

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 -

*Nabuco*  
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 autenticação 003700310038003600330034005400520082004. Documento estornado  
digitalmente digitalmente em 2024/10/2024 2024/10/2024 à Imprensa Estadual de São Paulo S.A.

Chaves Pública Brasileira e Brasileira





**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 m<sup>2</sup></u>
2 – Área Construída conforme levantamento planimétrico.....	<u>141,45 m<sup>2</sup></u>
3 – Abrigo desmontável conforme levantamento planimétrico.....	<u>10,08 m<sup>2</sup></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:**

<b><u>LAUDO DE AVALIAÇÃO</u></b> .....	<b>1</b>
<b><u>RESUMO</u></b> .....	<b>2</b>
<b>1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:</b> .....	<b>3</b>
<b>2 – AVALIAÇÃO:</b> .....	<b>3</b>
<b>3 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:</b> .....	<b>4</b>
<b>4 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:</b> .....	<b>5</b>
<b>5 – DIAGNÓSTICO DA REGIÃO:</b> .....	<b>9</b>
<b>6 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:</b> .....	<b>9</b>
<b>7 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:</b> .....	<b>10</b>
<b>8 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:</b> .....	<b>11</b>
<b>9 – FATORES UTILIZADOS:</b> .....	<b>11</b>
<b>10 – CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO:</b> .....	<b>12</b>
<b>11 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:</b> .....	<b>14</b>
<b>12 – CONCLUSÃO:</b> .....	<b>18</b>
<b>13 – ENCERRAMENTO:</b> .....	<b>19</b>
<b>14 – ANEXOS:</b> .....	<b>19</b>



Autenticar documento em <https://camarasemerpapel.camarasj.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de identificação 03700310038002500370031005400520002004. Documento emitido  
digitalmente e assinado digitalmente em 20/10/2024, 20/10/2024, pela instituição Gestão Habitacional e Obras

Chaves Bússola Brasil CP-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.

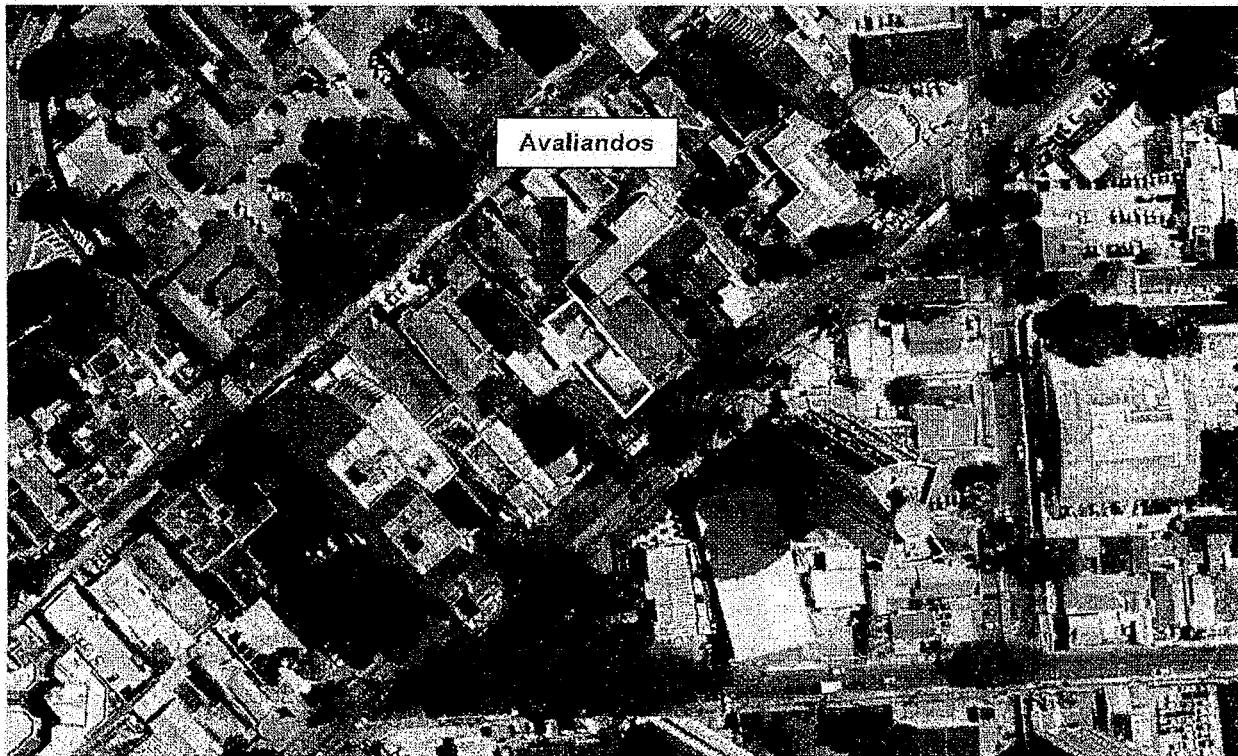
**2 – AVALIAÇÃO:**

**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 avaliado, 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 identificador 4503700310036003500370031005400520021004. Documento emitido  
digitalmente no dia 20/10/2024 às 20:00:28:000, pela instituição Chaves Públicas  
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**

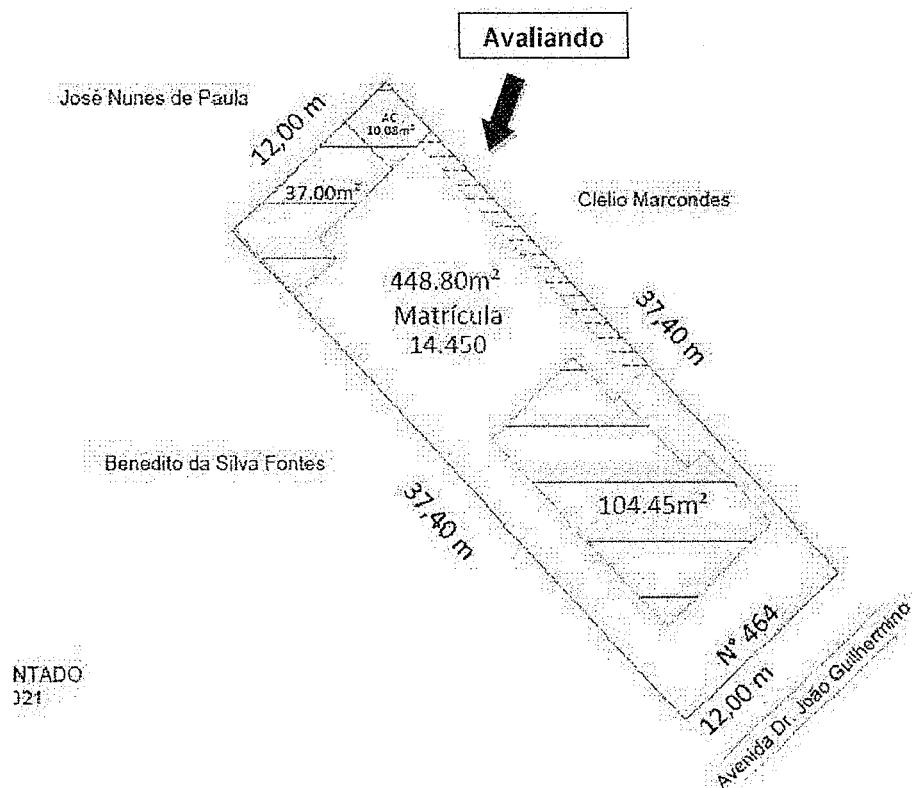
Inscrição Municipal: **11.0020.0016.0000**

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 identificador 5003700310038003600370031005400520082004. O documento está assinado  
digitalmente com 12/08/2021 22:00:22:000 a firma institucional da Chaves Bússicas  
Chaves Bússicas Brasil/ICP-Brasil.

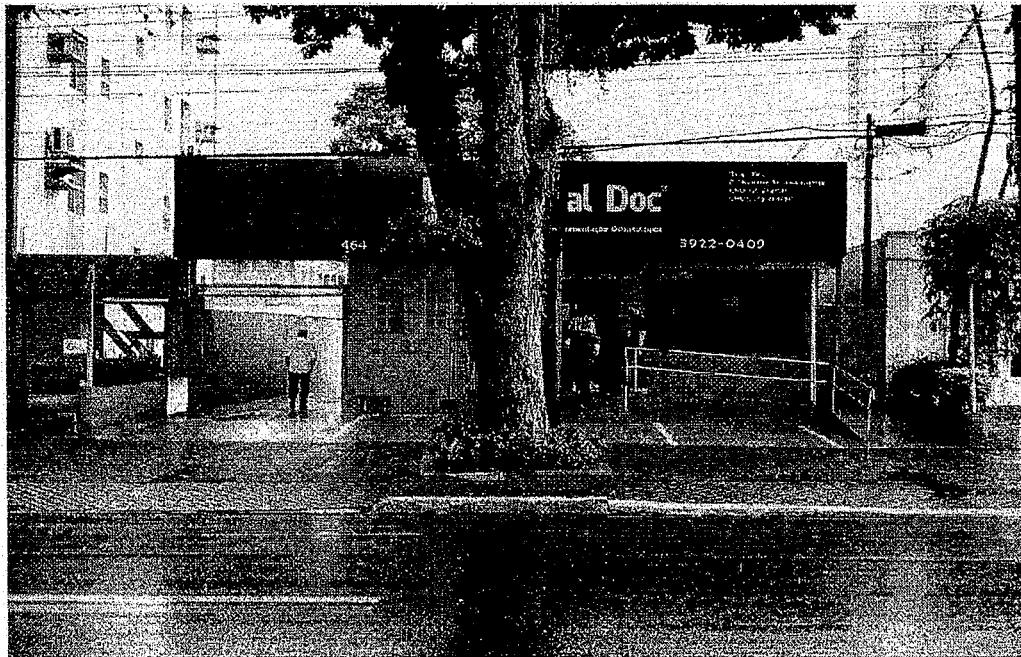




**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS**

**4 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:**

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



Vista da testada do imóvel



Vista do imóvel

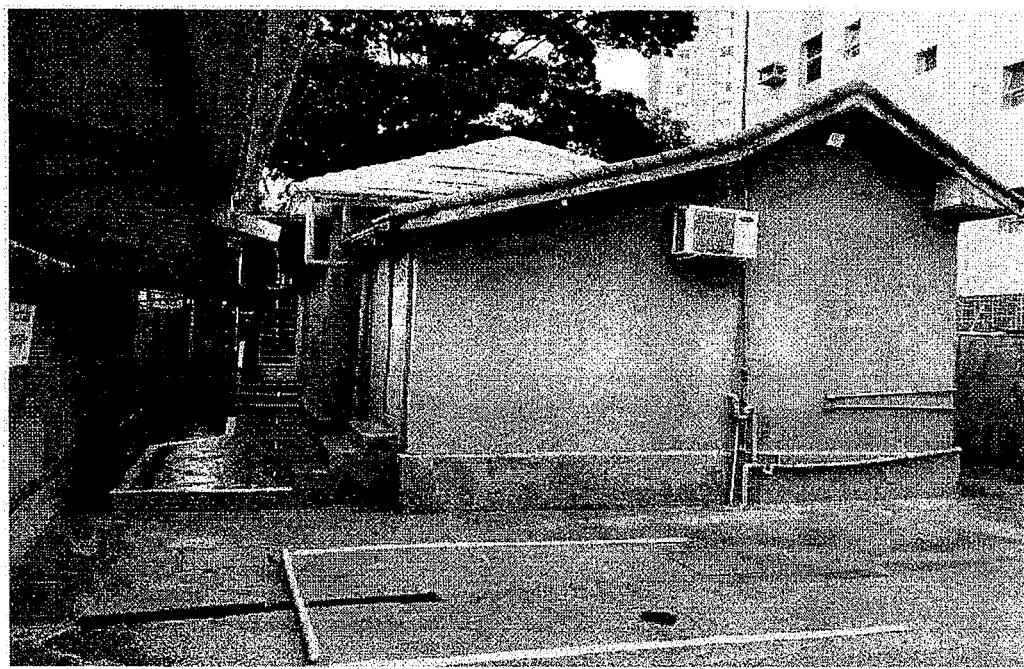


Autenticar documento em: <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 037003100300360033003A005400520082004. O documento está assinado digitalmente e pode ser verificado no site <https://www.mpe.sp.gov.br/verificadoc>.  
Chaves Padrão Brasil CP-Brasil.





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



Vista externa do imóvel



Vista interna do imóvel

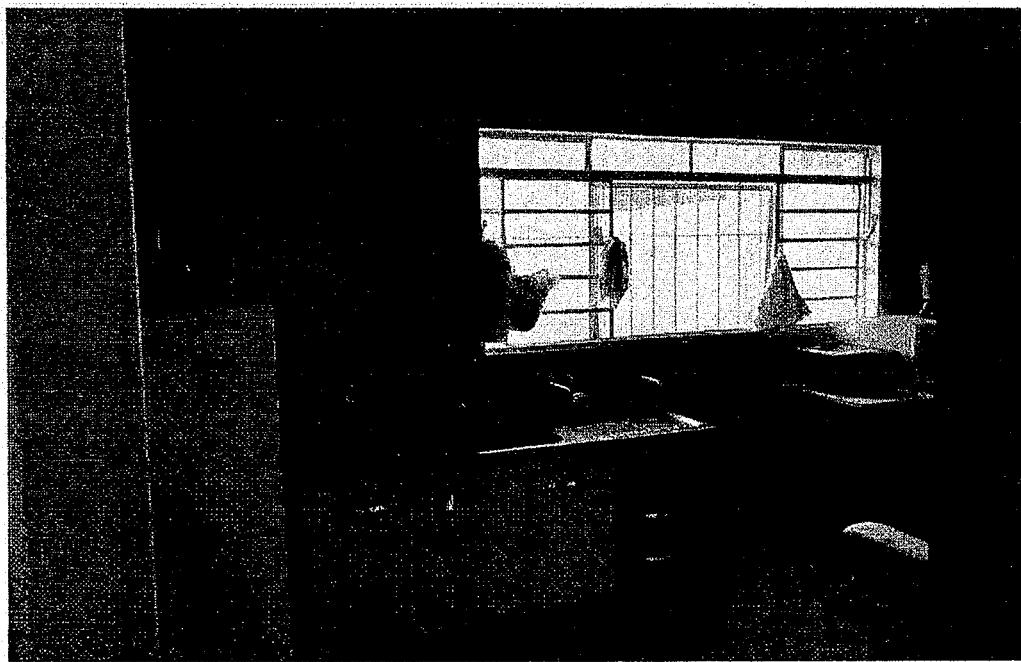


Autenticar documento em: <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com o diretório de fíchacaso0370031003800350033003A005400520082004. Doc. Único é assinado  
digitalmente e digitado no ME com 2018-01-24 00:23:00-03:00, Informações da Chave Pública  
Chaves Brasileira CP-Brasil.

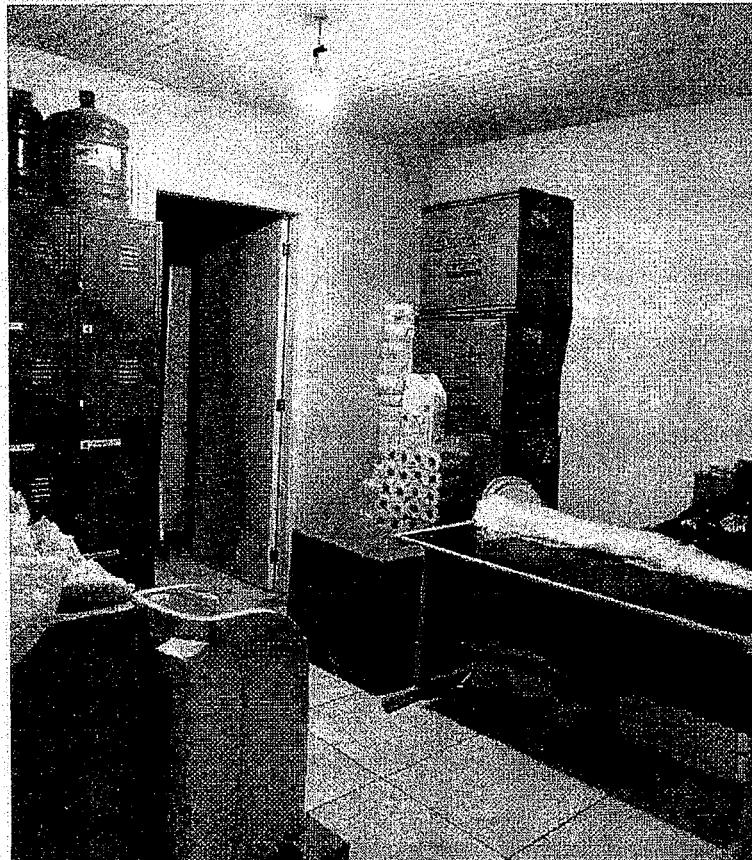




**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS**



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Autenticar documento em: <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de rastreio: 25003700310038003800370031005400520042004. O documento está assinado  
digitalmente e pode ser verificado no site: <https://www.icp-brasil.com.br/validador>.  
7

Chaves Básicas da BrasilCP-Brasil.

