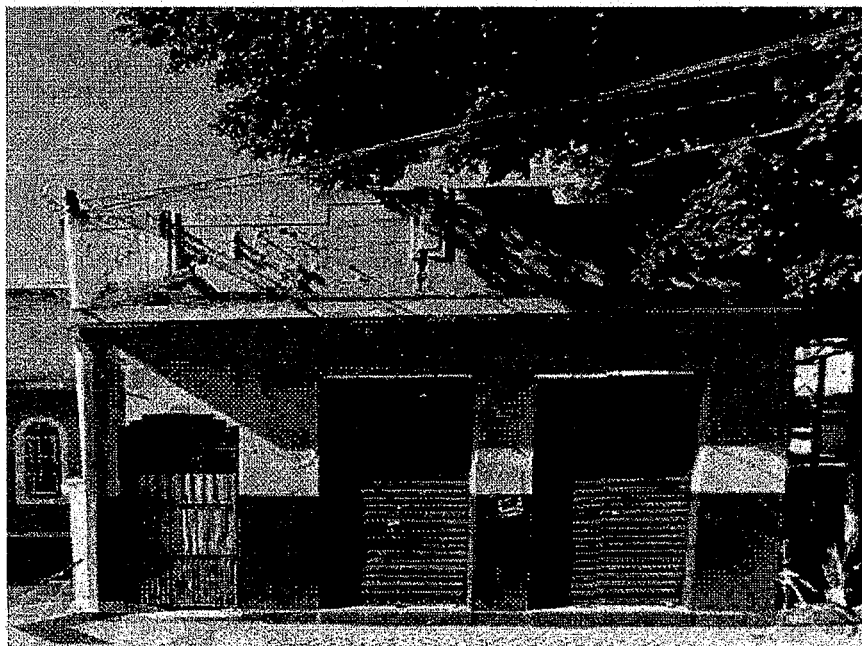
Valor da oferta

Valor bruto unitário:

R\$ 1.700.000,00

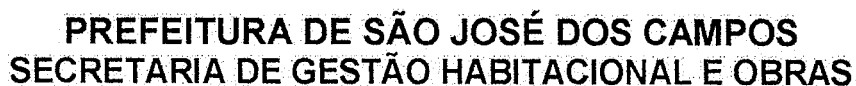
R\$ 2.992,96/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de identificação 003700310638003800330037003400520082004. Documento assinado digitalmente em 26/10/2024 às 12:00h28min00s, por meio da Instituição de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).





ELEMENTO N° 03

AMOSTRA C86

Bairro: Centro

Cidade: **São José dos Campos**

Ofertante: i9Vale Imóveis

Informante: site

código: TE1277

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-910-m-centro-sao-jose-dos-2980425254.html>

Tel.: (12) 3021-5100

Data: 21/10/2024

Infraestrutura:

Área total: 910,00 m²

Água: sim

Testada principal: não informado

Energia Elétrica: Sim

Profundidade: não informado

Esgoto: Sim

Topografia: plana

Asfalto: sim

Consistência do terreno: seca

IF.: R\$ 1.028,01

Zoneamento: CM – C.EXP. (Centralidade Municipal - Centro Expandido)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

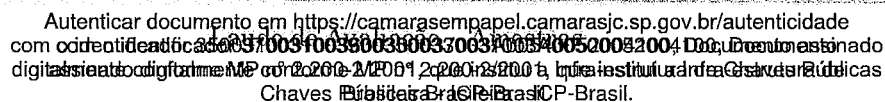
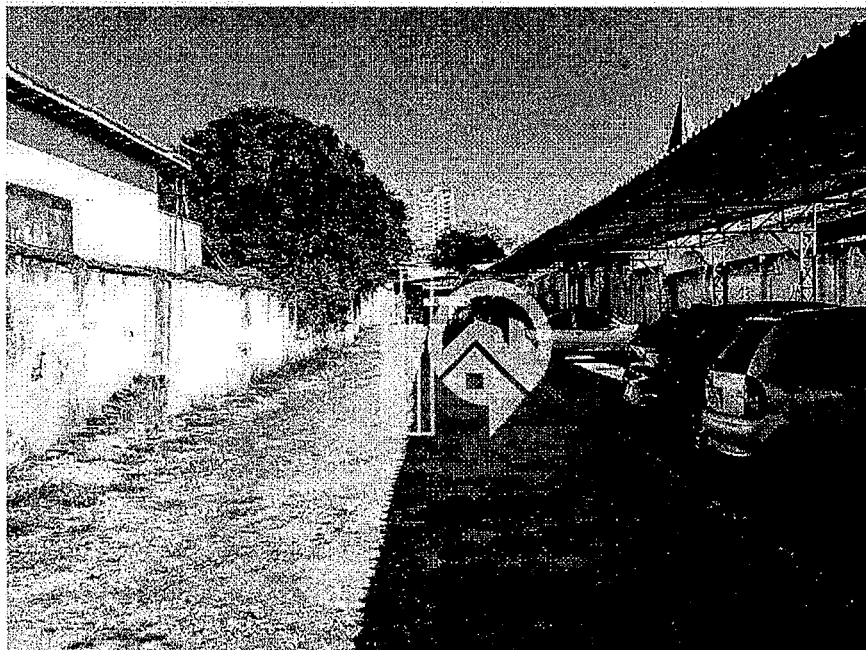
Valor da oferta

Valor bruto unitário:

R\$ 3.610.000,00

R\$ 3.967,03/m²

Fotos





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 04

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C91

Endereço: Rua Paraibuna, 193

Bairro: Jardim São Dimas

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Nova Freitas

Informante: site

código: V18441

Link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-sao-dimas-sao-jose-dos-campos-sp-3300m2-id-2653221302/>

Tel.: (12) 3935-6313

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 3.300,00 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: plana

Consistência do terreno: seca

Zoneamento: CM – C.EXP. (Centralidade Municipal - Centro Expandido)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

IF.: R\$ 1.503,28

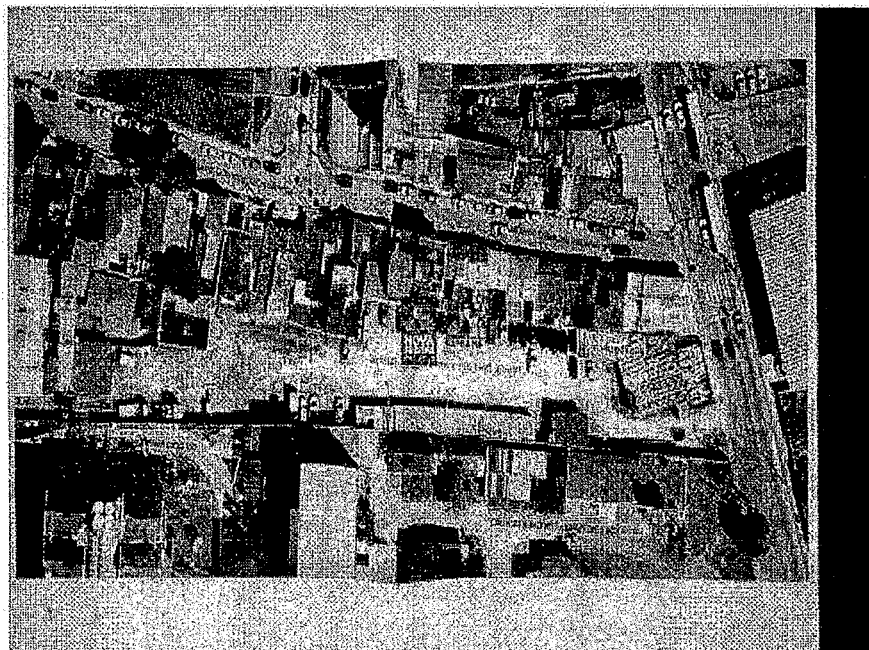
Valor da oferta

R\$ 10.000.000,00

Valor bruto unitário:

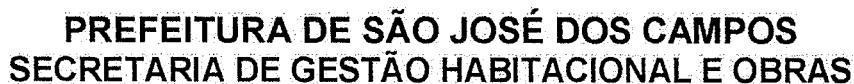
R\$ 3.030,30/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 35037100340639003300370037003400520082004 Doc. Destinado
digitalmente em 2026-12-01 20:28:00 a, no sistema de Arquivos Públicos
Chaves Públicas Brasileiras CP-Brasil.





ELEMENTO N° 05

AMOSTRA C92

Cidade: São José dos Campos

código: TE0173

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-dimas-bairros-sao-jose-dos-campos-489m2-venda-RS1467000-id-2470510365/>

Data: 21/10/2024

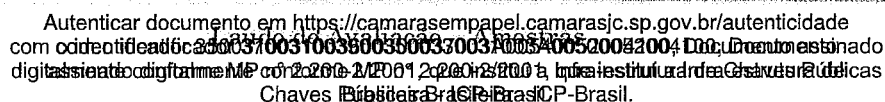
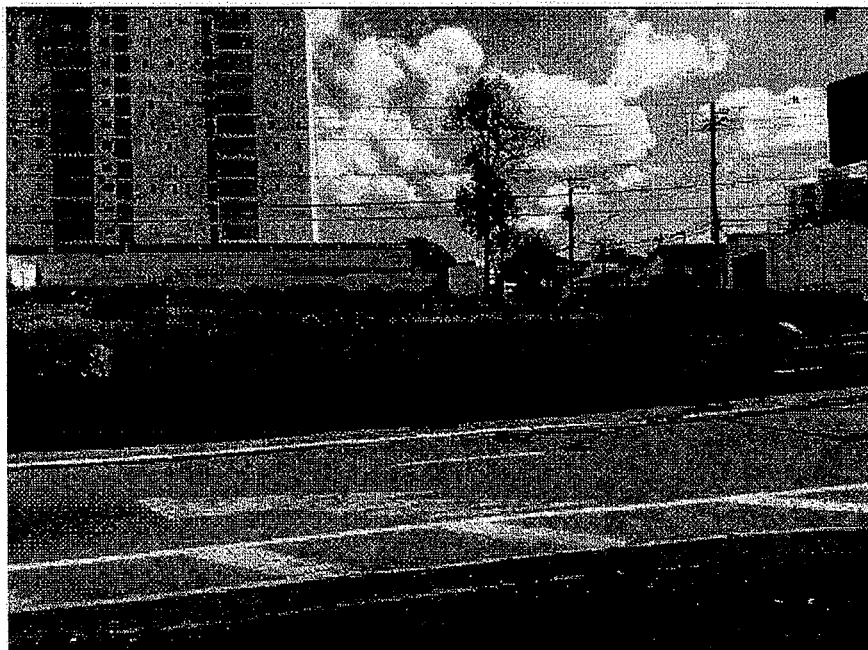
Infraestrutura:

Acessibilidade: boa

Valor bruto unitário:

R\$ 3.000,00/m²

Fotos





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 06

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C106

Endereço: -

Bairro: Jardim Apolo

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Pirâmide Queop's Imóveis

Informante: site

código: TE2684

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-apolo-sudeste-sao-jose-dos-campos-940m2-venda-RS5645000-id-2729717823/>

Tel.: (12) 99611-3126

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Infraestrutura:

Área total: 940,00 m²

Água: sim

Testada principal: não informado

Energia Elétrica: sim

Profundidade: não informado

Esgoto: sim

Topografia: plana

Asfalto: sim

Consistência do terreno: seca

IF.: R\$ 1.581,42

Zoneamento: ZR (Zona Residencial)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

Valor da oferta

Valor bruto unitário:

R\$ 5.645.000,00

R\$ 6.005,32/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 0037003700350035003300370037003400320032004 Dto. Documento
digitalizado digitalmente em 02/06/2024 às 20:00:28:000 e, em seguida, a instituição de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 07

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C107

Endereço: -

Bairro: Jardim Apolo

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Pirâmide Queop's Imóveis

Informante: Site

código: TE2606

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-apolo-sudeste-sao-jose-dos-campos-400m2-venda-RS1500000-id-2711080295/>

Tel.: (12) 99611-3126

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 400,00 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: declive

Consistência do terreno: seca

Zoneamento: ZR (Zona Residencial)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

IF.: R\$ 1.582,42

Valor da oferta

R\$ 1.500.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 3.750,00/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de autenticação 35693100310039003900330634003400520082004. Documento assinado digitalmente pelo MP em 22/10/2024 às 12:00:28, por a1812142@camarasjc.sp.gov.br, CPF 00000000000.

Chaves Públicas Brasil - CP-Brasil.





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 09

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C109

Endereço: Rua Fernão Dias

Bairro: Jardim Esplanada

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: JL Consultoria Imobiliária

Informante: site

código: TE0042

Link: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-jose-dos-campos-jardim-esplanada-ii-450m2-RS1490000/id-17783219/?gal=1>

Tel.: (12) 99683-3811

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Infraestrutura:

Área total: 450,00 m²

Água: sim

Testada principal: não informado

Energia Elétrica: sim

Profundidade: não informado

Esgoto: sim

Topografia: plana

Asfalto: sim

Consistência do terreno: seca

IF.: R\$ 1.054,27

Zoneamento: ZR (Zona Residencial)

Uso vigente: residencial

Acessibilidade: boa

Valor da oferta

Valor bruto unitário:

R\$ 1.490.000,00

R\$ 3.311,11/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3503700310039003500370037003400520032004. Documento destinado
digitalmente em MP nº 2.260-2/2004 e 2.200-2/2004 à Prefeitura de São José dos Campos.
Chaves Públicas Brasileiras CP-Brasil.





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 10

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C110

Endereço: -

Bairro: Jardim Esplanada

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Gold Imóveis

Informante: site

código: TE0149

Link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-esplanada-sao-jose-dos-campos-sp-630m2-id-2744650714/>

Tel.: (12) 3322-3978

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Infraestrutura:

Área total: 630,00 m²

Água: sim

Testada principal: não informado

Energia Elétrica: sim

Profundidade: não informado

Esgoto: sim

Topografia: plana

Asfalto: sim

Consistência do terreno: seca

IF.: R\$ 1.054,27

Zoneamento: ZR (Zona Residencial)

Uso vigente: residencial

Acessibilidade: boa

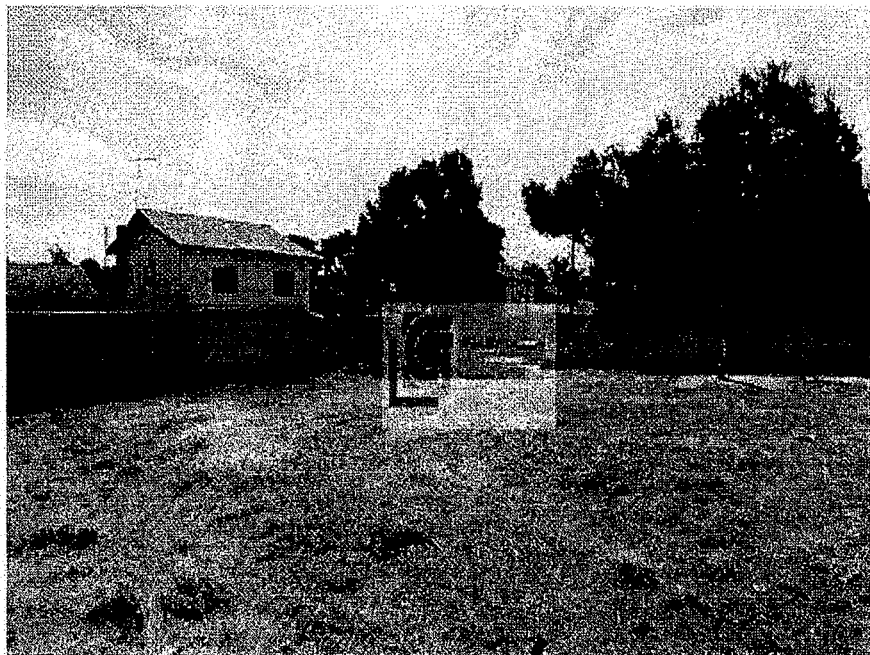
Valor da oferta

Valor bruto unitário:

R\$ 1.500.000,00

R\$ 2.380,95/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação: 5503700310039003600370037003400520082004
digitando no site: MP nº 266-2/2001 2000-28200 1ª Vara Instauradora de Causas Cíveis
Chaves Públicas Brasileiras CP-Brasil.





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 11

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C111

Endereço: Rua Pascoal Moreira, 380

Bairro: Jardim Esplanada

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Nova Freitas Imóveis

Informante: Site

código: V1973

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-esplanada-bairros-sao-jose-dos-campos-1745m2-venda-RS5000000-id-2564949254/>

Tel.: (12) 3924-4688

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Infraestrutura:

Área total: 1.745,00 m²

Água: sim

Testada principal: não informado

Energia Elétrica: sim

Profundidade: não informado

Esgoto: sim

Topografia: plana

Asfalto: sim

Consistência do terreno: seca

IF.: R\$ 1.054,27

Zoneamento: ZR (Zona Residencial)

Uso vigente: residencial

Acessibilidade: boa

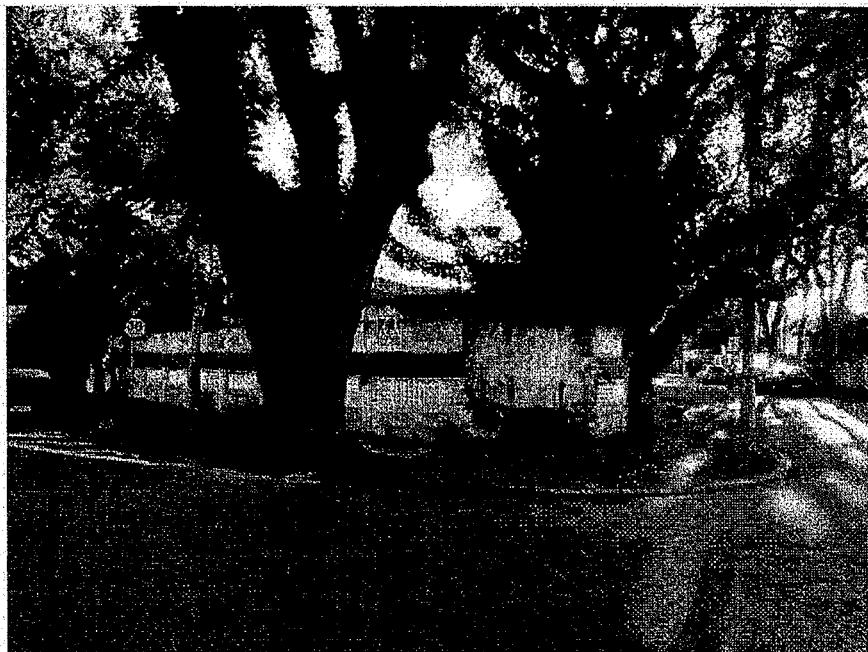
Valor da oferta

Valor bruto unitário:

R\$ 5.000.000,00

R\$ 2.865,33/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 2509700310039003900330034003400520032004. Documento assinado digitalmente pelo agente MP nº 2006-2/2001-2000/232003, titular da área de Gestão Pública. Chaves Públicas Brasileiras CP-Brasil.





