

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/ FINALIDADE DO LAUDO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, para fins de alienação.

A presente avaliação tem por finalidade estimar o valor de mercado do imóvel identificado neste laudo, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preceitua a ABNT NBR 14.653.

O presente parecer técnico destina-se especificamente a subsidiar a alienação do bem em hasta pública (leilão judicial), atendendo às necessidades do processo em trâmite, garantindo maior transparência, segurança e referência de preço justo para as partes envolvidas.

LOCALIZAÇÃO

O bairro caracteriza-se por ocupação predominantemente residencial, dotado de infraestrutura urbana completa, contando com rede de energia elétrica, abastecimento de água, coleta de esgoto, pavimentação asfáltica, iluminação pública e coleta regular de lixo.

A região dispõe de comércio local diversificado, escolas, unidades de saúde, transporte público e demais serviços essenciais, apresentando fácil acesso às principais vias de circulação do município, o que contribui positivamente para a valorização imobiliária.

Trata-se de área consolidada, com padrão construtivo compatível com imóveis residenciais de padrão médio, inserida em zona urbana regular e plenamente integrada à malha viária da cidade.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: Um lote de terreno sob nº **431**, situado com frente para a **Rua E** do loteamento denominado “Palmeiras de São José”, desta cidade, encerrando a área de **300,00 m²**, medindo **10,00 m** de frente para a rua; de sua situação, metros nos fundos, onde confronta com o lote **406**; **30,00 metros** do lado onde confronta com o lote **430** metros do outro lado onde confronta com **432 (a)**. (transcrição da matrícula)

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Total: 300m²

Área Construída: 190m²

Matrícula nº 18.860 do CRI de São José dos Campos/SP

Endereço: Rua Brasília Ragazini Saes, 118 - Palmeiras de São José, São José dos Campos - SP, 12237-833

Inscrição Imobiliária: 66.0004.0010.0000

PESQUISA DE MERCADO

Foram obtidas amostras de imóveis comparáveis, conforme quadro abaixo:

ELEMENTO PESQUISADO	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO M ²
1	R\$ 440.000,00	0,90	R\$ 374.000,00	125	R\$ 2.992,00
2	R\$ 440.000,00	0,90	R\$ 374.000,00	110	R\$ 3.400,00
3	R\$ 459.000,00	0,90	R\$ 390.150,00	111	R\$ 3.514,86

Média dos valores por m²: R\$ 3.303,00

Obs.: Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,05 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.

Outrossim, considerando que a edificação foi construída no ano de 1993, conforme Certidão expedida pela Municipalidade, procedeu-se à aplicação de deságio técnico de 0,10 em razão da depreciação física e funcional decorrente da idade do imóvel, observando-se seu estado aparente de conservação, padrão construtivo e vida útil estimada

Tais ajustes foram realizados com o objetivo de conferir maior precisão técnica à avaliação, adequando os valores de referência às condições reais do bem e às práticas do mercado imobiliário.

CONCLUSÃO

O VALOR DE MERCADO é de: **R\$ 627.570,00** (seiscentos e vinte e sete mil quinhentos e setenta reais), para fev/26 (R\$ **3.303,00** x 190m²).

DOCUMENTAÇÃO DO AVALIADOR

O presente Laudo de Avaliação Imobiliária, destinado a leilão judicial, foi elaborado por avaliador devidamente cadastrado no **CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários**, mantido pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), em conformidade com a Lei nº 6.530/78, Resoluções do COFECI e Norma ABNT NBR 14.653.

Para fins de comprovação da habilitação técnica e regularidade profissional, seguem documento do avaliador:



DECLARAÇÃO DO AVALIADOR

Declaro, sob as penas da lei, que o presente **Laudo de Avaliação Imobiliária** foi elaborado com observância às normas técnicas aplicáveis, especialmente à **ABNT NBR 14.653**, com base em pesquisa de mercado e critérios técnicos adequados à finalidade a que se destina, assumindo integral responsabilidade pelas informações e conclusões nele contidas.

Declaro, ainda, que a avaliação foi realizada de forma técnica, imparcial e independente, inexistindo qualquer vínculo com as partes que possa comprometer a lisura do trabalho, estando ciente de que o presente laudo poderá ser utilizado para fins de alienação judicial do bem.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2026.

Jessika Neves

CRECI/SP: 116688-F

CNAI:055198

CERTIDÃO PREFEITURA



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS

**CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS ATUALIZADOS
EXERCÍCIO 2026**

CERTIDÃO Nº 2000786

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

Inscrição Imobiliária: 66.0004.0010.0000

Dados Gerais

Logradouro:					Nº	Complemento	CEP
R BRASÍLIA RAGAZINI SAES					118	***	12237-390
Unidade	Bloco	Garagem	Quadra	Lote	Bairro/Loteamento		
***	***	***	***	431	PALMEIRAS DE SAO JOSE PALMEIRAS DE SAO JOSE		
Identificação Uso		Padrão			Transcrição/Matricula		
10 - Casa		Padrão 2			18860		

Terreno

Área (m²)	Área Excedente (m²)	Área Total (m²)	Valor m²(R\$)
300,00	0,00	300,00	589,09

Construções

Tipo	Identificação	Padrão	Área Construída (m²)	Valor m² (R\$)	Ano	Obsolescência
Casa	Área Total	Padrão 2	190,00	1701,24	1993	0,66
Total:			190,00			

Valores Venais

Terreno (R\$)	Construção (R\$)	Área Excedente (R\$)	Total do Imóvel (R\$)
177.787,36	214.615,51	0,00	392.402,88

Benefício Fiscal

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

Documento emitido via internet em 11/02/2026 10:16:52

Numero de Controle: CVVSHY1345DFQM9BDO934FO2000786

Valido até: 10/03/2026

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no site da Prefeitura, no endereço <http://www.sjc.sp.gov.br>

IMAGENS

- Fotográfica da Fachada



- Imagem do Google / localização



ELEMENTOS

1. <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-sp-sao-jose-dos-campos-palmeiras-de-sao-jose-150m2-RS459000/id-27222041/>



VISTO

+17 Fotos

Casa com 2 quartos à venda na Rua Mehgy Moanna Metene, 00, Palmeiras de São José, São José dos Campos

Rua Mehgy Moanna Metene, 00
Palmeiras de São José, São José dos Campos/SP

111m² 2 1

R\$ 459.000

Contatar

2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-palmeiras-de-sao-jose-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-110m2-venda-RS440000-id-2846819206/?source=ranking%2Crp>



Visualizado

Casa para comprar com 110 m², 2 quartos, 1 banheiro, 2 vagas em

Palmeiras de São José, São José dos Campos
Rua Brasília Ragazzini Saes

110 m² 2 1 2

R\$ 440.000
IPTU R\$ 45

Mensagem

3. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-palmeiras-de-sao-jose-sao-jose-dos-campos-sp-125m2-id-2776727418/?source=ranking%2Crp>



Visualizado

Casa para comprar com 125 m², 3 quartos, 2 banheiros, 2 vagas em

Palmeiras de São José, São José dos Campos
Rua Brasília Ragazzini Saes

125 m² 3 2 2

R\$ 440.000

Contatar