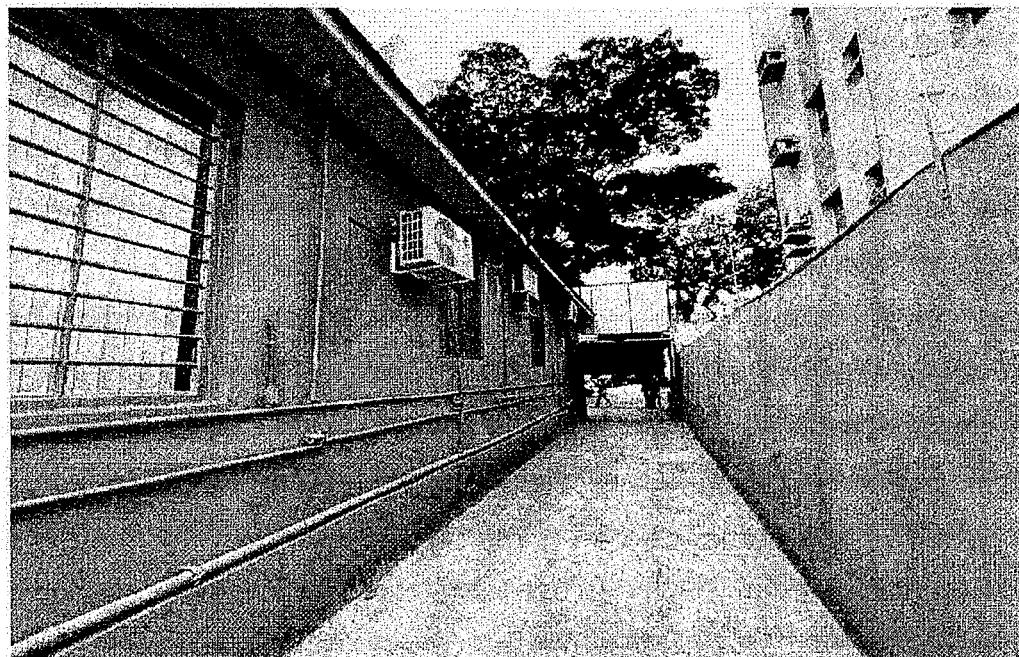




**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS**



### Vista externa do imóvel



## Vista externa do imóvel



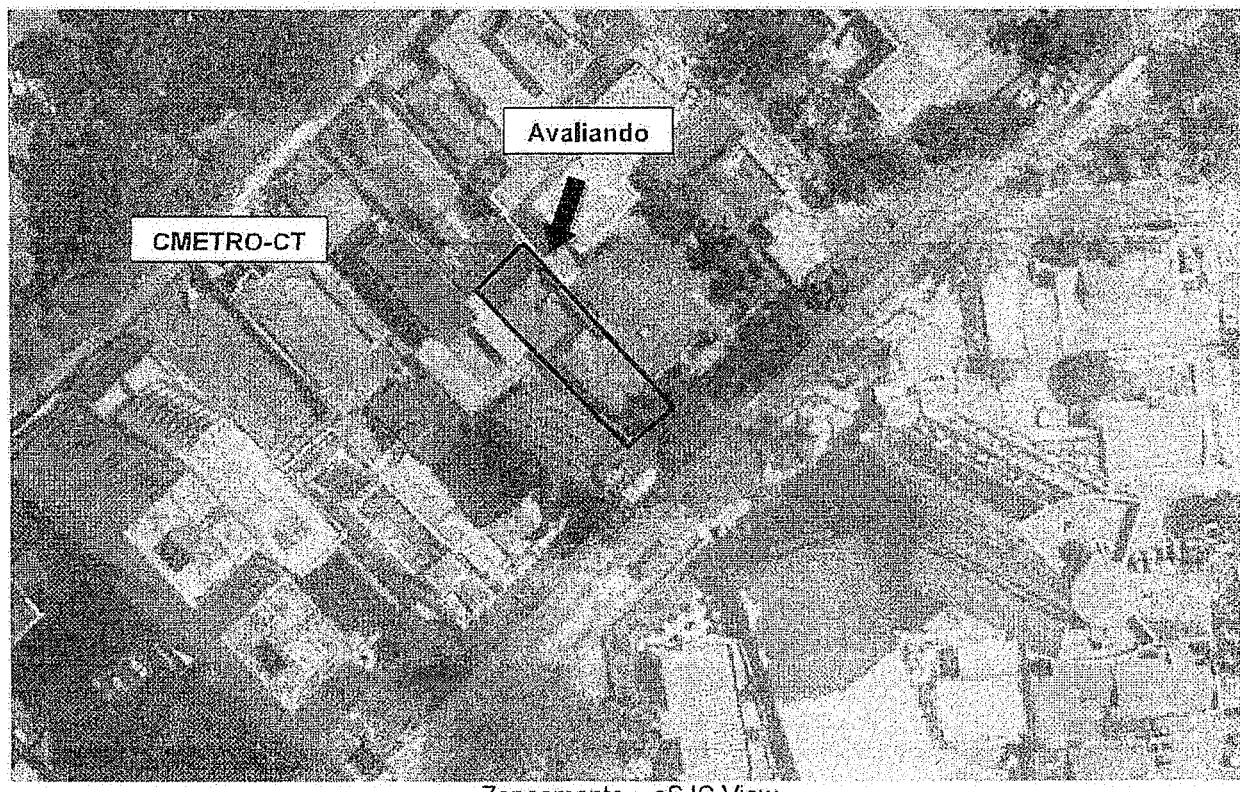


## PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

### 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 identificador 25003700310039003800370031005400520092004. O documento está sendo  
digitalmente assinado digitalmente MP com 2011/07/09 23:59:59, por meio do sistema de Gerenciamento  
de Chaves Públicas da BrasilCP-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 <sup>(2)</sup>					250,00	10,00		
	CS1-A / CS1-B <sup>(1)</sup>					125,00	5,00		
	CS4-A <sup>(1)</sup> / CS4-B <sup>(1)</sup>					—	15,00	5,00	3,00
	RV1					—	—		
CMETRO-CT	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 – incomodo 1 / CS4-B: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro B: potencial gerador de ruído noturno – incomodo 2 / I1-A: Uso industrial de baixo potencial de incomodidade, sem análise de localização.

<sup>(1)</sup> Análise de localização conforme artigos 197 a 201 desta Lei Complementar.

<sup>(2)</sup> 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 avaliado, observadas suas características de localização, melhoramentos e topografia.



Autenticar documento em <https://camarasemerpapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador **af003700310039003500370031005400520042004100**. O documento está assinado digitalmente e pode ser validado no site da Câmara de São José dos Campos.

Chaves Básicas: BrasilCP-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 25003700310036003500370031005400520022004. O documento está habilitado para ser digitalizado. MP control 202012400123200 a, Igreja instituída de Características Chaves Biblia Brasileira CP-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 avaliado.

## 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 avaliado	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 <sup>a</sup>	2
<sup>a</sup> 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 código de áudio a500370031003900380037003A005400520022004. Documento assinado digitalmente e emitido em 27/06/2024, por: 12345678901234567890, no Instituto de Gestão Pública.

Chaves para: Brasil e BrasilCP-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 código de verificação 0370031003900300370034005400520092004. Documento assinado digitalmente em 20/08/2017 22:00:29:000, Imprensa Oficial de São Paulo, Chaves 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/m<sup>2</sup>**;
- Área a ser avaliada conforme matrícula: **448,80 m<sup>2</sup>**;

**Valor da área = Vr unitário do imóvel avaliando \* Área**

**Valor da área = R\$ 3.449,06/m<sup>2</sup> \* 448,80 m<sup>2</sup> = 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
<b>Edificação</b>			
Área Construída	104,45	1	104,45
Área Construída	37,00	1	37,00
Abrigo Desmontável 01	10,08	0,5	5,04
Total	<b>151,53</b>	Total	<b>146,49</b>
			<b>Total Geral</b> <b>146,49</b>

**Área construída equivalente – 146,49 m<sup>2</sup>**

### **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 avaliados.

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 identificador: 25003700310038003500370037005400520002004. Documento emitido e assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 20 de junho de 2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Chaves Públicas Brasil CP-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	Índice	Global			Mão-de-obra			Material			Administrativo					
		Variação (%)			Variação (%)			Variação (%)			Variação (%)					
		Mês	Ano	12 meses	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano		
set/23	281,51	-0,05	2,24	2,68	315,43	0,05	4,54	5,04	244,60	-0,19	-0,92	-0,58	291,54	0,10	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	2,87
nov/23	281,71	0,12	2,31	2,45	315,54	0,02	4,56	4,80	244,93	0,27	-0,78	-0,67	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	-0,76	-0,76	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	-0,67	291,54	0,00	2,71	2,71
fev/24	281,99	0,18	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	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,95	4,58	245,51	0,10	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71
abril/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,97	3,85	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
maio/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,06	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,56	1,56	3,27
jun/24	288,12	3,75	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,59	298,70	0,73	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,76	326,48	0,22	3,47	3,54	249,34	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
agosto/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,60	250,17	0,50	2,14	2,92	300,16	0,27	2,96	3,17
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,56	0,10	3,84	3,66	251,52	0,66	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\$ / m <sup>2</sup>	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.146,27	56,62
Material	822,80	40,64
Despesas Administrativas	55,43	2,74
<b>Total</b>	<b>2.624,50</b>	<b>100,00</b>

(\*): Encargos Sociais: 175,13%.

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, setembro de 2024 em R\$/m<sup>2</sup>**

Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês
R-1	1.580,10	0,23	R-1	2.426,96	0,29
PP-4	1.846,24	0,36	PP-4	2.286,62	0,29
R-8	1.753,64	0,35	R-8	2.024,50	0,33
PS	1.368,63	0,43	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\$/m<sup>2</sup>**

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

Padrão Normal		Padrão Alto				
Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês			
CAL-8	2.349,64	0,33	CAL-8	2.462,47	0,36	
CSL-8	2.032,34	0,29	CSL-8	2.185,65	0,30	
CSL-16	2.718,21	0,32	CSL-16	2.360,02	0,29	
Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês			
RP1Q	2.155,06	0,32				
GI	1.154,61	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 código de identificação 25003700310036003500370031005400520092004. Documento emitido e assinado digitalmente pelo Município de São José dos Campos, no dia 24/09/2024, para fins de identificação e verificação de sua autenticidade.





## 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 latex 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



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de identificação 03700310039003600330031005400520082004 Doc. Índice estabelecido  
digitalmente e assinado digitalmente no dia 20/08/2019 às 14:46:56-03-00, pela instituição de Chaves Públicas  
Chaves Públicas Brasil CP-Brasil.





## 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

$\alpha$  = parcela de depreciação pela idade real já decorrida – definida por Ross

c = coeficiente de Heidecke:

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

**Adotado – 42%**

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

C = 42,50% → 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)

Vd = 1 – 0,20 → Vd = 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 código de identificação: 50037003100380030033003A005400520082004. Documento emitido digitalmente conforme a Lei nº 8.629, de 21/06/1993, pelo Instituto de Gestão Pública Chaves Biblioteca Brasil 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:

$$Vb = (\text{área constr.} * \text{custo unit. edific.} * \text{fator após depreciação})$$

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

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

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

**Valor total do imóvel = R\$ 1.547.938,13 + 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 identificador 25003700310039003800330031005400520042004100. Documento assinado  
digitalmente digitalmente com 25003700310039003800330031005400520042004100. Infraestrutura de Chaves Públicas  
Chaves Públicas Brasil CP-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



Valida aqui:  
este documento

Protocolo: 908812 - CNM nº 111492.2.0014450-68

Matrícula	Folha
14.450	01

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

Em 25 de Julho de 1977.-

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

N

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 Guilhermino, 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 APPARECIDA 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 2º 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 APPARECIDA 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

~~CONTINUA~~

Vide verso

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



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarajc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de identificação 00310039003300310005400520082004. Documento emitido no dia 20/01/2001 20:00h2001 à Imprensa Institucional da Câmara de São Paulo

Chaves PÚBLICAS da Câmara de São Paulo



Valida 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.

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 APARECIDA 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.-

*A esc. aut. Jne J. L. Lima*

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,

*AB* André Bacarin, Auxiliar digitei.

Eu,

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

continua na ficha nº 02

*REGISTRO*



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador **4003700310036003600370031005400520082004**. O documento está sendo  
digitalizado e digitado no período de 20/01/2001 22:20:00 à 19/01/2020 10:45:00. A autenticidade das assinaturas  
digitais é garantida pelo Núcleo de Informática e Gestão de Serviços Públicos  
Chaves Básicas Brasil e BrasilCP-Brasil.





Valida 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

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

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

vide verso



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de identificação 0370031003800360033003A005400520082004. Documento estabelecido  
digitalmente no dia 26/01/2010 20:00:23:2001, na Unidade Administrativa de Gestão de Rúbricas  
Chaves Búlticas Brasil e BrasilCP-Brasil.





Validé aquí  
este documento

Protocolo: 908812 - CNM nº 111492.2.0014450-68

Matrícula	Ficha
14.450	02 verso

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

## LIVRO NÚMERO DOIS

## **REGISTRO GERAL**

## Imóveis:

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.

Ex.

André Bacarin - Auxiliar digitei

Edu

Camila Fernanda Pereira Lima, Escrevente conferiu o  
ssino.

R. 07 - Em 28 de fevereiro de 2012.

### Usufrutto

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 usufruto vitalício do imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$66.363,14 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.

E11

Camila Fernanda Pereira Lima, Escrevente conferiu o  
ssino.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA Matrícula

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

卷之三

18000

São José dos Campos, 6 de junho de 2025

卷之三

卷之三

ab

26

Chaves Biblioteca Brasil/CP-Brasil.

Chaves | Batalha | 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 **ad0037003100390033003700370054005200002004**. Documento assinado  
digitalmente e digitalmente **MP** em **2021/01/20** às **23:20:00** h, na **Instituição de ensino** e **Secretaria de Obras**  
Chaves Pábilis da Brasil CP-Brasil.





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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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 m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup>**

**Fotos**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de verificação: 0370031003800380037003A005400520042004. Documento emitido no dia 20/10/2024 2020 às 20:20:20, por Chaves Biblioteca Brasil CP-Brasil.





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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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 m<sup>2</sup>

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

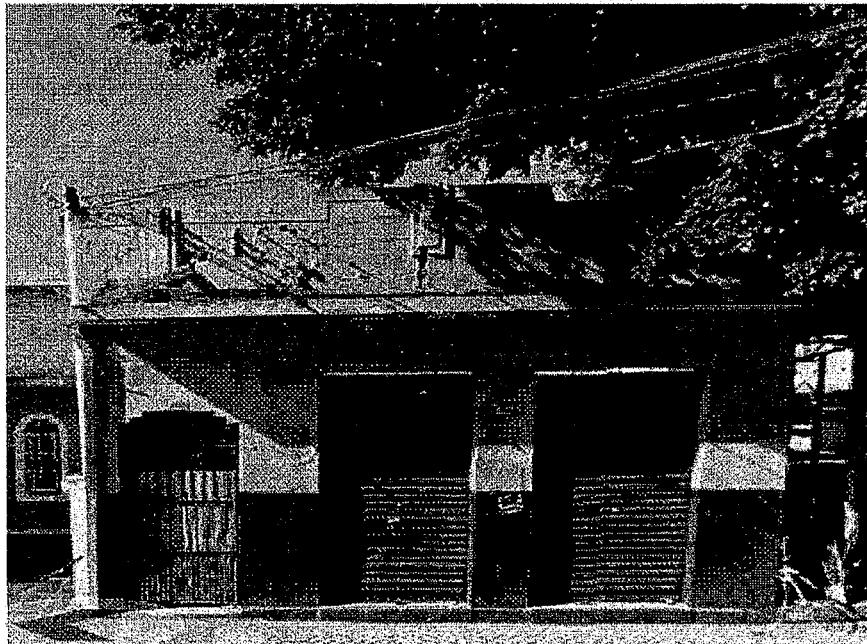
**Valor da oferta**

**Valor bruto unitário:**

**R\$ 1.700.000,00**

**R\$ 2.992,96/m<sup>2</sup>**

**Fotos**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de identificação 0370031003600350037003700540520022004 Doc. Documento estornado  
digitalmente digitalmente M2 com 2020-1/2001 2020-1/2001 à Infraestrutura de Gestão das Infraestruturas  
digitais digitais Chaves Chaves BCB Brasil CP-Brasil.