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 12

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C113

Endereço: -

Bairro: Jardim Esplanada

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Independence Negócios Imobiliários

Informante: site

código: TE0881

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-esplanada-bairros-sao-jose-dos-campos-360m2-venda-RS1570000-id-2722849353/>

Tel.: (12) 3203-6500

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Infraestrutura:

Área total: 360,00 m²

Água: sim

Testada principal: não informado

Energia Elétrica: sim

Profundidade: não informado

Esgoto: sim

Topografia: plana

Asfalto: sim

Consistência do terreno: seca

IF.: R\$ 1.054,27

Zoneamento: ZR (Zona Residencial)

Uso vigente: residencial

Acessibilidade: boa

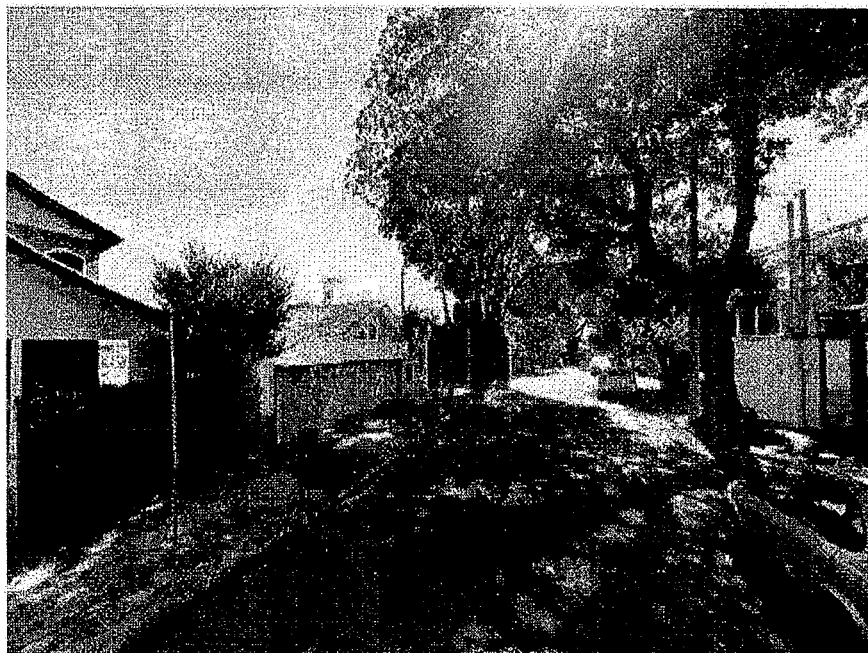
Valor da oferta

Valor bruto unitário:

R\$ 1.570.000,00

R\$ 4.361,11/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 45013700310038003500330987003400520082004 Documento assinado
digitalmente em 22/10/2024 às 12:00:28 PM, por Instituição de Registro de Imóveis de São José dos Campos - SP, Chaves Públicas Brasileiras - CP-Brasil.





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO N° 13

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C114

Endereço: -

Bairro: Vila Ema

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Alugue já imóveis

Informante: site

código: TE1640

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-ema-bairros-sao-jose-dos-campos-300m2-venda-RS1700000-id-2717565352/>

Tel.: (12) 3942-4404

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Infraestrutura:

Área total: 300,00 m²

Água: sim

Testada principal: não informado

Energia Elétrica: sim

Profundidade: não informado

Esgoto: sim

Topografia: plana

Asfalto: sim

Consistência do terreno: seca

IF.: R\$ 1.054,27

Zoneamento: ZM2 (Zona Mista Dois)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

Valor da oferta

Valor bruto unitário:

R\$ 1.700.000,00

R\$ 5.666,67/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 0051003900380033003400520082004 Doc. Destinado
digitalmente digitalmente em 2020-12-20 12:00:20, por a Instituição de Registro de Imóveis
Chaves Públicas Brasileiras CP-Brasil.





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 14

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C117

Endereço: -

Bairro: Vila Ema

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Independence Negócios Imobiliários

Informante: site

código: TE0728

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-ema-bairros-sao-jose-dos-campos-677m2-venda-RS3000000-id-2685570073/>

Tel.: (12) 3203-6500

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Infraestrutura:

Área total: 677,00 m²

Água: sim

Testada principal: não informado

Energia Elétrica: sim

Profundidade: não informado

Esgoto: sim

Topografia: plana

Asfalto: sim

Consistência do terreno: seca

IF.: R\$ 1.054,27

Zoneamento: ZM2 (Zona Mista Dois)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

Valor da oferta

Valor bruto unitário:

R\$ 3.000.000,00

R\$ 4.431,31/m²

Fotos

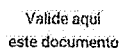


Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 370051003003500370051005400520082004 Doc. Destino destinado
digitalmente em 2024-10-21 12:20:00 e, cuja instituição de Chaves Públicas
Chaves Públicas do Brasil.



MÉTODOS COMPARATIVOS DIRETO DE DADOS DE MERCADO COM TRATAMENTO POR FATORES

[illegible]



Registro de Imóveis e Anexos

São José dos Campos - S.P.

Em 22 de março de 1976

Matricula
1.967

Folha
147

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel AVENIDA DR. JOÃO GUILHERMINO, n. 446.-

Imóvel:- UM TERRENO, situado à avenida Dr. João Guilhermino, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações:- mede 14,00 metros de frente para a referida avenida, por 32,60m da frente aos fundos e de ambos os lados, e igualmente 14,00m na linha dos fundos, com a área total de 456,40m², confrontando do lado direito de quem do terreno olha para a rua, com propriedade de quem de direito, pelo lado esquerdo com propriedade de Laureano Si- queira e na linha dos fundos, com propriedade de Tufy Simão.

Proprietário:- INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO,-
entidade autárquica com sede em São Paulo-Capital, à Rua Bráulio
Gomes, 139.-

Registro anterior:- Transcrição n. 18.088 deste certório.

Official:-

(Joaquim Bueno Miragaia)

R. 1/1.967, em 22 de março de 1.976

Título:- Venda e compra.-

Transmitente:- INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO,-
acima qualificado.-

Adquirentes:- ACLÉCIA APPARECIDA SCAVAZZINI MARCONDES, que também se assina ACLÉCIA APARECIDA SCAVAZZINI MARCONDES, funcionária pública, e seu marido CLÉLIO MARCONDES, advogado e contador, brasileiros, residentes nesta cidade à Avenida João Guilhermino, 446.-

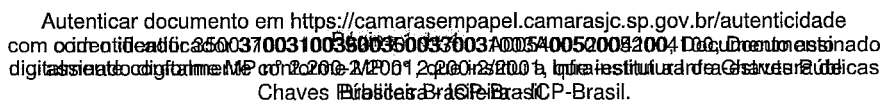
Forma do título:- Escritura lavrada em 21 de novembro de 1.975,- nas notas do 21º Cartório de Notas de São Paulo-Capital, livro - 419, fls. 265.-

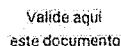
Valor:- Cr.\$250,00 (Valor venal Cr.\$181.747,00).-

Condições:- Não constam.-

vide verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TBERW-SNJHH-P6NFC-4RFYP>





Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onir.org.br/docs/TBERW-SNJHH-P6NFC-4RFYP>

Registro de Imóveis e Anexos
São José dos Campos - S.P.

Matricula	Folha
1.967	1 verso

Em 22 de março de 1976

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

1967

Imóvel

Registrado por: *Annibal Clark Reis*
(Annibal Clark Reis - esc. aut.)

Av. 2/1.967, em 22 de março de 1.976.-

Atendendo requerimento do Dr. Clélio Marcondes, instruído com --
certidão da Prefeitura local expedida em 02 de maio de 1.960, fi-
ca constando a existência do prédio nº 446 da avenida dr. João -
Guilhermino, nesta cidade.-

Averbada por: *Annibal Clark Reis*
(Annibal Clark Reis - esc. aut.)

Av. 03 - Em 28 de fevereiro de 2012.

Correcção de Nome

Por Formal de Partilha referido no R.04, faço a presente para constar o nome correto de ACLECIA APARECIDA SCAVAZZINI MARCONDES, conforme certidão de casamento expedida em 06/12/1999 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Sede da Comarca de São José dos Campos-SP, extraída do livro B-11, folha 33, nº 3040. Protocolo nº 478.706 em 14 de fevereiro de 2012.

Eu,

André Bacarin, Auxiliar digitei.

Eu.

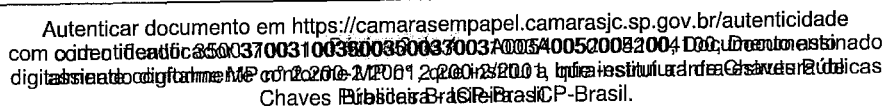
Camila Fernanda Pereira Lima, Escrevente conferi o

instrumento; o ato praticado e assino.

R. 04 - Em 28 de fevereiro de 2012.

Partilha

Por Formal de Partilha de 26 de fevereiro de 2010, dos autos da Ação de Inventário, processo nº 1193/06, do Juízo de Direito da 3ª Vara da Família e das Sucessões da comarca de São José dos Campos-SP, com sentença proferida em 18/11/2009, transitada em julgado em 14/01/2010, referente ao espólio de **ACLECIA APARECIDA SCAVAZZINI MARCONDES**, CPF nº 037.553.128-91, RG nº 1.204.512-SSP/SP, falecida em 19/11/1999, o imóvel objeto desta matrícula gravado com usufruto vitalício objeto do R.05, avaliado em R\$303.238,08 (juntamente com o





Valide aqui
este documento

Protocolo: 908812 - CNM nº 111492.2.0001967-75

Matrícula	Ficha
1.967	02

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

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

imóvel matriculado sob nº 204.203) foi partilhado para CARMEN RACHEL SCAVAZZINI MARCONDES FARIA, brasileira, professora, CPF nº 789.224.538-34, RG nº 4.277.778-SSP/SP, casada pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com FLÁVIO FREITAS FARIA, brasileiro, engenheiro, CPF nº 740.207.738-15, RG nº 232.878-MAer, residentes e domiciliados na SQS, nº 314, apto 401, Brasília-DF, parte ideal correspondente a 25%, LORECY SCAVAZZINI MARCONDES DIAS, brasileira, tradutora, CPF nº 976.716.308-53, RG nº 4.227.774-SSP/SP, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com PEDRO LUIZ DIAS, brasileiro, relações públicas, CPF nº 672.597.828-20, RG nº 6.660.220-SSP/SP, residentes e domiciliados na Alameda Tietê, nº 325, Apto 21, São Paulo-SP, parte ideal correspondente a 25%, CLÉLIO MARCONDES FILHO, brasileiro, advogado, CPF nº 050.398.308-07, RG nº 4.250.001-SSP/SP, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com CLÁUDIA MARIA DE OLIVEIRA SOBREIRA MARCONDES, brasileira, professora, CPF nº 065.343.988-18, RG nº 13.057.664-SSP/SP, residentes e domiciliados na Praça Bom Jesus do Serimbura, nº 60, Apto 201, São José dos Campos-SP, parte ideal correspondente a 25% e ANGELA SCAVAZZINI MARCONDES CORREIA, brasileira, advogada, CPF nº 073.758.618-46, RG nº 4.277.779-SSP/SP, viúva, residente e domiciliada na Avenida Jorge Zarur, nº 121, apto 102, São José dos Campos-SP, parte ideal correspondente a 25%. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº 11.0020.0017.0000 (em maior área). Protocolo nº 478.706 em 14 de fevereiro de 2012.

Eu,

André Bacarin, Auxiliar digitei.

Eu,

Camila Fernanda Pereira Lima, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

vide verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TBERW-SNUJH-P6NFC-4RFYP>



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de autenticidade 35003700310035003500330034005400520002004 Dn: Documento assinado digitalmente por 35003700310035003500330034005400520002004, em 14/02/2012 às 12:00:20, pela Instituição de Registro de Imóveis de São José dos Campos - SP.





Valide aqui
este documento

Protocolo: 908812 - CNM nº 111492.2.0001967-75

Matrícula	Ficha
1.967	02 verso

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

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

R. 05 - Em 28 de fevereiro de 2012.

Usufruto

Por Formal de Partilha de 26 de fevereiro de 2010, dos autos da Ação de Inventário, processo nº 1193/06 do Juízo de Direito da 3ª Vara da Família e das Sucessões da comarca de São José dos Campos-SP, com sentença proferida em 18/11/2009, transitada em julgado em 14/01/2010, referente ao espólio de **ACLECIA APARECIDA SCAVAZZINI MARCONDES**, CPF nº 037.553.128-91, RG nº 1.204.512-SSP/SP, falecida em 19/11/1999 o usufruto vitalício do imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$151.619,04 (juntamente com o imóvel matriculado sob nº 204.203) foi **partilhado** para **CLÉLIO MARCONDES**, brasileiro, advogado, CPF nº 018.554.768-00, RG nº 4.250.002-SSP/SP, viúvo, residente e domiciliado na Rua Lucia Pereira Rodrigues, nº 69, Residencial Esplanada do Sol, São José dos Campos-SP. Protocolo nº 478.706 em 14 de fevereiro de 2012.

Eu,

André Bacarin, Auxiliar digitei.

Eu,

Camila Fernanda Pereira Lima, Escrevente conferi o

instrumento, o ato praticado e assino.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TBERW-SNJHH-P6NFC-4RFYP>

Atestamos que a presente reprodução está conforme o original da matrícula nº1967, conforme o parágrafo 11, do artigo 1º da Lei 6.015/73, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenotados até 05/06/2025.

Valor: R\$ 44,20
Valor do: R\$ 12,56
Valor da: R\$ 8,60
Valor do: R\$ 2,33
Valor do: R\$ 3,03
Valor do: R\$ 2,12
Valor do: R\$ 2,21
Valor do: R\$ 75,05

São José dos Campos, 6 de junho de 2025.

ASSINADA DIGITALMENTE

Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001,
devendo para validade ser conservada em meio eletrônico.

Selo Digital: 1114923C30000001110845256

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

Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticar>
com o código de verificação 1114923C30000001110845256
digitado no aplicativo ou no site da Câmara Municipal de São José dos Campos
Chaves Públicas Brasil CP-Brasil.





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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(Proprietário: Carmen Rachel Scavazzini Marcondes Faria e outros)
Processo: 127.408/2023 – Imóvel 02

SOLICITANTE

Prefeitura de São José dos Campos

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Um imóvel constituído pelo lote e benfeitoria, localizado à Av. Dr. João Guilhermino nº. 446, região central de São José dos Campos.

LOCALIZAÇÃO

Av. Dr. João Guilhermino nº. 446, região central de São José dos Campos.

PROPRIETÁRIO(a)

Carmen Rachel Scavazzini Marcondes Faria e outros

FINALIDADE

Determinação do Valor de Mercado.

DATA: Outubro / 2024



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 50037003100380035003370034005400520082004 Documento assinado digitalmente em 02/10/2024 às 12:00:23 pelo(a) servidor(a) público(a) da Prefeitura de São José dos Campos, Chaves Públicas Brasil CP-Brasil.





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

RESUMO

Um imóvel constituído pelo lote e benfeitorias, descrito na matrícula nº 1.967 do 1º Oficial de Registro de Imóveis (ORI), localizado na Avenida Dr. João Guilhermino, nº 446, na região central de São José dos Campos.

1 – Área do Terreno conf. matrícula 1.967 – 1º ORI.....456,40 m²

2 – Área Construída conforme levantamento planimétrico.....303,27 m²

Resumo: Valor do imóvel avaliado.....R\$ 1.905.032,14

R\$ 1.905.032,14

(Um milhão, novecentos e cinco mil, trinta e dois reais e quatorze centavos)

Outubro/2024

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:	9
6 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:	9
7 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:	10
8 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:	11
9 – FATORES UTILIZADOS:	11
10 – CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO:	12
11 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:	14
12 – CONCLUSÃO:	18
13 – ENCERRAMENTO:	19
14 – ANEXOS:	19



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 35003700310036003600330034005400520052004 Documento assinado digitalmente em 02/10/2024 às 12:06:33 por a instituidor de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).





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

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1 – OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel.

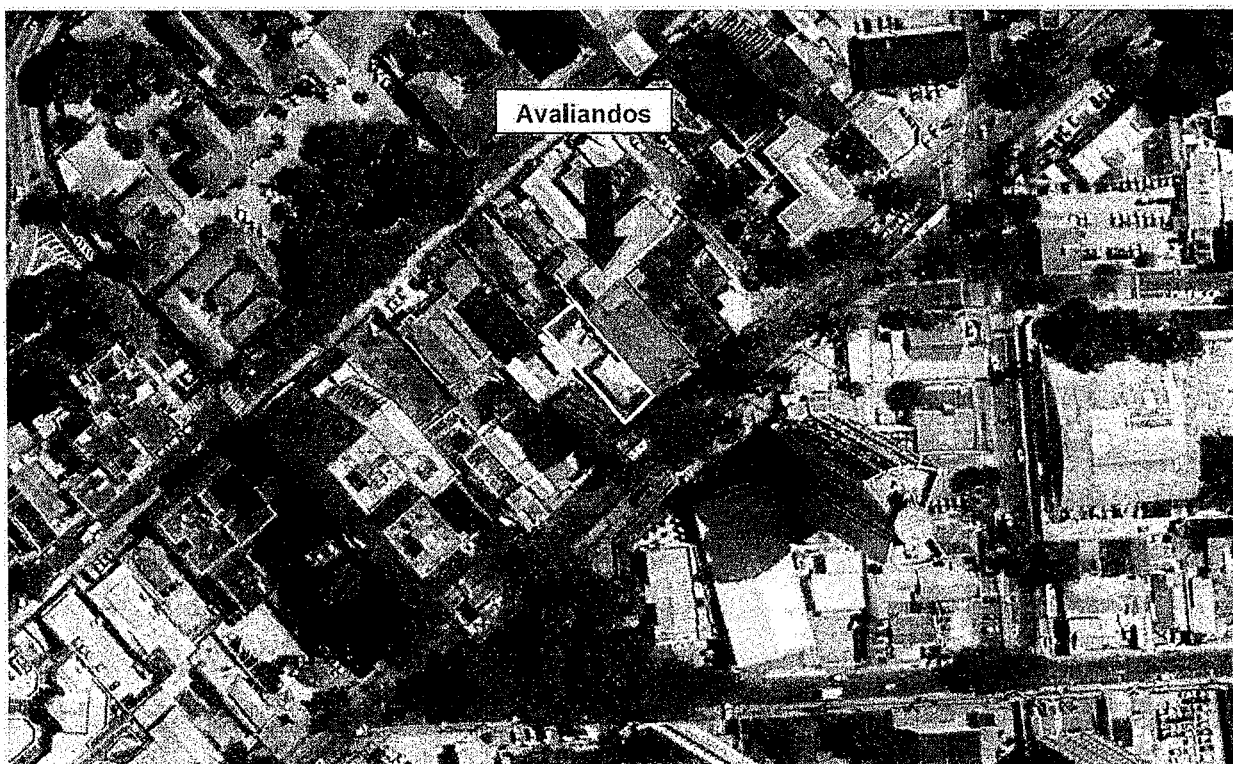
2 – AVALIAÇÃO:

2.1 – VISTORIA:


No dia 21 de outubro de 2024, 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 imóvel constituído pelo lote e benfeitoria, localizado à Av. Dr. João Guilhermino nº. 446, região central de São José dos Campos, conforme demonstra a imagem a seguir:



Vista Aérea - Fonte: Google Earth

Imóvel 01 - 

Imóvel 02 - 

Imóvel 03 - 



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 25003700310038003500330034005400520082004 Dn: Documento assinado digitalmente por JONATAN LUIZ RAMOS ANTUNES, Diretor Geral da Secretaria de Gestão Habitacional e Obras, em 22/10/2024 às 14:00:00, por meio de uma assinatura eletrônica.

Chaves Públicas Brasil - CP-Brasil.





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: CMETRO-CT (Centralidade Metropolitana – Centro Tradicional)

Índice Fiscal: R\$ 1.503,28

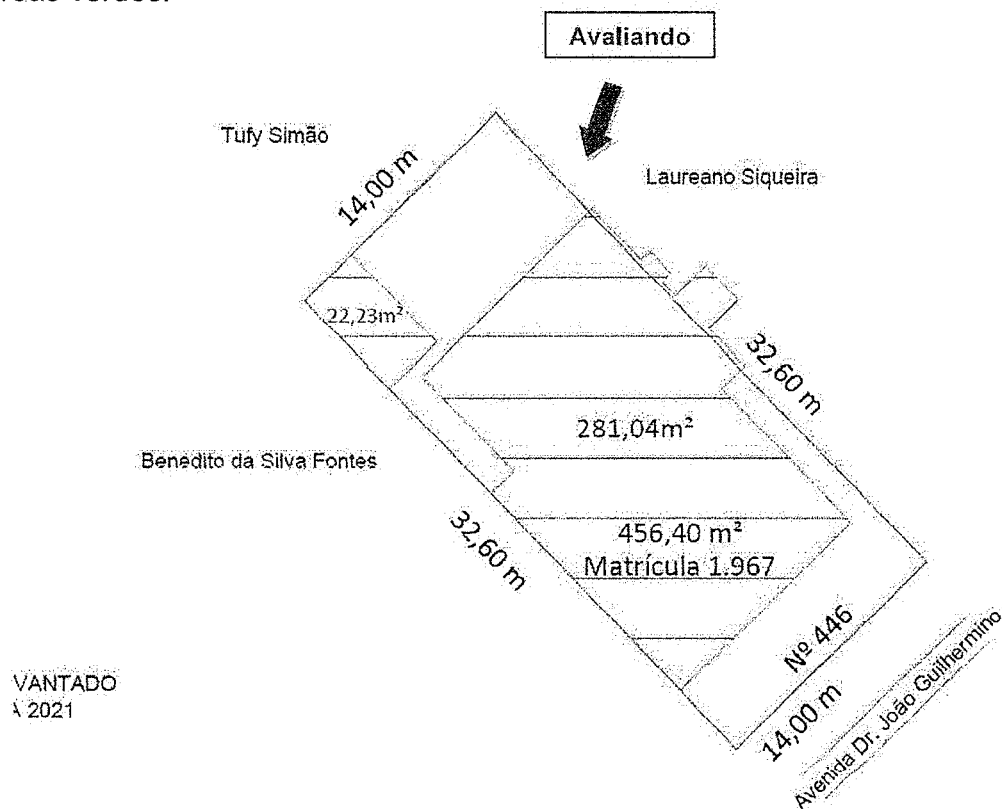
Inscrição Municipal: Parte da 11.0020.0017.0000

Matrícula: nº 1.967 – 1º Oficial de Registro de Imóveis.

3 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

3.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Um imóvel constituído pelo lote e benfeitoria. Possui solo com consistência aparentemente seca e 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.



Levantamento Topográfico de 2021



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 350037003100380035003370034005400520032004 ou, diretamente, no site do ICP-BRasil.
Chaves Públicas Brasileiras - CP-Brasil.

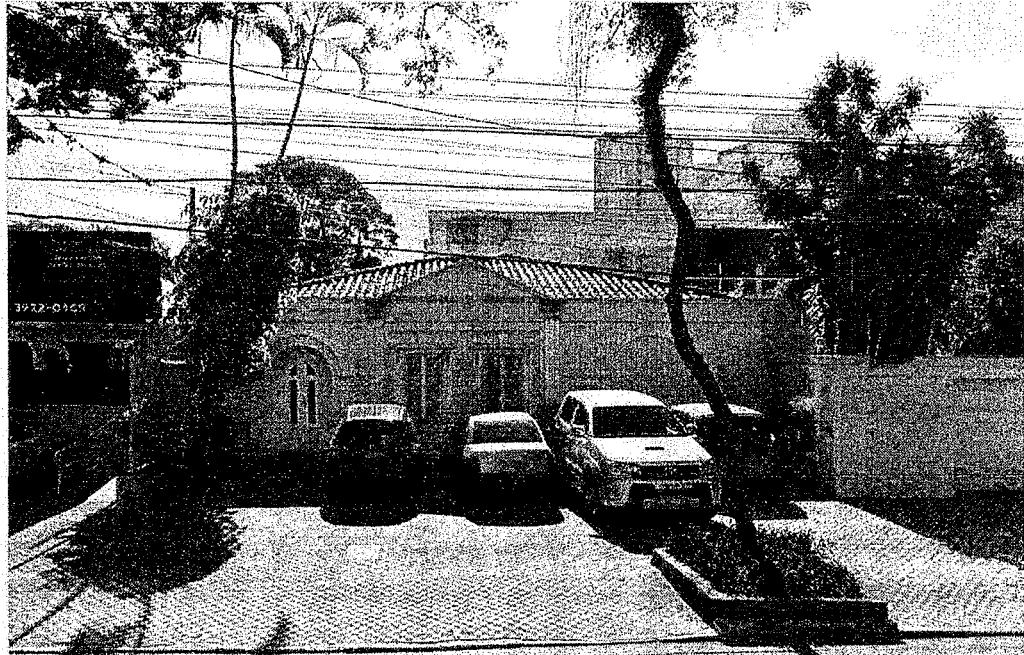




PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

4 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

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



Vista da testada do imóvel



Vista do imóvel

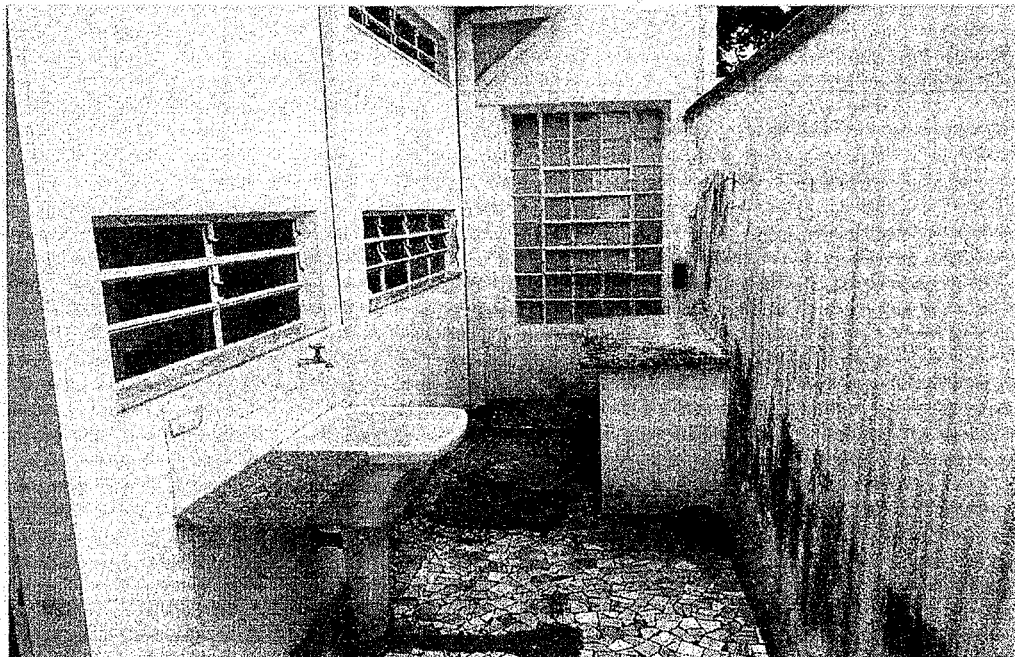


Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 350037003100360036003370037005400520082004. Documento assinado digitalmente em 02/06/2024 às 22:06:26, por: Instituto de Gestão Urbana e Obras Públicas Chaves Públicas Brasil CP-Brasil.





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



Vista externa do imóvel



Vista interna do imóvel



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 35003700310036003600330034005400520032004 Documento assinado
digitalmente pelo MP em 20/08/2024 20:06:59, para a instituição de Chaves Públicas
Chaves Públicas do Brasil CP-Brasil.

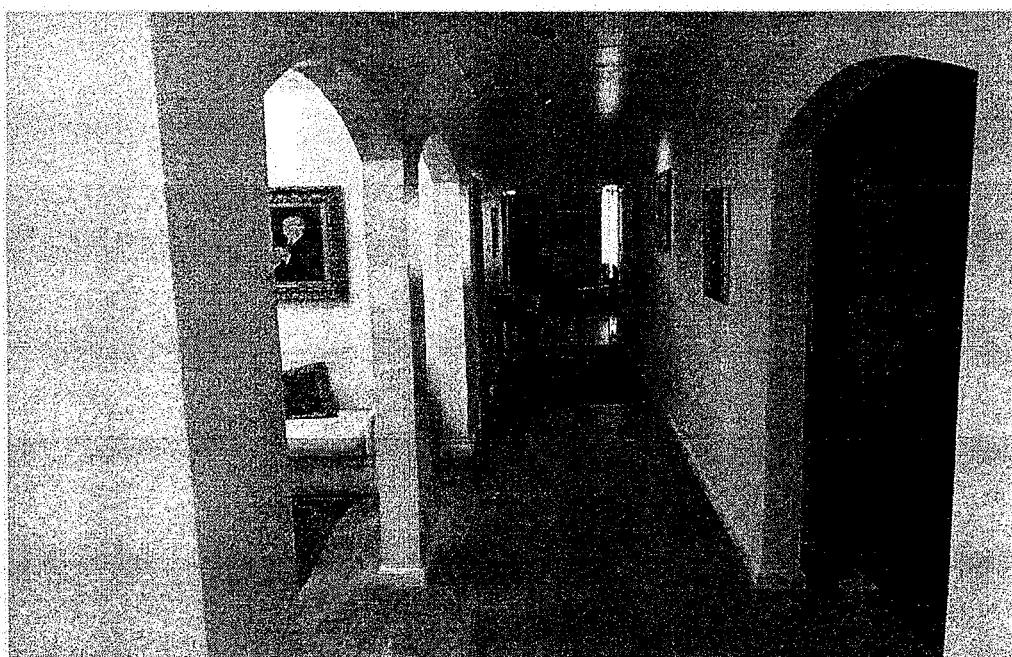




PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel





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



Vista externa do imóvel



Vista externa do imóvel



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 350037003100390039003370034005400520082004 Documento destinado
digitalmente assinado em 02/08/2024 às 12:06:22 pelo servidor público, para assinatura digital de Chaves Públicas
Chaves Públicas Brasileiras CP-Brasil.



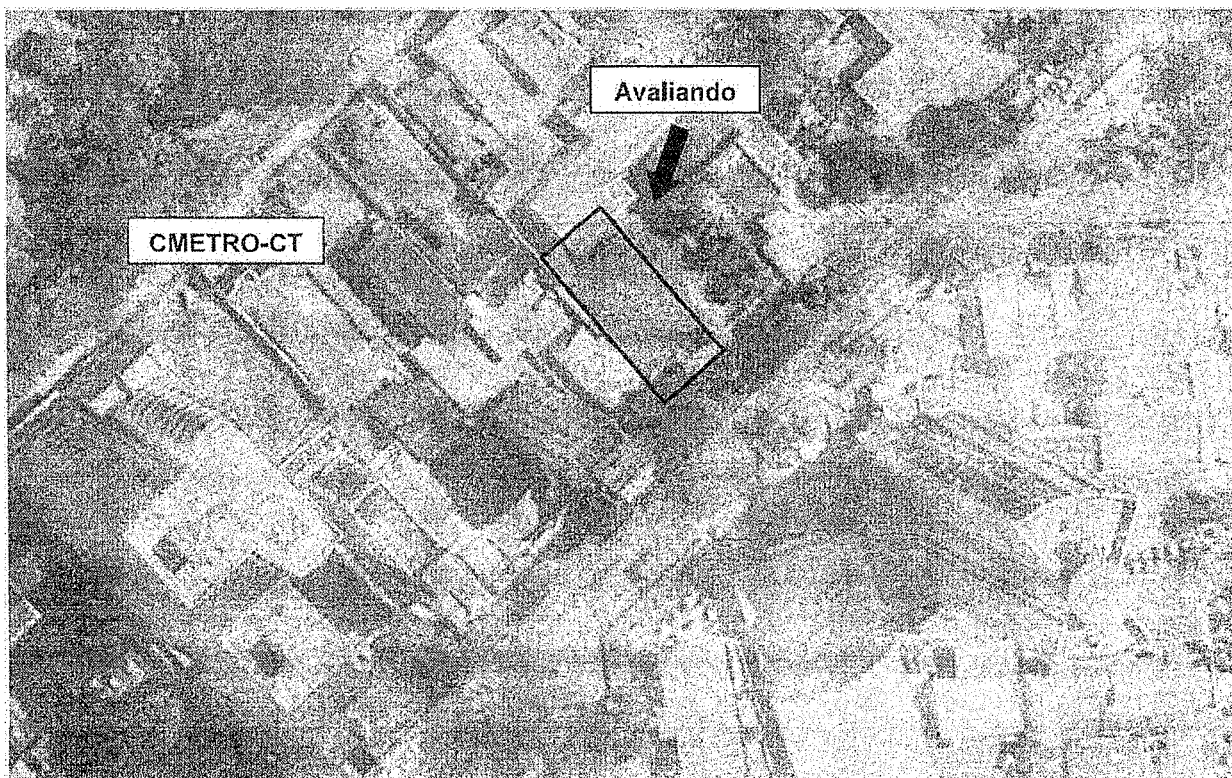


PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

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 a ser avaliado é classificado pelo zoneamento municipal como CMETRO-CT (Centralidade Metropolitana – Centro Tradicional), conforme ilustrado.



Zoneamento – eSJC View

6 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

O presente trabalho foi elaborado em 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.

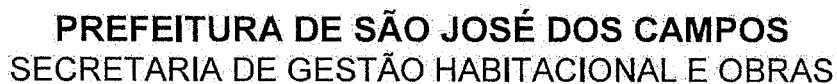
O trabalho se desenvolveu ainda considerando:

Parcelamento, uso e ocupação do Solo permitido para o local – CMETRO-CT (Centralidade Metropolitana – Centro Tradicional), conforme Lei Complementar Municipal 623/19.