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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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 m<sup>2</sup>

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

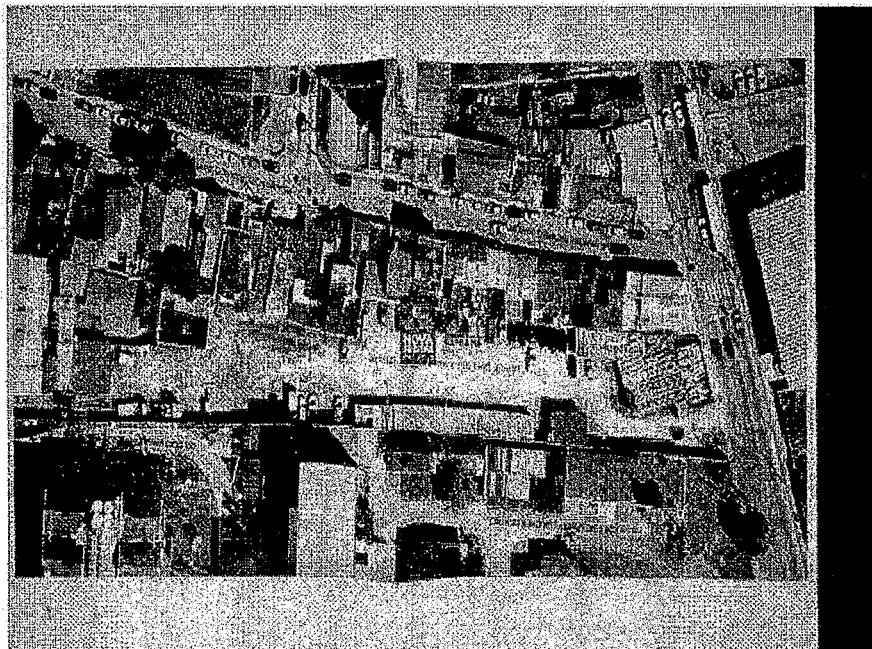
Valor da oferta

Valor bruto unitário:

**R\$ 10.000.000,00**

**R\$ 3.030,30/m<sup>2</sup>**

**Fotos**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de identificação: 2603700300030033003700520092004. Documento autenticado  
digitalmente e assinado digitalmente no dia 20/10/2024 às 20:00 horas, na Unidade de Gestão de Serviços Públicos  
Chaves Pábilteir Brasil CP-Brasil.







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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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-R\\$5645000-id-2729717823/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-apolo-sudeste-sao-jose-dos-campos-940m2-venda-R$5645000-id-2729717823/)

Tel.: (12) 99611-3126

Data: 21/10/2024

**Dados Cadastrais do Imóvel**

**Infraestrutura:**

Área total: 940,00 m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup>**

**Fotos**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código identificador: 100376031003500300370037005400520092004. Documento autenticado  
digitalmente no dia 2024-10-21 às 10:20:01. Chaves Páginas Brasileiras CP-Brasil.





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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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**

**Infraestrutura:**

Área total: 400,00 m<sup>2</sup>

Água: Sim

Testada principal: não informado

Energia Elétrica: Sim

Profundidade: não informado

Esgoto: sim

Topografia: declive

Asfalto: sim

Consistência do terreno: seca

IF.: R\$ 1.582,42

Zoneamento: ZR (Zona Residencial)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

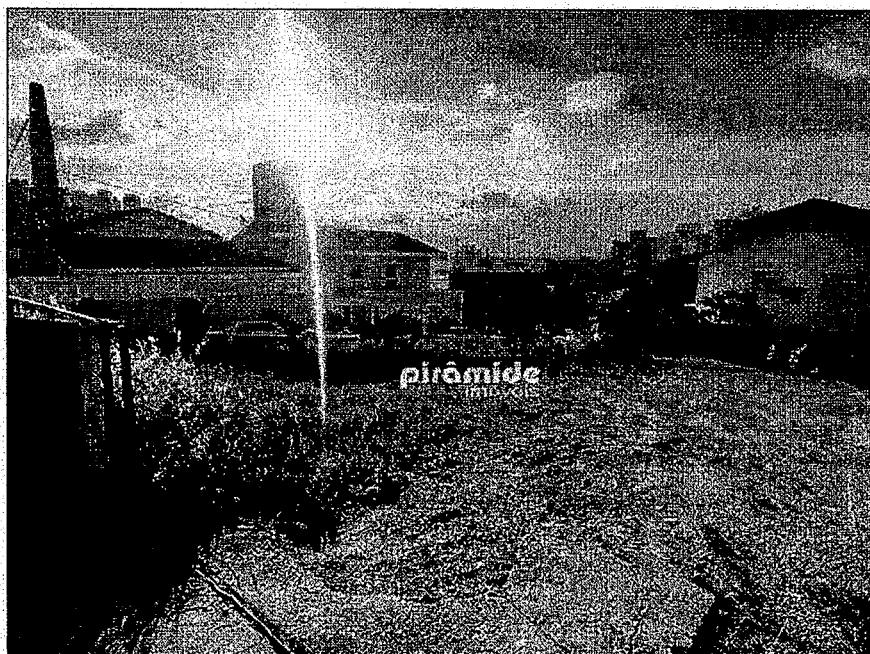
**Valor da oferta**

**Valor bruto unitário:**

**R\$ 1.500.000,00**

**R\$ 3.750,00/m<sup>2</sup>**

**Fotos**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador: 1003100300300330037003400520042004100. Documento emitido  
digitalmente e assinado digitalmente em 21/10/2024 20:20:28:200 h, na instituição de Governo Autárquicas  
Chaves Biblioteca Brasil CP-Brasil





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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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**

**Infraestrutura:**

Área total: 943,00 m<sup>2</sup>

Água: sim

Testada principal: não informado

Energia Elétrica: sim

Profundidade: não informado

Esgoto: sim

Topografia: plana

Asfalto: sim

Consistência do terreno: seca

IF.: R\$ 1.582,42

Zoneamento: ZR (Zona Residencial)

Uso vigente: residencial

Acessibilidade: boa

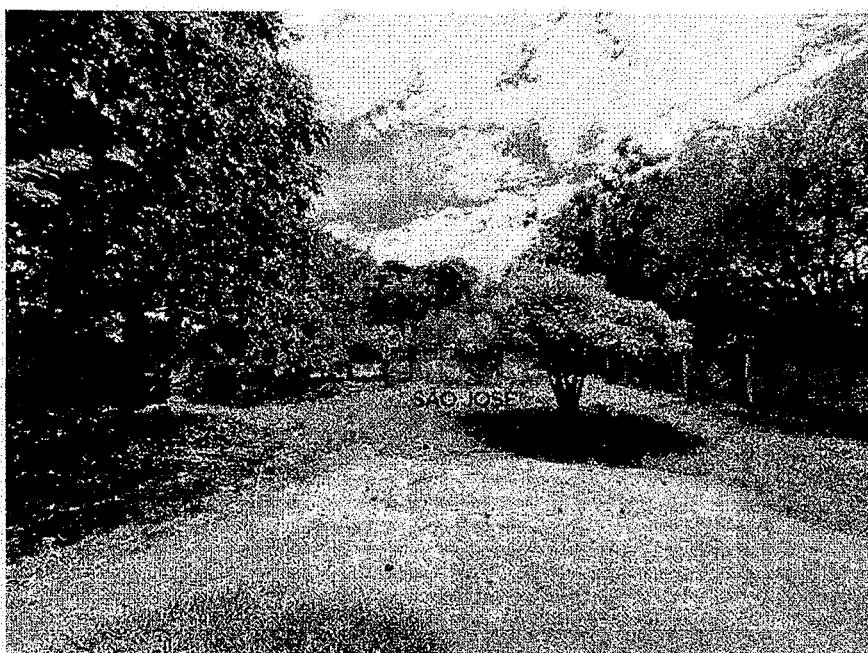
**Valor da oferta**

**Valor bruto unitário:**

**R\$ 2.800.000,00**

**R\$ 2.969,25/m<sup>2</sup>**

**Fotos**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasic.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador: 037603100390030037005400520092004. O documento está assinado digitalmente e validado no dia 21/10/2024, às 20:00:23:200, na Imprensa Oficial da Prefeitura de São José dos Campos.

Chaves: Biblioteca Brasil e BrasilCP-Brasil.







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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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 m<sup>2</sup>

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

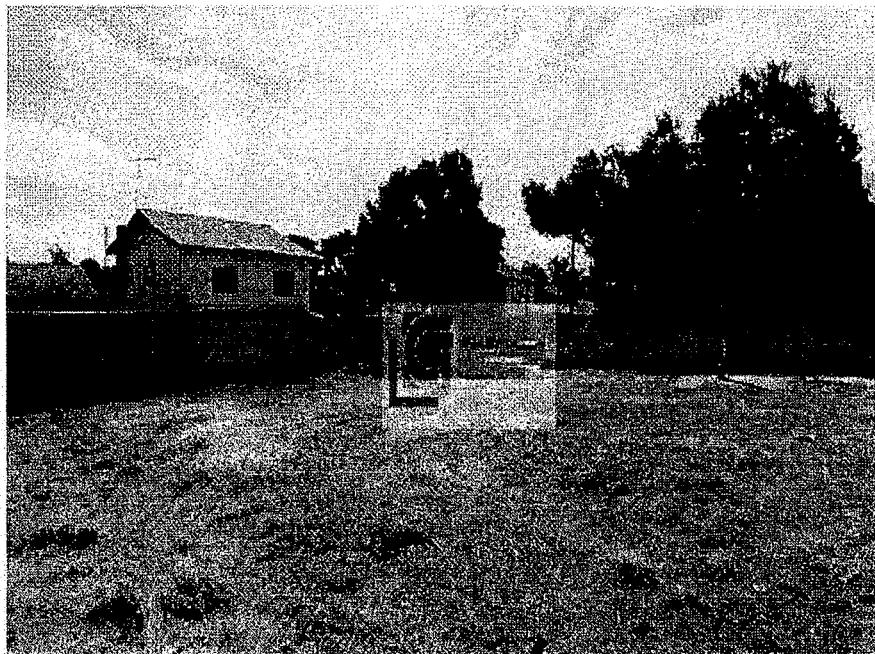
Valor da oferta

Valor bruto unitário:

**R\$ 1.500.000,00**

**R\$ 2.380,95/m<sup>2</sup>**

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de identificação: 200370091003900300370097005400520082004. Documento emitido no dia 20/10/2024, 2024, às 20:00 h, pela Secretaria de Gestão Habitacional e Obras.

Chaves: B168649-BR-CP-Brasil-CP-Brasil





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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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 m<sup>2</sup>

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

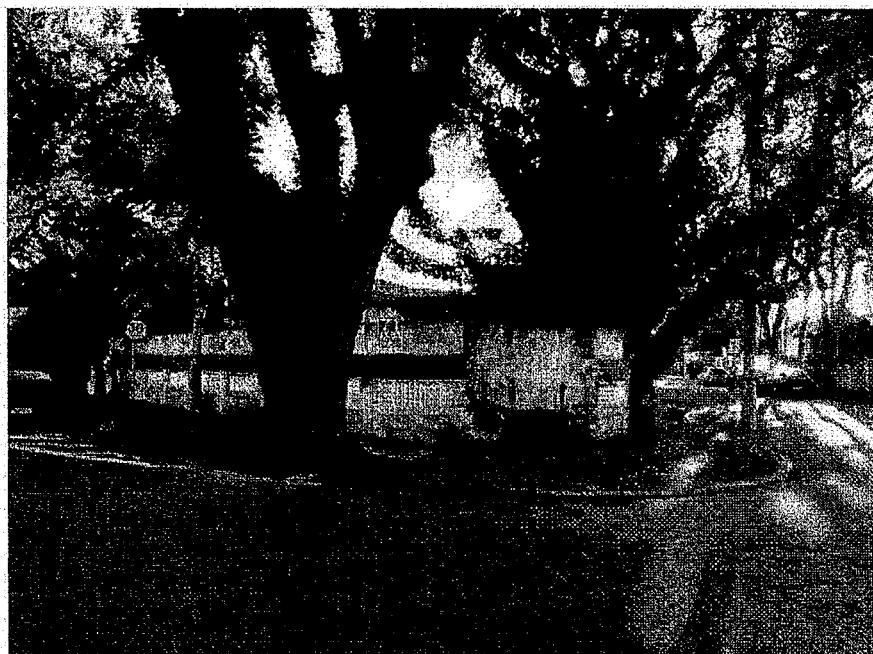
**Valor da oferta**

**Valor bruto unitário:**

**R\$ 5.000.000,00**

**R\$ 2.865,33/m<sup>2</sup>**

**Fotos**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de autenticação: 2509700910039003500370034005400520042004. Documento emitido  
digitalmente e assinado digitalmente em 21/10/2024 às 20:00h (BRT), na Unidade Executiva de Chaves e Infraestrutura Pública.

Chaves e Infraestrutura Pública - CP-Brasil





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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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 m<sup>2</sup>

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

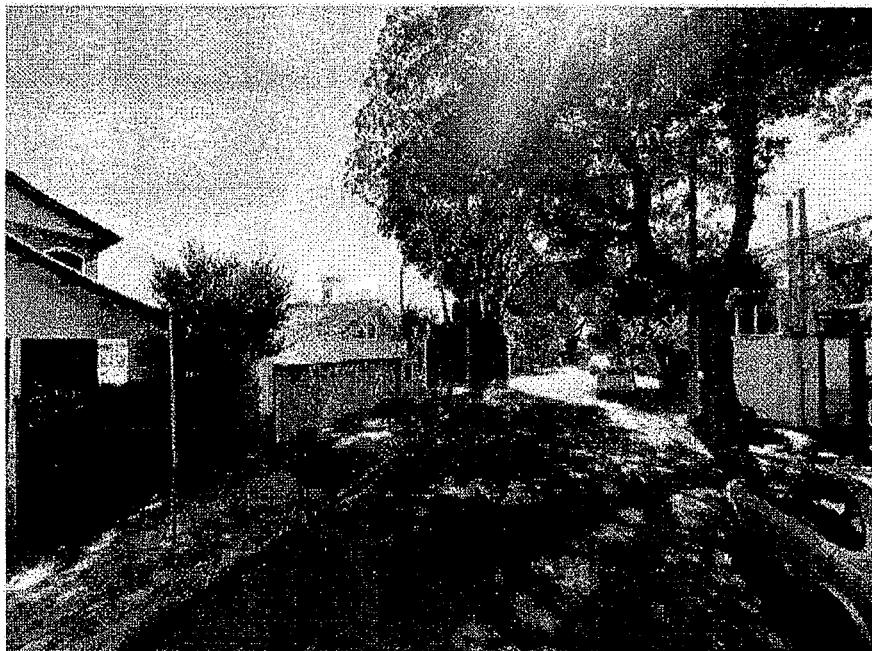
Valor da oferta

Valor bruto unitário:

**R\$ 1.570.000,00**

**R\$ 4.361,11/m<sup>2</sup>**

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de autenticidade: 24031003103803500337008700520052004. Documento emitido no dia 24/03/2024 10:20:00, por Chaves Biblioteca Brasil 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 m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup>**

**Fotos**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código autenticidade: 100390030033003400520042004. Documento emitido no dia 2024-10-21 às 10:20:00, na Unidade de Gestão de Serviços Públicos  
digitais da Prefeitura de São José dos Campos, no Brasil. Chaves: Biblioteca Brasil CP-Brasil.





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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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 m<sup>2</sup>

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

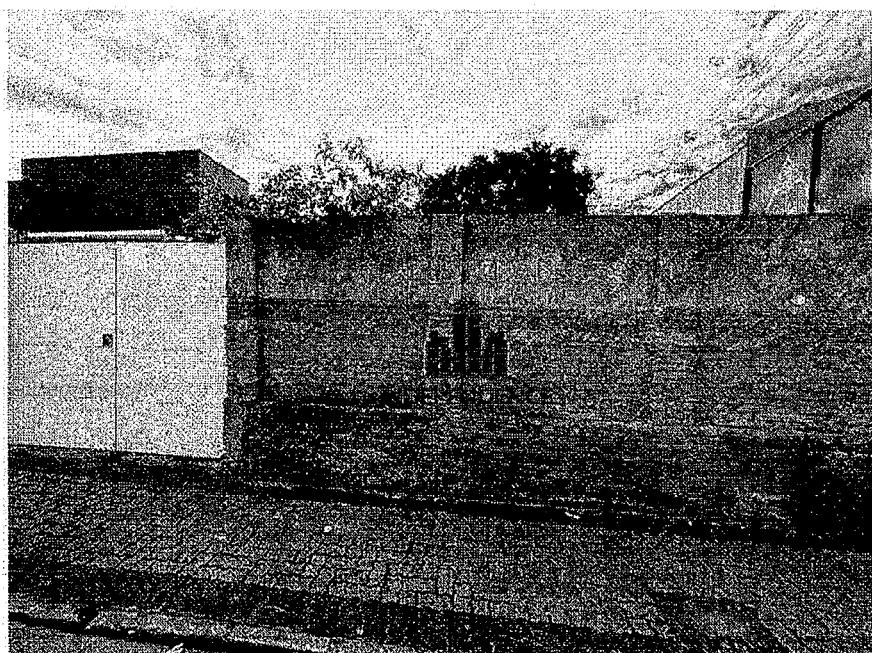
Valor da oferta

Valor bruto unitário:

**R\$ 3.000.000,00**

**R\$ 4.431,31/m<sup>2</sup>**

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador: 4003706910058003600330037005400520042004. Documento emitido no  
digitalizado e assinado digitalmente pelo MP em 20/10/2024 às 20:28:2004, na instituição de Governo Poder Judiciário.

Chaves Básicas Brasil e BrasilCP-Brasil.



**QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO**  
**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO COM TRATAMENTO POR FATORES**

Elemento	Amostra	Valor R\$	Área m <sup>2</sup>	Valor R\$ / m <sup>2</sup>	Fator Área	Fator Localização	Fator Topografia	Fator Oferta ou Venda (0,9 - 1,0)	Valor R\$ / m <sup>2</sup> Homogeneizado	Desvio Padrão (Xi-X) <sup>2</sup>	Diferença Entre a Amostra e a Média	Saneamento 01	Desvio Padrão (Xi-X) <sup>3</sup>	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	564.038,97	21,35%	281,436	402.980,35	18,38%
3	C86	3.610.000,00	910,00	3.967,03	1,15	1,00	1,00	0,90	4.089,91	2.711.163,79	14,55%	4093,91	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	2.237.734,80	13,22%	4052,19	383.759,29	17,49%
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	605.155,36	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	0,90	2.972,47	388.100,36	16,95%	2972,47	277.142,10	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	4,81%	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	4.680,87	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):								3.579,18	1.116.926,41	3.449,06	324.641,17			
Desvio Padrão								1.056,85		569,77				
Coef. Variância								0,30		0,17				
CV%								30%		17%				
Nr Dados								14,00		10,00				
Grau de Liberdade (Nr Dados - 1)								13,00		9,00				
Intervalo de confiança								0,80		0,80				
Nível de confiança - Erro								0,20		0,20				
Distribuição t								1,35		1,38				
*S <sup>2</sup> Raiz(n-1)								395,76		282,67				
Lim. Superior								3.974,94		3.711,73				
Média								3.579,18		3.449,06				
Lim. Inferior								3.183,42		3.186,39				





Valida aqui  
este documento

Protocolo: 908812 - CNM nº 111492.2.0001967-75

Registro de Imóveis e Anexos

São José dos Campos - S.P.

Matrícula  
1.967

Folha  
1.-

Em 22 de março

de 1976

1967

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel AVENIDA DR. JOÃO GUILHERMINO, nº 446.-

Imóvel:- UM TERRENO, situado à avenida Dr. João Guilhermino, nessa 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 456,40m<sup>2</sup>, 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 cartório.

Oficial:-

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:- AGLÉCIA APPARECIDA SCAVAZZINI MARCONDES, que também se assina ACLÉCIA APARECIDA SCAVAZZINI MARCONDES, funcionária pública, e seu marido CLELIO 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

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



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de identificação 25003700310036003500370037005400520092004. Documento emitido no dia 22/03/2017 20:00h (20/03/2017) à Imprensa Estadual de São Paulo - ICP-Brasil.

Chaves:





Validé aqui  
este documento

Protocolo: 908812 - CNM nº 111492.2.0001967-75

Registro de Imóveis e Anexos

São José dos Campos - S.P.

N.º 1.967

Matrícula: 1.967 Folha: 1 verso

Em 22 de março de 19.76

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

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, fica 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.

Correção de Nome

Por Formal de Partilha referido no R.04, faço a presente para constar o nome correto de ACLÉCIA 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, *AB* André Bacarin, Auxiliar digitei.

Eu, *Camila* Camila Fernanda Pereira Lima, Escrivente conferi o instrumento, o ato praticado e assinô.

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 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.05, avaliado em R\$303.238,08 (juntamente com o contínuo na ficha nº 02).





Valida aqui  
este documento

Protocolo: 908812 - CNM nº 111492.2.0001967-75

Matricula	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

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



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de identificação 037003100360030037003A005400520042004. Documento estornado  
digitalmente e assinado digitalmente em 20/01/2021 20:20:28-2021, na Unidade Institucional de Gestão de Documentos  
Chaves Biblioteca Brasil CP-Brasil.





Valida 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 **ACLÉCIA 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 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 digitiei.

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

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

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

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

Salal:	R\$ 44,20	São José dos Campos, 6 de junho de 2025.
Saldo:	R\$ 12,56	
Faz.:	R\$ 8,60	<b>ASSINADA DIGITALMENTE</b>
reg:	R\$ 2,33	
stiça:	R\$ 3,03	Medida Provisória nº. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001,
úblico:	R\$ 2,12	devendo para validade ser conservada em meio eletrônico.
ncípio:	R\$ 2,21	
AL:	R\$ 75,05	Selo Digital: 1114923C30000001110845256

al de Custo:

Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/authenticar>  
com código identificativo 2500370031003600330037005400520032004. Documento assinado digitalmente e  
digitalmente assinado digitalmente com 06/06/2001 2000/06/2001, na instituição de ensino pública.

Chaves        





**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<sup>(a)</sup>**

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 código de autenticação: 003100310030030030031003400520082004. Documento assinado  
digitalmente e digitalmente com 2016/07/27 00:23:00, na Instituição de Chaves Públicas  
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 m<sup>2</sup>

2 – Área Construída conforme levantamento planimétrico..... 303,27 m<sup>2</sup>

**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:

<b>LAUDO DE AVALIAÇÃO</b>	1
<b>RESUMO</b>	2
<b>1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:</b>	3
<b>2 – AVALIAÇÃO:</b>	3
<b>3 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:</b>	4
<b>4 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:</b>	5
<b>5 – DIAGNÓSTICO DA REGIÃO:</b>	9
<b>6 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:</b>	9
<b>7 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:</b>	10
<b>8 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:</b>	11
<b>9 – FATORES UTILIZADOS:</b>	11
<b>10 – CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO:</b>	12
<b>11 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:</b>	14
<b>12 – CONCLUSÃO:</b>	18
<b>13 – ENCERRAMENTO:</b>	19
<b>14 – ANEXOS:</b>	19



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camaraespc.br/autenticidade>  
com o identificador 45003700310036003800330034005400520052004 D0. Documento assinado  
digitalmente e enviado a 21/06/2024 para o setor de Chaves Públicas  
Chaves Públicas BrGPE Brasil CP-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.

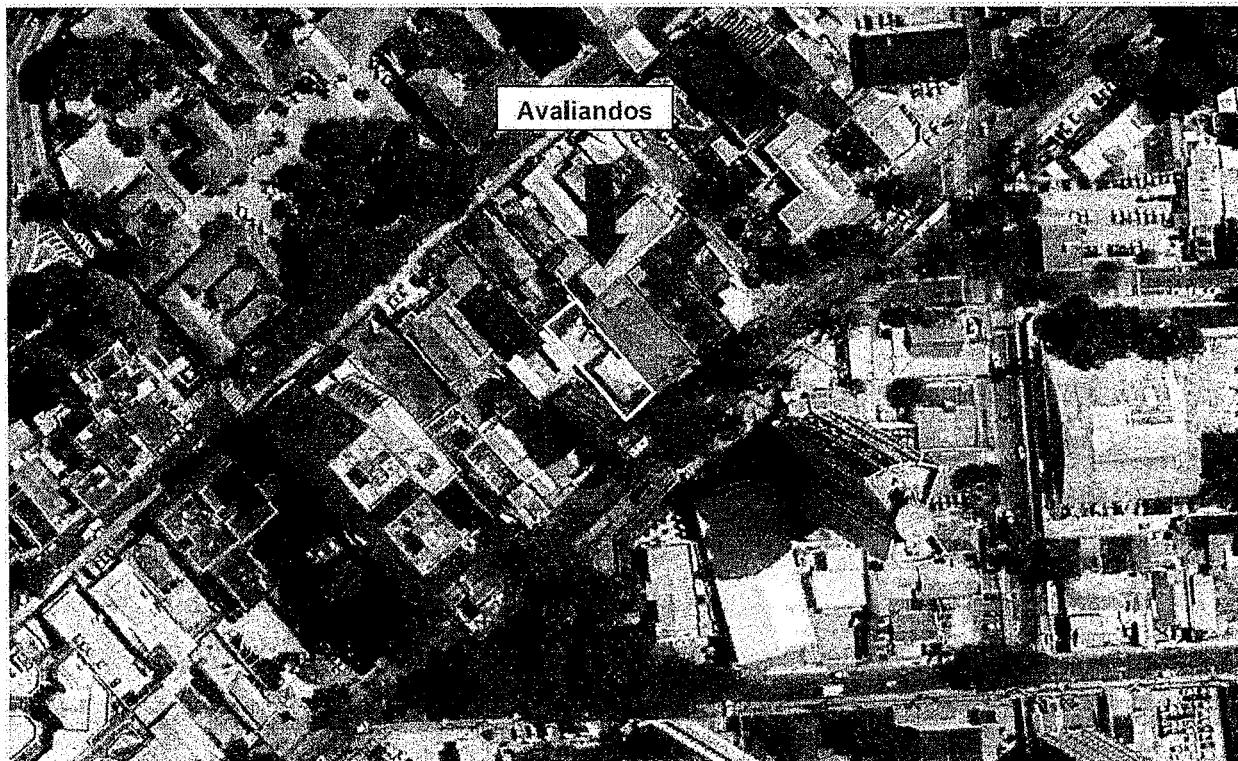
**2 – AVALIAÇÃO:**

**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 avaliado, 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 código de rastreabilidade 0370031003800300330031005400520092004. Documento emitido  
digitalmente e assinado digitalmente em 20/10/2024 22:00:25, por: Instituto de Gestão Pública  
Chaves Brás da Silva 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

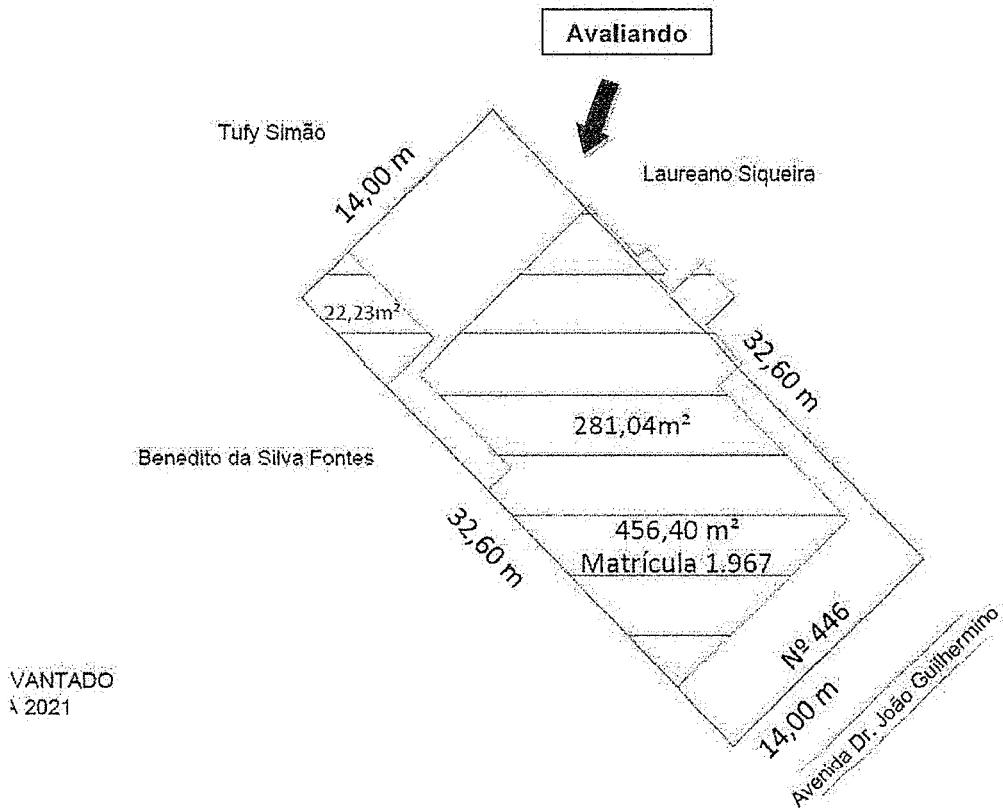
Inscrição Municipal: Parte da 11.0020.0017.0000

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 identificador 3031003600330031005400520082004. O documento está sendo  
digitalmente assinado digitalmente em 2021/01/27 às 10:20:00, que é a data da geração das assinaturas.

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



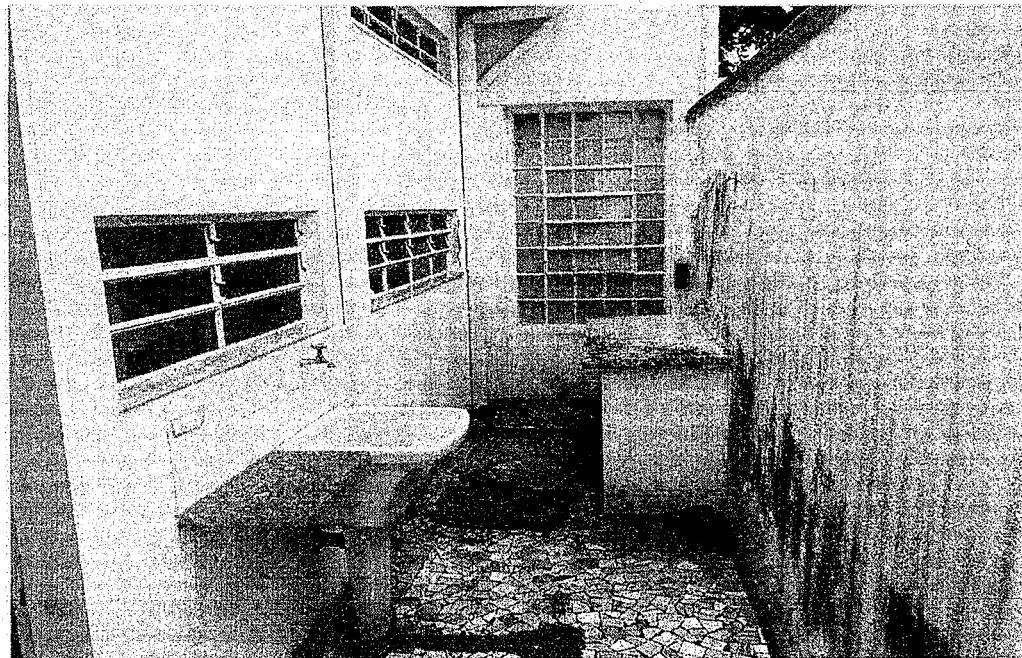
Autenticar documento em: <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de identificação 003700310036003900370031005400520062004. O documento está assinado digitalmente no sistema M2 com 2019/2020/2021/2022/2023/2024, que é instituído pela Chaves Públicas.

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.camarasj.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 3700310038003500330031005400520042004. O documento está sendo  
digitalizado digitalmente MP em 2017/01/09 22:26:28.000, pela instituição de Governo Pùblicas  
Chaves Bibliotecas Brasil CP-Brasil.

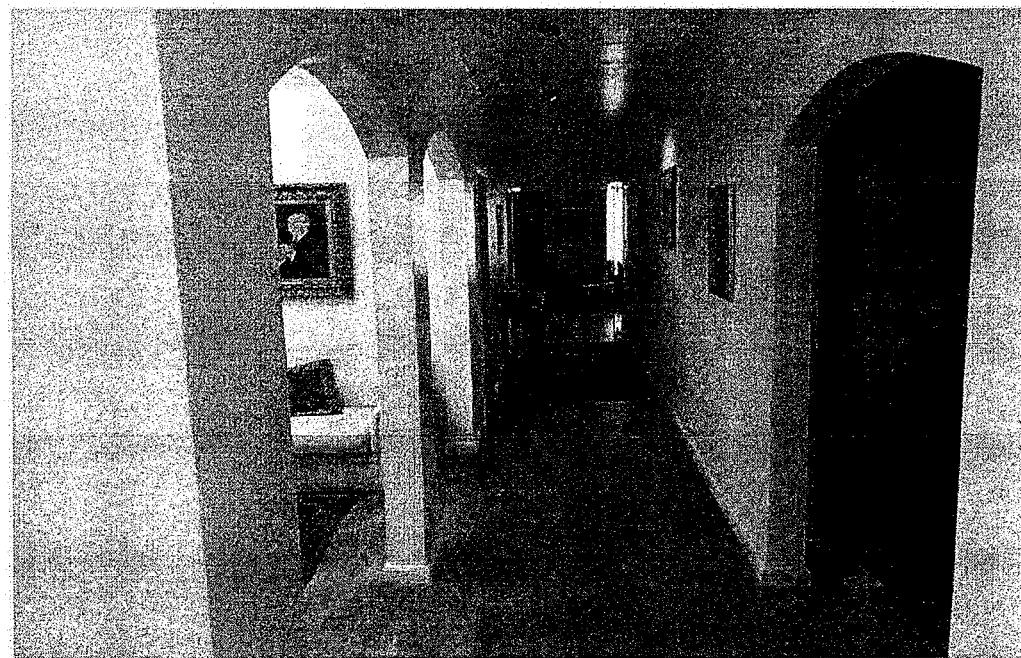




**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS**



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Autenticar documento em: <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de identificação 25003700310036003500330031005400520052004. O documento está habilitado  
digitalmente e pode ser consultado entre 20/08/2019 e 20/08/2020, na instituição de Gestão Pública  
Chaves Brás da Brasil CP-Brasil.