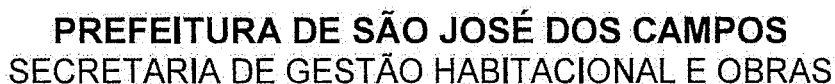


Autenticar documento em: <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código: 350037003100380039003370034005400520082004 Doc. Destinado
digitalmente assinado em 02/06/2024 às 20:00:35, por: Instituto de Avaliações e Perícias
Chaves Públicas Brasileiras - CP-Brasil.





CENTRALIDADE METROPOLITANA – CENTRO TRADICIONAL (ART. 110)



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.

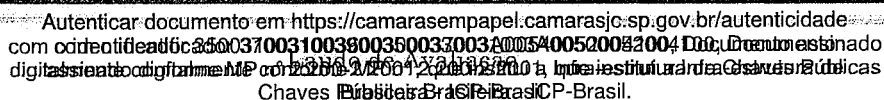
8 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

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;
- Localização;
- Forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Padrão construtivo e depreciação;
- Topografia;
- Consistência do terreno;
- Oferta

9 – FATORES UTILIZADOS:

Fator Área: O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.





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

Conforme Norma Ibape-SP, item 10.3.2, sendo $Ca = (A/125)^{0,20}$, onde “A” = área do comparativo (elemento, amostra); e 125 é uma área de referência considerada como uma área do imóvel avaliando.

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

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	2
^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.					-



Autenticar documento em: <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação: 35003700310039003500330034005400520093004 Dn: Documento assinado digitalmente por JONATAN LUIZ RAMOS ANTUNES, Diretor Geral da Prefeitura Municipal de São José dos Campos, no ato da assinatura eletrônica.

Chaves Públicas Brasil - CP-Brasil.





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

Total de Pontos Obtidos =	10
---------------------------	----

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, 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

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”**.





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

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 – CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA:

Pesquisa Imobiliária e Fatores de Homogeneização (Anexos):

- Valor unitário do imóvel avaliando: **R\$ 3.449,06/m²**;
- Área a ser avaliada conforme matrícula: **456,40 m²**;

Valor da área = Vr unitário do imóvel avaliando * Área

Valor da área = R\$ 3.449,06/m² * 456,40 m² = **R\$1.574.150,98**

11.2 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

11.2.1 - Edificações:

QUADROS CONFORME LEVANTAMENTO PLANIMETRICO

QUADRO DE ÁREAS

Edificação	Área	Fator de correção para custo: AC x A equiv. (NBR 12.721)	Área const. equivalente
Edificação			
Área Construída	281,04	1	281,04
Área Construída	22,23	1	22,23
Total	303,27	Total	303,27
Total Geral			303,27

Área construída equivalente – 303,27 m²

DEFINIÇÃO DA TIPOLOGIA E PADRÃO CONSTRUTIVO

Para melhor enquadrar a tipologia e padrão construtivo dos imóveis localizados no trecho a desapropriar, utilizaremos o trabalho desenvolvido pelo IBAPE-SP “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas**” – 2019, pois o trabalho se apresenta como a melhor forma de classificar os imóveis avaliandos.

O trabalho se desenvolve utilizando o padrão construtivo de base (Prédio de construção típico residencial – **R8-N**), e a partir dele, utiliza-se de índices para ajustar e corrigir os diversos padrões existentes.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação: 35003700310038003600330032003400520082004
Assinado digitalmente por: JONATAN LUIZ RAMOS ANTUNES
Chaves Públicas Brasileiras ICP-Brasil.





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

Padrão Construtivo Base:

Tipologia considerada: Conforme NBR 12.721/2006,

Prédio de construção típico residencial – R8-N;

Assim classificaremos o imóvel como sendo **Grupo 2 – Casa – Padrão Simples**

Boletim Econômico - Setembro de 2024

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
set/23	281,51	-0,05	2,24	2,60	315,45	0,05	4,64	5,64	244,60	-0,19	-0,92	-0,59	290,94	0,00	2,50	2,66
out/23	281,37	-0,05	2,19	2,51	315,45	0,00	4,64	4,68	244,27	-0,14	-1,05	-0,62	291,54	0,21	2,71	2,67
nov/23	281,71	0,12	2,31	2,48	315,54	0,02	4,66	4,80	244,93	0,27	-0,78	-0,57	291,54	0,00	2,71	2,71
dez/23	281,71	0,00	2,31	2,31	315,54	0,00	4,66	4,66	244,93	0,00	-0,78	-0,78	291,54	0,00	2,71	2,71
jan/24	281,70	0,00	0,00	2,37	315,59	0,02	0,02	4,67	244,86	-0,03	-0,03	-0,67	291,54	0,00	0,00	2,71
fev/24	281,99	0,10	0,10	2,47	315,59	0,00	5,02	4,64	245,47	0,25	0,22	-0,38	291,54	0,00	0,00	2,71
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,75	315,72	0,04	0,06	4,65	245,91	0,18	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,85	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,05	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,53	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	286,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	296,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,75	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,53	1,72	299,35	0,22	2,68	2,69
ago/24	290,33	0,35	3,05	3,08	327,33	0,25	3,74	3,60	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,62	0,56	2,51	2,35	300,60	0,14	3,11	3,32

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro de 2024

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.146,27	56,62
Material	822,90	42,54
Despesas Administrativas	55,43	2,74
Total	2.024,50	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,13%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês	
R-1	1.930,10	0,23	R-1	2.426,96	0,29	R-1	2.939,04	0,23
PP-4	1.846,24	0,36	PP-4	2.285,62	0,29	R-8	2.377,23	0,28
R-8	1.753,54	0,35	R-8	2.024,50	0,33	R-16	2.562,94	0,35
PI-8	1.366,63	0,41	R-16	1.967,05	0,34			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, setembro de 2024 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
Custo m²	% mês		Custo m²	% mês	
CAL-8	2.349,54	0,33	CAL-8	2.482,47	0,36
CSL-8	2.032,34	0,29	CSL-8	2.185,66	0,30
CSL-16	2.710,21	0,32	CSL-16	2.960,02	0,29
Custo m²	% mês				
RP1Q	2.155,06	0,32			
GI	1.154,81	0,29			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 5003700310036003500370031005400520082004 ou, diretamente, no aplicativo digital do Município de São José dos Campos, na Internet, no endereço www.sjc.sp.gov.br
Chaves Públicas Brasileiras (CP-Brasil).





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje, ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Padrão	Intervalo de Índices - P _c		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743





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

PRÉDIO RESIDENCIAL

Cálculo através do Método de Ross-Heidecke

Trata-se de um método misto, considerando idade real aparente (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

Valor do metro quadrado = Custo Unitário Básico(CUB) * Índice do Padrão

Valor do metro quadrado = R\$ 2.024,50 * 1,497 = **R\$ 3.030,68**

Idade aparente – 40 anos

Estado da Edificação – (F) reparos simples a importantes

Vida Útil (residencial simples) - 70 anos, conforme estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue.

Valor Residual – 20%, conforme tabela.

O cálculo é efetuado através da seguinte fórmula:

$$D = [\alpha + (1 - \alpha) c] V_d$$

D = Depreciação total

α = parcela de depreciação pela idade real já decorrida – definida por Ross

c = coeficiente de Heidecke:

$$\begin{array}{l|l|l} \text{Vida útil anos} & \text{-----} & 100\% \\ \text{Idade aparente anos} & \text{-----} & x \\ \hline \text{Idade em \% de vida} & = & 57 \end{array} \quad \begin{array}{l|l|l} 70 \text{ anos} & \text{-----} & 1 \\ 40 \text{ anos} & \text{-----} & x \\ \hline & & = 0,571 \end{array}$$

Adotado – 58%

→ na tabela de Heidecke; (idade aparente / vida útil)

C = 63,80% → c = 0,638 **(é o " – 1" da tabela direta)**

V_d = Valor depreciável (sem incluir o residual)

V_d = Imóvel novo (1 = 100%) – Valor residual (20% conforme tabela)

V_d = 1 – 0,20 → V_d = 0,80

$$\alpha = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) = \text{parcela de depreciação pela idade real já decorrida-Ross}$$

x = Idade Aparente (em ano)

n = Vida Útil (em ano)



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 5003700310036003500370034005400520082004 ou, diretamente, no site
do ICP-Brasil, no endereço <https://www.icp.gov.br>





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

$$\alpha = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \rightarrow \alpha = \frac{1}{2} \left(\frac{40}{70} + \frac{40^2}{70^2} \right) \rightarrow \alpha = 0,5 (0,571 + 0,326) \rightarrow \alpha = 0,448$$

desenvolvendo:

$$D = [\alpha + (1 - \alpha) c] V_d$$

$$D = [0,448 + (1 - 0,448) * 0,638] * (0,80) \rightarrow D = 0,640$$

sendo este o valor depreciativo, devemos tirar esta parcela de depreciação do correspondente ao imóvel novo.

Imóvel novo (considera-se 1) – Valor depreciativo (valor encontrado)

$$1 - 0,640 = 0,360$$

Portanto a porcentagem adotada é de 36%.

Valor das benfeitorias:

Vb = (área constr. * custo unit. edific. * fator após depreciação)

$$Vb = 303,27 * 3.030,68 * 0,360 = \text{R\$ 330.881,16}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Valor total do imóvel = Valor da área a ser desapropriada + Valor das Benfeitorias

Valor total do imóvel = R\$ 1.574.150,98 + R\$ 330.881,16

Valor total do imóvel:	R\$ 1.905.032,14
-------------------------------	-------------------------

12 - CONCLUSÃO:

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

R\$ 1.905.032,14
(Um milhão, novecentos e cinco mil, trinta e dois reais e quatorze centavos)
Outubro/2024

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

- As áreas construídas foram consideradas conforme um levantamento planimétrico realizado em 2021.
- Existe na matrícula uma averbação de usufruto vitalício.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 35003700310036003600370034005400520082004 Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.206-2/2001 e MP nº 2.200-2/2001, em sua versão original e cópia. Chaves Públicas Brasileiras ICP-Brasil.





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

13 – ENCERRAMENTO:

O presente laudo é composto por 19 (dezenove) folhas impressas; todas elas rubricadas e esta última datada e assinada, ou anexada eletronicamente pelo avaliador.

14 – ANEXOS:

- PESQUISA DE VALORES;
- QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO;

São José dos Campos, 25 de outubro de 2024.

Jonatan Antunes
Engenheiro Civil

Processo/Ano: 127408/2023 Pagina : 503 Incluído por: JONATAN LUIZ RAMOS ANTUNES
06/11/24 Ordem: 11132-SCN/SA/MA/DA/DAI IANOP 1 Arquivo: Laudo de Avaliação - Imovel 02 nbf



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 35003700310039003500330031005400520082004 Doc. Destinado
digitalmente em 2024-10-25 12:00:00 a quem instituiu a Chaves Públicas
Chaves Públicas Brasil CP-Brasil.





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

ANEXO 1

PESQUISA DE VALORES (AMOSTRAS)



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 05700310039003600330034005400520082004 Documento assinado
digitalmente em 16/06/2016 12:00:20 por: Instituto Ardeca S/A - Autenticas
Chaves Públicas Brasil CP-Brasil.





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 02

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C31

Endereço: Rua Francisco Rafael

Bairro: Centro

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Geração Imóveis Ltda.

Informante: site

código: TE1075

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-padrao-em-sao-jose-dos-campos-2963926208.html>

Tel.: (12) 3928-9720

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 568,00 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: plana

Consistência do terreno: seca

Zoneamento: CM – C.EXP. (Centralidade Municipal - Centro Expandido)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

IF.: R\$ 1.086,19

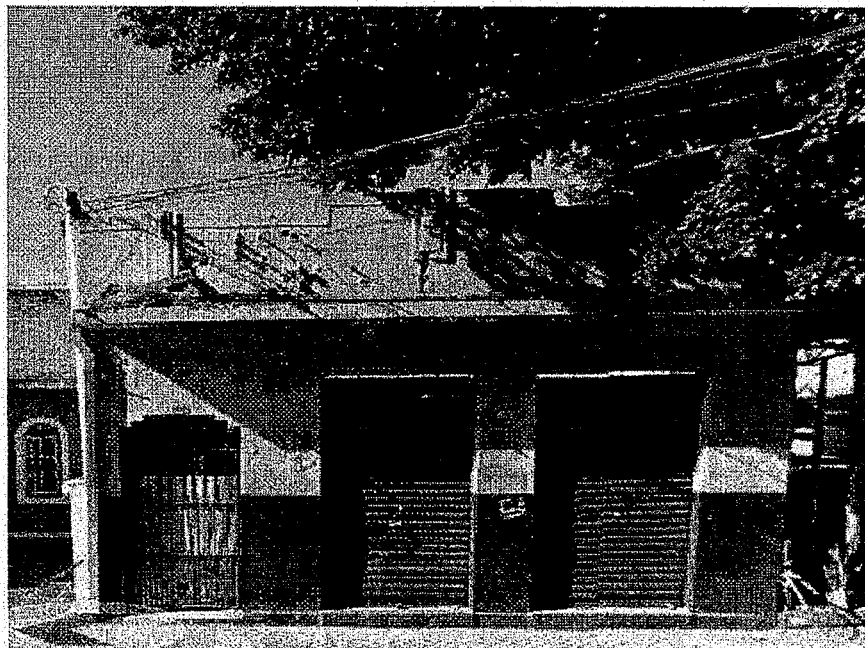
Valor da oferta

R\$ 1.700.000,00

Valor bruto unitário:

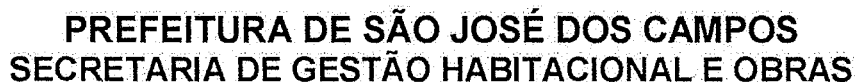
R\$ 2.992,96/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 3100310039003900330034003400520082004. Documento assinado digitalmente em 21/10/2024 às 12:00:00, por meio da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).





ELEMENTO N° 03

AMOSTRA C86

Bairro: Centro

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: i9Vale Imóveis

Informante: site

código: TE1277

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-910-m-centro-sao-jose-dos-2980425254.html>

Tel.: (12) 3021-5100

Data: 21/10/2024

Infraestrutura:

Área total: 910,00 m²

Água: sim

Testada principal: não informado

Energia Elétrica: Sim

Profundidade: não informado

Esgoto: sim

Topografia: plana

Asfalto: sim

Consistência do terreno: seca

IF.: R\$ 1.028,01

Zoneamento: CM – C.EXP. (Centralidade Municipal - Centro Expandido)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

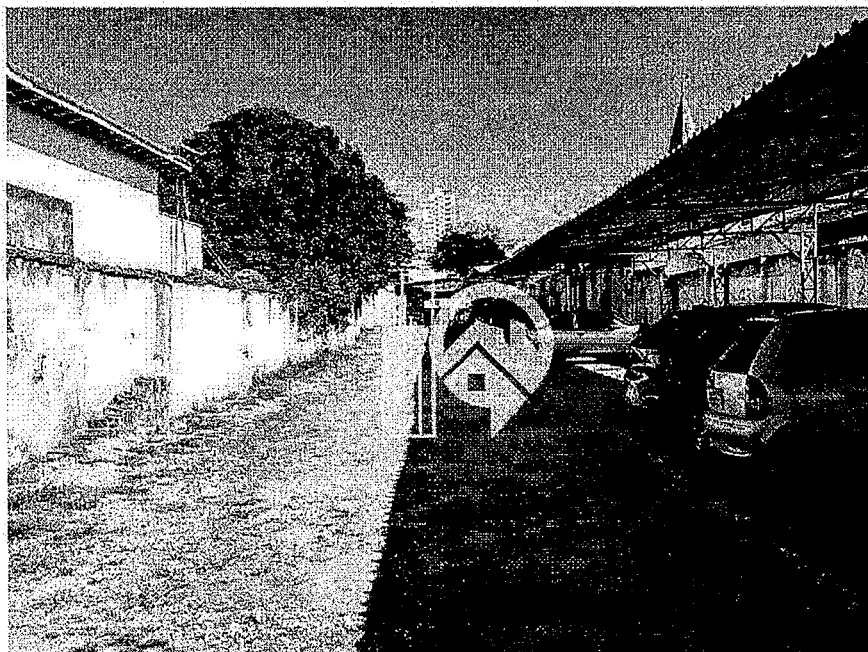
Valor da oferta

Valor bruto unitário:

R\$ 3.610.000,00

R\$ 3.967,03/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 5005700370036003500370037003400520082004 Doc. Destinado
digitalmente assinado digitalmente em 20/06/2020 12:00:20 por Instituto de Gestão de
Chaves Públicas Brasileiras IC-Brasil.