**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 código de autenticidade 0310031003600300310031005400520092004. Documento emitido  
digitalmente por ICP-Brasil em 20/01/2019 20:00:20, Imóveis instituídos para Chaves Públicas

Chaves Públicas Brasil ICP-Brasil





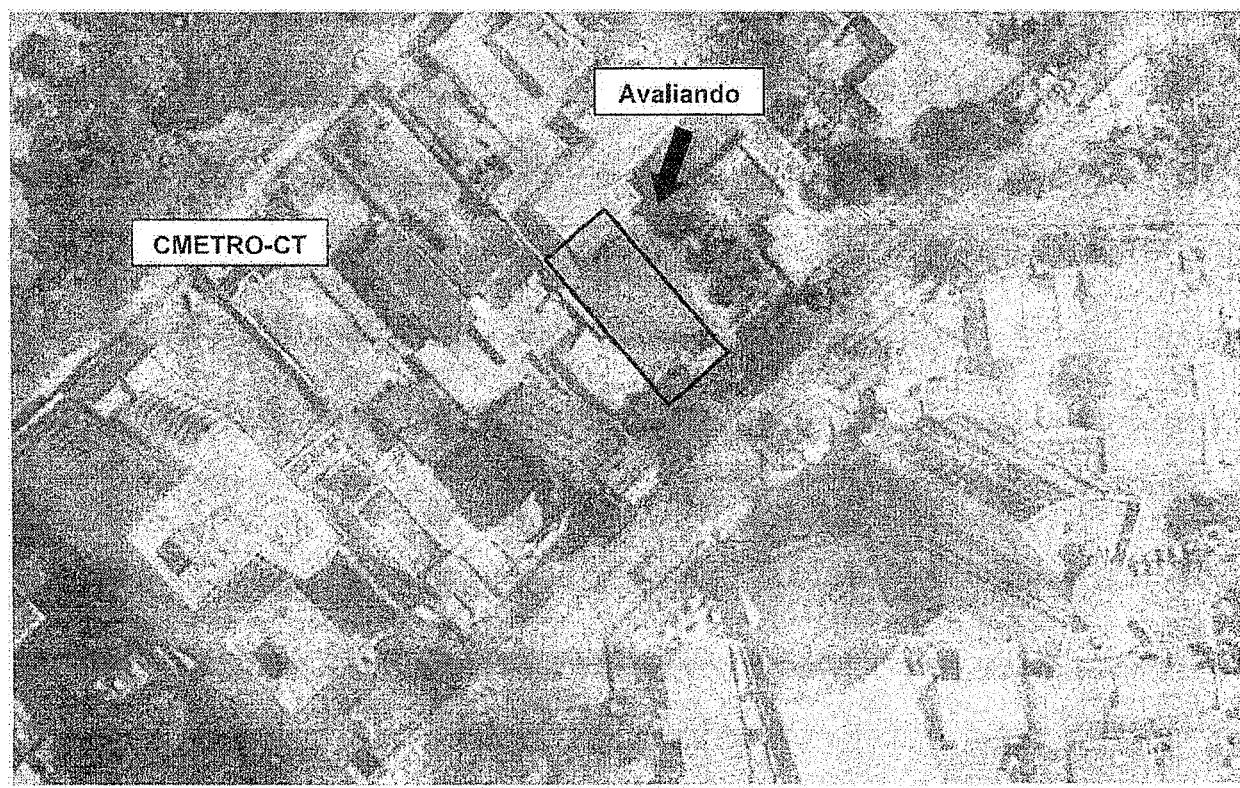
## PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

### SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

#### 5 – DIAGNÓSTICO DA REGIÃO:

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

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



#### 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 código de identificação: 2500370031003900370031005400520042004  
Data: 06/06/2024  
Assinatura digitalizada: ICP-Brasil 24001190000, Início de validade: 01/01/2024, Expira em: 31/12/2024, Início de validade: 01/01/2024, Expira em: 31/12/2024  
Chaves: BibliotecaBrasil, 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 / II-A	1,30	5,00	—	0,80	125,00	5,00	—	—
	RH					500,00	20,00		
	RHS <sup>[2]</sup>					250,00	10,00		
	CS1-A / CS1-B <sup>[1]</sup>					125,00	5,00	—	—
	CS4-A <sup>[4]</sup> / CS4-B <sup>[4]</sup>					—	15,00		
	RV1					—	5,00		
CMETRO-CT	RV2					—	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 / II-A: Uso industrial de baixo potencial de incomodidade, sem análise de localização.

<sup>[1]</sup> Análise de localização conforme artigos 197 a 201 desta Lei Complementar.

<sup>[2]</sup> 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 identificador: 45003700310038003500370031005400520082004. Documento estornado digitalmente em 22/08/2021 12:00:00.000, pela instituição de Gestão Pública  
Chaves Básicas 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 superestimava 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.camarasocial.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de autenticação: 45003700310036003500370031005400520042004. O documento está assinado digitalmente e pode ser validado no site da Chaves e Chaves Consultoria.

Chaves e Chaves Consultoria





**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 avaliado.

## 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 avaliado	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 <sup>a</sup>	2

<sup>a</sup> 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.camarasj.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de barras 003700310039003500330031005400520082004. O documento está assinado digitalmente e pode ser validado no site da Câmara de São José dos Campos.

Chaves Padrão Brasil e 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	≤ 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 código de verificação 037003100390030031005400520042004. Documento assinado digitalmente em 29/09/2021 12:00:21, no Instituto de Gestão Pública.

Chaves Básicas 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/m<sup>2</sup>**;
- Área a ser avaliada conforme matrícula: **456,40 m<sup>2</sup>**;

**Valor da área = Vr unitário do imóvel avaliando \* Área**

$$\text{Valor da área} = \text{R\$ 3.449,06/m}^2 * 456,40 \text{ m}^2 = \boxed{\text{R\$ 1.574.150,98}}$$

### **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
<b>Edificação</b>			
Área Construída	281,04	1	281,04
Área Construída	22,23	1	22,23
Total	<b>303,27</b>	Total	<b>303,27</b>
		<b>Total Geral</b>	<b>303,27</b>

**Área construída equivalente – 303,27 m<sup>2</sup>**

### **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 avaliados.

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 código de ônus 00370031003800300370031005400520082004 Doc. O documento está assinado digitalmente conforme 2019/2001200128001, que institui a Lei Geral das Chaves Públicas

Chaves Públicas Brasileiras CP-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 (%)	
		Mes	Ano		Mes	Ano		Mes	Ano		Mes	Ano
set/23	281,51	-0,95	2,24	2,69	315,45	0,05	4,64	5,64	244,50	-0,19	-0,92	-0,59
out/23	281,37	-0,95	2,19	2,51	315,45	0,00	4,54	4,68	244,27	-0,14	-1,05	-0,62
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
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
jan/24	281,70	0,00	0,00	2,37	315,59	0,02	4,67	4,67	244,86	-0,03	-0,03	-0,67
fev/24	281,99	0,18	0,19	2,47	315,59	0,00	4,62	4,84	245,47	0,35	0,22	0,38
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,12	0,09	0,49	0,70
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
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,58	247,19	0,29	0,92	0,69
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,76	326,49	0,22	3,47	3,54	248,34	0,71	1,53	1,72
ago/24	290,33	0,35	3,05	3,08	327,33	0,25	3,74	3,86	250,17	0,50	2,14	2,09
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,52	0,65	2,81	2,95

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

	R\$/m <sup>2</sup>	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.146,27	56,52
Material	822,90	42,54
Despesas Administrativas	55,43	2,74
<b>Total</b>	<b>2.024,60</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 176,13%

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, setembro de 2024 em R\$/m<sup>2</sup>**

Padrão Baixo	Padrão Normal		Padrão Alto		
Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês
R-1	1.930,10	0,23	R-1	2.426,96	0,29
PP-4	1.846,24	0,38	PP-4	2.255,62	0,29
R-8	1.753,64	0,38	R-8	2.024,50	0,33
PS	1.366,53	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\$/m<sup>2</sup>**

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

Padrão Normal	Padrão Alto				
Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês		
CAL-8	2.349,64	0,33	CAL-8	2.492,47	0,38
CSL-8	2.032,34	0,25	CSL-8	2.185,65	0,30
CSL-16	2.710,21	0,32	CSL-16	2.960,02	0,29
Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês		
RP1Q	2.155,06	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.camaraelegiçao.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 250037003100390039034005400520042004. Documento emitido digitalmente e assinado digitalmente em 20/09/2024 às 10:00:00, por JONATAN LUIZ RAMOS ANTUNES, na função de Avaliador 1 Arquivista. Chaves Básicas da BrasilCP-Brasil.





## PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

### SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

#### 2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações terreas 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 latex 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 - $R_c$		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 500370031003600350037003A0075400520022004100. Documento emitido digitalmente e assinado digitalmente em 20/01/2020 12:00:28-00-00, pela instituição de ensino Estadual das Artes Cênicas Chaves Biblioteca Brasil CP-Brasil.





**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

$\alpha$  = parcela de depreciação pela idade real já decorrida - definida por Ross

c = coeficiente de Heidecke:

Vida útil anos ----- 100% | 70 anos ----- 1 | = 0,571  
 Idade aparente anos ----- x | 40 anos ----- x |  
 Idade em % de vida = 57

**Adotado – 58%**

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

$C = 63,80\% \rightarrow c = 0,638$  (é o "1" da tabela direta)

Vd = Valor depreciável (sem incluir o residual)

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

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

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

**x = Idade Aparente (em ano)**

$n$  = Vida Útil (em ano)





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

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

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:

$Vb = (\text{área constr.} * \text{custo unit. edif.} * \text{fator após depreciação})$

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

**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.: sequem 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.





**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



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

**ANEXO 1**

**PESQUISA DE VALORES (AMOSTRAS)**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasic.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador de documento 370031003600330037005400520052004. O documento está assinado  
digitalmente com a Chave P-BRASIL-20012001232019, emitida pelo Instituto Federal das Ciências Públicas  
Chaves P-BRASIL-20012001232019, emitida pelo Instituto Federal das Ciências Públicas





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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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 m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup>**

**Fotos**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasic.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de identificação: 000370039003500330037005400520092004 Doc. O documento está em formato digital e é de autoria da MP com 2020-12/2021-20201232010, é de instituição de São Paulo, é de natureza pública e é de assinatura digital.

Chaves Brasileira Brasil CP-Brasil







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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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**

**Infraestrutura:**

Área total: 910,00 m<sup>2</sup>

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

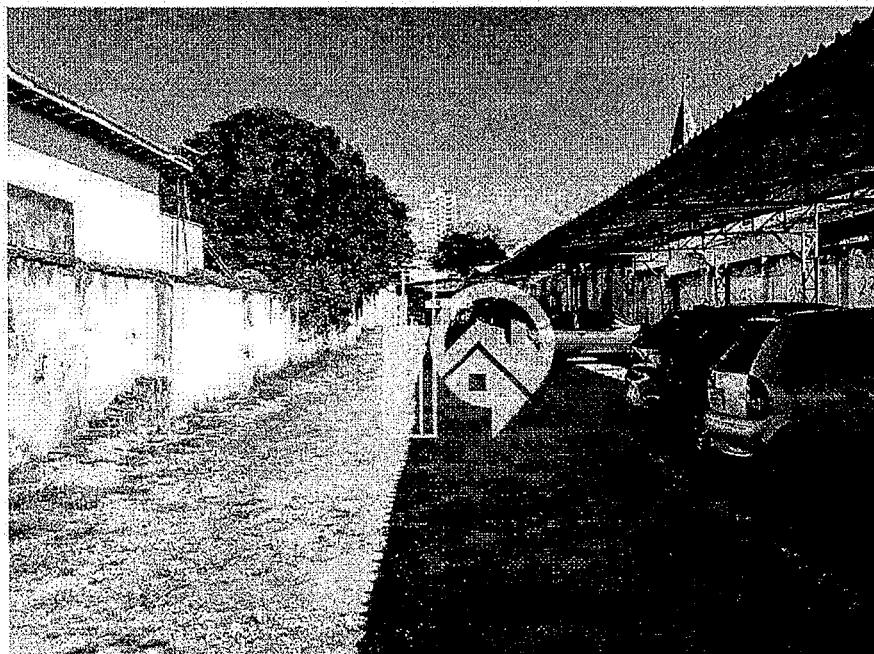
Valor da oferta

Valor bruto unitário:

**R\$ 3.610.000,00**

**R\$ 3.967,03/m<sup>2</sup>**

**Fotos**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador: 003700310038003500330037005400520062004. Documento assinado  
digitalmente e digitalmente assinado MP em 20/10/2024 às 20:20:23. Início da validade: 20/10/2024.  
Instituição responsável: Chaves Bárbara Brasil/CP-Brasil.





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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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 m<sup>2</sup>

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

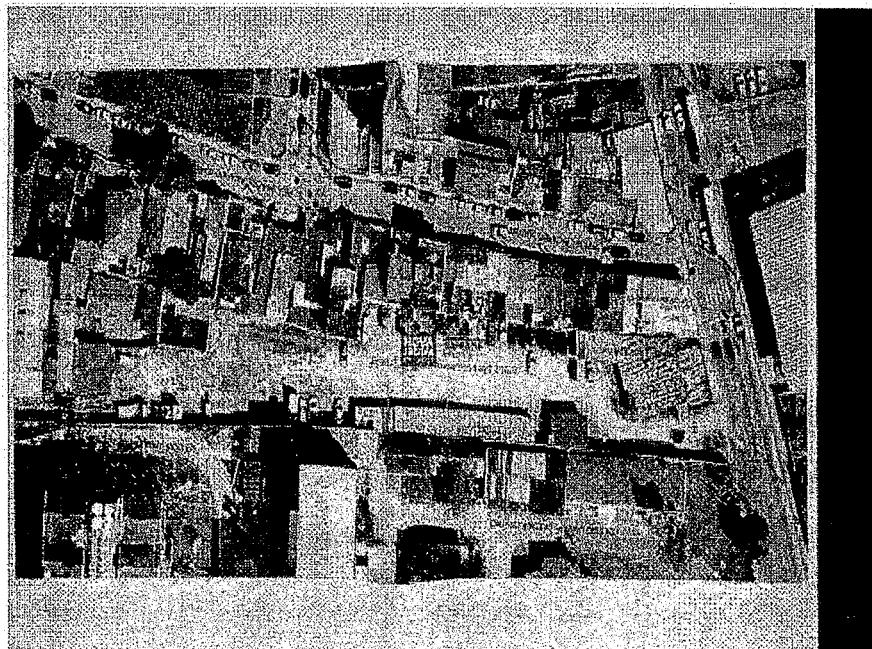
**Valor da oferta**

**Valor bruto unitário:**

**R\$ 10.000.000,00**

**R\$ 3.030,30/m<sup>2</sup>**

**Fotos**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de autenticação: 0037003100360033003A00540052004100; Documento emitido  
digitalmente digitalmente no dia 2020-12-20 às 20:20:20.0, pela instituição de justiça: Chaves  
Chaves Biblioteca Brasil CP-Brasil.





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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 05**

**Identificação do Imóvel:**

**AMOSTRA C92**

Endereço: Rua Paraibuna  
Bairro: Jardim São Dimas  
Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Riccio Imóveis

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

**Dados Cadastrais do Imóvel**

**Infraestrutura:**

Área total: 489,00 m<sup>2</sup>  
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

Água: sim  
Energia Elétrica: sim  
Esgoto: sim  
Asfalto: sim  
IF.: R\$ 1.504,28

**Valor da oferta**

**Valor bruto unitário:**

**R\$ 1.467.000,00**

**R\$ 3.000,00/m<sup>2</sup>**

**Fotos**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de identificação 03700310038003600330034005400520082004. Documento emitido no dia 20/10/2024, por meio da instituição de governo das cidades de São José dos Campos, São Paulo, Brasil.









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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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 m<sup>2</sup>

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

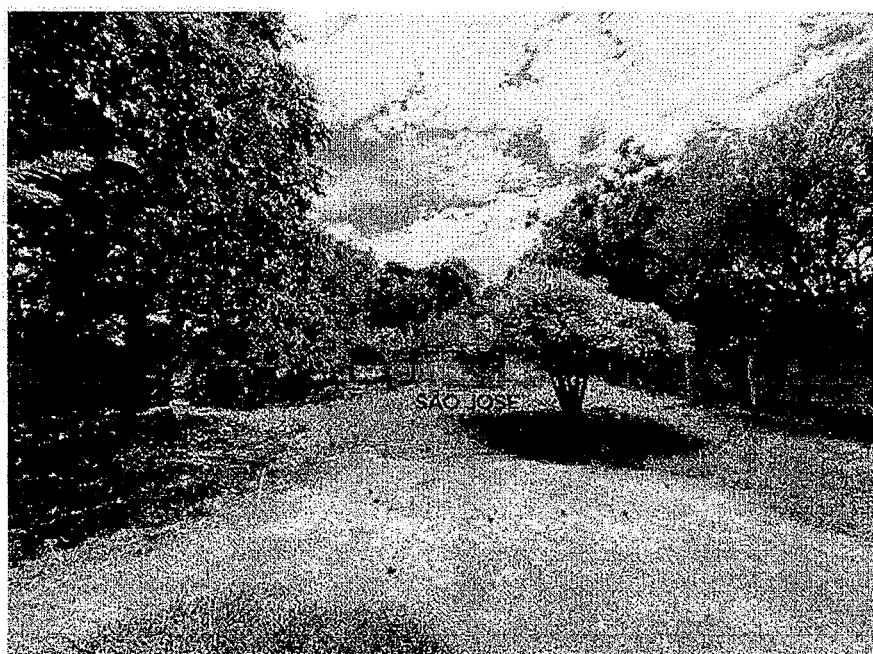
**Valor da oferta**

**R\$ 2.800.000,00**

**Valor bruto unitário:**

**R\$ 2.969,25/m<sup>2</sup>**

**Fotos**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador: 00370039003600330037005400520082004. O documento está assinado  
digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2011 de 2001 e 2000, pela instituição de Governo e Poderes.

Chaves Páginas Brasil CP-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.chavesnاماо.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 m<sup>2</sup>

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

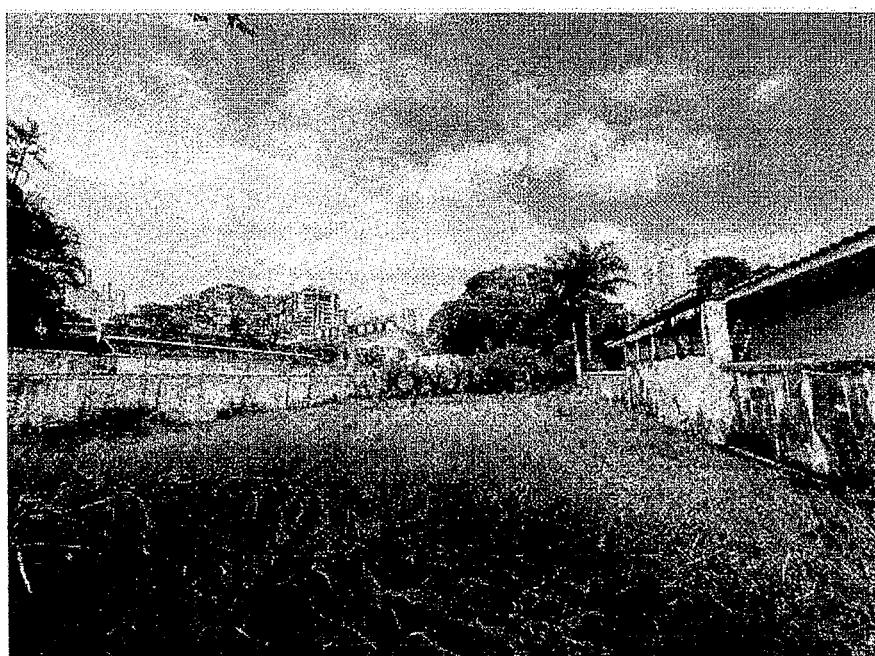
Valor da oferta

Valor bruto unitário:

**R\$ 1.490.000,00**

**R\$ 3.311,11/m<sup>2</sup>**

**Fotos**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador de autenticidade 03700310039003600330037005400520082004. Documento emitido  
digitalmente e assinado digitalmente no dia 21/10/2024 às 22:20:00, por Chaves Bárbara Brasil, na Gestão Pública  
Chaves Bárbara Brasil/BrasICP-Brasil.





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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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 m<sup>2</sup>

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

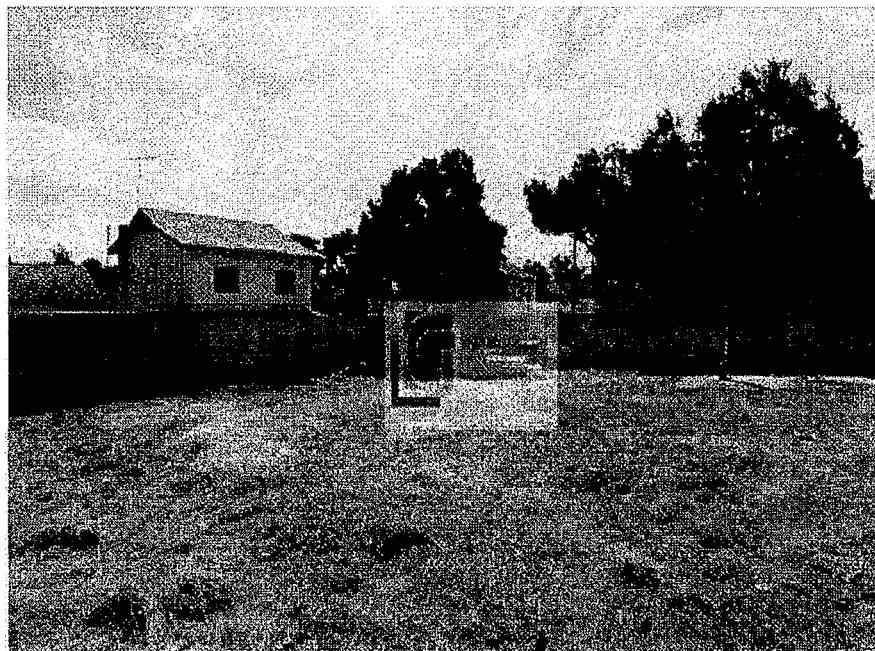
Valor da oferta

Valor bruto unitário:

**R\$ 1.500.000,00**

**R\$ 2.380,95/m<sup>2</sup>**

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de autenticidade: 30370031005000370037005400520092004. Documento emitido  
digitalmente e assinado digitalmente em 21/10/2024 às 20:00h23:2004, na Unidade Administrativa Chaves Brilhantes Brasil CP-Brasil.







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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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 m<sup>2</sup>

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

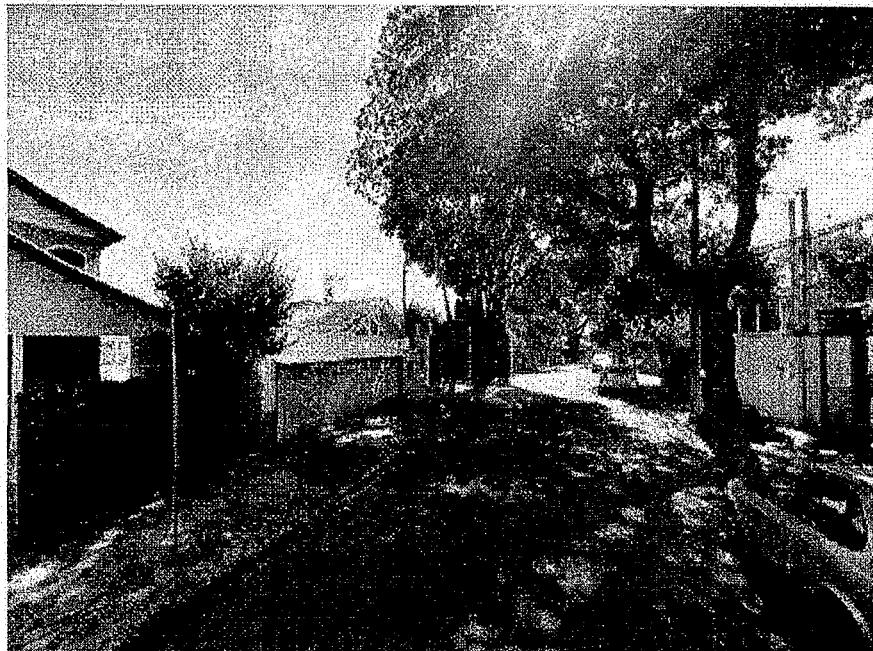
Valor da oferta

Valor bruto unitário:

**R\$ 1.570.000,00**

**R\$ 4.361,11/m<sup>2</sup>**

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de autenticação: 850370031003500037008A005460520092004. O documento está habilitado  
digitalmente e digitalmente assinado pelo MPPB em 21/10/2021 20:20:12:2001, à pedido do instituição de direito privado. Chaves Padrão da Brasil e 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 m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup>**

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de identificação: 0370031003900350037003A005400520032004. Documento assinado  
digitalmente e digitalmente assinado em 20/06/2024 12:20:00, na instituição de Gestão de Béns Públicos  
Chaves Béns da Prefeitura de São José dos Campos - CP-Brasil.





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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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 m<sup>2</sup>

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

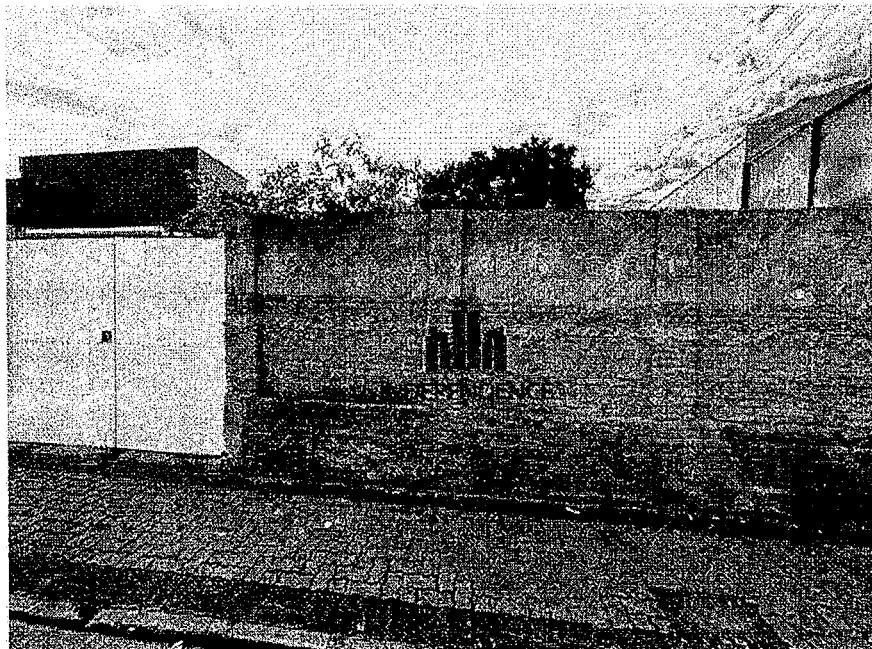
Valor da oferta

Valor bruto unitário:

**R\$ 3.000.000,00**

**R\$ 4.431,31/m<sup>2</sup>**

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de fiscalização: 2013/0031003900360033005100520082004. O documento está assinado digitalmente e é de autoria da Prefeitura de São José dos Campos, órgão ou entidade.

Chaves: Biblioteca Brasil e CP-Brasil



## **QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

### **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO COM TRATAMENTO POR FATORES**



**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

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

**PROPRIETÁRIO<sup>(a)</sup>**

Carmen Rachel Scavazzini Marcondes Faria e outros

## **FINALIDADE**

## Determinação do Valor de Mercado.

DATA: Outubro / 2024



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasje.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de validação 0003700310039003500330034005400520082004100. Documento assinado  
digitalmente e emitido em 11/06/2021 22:00:00, na sede da Instituição de Gestão Pública  
Chaves Páginas Brasileiras Brasil CIP-Brasil.





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

## RESUMO

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 m<sup>2</sup>

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

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:

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



Autenticar documento em: <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade.com/oidIdentificativa/35003700310030030030030031005400520052004100>. Documento assinado digitalmente MP com 21/03/2021 20:00:18,000,000, por: instituindo Chaves Públicas Chaves Públicas Brasileiras CP-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.

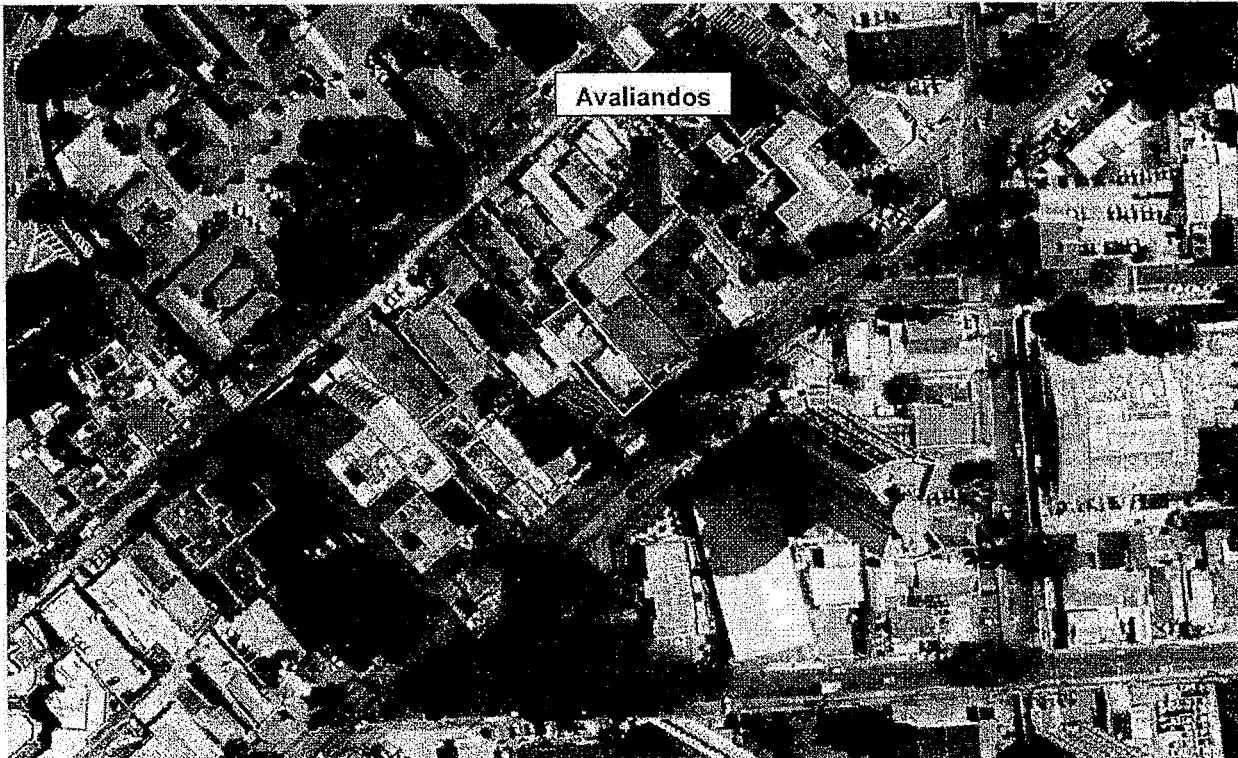
**2 – AVALIAÇÃO:**

**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 avaliado, 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 código de fácil leitura 03700310039003500370031005400520042004. O documento está assinado digitalmente e pode ser verificado no site da Câmara Municipal de São José dos Campos. Chaves Básicas: BrasilCP-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

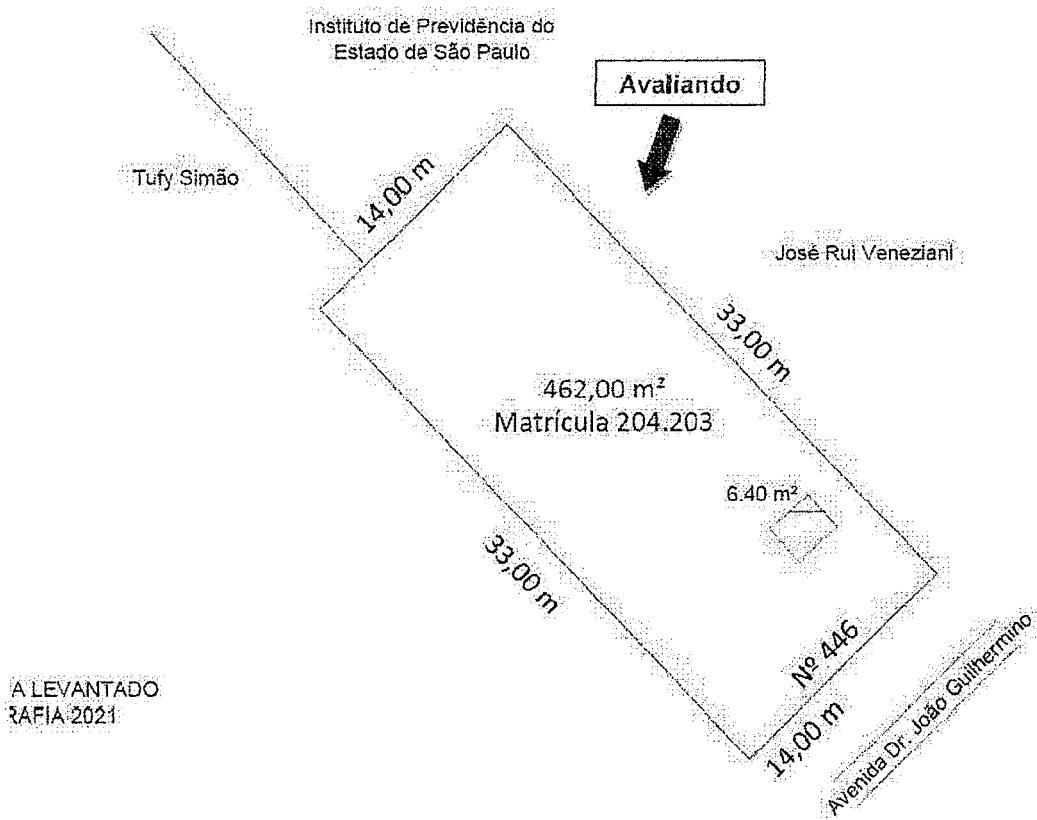
Inscrição Municipal: Parte da 11.0020.0017.0000

Matrícula: nº 204.203 – 1º Oficial de Registro de Imóveis.