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 04

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C91

Endereço: Rua Paraibuna, 193

Bairro: Jardim São Dimas

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Nova Freitas

Informante: site

código: V18441

Link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-sao-dimas-sao-jose-dos-campos-sp-3300m2-id-2653221302/>

Tel.: (12) 3935-6313

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Infraestrutura:

Área total: 3.300,00 m²

Água: sim

Testada principal: não informado

Energia Elétrica: sim

Profundidade: não informado

Esgoto: sim

Topografia: plana

Asfalto: sim

Consistência do terreno: seca

IF.: R\$ 1.503,28

Zoneamento: CM – C.EXP. (Centralidade Municipal - Centro Expandido)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

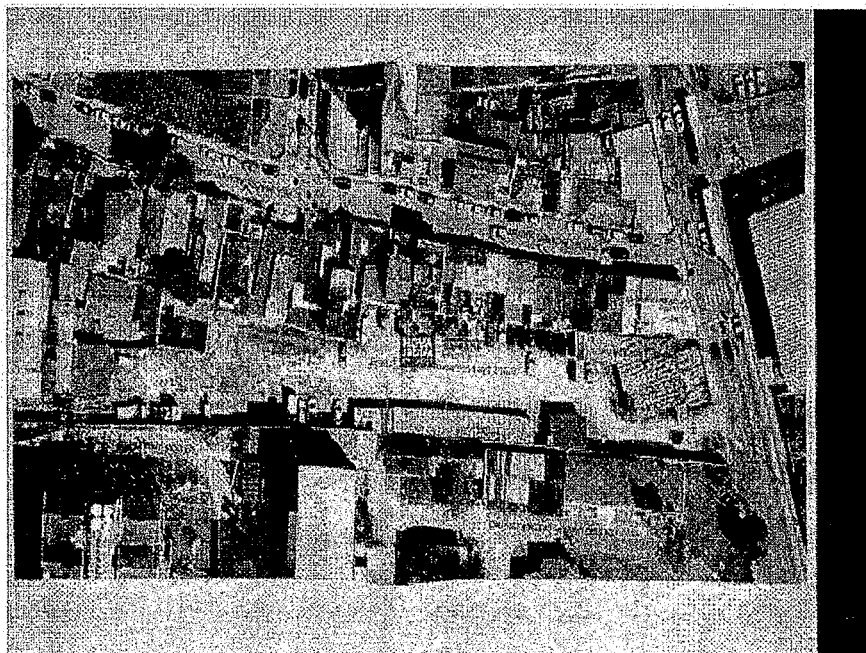
Valor da oferta

Valor bruto unitário:

R\$ 10.000.000,00

R\$ 3.030,30/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 3100310035003500330034003400320032004 DDD: 12
digitando no site do ICP-Brasil ou no aplicativo ICP-Brasil, ou no aplicativo ICP-Brasil
Chaves Públicas Brasileiras ICP-Brasil.





ELEMENTO N° 05

AMOSTRA C92

Cidade: **São José dos Campos**

Informante: site

código: TE0173

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-dimas-bairros-sao-jose-dos-campos-489m2-venda-RS1467000-id-2470510365/>

Tel.: (12) 3209-1918

Data: 21/10/2024

Infraestrutura:

Área total: 489,00 m²

Água: sim

Testada principal: não informado

Energia Elétrica: sim

Profundidade: não informado

Esgoto: sim

Topografia: plana

Asfalto: sim

Consistência do terreno: Seca

IF.: R\$ 1.504,28

Zoneamento: CM – C.EXP. (Centralidade Municipal - Centro Expandido)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

Valor da oferta

Valor bruto unitário:

R\$ 1.467.000,00

R\$ 3.000,00/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 35033700310038003500370034005400520082004. Documento assinado
digitalmente pelo MP em 20/06/2020 às 20:00:22, por meio de uma infraestrutura de Geração de Assinaturas
Chaves Públicas Brasileira (CP-Brasil).





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 06

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C106

Endereço: -

Bairro: Jardim Apolo

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Pirâmide Queop's Imóveis

Informante: site

código: TE2684

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-apolo-sudeste-sao-jose-dos-campos-940m2-venda-RS5645000-id-2729717823/>

Tel.: (12) 99611-3126

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 940,00 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: plana

Consistência do terreno: seca

Zoneamento: ZR (Zona Residencial)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

IF.: R\$ 1.581,42

Valor da oferta

R\$ 5.645.000,00

Valor bruto unitário:

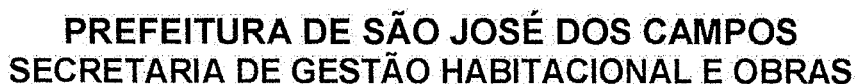
R\$ 6.005,32/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de autenticação 350510031003900380037003400520032004. Documento assinado
digitalmente digitalmente em 22/10/2024 às 12:00:22 pelo servidor público
Chaves Brás de Aguiar CP-Brasil.





ELEMENTO N° 07

AMOSTRA C107

Cidade: São José dos Campos

código: TE2606

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-apollo-sudeste-sao-jose-dos-campos-400m2-venda-RS1500000-id-2711080295/>

Data: 21/10/2024

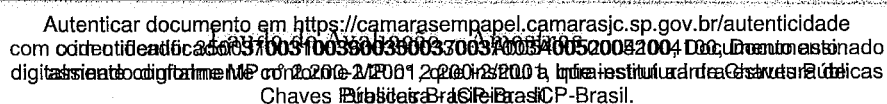
Infraestrutura:

Acessibilidade: boa

Valor bruto unitário:

R\$ 3.750,00/m²

Fotos





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 08

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C108

Endereço: Rua Madre Paula de São José, 210

Bairro: Jardim Apolo

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Imobiliária Predial São José

Informante: site

código: TE0232

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-apolo-sudeste-sao-jose-dos-campos-943m2-venda-RS2800000-id-2697873402/>

Tel.: (12) 3302-7926

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 943,00 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: plana

Consistência do terreno: seca

Zoneamento: ZR (Zona Residencial)

Uso vigente: residencial

Acessibilidade: boa

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

IF.: R\$ 1.582,42

Valor da oferta

R\$ 2.800.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 2.969,25/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3100310039003600330034005400520082004 Do Documento assinado
digitalmente em 20/10/2024 às 12:20:08, pela Instituição de Chaves Públicas
Brasileiras - ICP-Brasil.





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO N° 09

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C109

Endereço: Rua Fernão Dias

Bairro: Jardim Esplanada

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: JL Consultoria Imobiliária

Informante: site

Código: TE0042

Link: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-jose-dos-campos-jardim-esplanada-ii-450m2-RS1490000/id-17783219/?gal=1>

Tel.: (12) 99683-3811

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 450,00 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: plana

Consistência do terreno: seca

Zoneamento: ZR (Zona Residencial)

Uso vigente: residencial

Acessibilidade: boa

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

IF.: R\$ 1.054,27

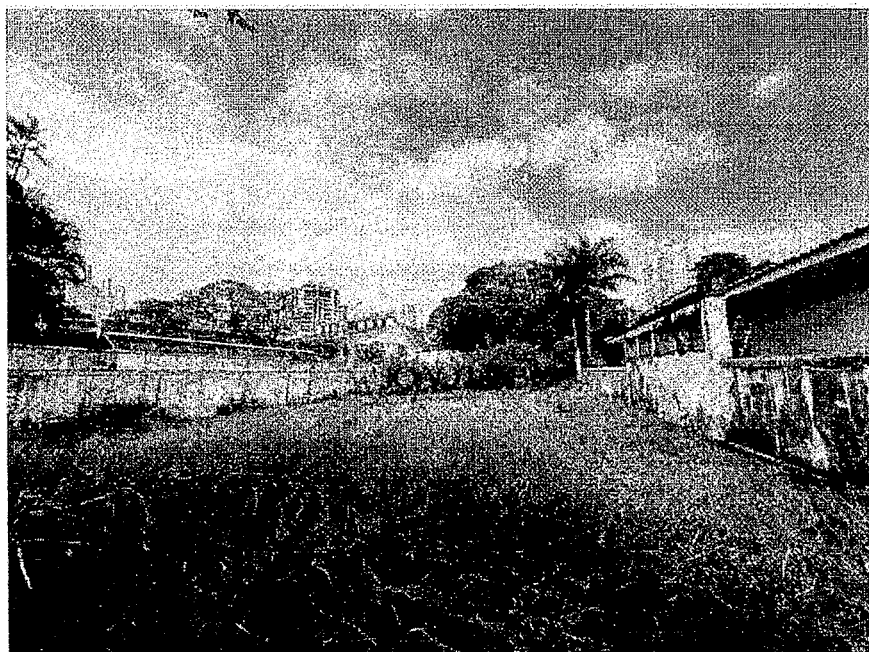
Valor da oferta

R\$ 1.490.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 3.311,11/m²

Fotos



Autenticar documento em: <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 0370031003900360037003400520082004 Doc. Destinado
digitalmente assinado em 2026-10-20 12:00:28-0000 a Instituição de Chaves Públicas
Chaves Públicas Brasil CP-Brasil.





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 10

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C110

Endereço: -

Bairro: Jardim Esplanada

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Gold Imóveis

Informante: site

código: TE0149

Link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-esplanada-sao-jose-dos-campos-sp-630m2-id-2744650714/>

Tel.: (12) 3322-3978

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 630,00 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: plana

Consistência do terreno: seca

Zoneamento: ZR (Zona Residencial)

Uso vigente: residencial

Acessibilidade: boa

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

IF.: R\$ 1.054,27

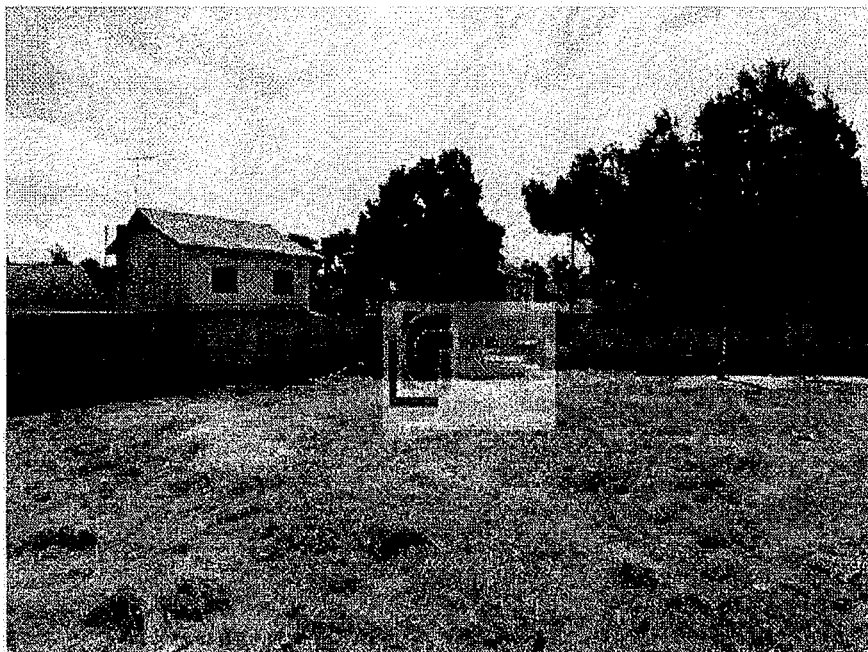
Valor da oferta

R\$ 1.500.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 2.380,95/m²

Fotos



Autenticar documento em: <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de identificação 3700310038003500330034005400520032004 Doc. Destinado
digitalmente em 2026-11/2061 2000282003, por meio da Rede de Chaves Públicas
Chaves Públicas Brasileiras CP-Brasil.





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 11

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C111

Endereço: Rua Pascoal Moreira, 380

Bairro: Jardim Esplanada

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Nova Freitas Imóveis

Informante: site

código: V1973

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-esplanada-bairros-sao-jose-dos-campos-1745m2-venda-RS5000000-id-2564949254/>

Tel.: (12) 3924-4688

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Infraestrutura:

Área total: 1.745,00 m²

Água: sim

Testada principal: não informado

Energia Elétrica: sim

Profundidade: não informado

Esgoto: sim

Topografia: plana

Asfalto: sim

Consistência do terreno: seca

IF.: R\$ 1.054,27

Zoneamento: ZR (Zona Residencial)

Uso vigente: residencial

Acessibilidade: boa

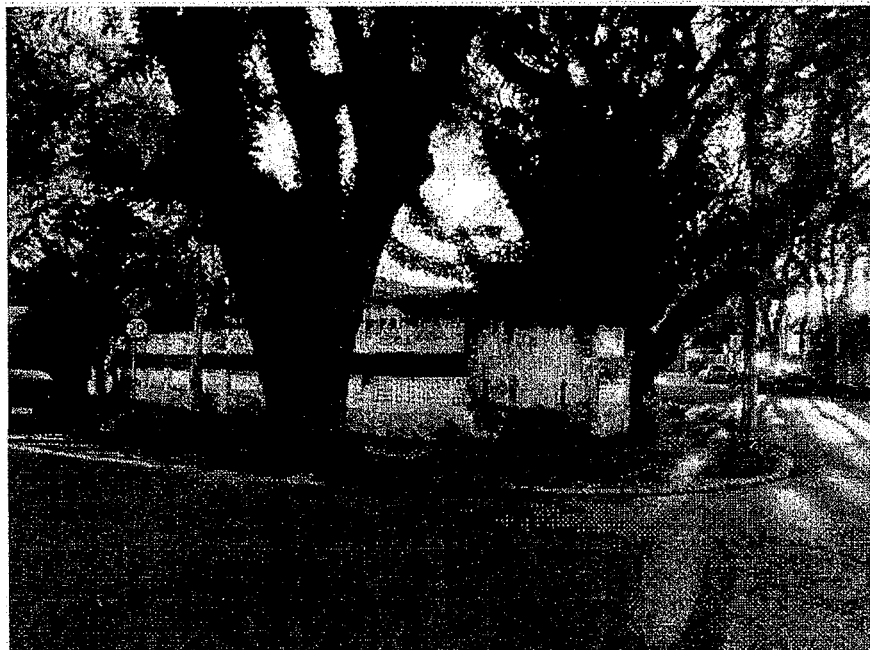
Valor da oferta

Valor bruto unitário:

R\$ 5.000.000,00

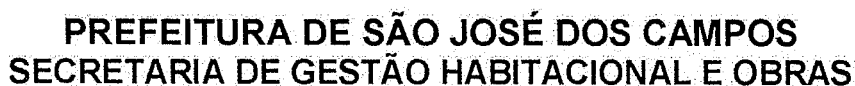
R\$ 2.865,33/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 3700310033003600370031005400520082004. Documento assinado digitalmente em 2020-10-21 20:00:20, pela Instituição de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo - Chaves Públicas Brasileiras - CP-Brasil.





ELEMENTO N° 13

AMOSTRA C114

Cidade: São José dos Campos

código: TE1640

Tel.: (12) 3942-4404

Data: 21/10/2024

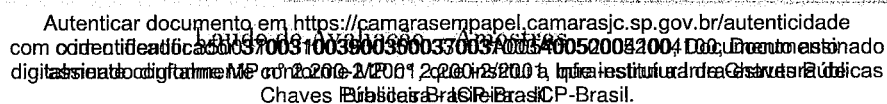
Infraestrutura:

IF.: R\$ 1.054,27

Valor bruto unitário:

R\$ 5.666,67/m²

Fotos





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 14

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C117

Endereço: -

Bairro: Vila Ema

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Independence Negócios Imobiliários

Informante: site

código: TE0728

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-ema-bairros-sao-jose-dos-campos-677m2-venda-RS3000000-id-2685570073/>

Tel.: (12) 3203-6500

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 677,00 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: plana

Consistência do terreno: seca

Zoneamento: ZM2 (Zona Mista Dois)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

IF.: R\$ 1.054,27

Valor da oferta

R\$ 3.000.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 4.431,31/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 35083700310039063600330031003400520032004 Doc. Destinado
digitalmente em 2020-11-20 12:00:03, por Instituição de Registro de Imóveis
Chaves Públicas do Brasil CP-Brasil.



QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO COM TR

Elemento	Amostra	Valor R\$	Área m²	Valor R\$ / m²	Fator Área	Fator Localização	Fator Topografia	Fator Oferta ou Venda (0,9 - 1,0)	Valor R\$ / m² Homogeneizado	Desvio Padrão (Xi-X)²	Diferença Entre a Amostra e a Média	Saneamento 01	Desvio Padrão (Xi-X)²	Diferença Entre a Amostra e a Média
1	C13	1.200.000,00	450,00	2.666,67	1,00	1,00	1,00	0,90	2.393,94	1.404.800,66	33,11%	0,00	0,00	0,00%
2	C31	1.700.000,00	568,00	2.992,96	1,05	1,00	1,00	0,90	2.814,96	584.038,97	21,35%	2814,96	402.090,35	18,38%
3	C86	3.610.000,00	910,00	3.967,03	1,15	1,00	1,00	0,90	4.098,91	271.163,79	14,55%	4099,91	423.608,81	18,87%
4	C91	10.000.000,00	3.300,00	3.030,30	1,49	1,00	1,00	0,90	4.052,19	223.734,80	13,22%	4052,19	363.759,29	17,45%
5	C92	1.467.000,00	489,00	3.000,00	1,01	1,00	1,00	0,90	2.738,32	707.047,73	23,49%	2738,32	505.155,36	20,61%
6	C106	5.645.000,00	940,00	6.005,32	1,16	1,00	1,00	0,90	6.246,87	7.116.587,87	74,53%	0,00	0,00	0,00%
7	C107	1.500.000,00	400,00	3.750,00	0,97	1,00	1,00	0,90	3.288,09	84.731,01	8,13%	3288,09	25.910,52	4,67%
8	C108	2.800.000,00	943,00	2.969,25	1,16	1,00	1,00	0,90	3.090,65	238.659,86	13,65%	3090,65	128.457,57	10,39%
9	C109	1.490.000,00	450,00	3.311,11	1,00	1,00	1,00	0,90	2.972,47	368.100,36	16,95%	2972,47	227.142,10	13,82%
10	C110	1.500.000,00	630,00	2.380,95	1,07	1,00	1,00	0,90	2.286,23	1.671.727,50	36,12%	0,00	0,00	0,00%
11	C111	5.000.000,00	1.745,00	2.865,33	1,31	1,00	1,00	0,90	3.373,14	42.451,41	5,76%	3373,14	5.763,68	2,20%
12	C113	1.570.000,00	360,00	4.361,11	0,95	1,00	1,00	0,90	3.744,20	27.230,10	4,61%	3744,20	87.104,04	8,55%
13	C114	1.700.000,00	300,00	5.666,67	0,92	1,00	1,00	0,90	4.690,87	1.235.848,64	31,06%	0,00	0,00	0,00%
14	C117	3.000.000,00	677,00	4.431,31	1,08	1,00	1,00	0,90	4.316,69	543.920,68	20,61%	4316,69	752.778,80	25,16%
Média Aritmética Para Desvio Padrão Amostral (Xi) para (n-1):														
Desvio Padrão 1.116.926,41														
Desvio Padrão 1.056,85														
Coef. Variância 0,30														
CV% 30%														
17%														
Nr. Dados 14,00														
Grau de Liberdade (Nr. Dados - 1) 13,00														
Intervalo de confiança 0,80														
Nível de confiança - Erro 0,20														
Distribuição t 1,35														
t(S/Raiz(n-1)) 395,76														
Lim. Superior 3.974,94														
Média 3.711,73														
Lim. Inferior 3.183,42														
3.449,06														
3.449,06														
3.186,39														



com o identificador

Autenticar documento em <https://camarasempapel.camara.sp.gov.br/autenticidade>

ICP-Brasil

Assinado digitalmente por Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(Proprietário: Carmen Rachel Scavazzini Marcondes Faria e outros)
Processo: 127.408/2023 – Imóvel 03

SOLICITANTE

Prefeitura de São José dos Campos

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Um imóvel constituído pelo lote sem benfeitorias, localizado à Av. Dr. João Guilhermino nº. 446, região central de São José dos Campos.

LOCALIZAÇÃO

Av. Dr. João Guilhermino nº. 446, região central de São José dos Campos.

PROPRIETÁRIO(ª)

Carmen Rachel Scavazzini Marcondes Faria e outros

FINALIDADE

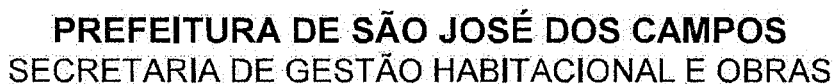
Determinação do Valor de Mercado.

DATA: Outubro / 2024



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 35003700310036003600330037005400520082004. O documento assinado
digitalmente em 06/11/2024 às 14:00:00, pela Instituição de Avaliação de Imóveis de São José dos Campos
Chaves Bráulio Brasil CP-Brasil.





Um imóvel constituído pelo lote sem benfeitorias, descrito na matrícula nº 204.203 do 1º Oficial de Registro de Imóveis (ORI), localizado na Avenida Dr. João Guilhermino, nº 446, na região central de São José dos Campos.

1 – Área do Terreno conf. matrícula 204.203 – 1º ORI.....462,00 m²

Resumo: Valor do imóvel avaliado.....R\$ 1.593.465,72

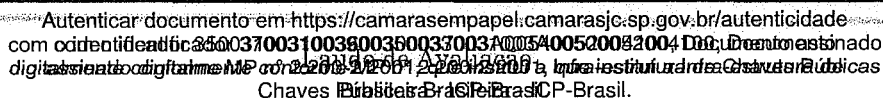
(Um milhão, quinhentos e noventa e três mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e setenta e dois centavos)

Outubro/2024

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:	7
6 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:	7
7 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:	8
8 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:	9
9 – FATORES UTILIZADOS:	9
10 – CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO:	10
11 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:	12
12 – CONCLUSÃO:	12
13 – ENCERRAMENTO:	13
14 – ANEXOS:	13





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

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1 – OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel.

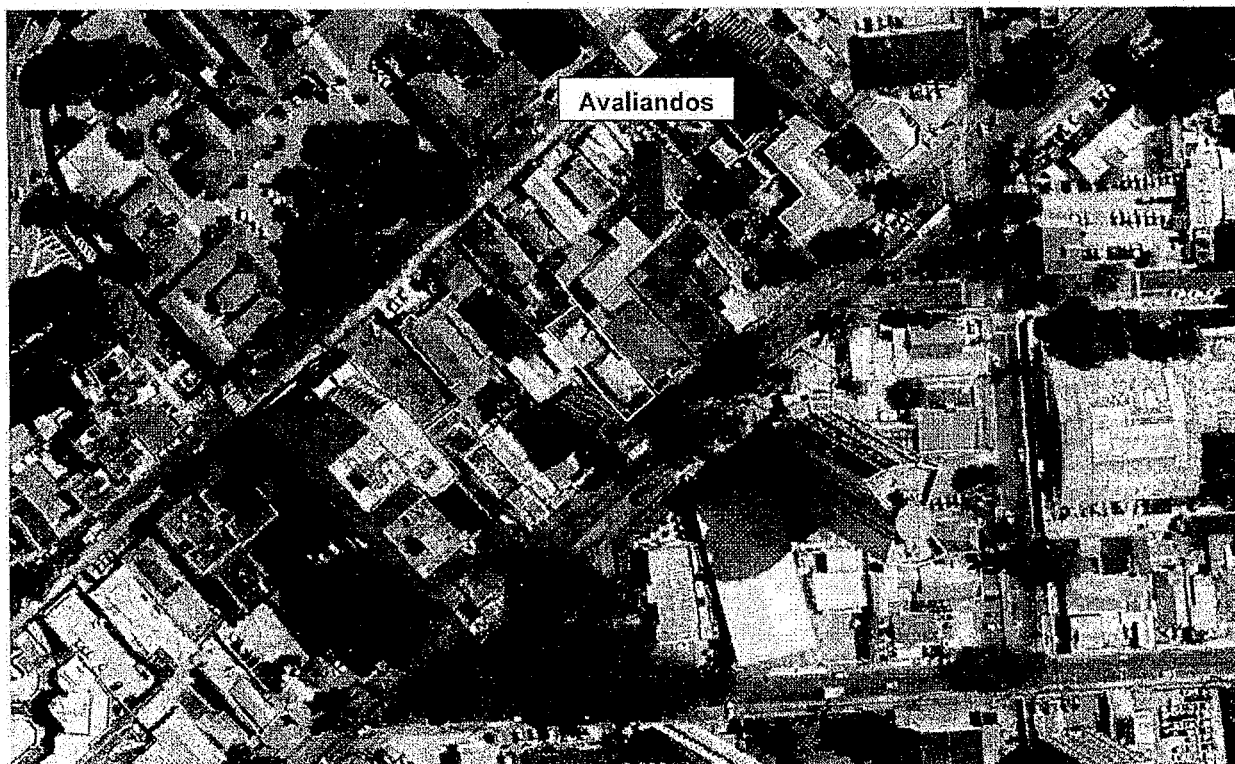
2 – AVALIAÇÃO:

2.1 – VISTORIA:


No dia 21 de outubro de 2024, 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 imóvel constituído pelo lote sem benfeitorias, localizado à Av. Dr. João Guilhermino nº. 446, região central de São José dos Campos, conforme demonstra a imagem a seguir:



Vista Aérea - Fonte: Google Earth

Imóvel 01 - 

Imóvel 02 - 

Imóvel 03 - 



Autenticar documento em: <https://camarasempapel.camarasjose.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação: 35003700310038003600330037003400520082004
Este documento é assinado digitalmente por JONATAN LUIZ RAMOS ANTUNES, Diretor Geral da Câmara Municipal de São José dos Campos, e sua autenticidade pode ser verificada no site: <https://camarasempapel.camarasjose.sp.gov.br/autenticidade>

Chaves Públicas Brasil - CP-Brasil.

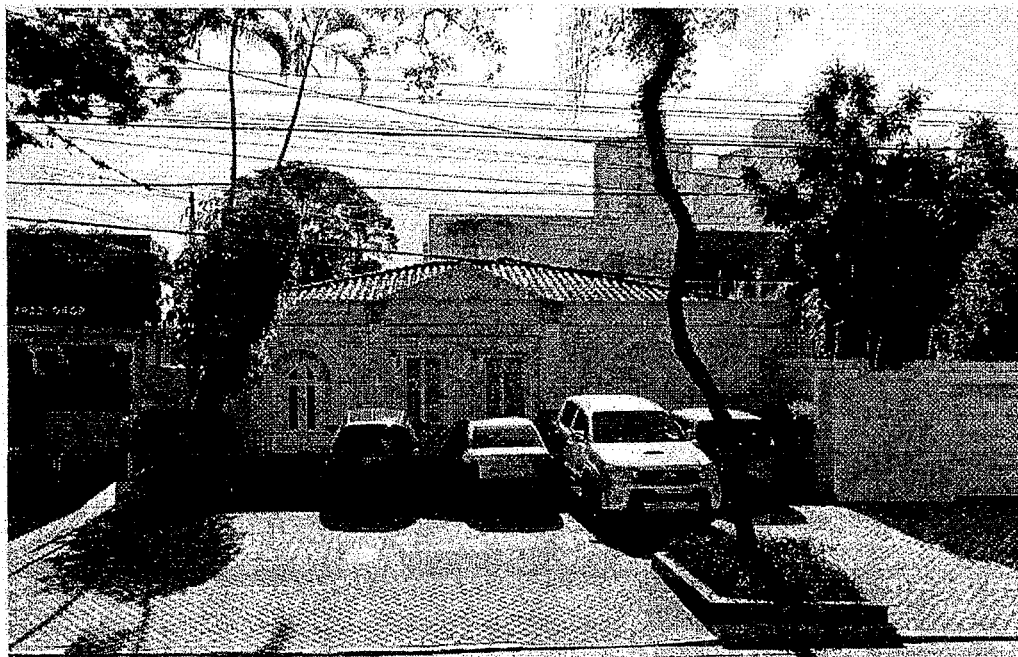




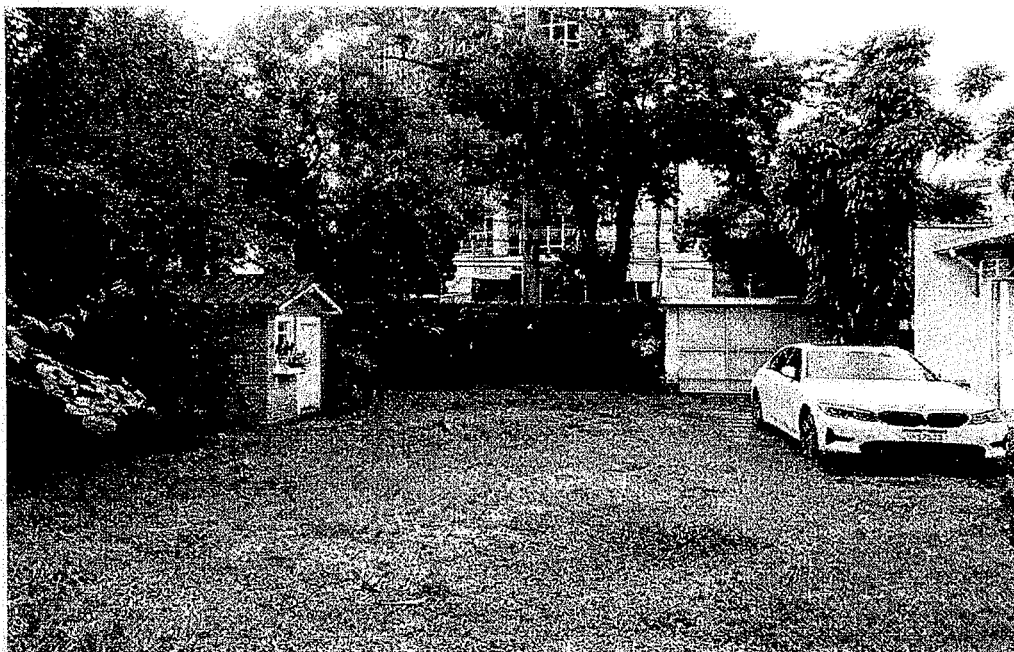
PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

4 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

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



Vista da testada do imóvel



Vista do imóvel



Autenticar documento em: <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação: 50837003100390035003370034005400520082004
Este documento é assinado digitalmente por JONATAN LUIZ RAMOS ANTUNES, Diretor Geral da Secretaria de Gestão Habitacional e Obras, e sua autenticidade pode ser verificada no site: <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>

Chaves Públicas Brasil - CP-Brasil.

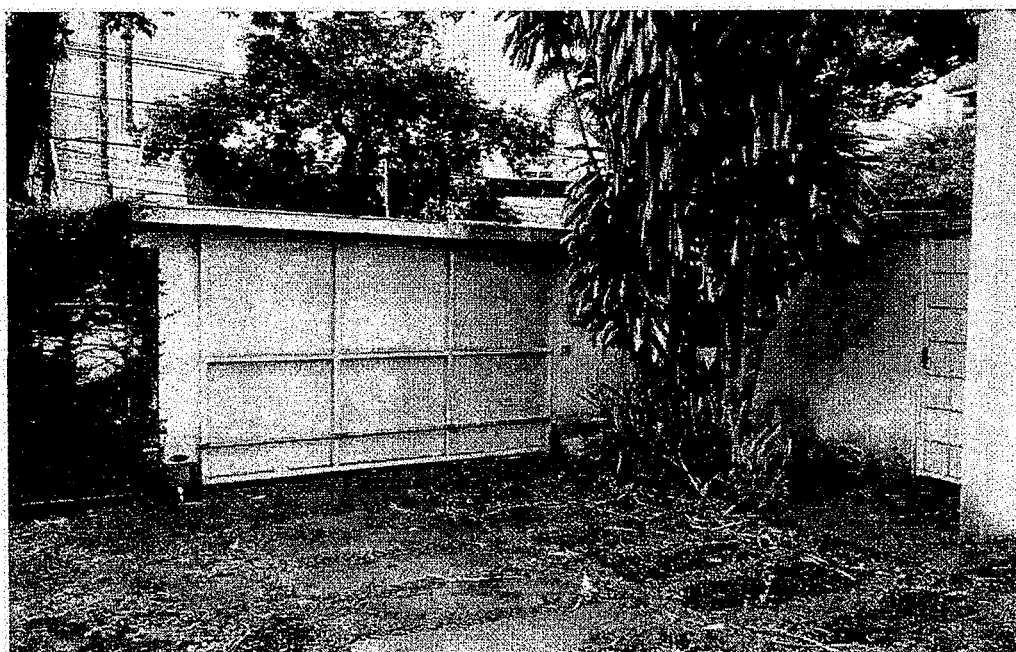




PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



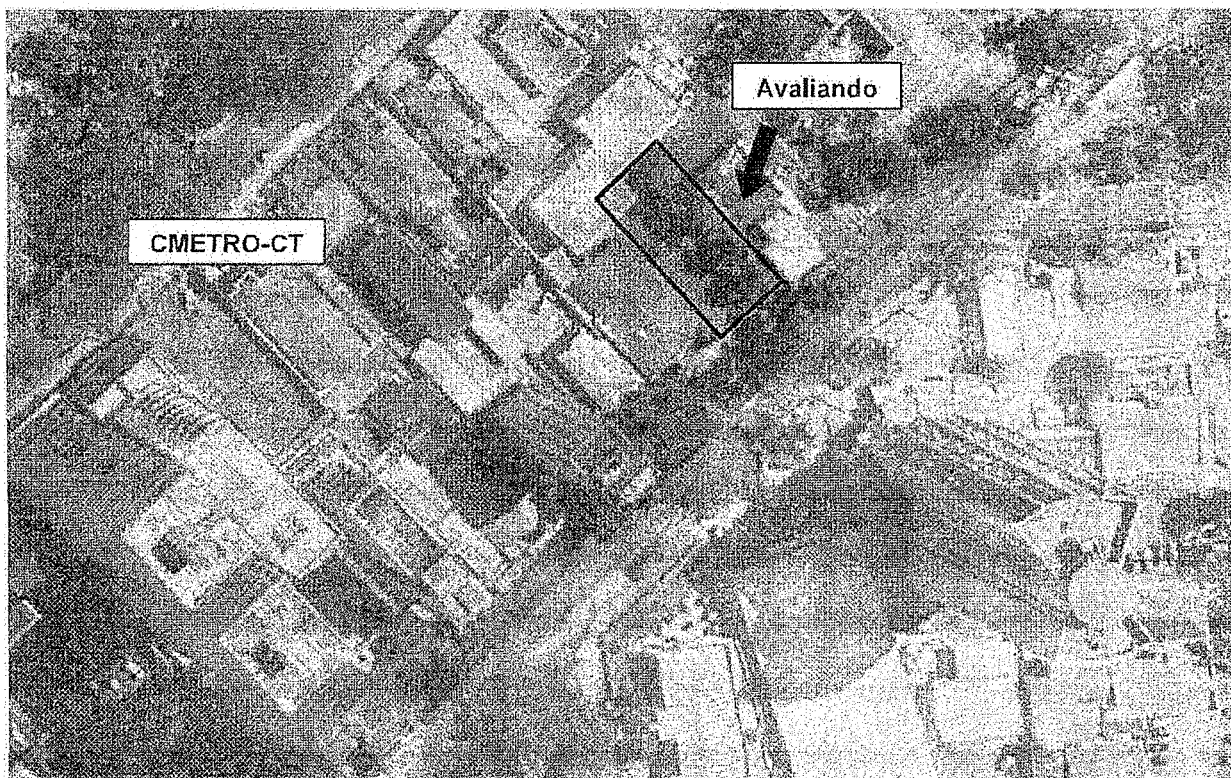


PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

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 a ser avaliado é classificado pelo zoneamento municipal como CMETRO-CT (Centralidade Metropolitana – Centro Tradicional), conforme ilustrado.



Zoneamento – eSJC View

6 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

O presente trabalho foi elaborado em 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 – CMETRO-CT (Centralidade Metropolitana – Centro Tradicional), conforme Lei Complementar Municipal 623/19.



Autenticar documento em: <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código: 35003700310038003500330034005400520082004
Chaves Públicas Brasileiras ICP-Brasil.