### 3 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

#### 3.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Um imóvel constituído pelo lote sem benfeitorias. 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 código de identificação 25003700310038003600370031005400520082004. O documento está sendo  
digitalizado e assinado digitalmente no dia 21/08/2021 20:00:28-03-00 a firma instituída na Chaves Públicas  
digitais da Prefeitura de São José dos Campos.

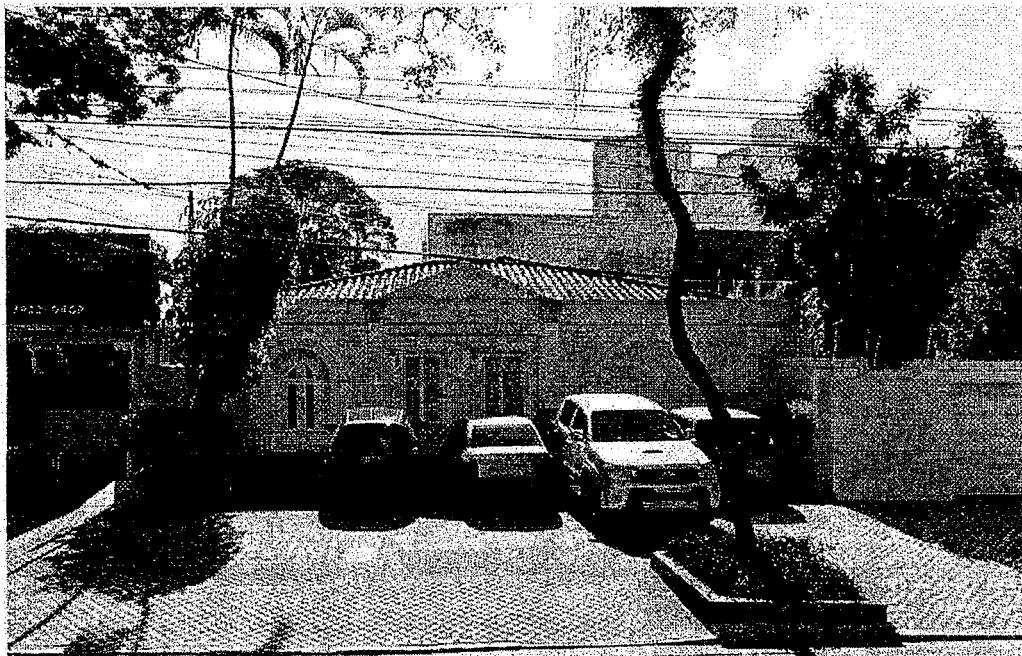




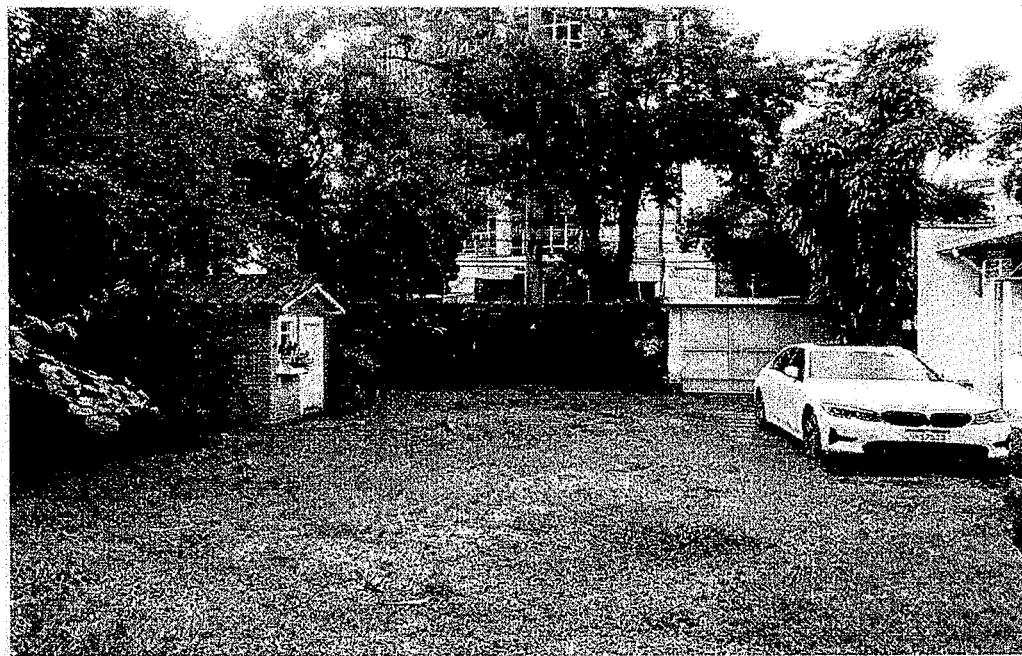
**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS**

**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 código de verificação 037003100380038003A005400520082004. Documento emitido  
digitalmente e assinado digitalmente. MP 2020/2021-27/06/2020 a 19/06/2020 a Imprensa Oficial da União das Cidades

Chaves Biblioteca Brasil CP-Brasil

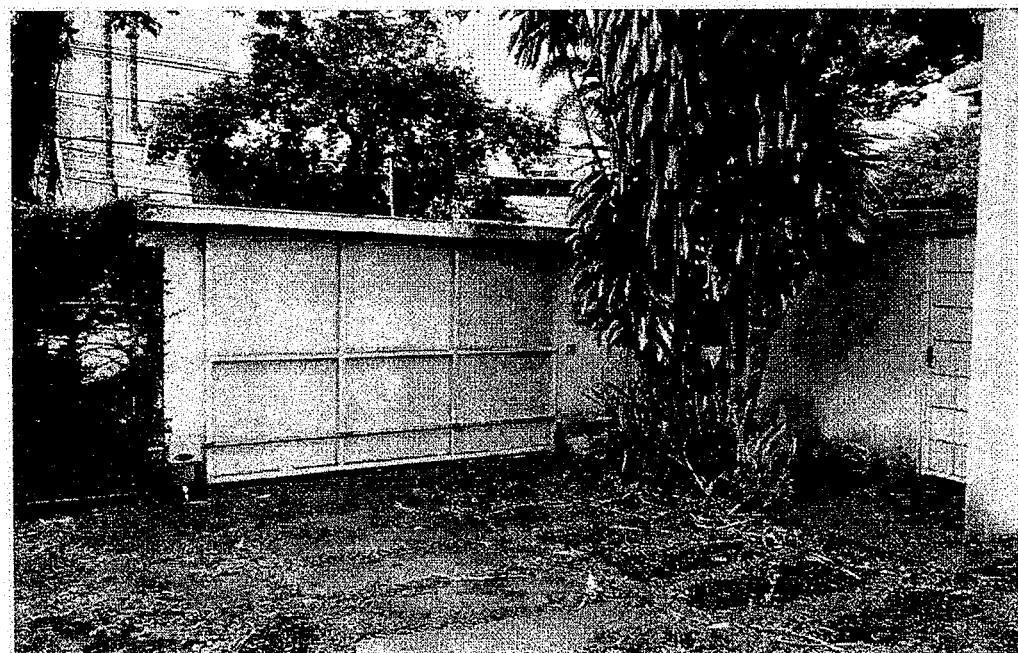




**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS**



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade/>  
com o identificador **00370031003600350037003A005400520082004**. O documento está assinado  
digitalmente e pode ser visualizado no endereço <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade/>, que é instituído de forma pública e  
Chaves Padrão Brasil CP-Brasil.



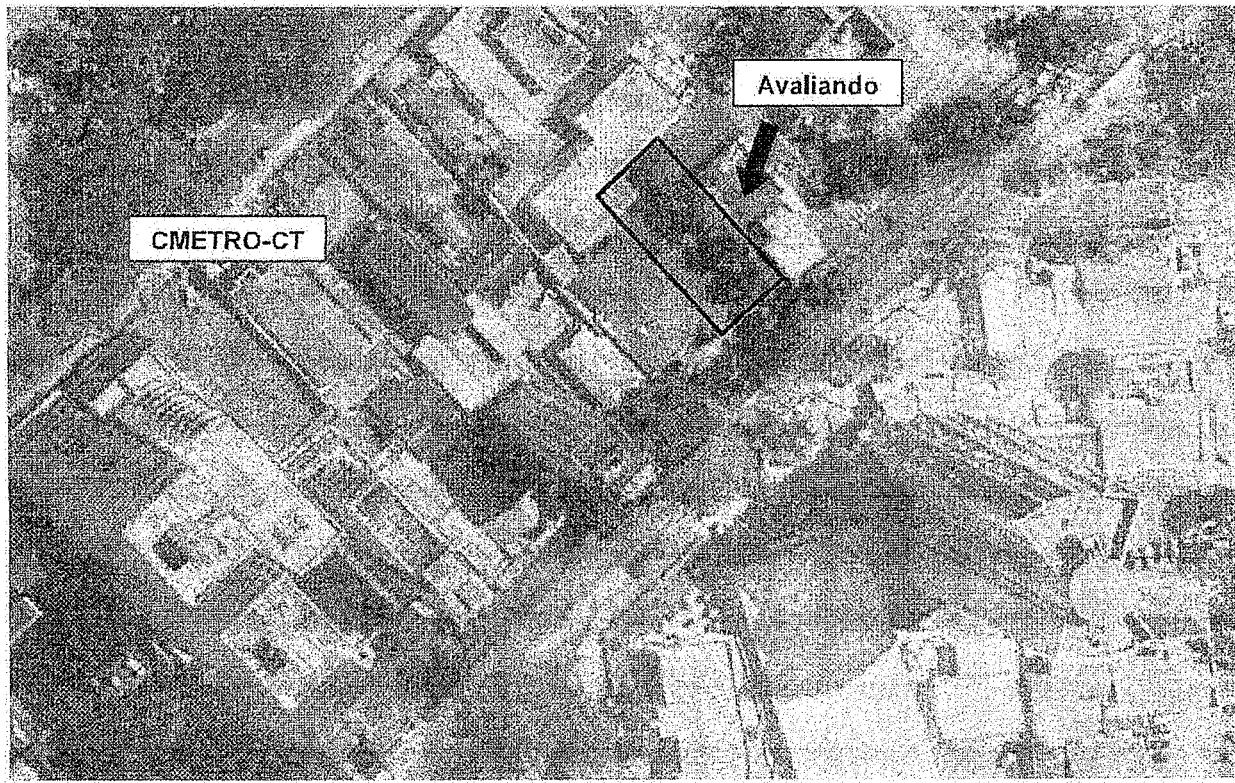


## PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

### 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 código de verificação: 25003700310038003800370031005400520092004100; Documento estornado  
digitalmente digitalmente no dia 20/08/2019 20:26:28.000, Imóveis Instituidos da Chaves Búndicas  
Chaves Búndicas Brasil CP-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	R / CS / I1-A	1,30	5,00	—	0,80	125,00	5,00	—	—
	RH					500,00	20,00		
	RHS <sup>(2)</sup>					250,00	10,00		
	CS1-A / CS1-B <sup>(4)</sup>					125,00	5,00		
	CS4-A <sup>(4)</sup> / CS4-B <sup>(4)</sup>								
Centro Tradicional	RV1							—	—
	RV2								
CMETRO-CT								15,00	5,00

## 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.

<sup>11)</sup> Análise de localização conforme artigos 197 a 201 desta Lei Complementar.

<sup>[2]</sup> 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 geoconômica do imóvel avaliando, observadas suas características de localização, melhoramentos e topografia.



## 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 avaliado.

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.camarasaoj.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 5003700310039003500370031005400520082004. O documento está sendo  
digitalizado digitalmente em 20/08/2018 20:00:20.110. Início institucional da Gestão Pública  
Chaves Biblioteca Brasil/CP-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 avaliado.

## 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 avaliado	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 <sup>a</sup>	2
<sup>a</sup> 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 código de identificação: 003700310038003500370031005400520082004. O documento está assinado digitalmente e autenticado pelo MPE/SP em 22/01/2021, 20:06:12:2001, na Unidade de Gestão de Políticas Chaves da Bacia do Rio Branco/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	≤ 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.camaraelegis.br/autenticidade.com/ocidatideticaf25037003100390038900330034005400520092004100> Data: 19/01/2021 10:41:56  
Digitalizado digitalmente MP corrente 2/2001 2000/2001, pela instituição de: Chaves Públicas  
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/m<sup>2</sup>**;
- Área a ser avaliada conforme matrícula: **462,00 m<sup>2</sup>**;

**Valor da área = Vr unitário do imóvel avaliando \* Área**

**Valor da área = R\$ 3.449,06/m<sup>2</sup> \* 462,00 m<sup>2</sup> = 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.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de identificação: 25003700310039003500370031005400520042004. O documento está sendo  
digitalmente assinado digitalmente no dia 27/10/2024, por meio de uma instalação de Chaves Públicas  
Chaves Públicas Brasil/CP-Brasil.





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

**13 – ENCERRAMENTO:**

O presente laudo é composto por 13 (treze) 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.

Jonatari Antunes  
Engenheiro Civil



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 2500370031003900360037003A005400520092004. O documento está sendo  
digitalizado e assinado digitalmente no dia 20/10/2024 às 12:40:00. O documento é válido para fins  
administrativos e não tem validade jurídica. Chaves: Biblioteca Brasil/CP-Brasil.





Validé aqui  
este documento

Protocolo: 908812 - CNM nº 111492.2.0204203-05

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

Imóvel:

Avenida DOUTOR JOÃO GUILHERMINO

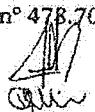
O terreno sem benfeitorias, situado com frente para a Avenida DOUTOR JOÃO GUILHERMINO, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, medindo 14,00 metros mais ou menos, na frente, igual medida nos fundos, por 33,00 metros mais ou menos, da frente aos fundos, em ambos os lados e que se divide pela frente com a Avenida Doutor João Guilhermino, pelos fundos com Túlio 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 digitel.

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

Av. 01 - Em 28 de fevereiro de 2012.

Nome Cônjugue

Por Formal de Partilha referido no R.03, faço a presente para constar que CLÉLIO MARCONDES é casado com ACLÉCIA 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 digitel.

vide verso

Validé este documento clicando no link a seguir: <https://assessorweb.onr.org.br/docs/74/SQ-635QY-ME8E8-3SD6Z>



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de verificação 0037003100380036031003400520082004. O documento está assinado digitalmente e digitado na forma de MP em 20/02/2012 às 09:00:28:000, na forma eletrônica de Chaves Públida e Brasileira CP-Brasil.





Validé aqui  
este documento

Protocolo: 908812 - CNM nº 111492.2.0204203-05

Matrícula	Ficha
204.203	01 verso

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

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

Eu, 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 R\$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 digitei.

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 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.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

Validé este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/74V5Q-635Y-ME8E8-3SD6Z>



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de identificação 0031003100310031005400520082004. O documento está assinado digitalmente e é válido de 1/2/2011 a 26/12/2011, é emitido pela Instituição de Gestão de Fazendas Públicas Chaves Públicas Brasil CP-Brasil.





Valida aqui  
este documento

Protocolo: 908812 - CNM nº 111492.2.0204203-05

Matrícula	Ficha
204.203	02

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

LIVRO NÚMERO DOIS

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 digitel.

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 ACLÉCIA 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

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/74V5Q-635QY-ME8E8-3SD62>



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador de documento 0370031005800300350037005400520092004. O documento está assinado digitalmente e pode ser validado no site https://assinador-web.oni.org.br/docs/74V5Q-635QY-ME8E8-3SD62 entre 20/01/2020 e 28/02/2020, à que é instituída a validade das assinaturas digitais.

Chaves Páginas Brasil CP-Brasil





Validé aquí  
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

Inovar

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 digital

Camila Fernanda Pereira Lima, Escreva

instrumento, o ato praticado e assinado.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Assinado digitalmente por ASSIMILADOR-WEBSITE em 11/05/2022 às 10:45:00. O documento pode ser verificado no site <https://assimilador-web.oni.org.br/docs/744V/SQ-6355QY-ME8E8-3SD6Z>.

ífico que a presente reprodução está conforme o original da matrícula nº 204203, conforme o parágrafo 11, do artigo 19, da Lei 6.015/73, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenortados até 05/06/2025.

ial: R\$ 44,20 São José dos Campos, 6 de junho de 2025  
do: R\$ 12,56  
Faz.: R\$ 8,60  
reg: R\$ 2,33  
stica: R\$ 3,03  
úblico: R\$ 2,12  
-ícipio: R\$ 2,21  
AL: R\$ 75,05  
ASSINADA DIGITALMENTE  
Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2025  
devendo para validade ser conservada em meio eletrônico  
Selô Digital: 1114923C30000001110846254

ASSINADA DIGITALMENTE

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

Selo Digital: 1114923C3000001110846254

<http://www.lib.utep.edu/>

### Elia de Custos

Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/authenticar>  
com o identificador **4500310031003900360033003A005400520082004**.  
Digitalizado e assinado digitalmente no ME em 20/06/2021, na Unidade Institucional de Cadastramento da Corte  
Digital, Biblioteca Pública do Brasil/CP-Brasil.

Chaves  UFSC  UFSCRS  UFSCRS  UFSCRS  UFSCRS



**IICP**  
B Brasil



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

**ANEXO 1**

**PESQUISA DE VALORES (AMOSTRAS)**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasic.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 003700310039003500370037005400520042004100; Documento emitido  
digitalmente digitalmente no dia 20/01/2021 20:00h, no Brasil, pela instituição de ensino pública  
Chaves Brás de São Paulo-SP-Brasil.





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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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](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 m<sup>2</sup>

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

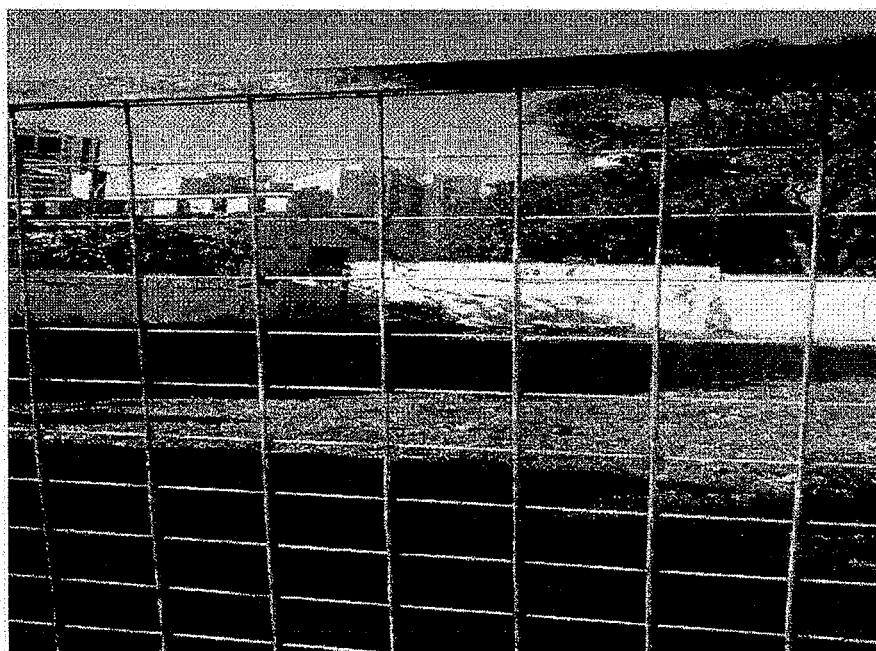
**Valor da oferta**

**Valor bruto unitário:**

**R\$ 1.200.000,00**

**R\$ 2.666,67/m<sup>2</sup>**

**Fotos**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador: 10037003003500370037003400520022004. O documento está habilitado  
digitalmente e pode ser autenticado diretamente no site da Câmara de São José dos Campos. Chaves: Biblioteca Brasil e CP-Brasil.





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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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 m<sup>2</sup>

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

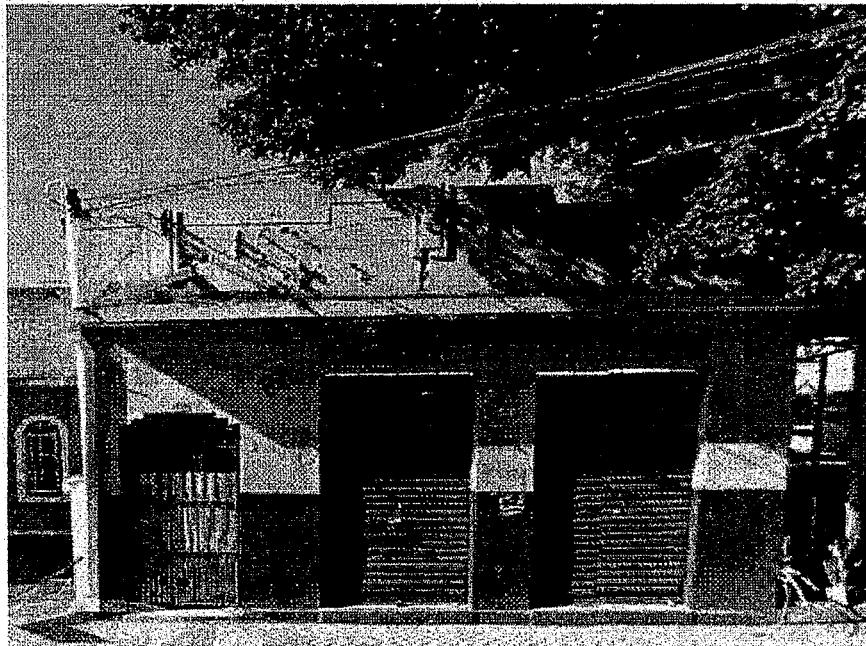
**Valor da oferta**

**Valor bruto unitário:**

**R\$ 1.700.000,00**

**R\$ 2.992,96/m<sup>2</sup>**

**Fotos**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasic.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador: 00310039003300370054052004100; Documento estornado  
digitalmente digitalmente MP em 2024-11-20 10:26:2001, Unidade Institucional de Gestão de Fazenda

Chaves: Biblioteca Brasil CP-Brasil





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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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**

**Infraestrutura:**

Área total: 910,00 m<sup>2</sup>

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

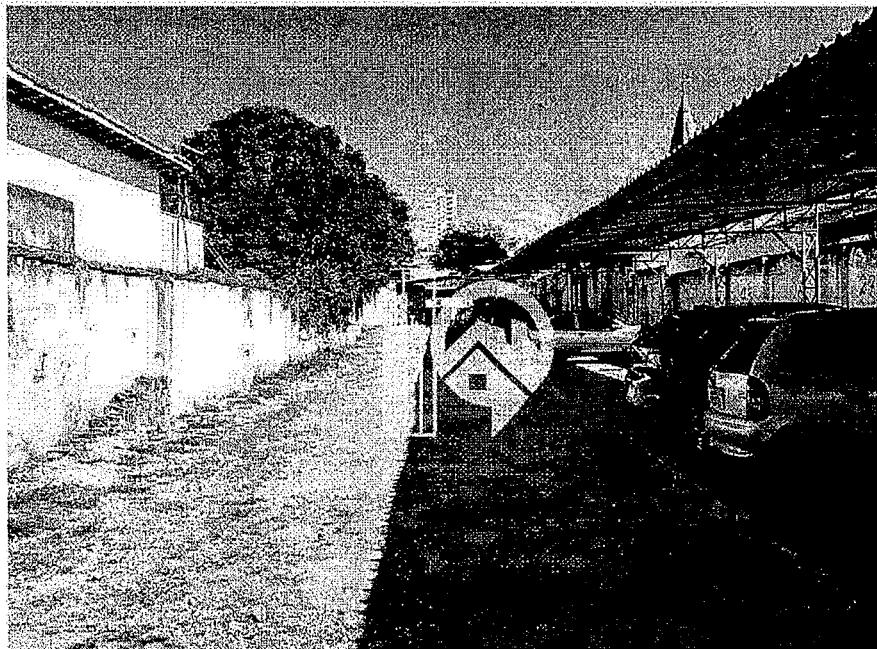
Valor da oferta

Valor bruto unitário:

**R\$ 3.610.000,00**

**R\$ 3.967,03/m<sup>2</sup>**

**Fotos**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de autenticação 0370031063900360637003A005400520092004 Doc. Documento estándido  
digital assinado digitalmente MP em 20-2/2001 202001232010 h, Imprensa Institucional da Gestão Pública  
Chaves Pública Brasileira Brasil CP-Brasil.





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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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 m<sup>2</sup>

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

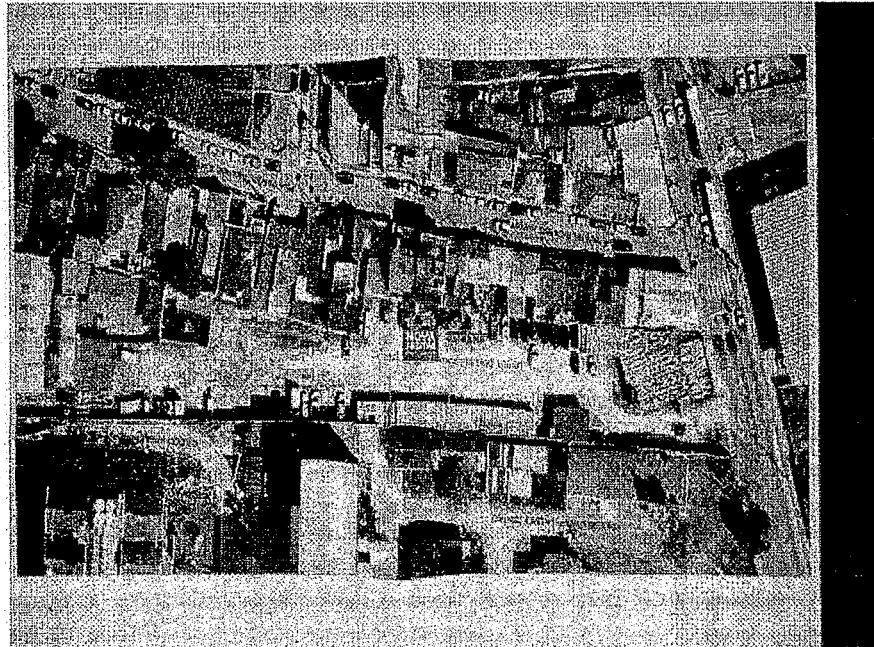
Valor da oferta

Valor bruto unitário:

**R\$ 10.000.000,00**

**R\$ 3.030,30/m<sup>2</sup>**

**Fotos**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de identificação: 0037003900300330037005400520092004. Documento autenticado  
digitalmente e assinado digitalmente no dia 20/10/2021 20:20:07Z/2004, na instituição de Gestão de Obras Públicas  
Chaves Pábilton Braga da Brasil CP-Brasil.





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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 05**

**Identificação do Imóvel:**

AMOSTRA C92

Endereço: Rua Paraibuna  
Bairro: Jardim São Dimas  
Cidade: São José dos Campos

Ofertante: Riccio Imóveis

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

**Dados Cadastrais do Imóvel**

**Infraestrutura:**

Área total: 489,00 m<sup>2</sup>  
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

Água: sim  
Energia Elétrica: sim  
Esgoto: sim  
Asfalto: sim  
IF.: R\$ 1.504,28

**Valor da oferta**

**Valor bruto unitário:**

**R\$ 1.467.000,00**

**R\$ 3.000,00/m<sup>2</sup>**

**Fotos**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de autenticação 0370031063600360033003A005400520092004. Documento emitido no dia 21/10/2024 às 20:26:01, conforme a legislação de habitação e urbanismo.

Chaves Pública e Brasileira da CP-Brasil





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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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 m<sup>2</sup>

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

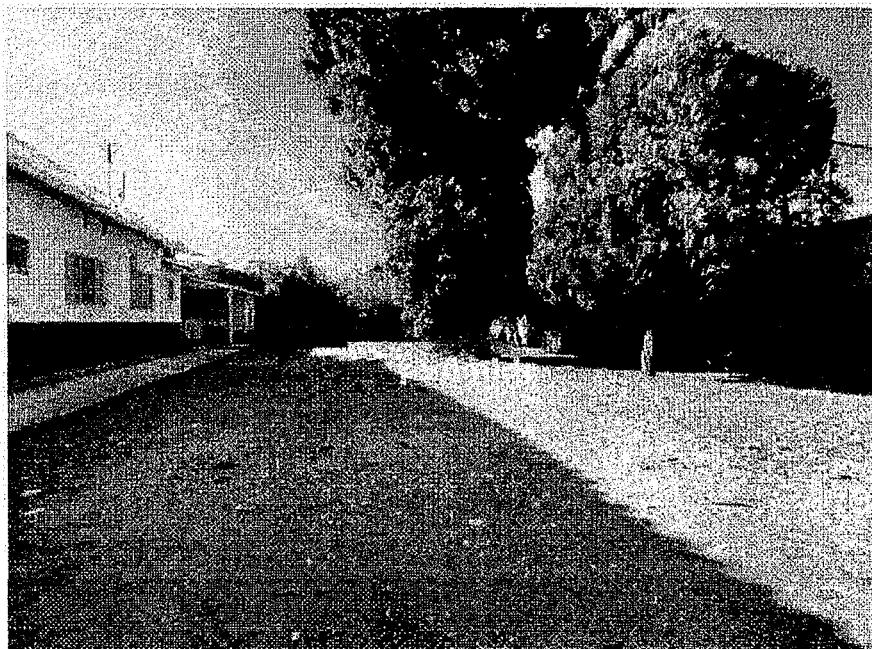
**Valor da oferta**

**Valor bruto unitário:**

**R\$ 5.645.000,00**

**R\$ 6.005,32/m<sup>2</sup>**

**Fotos**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de autenticação: 03700310639003600330037005400520052004. Documento emitido no  
digital signature system M2P em 2024/10/01 2020h23m20s, by the institution of São José das Flores  
Chaves Pública da Brasil CP-Brasil.





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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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**

**Infraestrutura:**

Área total: 400,00 m<sup>2</sup>

Água: sim

Testada principal: não informado

Energia Elétrica: sim

Profundidade: não informado

Esgoto: sim

Topografia: declive

Asfalto: sim

Consistência do terreno: seca

IF.: R\$ 1.582,42

Zoneamento: ZR (Zona Residencial)

Uso vigente: residencial, comercial e serviço

Acessibilidade: boa

Valor da oferta

Valor bruto unitário:

**R\$ 1.500.000,00**

**R\$ 3.750,00/m<sup>2</sup>**

**Fotos**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de verificação: 00570031005900360033003100520052004100. Documento emitido  
digitalmente e assinado digitalmente em 20/10/2024 às 10:20:00 horas, na Unidade Executiva de Gestão Habitacional  
Chaves Bittar, Biblioteca Brasileira CP-Brasil.





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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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 m<sup>2</sup>

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

Valor bruto unitário:

**R\$ 2.800.000,00**

**R\$ 2.969,25/m<sup>2</sup>**

**Fotos**



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de autenticação: 037603160300030037003A03540052004. Documento emitido  
digitalmente e digitalmente assinado em 21/10/2024 12:46:01, na Unidade Administrativa de Governo Autônomas  
Chaves Biblioteca Brasil e BrasilCP-Brasil.







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

**FICHA DE PESQUISA**

**ELEMENTO N° 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 m<sup>2</sup>

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

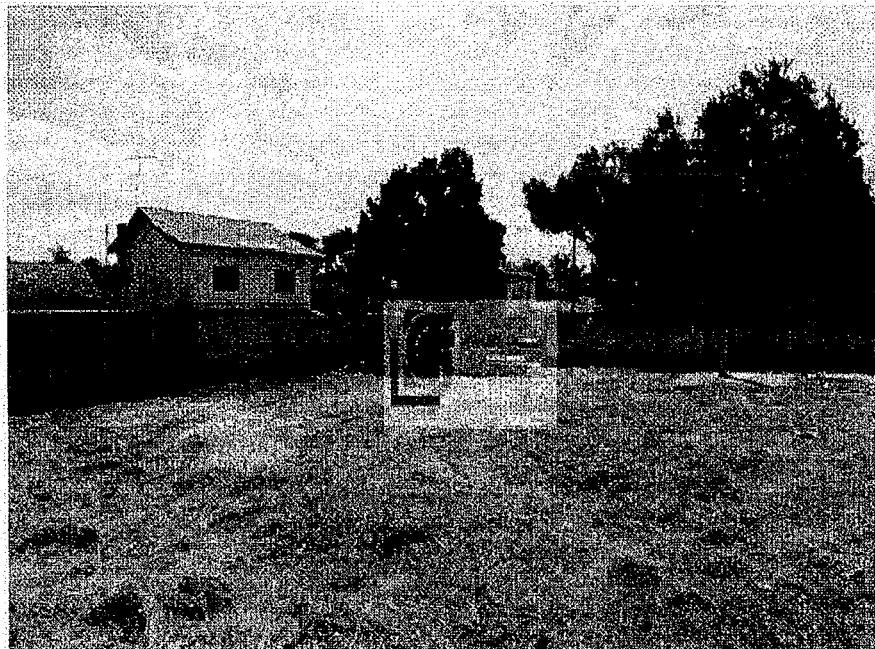
Valor da oferta

**R\$ 1.500.000,00**

Valor bruto unitário:

**R\$ 2.380,95/m<sup>2</sup>**

Fotos



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade>  
com código de verificação: 2003100300337003A00520002004. Documento emitido  
digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2011 e 2.200-5/2014, Imprensa Institucional da Câmara Municipal de São José dos Campos - SP, Brasil.

Chaves Biblioteca Brasileira Brasil CP-Brasil.