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

CENTRALIDADE METROPOLITANA – CENTRO TRADICIONAL (ART. 110)

Centralidade Metropolitana Centro Tradicional – CMETRO-CT: destinada ao uso misto principalmente através da fachada ativa destinadas ao uso comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, as atividades geradoras de ruído noturno e ao 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			Área (m²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos Até o 2º pav
Centralidade Metropolitana – Centro Tradicional	R / CS / I1-A	1,30	5,00	—	0,80	125,00	5,00	—	—
	RH					500,00	20,00		
	RHS ⁽²⁾					250,00	10,00		
	CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾					125,00	5,00		
	CS4-A ⁽¹⁾ / CS4-B ⁽¹⁾					—	15,00	5,00	3,00
CMETRO-CT	RV1 RV2								

MC: Macrozona de Consolidação

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 / 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 / CS4-A: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro A: potencial gerador de ruído noturno – incômodo 1 / CS4-B: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro B: potencial gerador de ruído noturno – incômodo 2 / I1-A: Uso industrial de baixo potencial de incomodidade, sem 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.

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 básico do terreno, realizou-se ampla pesquisa junto às imobiliárias de renome e atuantes no Município com o intuito de identificar elementos comparativos válidos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, observadas suas características de localização, melhoramentos e topografia.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código autêntico 35003700310038003500330034005400520042004
digitado no aplicativo MP com 28/09/2021 22:04:25003 a, para instituição de Gestão Pública
Chaves Públicas Brasil CP-Brasil.





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

Os elementos coletados na pesquisa realizada, todos contemporâneos, seguem relacionados no **Anexo 1** com o devido tratamento de homogeneização, 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:

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 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;
- 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.

Fator Área: O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3500370031003900360033003A0054005200032004 Documento assinado digitalmente por JONATAN LUIZ RAMOS ANTUNES, Presidente da Comissão de Avaliação de Bens Públicos do Município de São José dos Campos, SP - Brasil.





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

Conforme Norma Ibape-SP, item 10.3.2, sendo $Ca = (A/125)^{0,20}$, onde "A" = área do comparativo (elemento, amostra); e 125 é uma área de referência considerada como uma área do imóvel avaliando.

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

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 analisados com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	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	2
^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.					-



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de autenticação 35003700310036003600370032005400520083004
digitado no aplicativo MP ou no site <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>, ou a instituição de certificação
Chaves Públicas Brasileiras ICP-Brasil.





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

Total de Pontos Obtidos =	10
---------------------------	----

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, 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

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	≤ 30%	≤ 40%	≤ 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".



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 250037003100336003500330034003400520082004 Documento assinado digitalmente por JONATAN LUIZ RAMOS ANTUNES em 22/06/2023 12:20:58:00, por meio da Instituição Certificadora de Assinaturas Digitais Chaves Públicas Brasil CP-Brasil.





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

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 - CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA:

Pesquisa Imobiliária e Fatores de Homogeneização (Anexos):

- Valor unitário do imóvel avaliando: **R\$ 3.449,06/m²;**
- Área a ser avaliada conforme matrícula: **462,00 m²;**

Valor da área = Vr unitário do imóvel avaliando * Área

Valor da área = R\$ 3.449,06/m² * 462,00 m² = R\$1.593.465,72

11.2 - CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

Não existem benfeitorias a serem consideradas.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Valor total do imóvel = Valor da área a ser desapropriada + Valor das Benfeitorias

Valor total do imóvel = R\$ 1.593.465,72 + 0,00

Valor total do imóvel:	R\$ 1.593.465,72
-------------------------------	-------------------------

12 - CONCLUSÃO:

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

R\$ 1.593.465,72
(Um milhão, quinhentos e noventa e três mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e setenta e dois centavos)
Outubro/2024

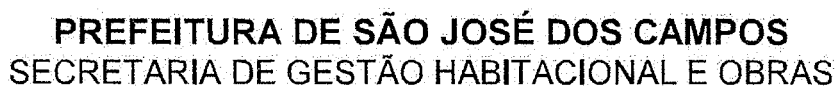
Obs.: seguem algumas observações para apreciação e validação do trabalho:

- Consta na matrícula uma averbação de usufruto vitalício.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasj.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 35003700310038003500330034005400520082004 Data de emissão 06/11/2024
digitalmente assinado por 06/11/2024 12:20:08-2024, por meio da infraestrutura de Assinatura Digital
Chaves Públicas Brasileiras (CP-Brasil).



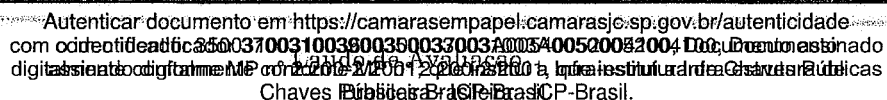


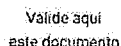
O presente laudo é composto por 13 (treze) folhas impressas; todas elas rubricadas e esta última datada e assinada, ou anexada eletronicamente pelo avaliador.

- PESQUISA DE VALORES;
- QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO;

Jonatan Antunes
Engenheiro Civil

Processo/Ano: 127408/2023 Pagina : 516 Incluído por: JONATAN LUIZ RAMOS ANTUNES
16/11/2024 Ordem: 11132-SGO/SA/DA/AVAI/ADOR 1 Arquivo: 1-audio de Avaliação - imóvel 3.pdf





Matrícula	Ficha
204.203	01

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

Em 28 de fevereiro de 2012.

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóveis:

Avenida DOUTOR JOÃO GUILHERMINO

O terreno sem benfeitorias, situado com frente para a Avenida DOUTOR JOÃO GUILHERMINO, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, medindo 14,00 metros mais ou menos, na frente, igual medida nos fundos, por 33,00 metros mais ou menos, da frente aos fundos, em ambos os lados e que se divide pela frente com a Avenida Doutor João Guilhermino, pelos fundos com Tuffi Simão, pelo lado direito com o Instituto de Previdência do Estado de São Paulo, pelo lado esquerdo com José Rui Veneziani.

Cadastro Municipal: 11.0020.0017.0000 (em maior área).

Proprietários: CLÉLIO MARCONDES, brasileiro, advogado, CPF nº 018.554.768-00, RG nº 4.250.002-SSP/SP, casado, residente e domiciliado nesta cidade.

Registro Anterior: Transcrição nº 20.925, em 20/02/1962, livro 3-P, folha 95, deste Cartório.

Protocolo nº 478.706 em 14 de fevereiro de 2012.

Eu,

André Bacarin, Auxiliar digitei.

Eu.

Camila Fernanda Pereira Lima, Escrevente conferi o

instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 01 - Em 28 de fevereiro de 2012.

Nome Cônjuge

Por Formal de Partilha referido no R.03, faço a presente para constar que CLELIO MARCONDES é casado com ACLECIA APARECIDA SCAVAZZINI MARCONDES, pelo regime da comunhão universal de bens. O casamento foi realizado em 14 de julho de 1951, conforme certidão de casamento expedida em 06/12/1999, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Sede da Comarca de São José dos Campos-SP, extraída do livro B-11, folha 33, nº 3040. Protocolo nº 478.706 em 14 de fevereiro de 2012.

Eu.

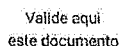
André Bacarin, Auxiliar digitei.

vide verso



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 35003700310038903600310034005400520082004 Doc. Promotorado
digitalizado digitalmente MP nº 2020-2/2001-2000-282004, por meio eletrônico da Comissão de
Chaves Públicas Brasileira - BrasilCP-Brasil.





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

Matrícula	Ficha
204.203	01 verso

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL


Imóvel:


Eu, Camila Camila Fernanda Pereira Lima, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 02 - Em 28 de fevereiro de 2012.

Transporte

Conforme inscrição nº 2.868, de 12 de fevereiro de 1974, livro 9-A, folha 195, deste Cartório, CLÉLIO MARCONDES e sua mulher ACLÉCIA APARECIDA SCAVAZZINI MARCONDES deram em hipoteca cedular de 1º grau em 29 de janeiro de 1974 o imóvel objeto desta matrícula ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, pelo valor de Cr\$42.000,00, com juros de 12% ao ano e vencimento em 29 de janeiro de 1975. Protocolo nº 478.706 em 14 de fevereiro de 2012.

Eu,  André Bacarin, Auxiliar digital.

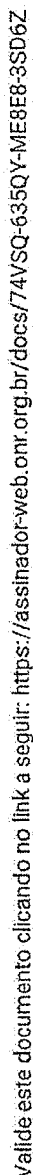
Eu,  Camila Fernanda Pereira Lima, Escrevente conferi o
instrumento, o ato praticado e assino.

R. 03 - Em 28 de fevereiro de 2012.

Partilha

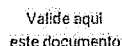
Por Formal de Partilha de 26 de fevereiro de 2010, dos autos da Ação de Inventário, processo nº 1193/06 do Juízo de Direito da 3ª Vara da Família e das Sucessões da comarca de São José dos Campos-SP, com sentença proferida em 18/11/2009, transitada em julgado em 14/01/2010, referente ao espólio de **ACLECIA APARECIDA SCAVAZZINI MARCONDES**, CPF nº 037.553.128-91, RG nº 1.204.512-SSP/SP, falecida em 19/11/1999 o imóvel objeto desta matrícula gravado com usufruto vitalício objeto do R.04, avaliado em R\$303.238,08 (juntamente com o imóvel matriculado sob nº 1.967) foi partilhado para **CARMEN RACHEL SCAVAZZINI MARCONDES FARIA**, brasileira, professora, CPF nº 789.224.538-34, RG nº 4.277.778-SSP/SP, casada pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **FLÁVIO FREITAS FARIA**, brasileiro, engenheiro, CPF nº 740.207.738-15, RG nº 232.878-MAcr, residentes e domiciliados na SQS, nº 314, apto 401, Brasília-DF.

continua na ficha nº 02



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código eletrônico 35003700310038003600310031005400520082004 Doc. Protonotariado
digital assinado digitalmente MP nº 20.200-2/2004 20200220004, que institui a Lei de Acesso à Justiça
Chaves: Presidente Brasil CP-Brasil.






Matrícula	Ficha
204.203	02


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

REGISTRO GERAL

Imóvel:

parte ideal correspondente a 25%, LORECY SCAVAZZINI MARCONDES DIAS, brasileira, tradutora, CPF nº 976.716.308-53, RG nº 4.227.774-SSP/SP, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com PEDRO LUIZ DIAS, brasileiro, relações públicas, CPF nº 672.597.828-20, RG nº 6.660.220-SSP/SP, residentes e domiciliados na Alameda Tietê, nº 325, Apto 21, São Paulo-SP, parte ideal correspondente a 25%, CLÉLIO MARCONDES FILHO, brasileiro, advogado, CPF nº 050.398.308-07, RG nº 4.250.001-SSP/SP, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com CLÁUDIA MARIA DE OLIVEIRA SOBREIRA MARCONDES, brasileira, professora, CPF nº 065.343.988-18, RG nº 13.057.664-SSP/SP, residentes e domiciliados na Praça Bom Jesus do Serimbura, nº 60, Apto 201, São José dos Campos-SP, parte ideal correspondente a 25% e ANGELA SCAVAZZINI MARCONDES CORREIA, brasileira, advogada, CPF nº 073.758.618-46, RG nº 4.277.779-SSP/SP, viúva, residente e domiciliada na Avenida Jorge Zarur, nº 121, apto 102, São José dos Campos-SP, parte ideal correspondente a 25%. Protocolo nº 478.706 em 14 de fevereiro de 2012.

Eu,  André Bacarin, Auxiliar digitei.

Eu,  Camila Fernanda Pereira Lima, Escrevente conferi o instrumento] o ato praticado e assino.

R. 04 - Em 28 de fevereiro de 2012.

Usufruto

Por Formal de Partilha de 26 de fevereiro de 2010, dos autos da Ação de Inventário, processo nº 1193/06 do Juízo de Direito da 3ª Vara da Família e das Sucessões da comarca de São José dos Campos-SP, com sentença proferida em 18/11/2009, transitada em julgado em 14/01/2010, referente ao espólio de **ACLECIA APARECIDA SCAVAZZINI MARCONDES**, CPF nº 037.553.128-91, RG nº 1.204.512-SSP/SP, falecida em 19/11/1999 o usufruto vitalício do imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$151.619,04 (juntamente com o imóvel matriculado

vide verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/74VSQ-635QY-ME8E8-3SD6Z>



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 25003700310058003600370037005400520082004 Doc. Protonotariado
digitalmente assinado em 2026-12-08 20:26:25-0001, pela Instituição de Caridade e Causas
Chaves, Ribeira Brasileira-Brasil.





Valide aqui
este documento

Protocolo: 908812 - CNM nº 111492.2.0204203-05

Matrícula	Ficha
204.203	02 verso

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

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

sob nº 1.967) foi **partilhado** para **CLÉLIO MARCONDES**, brasileiro, advogado, CPF nº 018.554.768-00, RG nº 4.250.002-SSP/SP, viúvo, residente e domiciliado na Rua Lucia Pereira Rodrigues, nº 69, Residencial Esplanada do Sol, São José dos Campos-SP. protocolo nº 478.706 em 14 de fevereiro de 2012.

Eu,

André Bacarin, Auxiliar digitci.

Eu,

Camila Fernanda Pereira Lima, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/74VSO-635QY-ME8E8-3SD6Z>

ifício que a presente reprodução está conforme o original da matrícula nº204203, conforme o parágrafo 11, do
to 19, da Lei 6.015/73, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenotados até 05/06/2025.

ial: R\$ 44,20
do: R\$ 12,56
Faz.: R\$ 8,60
reg: R\$ 2,33
stiga: R\$ 3,03
úblico: R\$ 2,12
icipio: R\$ 2,21
AL: R\$ 75,05

São José dos Campos, 6 de junho de 2025.

ASSINADA DIGITALMENTE

Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001,
devendo para validade ser conservada em meio eletrônico.

Selo Digital: 1114923C30000001110846254

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

la de Custas:



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticar>
com o código de verificação 1114923C30000001110846254
digitalmente assinado em 06/06/2025 às 14:05:20 por André Bacarin, Auxiliar digitci, e Camila Fernanda Pereira Lima, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Chaves Públicas do Brasil - CP-Brasil.





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

ANEXO 1

PESQUISA DE VALORES (AMOSTRAS)



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 37003100390035003700370034005400520082004. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.206-2/2001 e 2.200-8/2001, pela Instituição de Chaves Públicas Brasileiras - CP-Brasil.





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 01

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C13

Endereço: Rua Fernão Dias, 295

Bairro: Jardim Nova América

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Imóveis SJC

Informante: site

código: 4835

Link: <http://www.imoveissjc.com/comprar/Sao-Jose-dos-Campos/LoteTerreno/Comercial/Jardim-Esplanada/4835>

Tel.: (12) 3911-5517

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Infraestrutura:

Área total: 450,00 m²

Água: sim

Testada principal: não informado

Energia Elétrica: sim

Profundidade: não informado

Esgoto: sim

Topografia: plana

Asfalto: sim

Consistência do terreno: seca

IF.: R\$ 1.015,19

Zoneamento: ZM1 (Zona Mista Um)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

Valor da oferta

Valor bruto unitário:

R\$ 1.200.000,00

R\$ 2.666,67/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de autenticação 3409100310035003500330031005400520082004. Documento assinado digitalmente em 2020-11-20 12:00:00.000, por a infraestrutura de Certificação Pública do Brasil.





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 02

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C31

Endereço: Rua Francisco Rafael

Bairro: Centro

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Geração Imóveis Ltda.

Informante: site

código: TE1075

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-padrao-em-sao-jose-dos-campos-2963926208.html>

Tel.: (12) 3928-9720

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Infraestrutura:

Área total: 568,00 m²

Água: sim

Testada principal: não informado

Energia Elétrica: sim

Profundidade: não informado

Esgoto: sim

Topografia: plana

Asfalto: sim

Consistência do terreno: seca

IF.: R\$ 1.086,19

Zoneamento: CM – C.EXP. (Centralidade Municipal - Centro Expandido)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

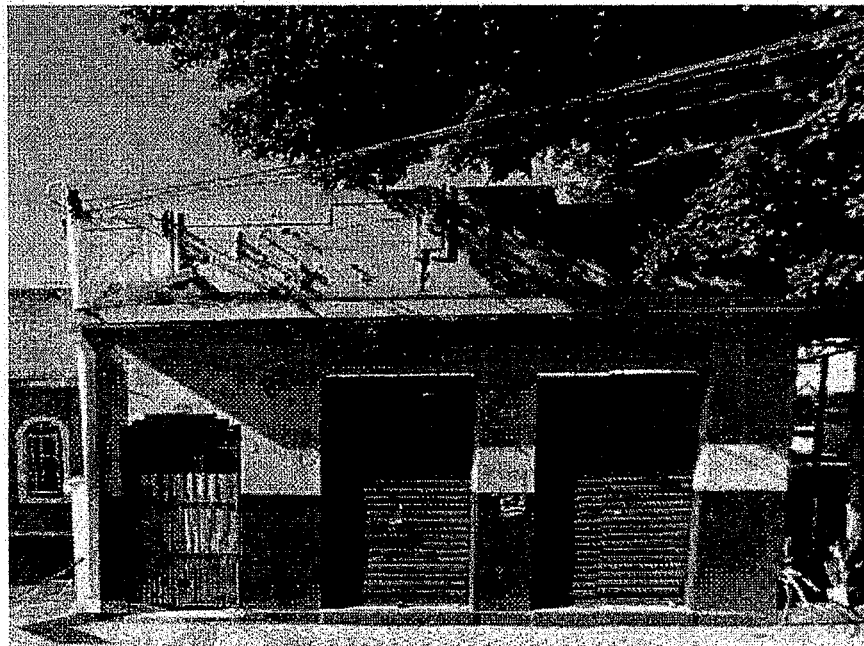
Valor da oferta

Valor bruto unitário:

R\$ 1.700.000,00

R\$ 2.992,96/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de autenticação 00370031003500350037003100350032004. O documento assinado
digitalmente digitalmente em 2020-12-01 2:20:08 PM a instituição de Chaves Públicas
Chaves Públicas do Brasil CP-Brasil.





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 03

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C86

Endereço: Rua Francisco Rafael, 213

Bairro: Centro

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: i9Vale Imóveis

Informante: site

código: TE1277

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-910-m-centro-sao-jose-dos-2980425254.html>

Tel.: (12) 3021-5100

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 910,00 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: plana

Consistência do terreno: seca

Zoneamento: CM – C.EXP. (Centralidade Municipal - Centro Expandido)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

IF.: R\$ 1.028,01

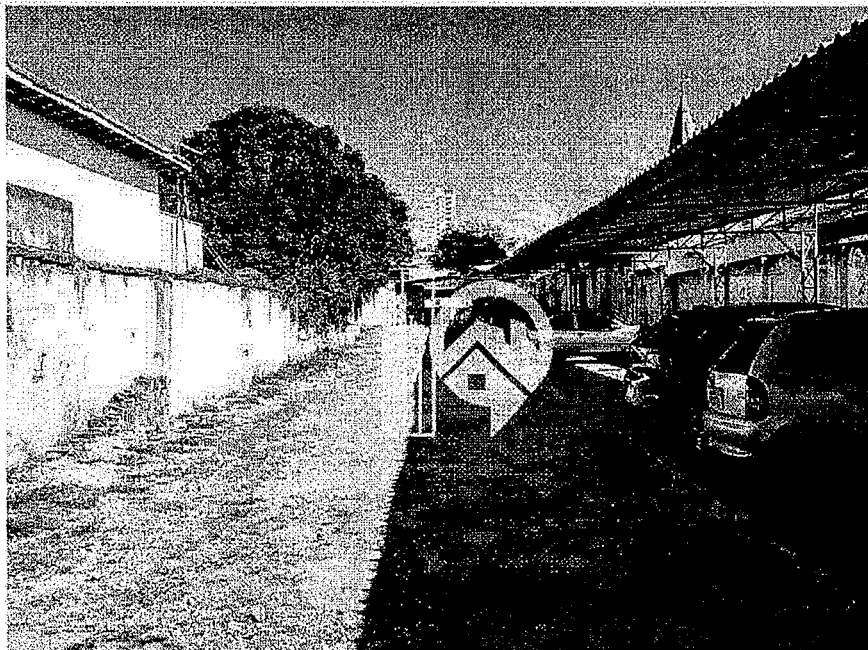
Valor da oferta

R\$ 3.610.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 3.967,03/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 37003100350035003300370037003400520082004 Doc. Documento
digitalizado digitalmente em 20/10/2024 às 12:00:12, por meio da Instituição de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo - IRESP/SP-Brasil.





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 04

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C91

Endereço: Rua Paraibuna, 193

Bairro: Jardim São Dimas

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Nova Freitas

Informante: site

código: V18441

Link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-sao-dimas-sao-jose-dos-campos-sp-3300m2-id-2653221302/>

Tel.: (12) 3935-6313

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 3.300,00 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: plana

Consistência do terreno: seca

Zoneamento: CM – C.EXP. (Centralidade Municipal - Centro Expandido)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

IF.: R\$ 1.503,28

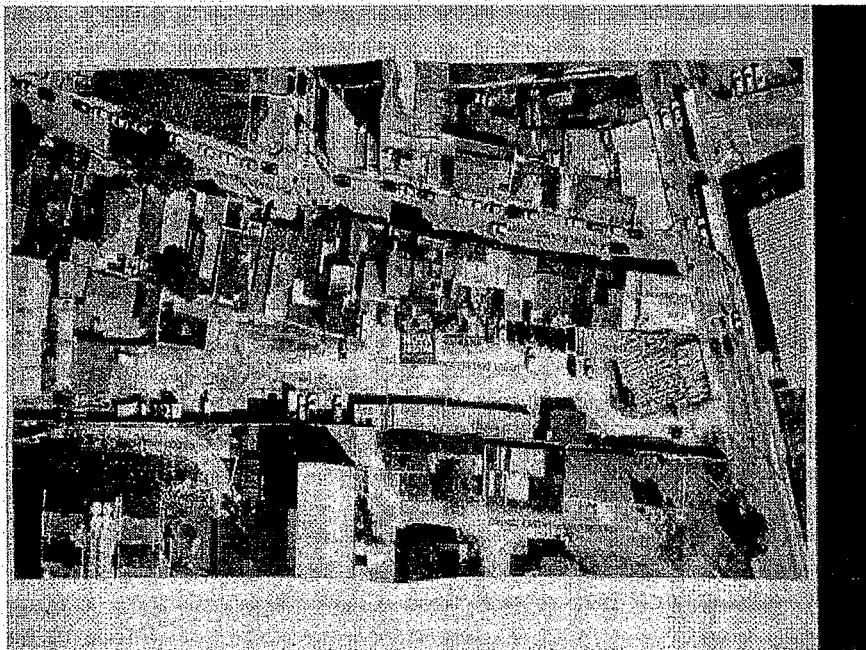
Valor da oferta

R\$ 10.000.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 3.030,30/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 3303700310039003500330034005400520082004
digitado no aplicativo MP nº 200-2/2001 200028000 e, na instituição de emissão de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 06

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C106

Endereço: -

Bairro: Jardim Apolo

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Pirâmide Queop's Imóveis

Informante: Site

código: TE2684

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-apolo-sudeste-sao-jose-dos-campos-940m2-venda-RS5645000-id-2729717823/>

Tel.: (12) 99611-3126

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 940,00 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: plana

Consistência do terreno: seca

Zoneamento: ZR (Zona Residencial)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

IF.: R\$ 1.581,42

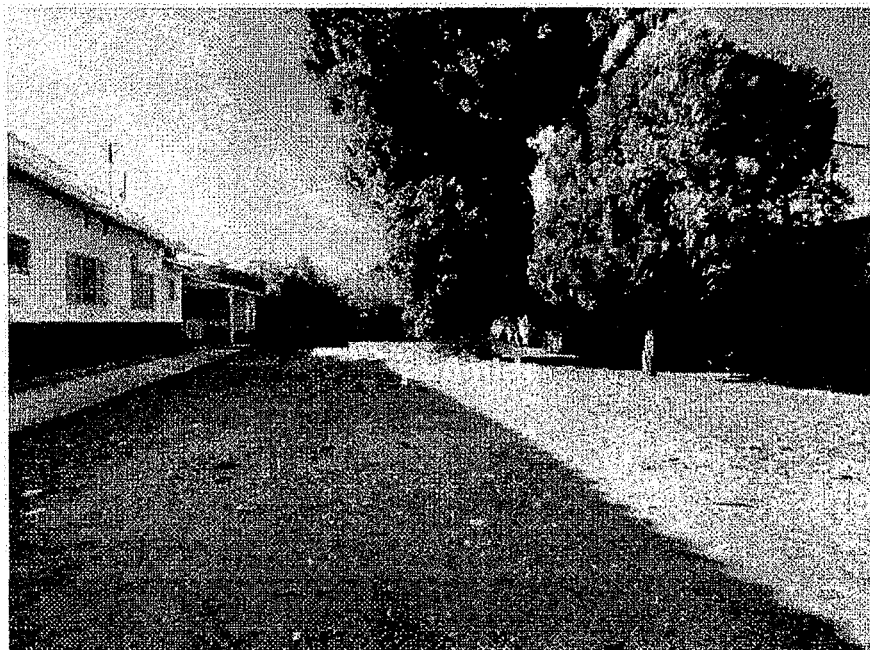
Valor da oferta

R\$ 5.645.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 6.005,32/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 03700310039003500330034005400520082004. Documento destinado
digitalmente assinado em 2024-10-21 12:20:28-0300 b, pela Instituição de Registro de Imóveis
Chaves Públicas Brasil - CP-Brasil.





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 07

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C107

Endereço: -

Bairro: Jardim Apolo

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Pirâmide Queop's Imóveis

Informante: site

código: TE2606

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-apolo-sudeste-sao-jose-dos-campos-400m2-venda-RS1500000-id-2711080295/>

Tel.: (12) 99611-3126

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 400,00 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: declive

Consistência do terreno: seca

Zoneamento: ZR (Zona Residencial)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

IF.: R\$ 1.582,42

Valor da oferta

R\$ 1.500.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 3.750,00/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 00570034003500330034005400520082004. Documento assinado digitalmente em 22/10/2024 às 12:00:00, por: Instituto de Gestão e Planejamento Urbano de São José dos Campos - IGPUC.





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 08

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C108

Endereço: Rua Madre Paula de São José, 210

Bairro: Jardim Apolo

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Imobiliária Predial São José

Informante: site

código: TE0232

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-apolo-sudeste-sao-jose-dos-campos-943m2-venda-RS2800000-id-2697873402/>

Tel.: (12) 3302-7926

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 943,00 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: plana

Consistência do terreno: Seca

Zoneamento: ZR (Zona Residencial)

Uso vigente: residencial

Acessibilidade: boa

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

IF.: R\$ 1.582,42

Valor da oferta

R\$ 2.800.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 2.969,25/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 340037100310038003500330031003400520032004. Documento assinado digitalmente em 21/10/2024 às 12:00:20, por a Prefeitura de São José dos Campos - Chaves Brás de Brás - ICIP-Brasil.





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 09

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C109

Endereço: Rua Fernão Dias

Bairro: Jardim Esplanada

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: JL Consultoria Imobiliária

Informante: site

código: TE0042

Link: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-jose-dos-campos-jardim-esplanada-ii-450m2-RS1490000/id-17783219/?gal=1>

Tel.: (12) 99683-3811

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 450,00 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: plana

Consistência do terreno: seca

Zoneamento: ZR (Zona Residencial)

Uso vigente: residencial

Acessibilidade: boa

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

IF.: R\$ 1.054,27

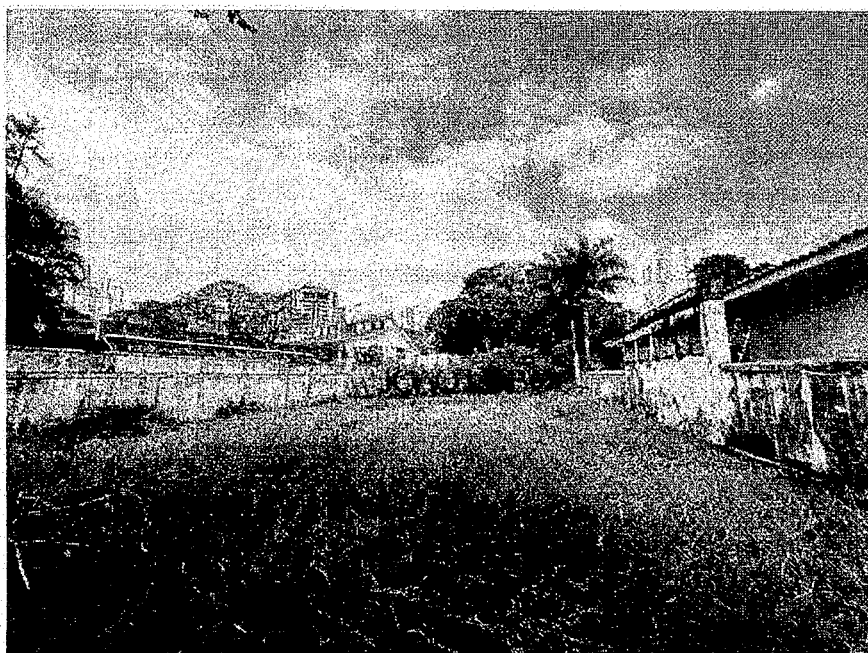
Valor da oferta

R\$ 1.490.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 3.311,11/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 370031003500350033003A003400520092004 Doc. Documento assinado digitalmente em 21/10/2024 às 12:00:00, por: Instituição de Gestão Urbana Chaves Públicas Chaves Públicas Brasil CP-Brasil.





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 10

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C110

Endereço: -

Bairro: Jardim Esplanada

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Gold Imóveis

Informante: site

código: TE0149

Link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-esplanada-sao-jose-dos-campos-sp-630m2-id-2744650714/>

Tel.: (12) 3322-3978

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Área total: 630,00 m²

Testada principal: não informado

Profundidade: não informado

Topografia: plana

Consistência do terreno: seca

Zoneamento: ZR (Zona Residencial)

Uso vigente: residencial

Acessibilidade: boa

Infraestrutura:

Água: sim

Energia Elétrica: sim

Esgoto: sim

Asfalto: sim

IF.: R\$ 1.054,27

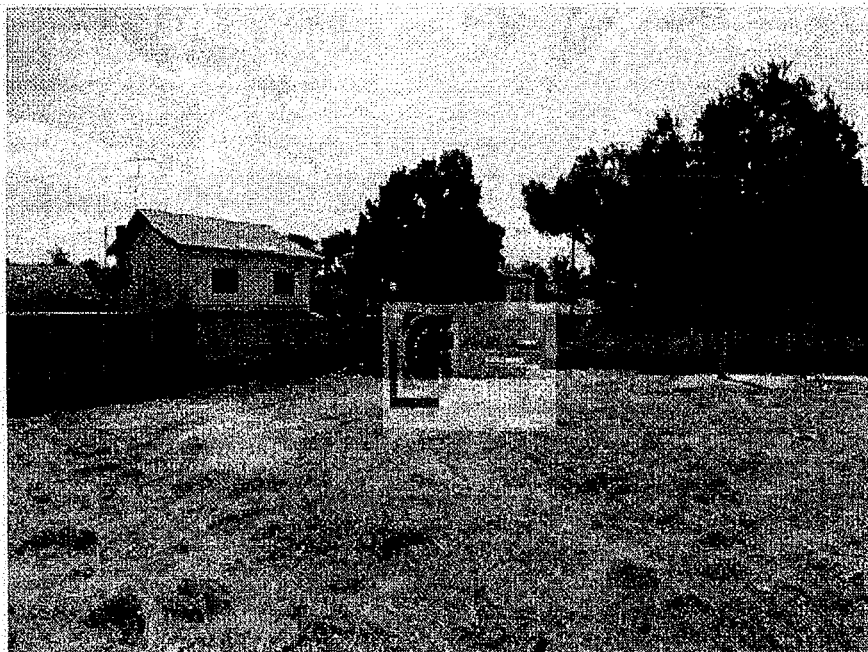
Valor da oferta

R\$ 1.500.000,00

Valor bruto unitário:

R\$ 2.380,95/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o código de autenticação 005100380033003400520082004. Documento assinado digitalmente em 22/10/2024 às 12:00:28, por a Prefeitura de São José dos Campos - SP.





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

FICHA DE PESQUISA

ELEMENTO Nº 11

Identificação do Imóvel:

AMOSTRA C111

Endereço: Rua Pascoal Moreira, 380

Bairro: Jardim Esplanada

Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Nova Freitas Imóveis

Informante: Site

Código: V1973

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-esplanada-bairros-sao-jose-dos-campos-1745m2-venda-RS5000000-id-2564949254/>

Tel.: (12) 3924-4688

Data: 21/10/2024

Dados Cadastrais do Imóvel

Infraestrutura:

Área total: 1.745,00 m²

Água: sim

Testada principal: não informado

Energia Elétrica: sim

Profundidade: não informado

Esgoto: sim

Topografia: plana

Asfalto: sim

Consistência do terreno: seca

IF.: R\$ 1.054,27

Zoneamento: ZR (Zona Residencial)

Uso vigente: residencial

Acessibilidade: boa

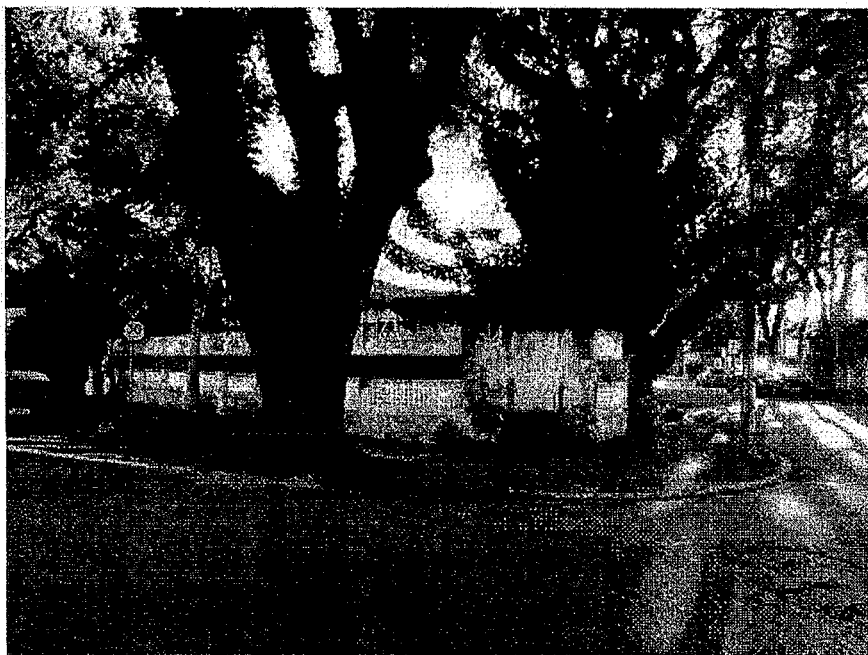
Valor da oferta

Valor bruto unitário:

R\$ 5.000.000,00

R\$ 2.865,33/m²

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3003100310033003800330031003400520032004 Do documento assinado
digitalmente em 2020-10-21 12:00:23-03:00, pela instituição de Chaves Públicas
Chaves Públicas do Brasil CP-Brasil.

