

**TERMO DE AVALIAÇÃO OPINATIVO – AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO**

Imóvel Avaliado: Matrícula nº 57.423
Data da Elaboração: 06/08/2025
Responsável Técnico: Jacinto Willy – CRECI/SP nº 49.795
Solicitante: Condomínio Conjunto Integração
CNPJ: 53.317.384/0001-37
Endereço: Avenida Juscelino Kubitschek nº 6.701 – Vila Industrial – São José dos Campos/SP, CEP: 12.220-000.

Finalidade

Este parecer técnico tem como propósito principal a determinação do valor de mercado de bem imóvel urbano, localizado no município de São José dos Campos/SP, com vistas à sua precificação prévia para fins de alienação em leilão público.

A avaliação foi elaborada conforme os preceitos legais vigentes, observando os princípios técnicos e éticos da profissão, com respaldo na Lei Federal nº 6.530/1978, que regulamenta o exercício da atividade de corretor de imóveis, e nas diretrizes da Norma Brasileira NBR 14.653-2 da ABNT, que trata especificamente da avaliação de imóveis urbanos.

Objeto da Avaliação

O presente estudo tem por objeto a avaliação de um bem imóvel de natureza urbana, consistindo em uma unidade autônoma do tipo apartamento.

Localização: Avenida Juscelino Kubitscheck nº 6.701 – Vila Industrial – São José dos Campos/SP, CEP: 12.220-000.

Descrição do Imóvel: Apartamento nº 23, localizado no 1º andar do Bloco 11 do Edifício Igaratá – Conjunto Integração –, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 6.701, bairro Tatetuba ou Ronda, em São José dos Campos/SP. O imóvel conta com área útil de 42,245m², além de 31,5366m² de área descoberta e 3,8589m² de área comum, totalizando 77,6405m². A unidade detém fração ideal de 0,0951272% do terreno. Registro municipal sob a Inscrição Imobiliária nº 051.042.005.00/0.

Metodologia de Avaliação

A metodologia aplicada para esta avaliação foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual consiste na comparação do imóvel avaliado com outros de características similares e localizados em região equivalente, cujas ofertas ou transações tenham sido verificadas em período recente.

Foram observados e ponderados os seguintes atributos para a análise:

- Localização geográfica;
- Área total do terreno;
- Estado de conservação das edificações;
- Tipologia das construções;
- Padrão construtivo e acabamento;
- Potencial de valorização;
- Situação documental e viabilidade de regularização.

As amostras comparativas utilizadas para a precificação foram obtidas por meio de pesquisas em portais especializados, registros públicos, além de consulta junto a corretores atuantes na microrregião.

Análise e Determinação do Valor de Mercado

Com base nos dados levantados e após criteriosa análise dos imóveis de referência, concluiu-se que o valor médio unitário do metro quadrado de terrenos edificadas com características similares na região é de R\$ 4.435,24.

Cálculo do Valor do Imóvel

Área Total do Terreno: 42,24

Valor Médio por m²: R\$ 4.435,24

Valor de Avaliação: $42,24\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.435,24 = \text{R\$ } 187.344,87$

Conclusão – Valor de Mercado Atribuído

Com fundamento na análise técnica realizada, atribui-se ao imóvel objeto deste laudo o seguinte valor:

R\$ 187.344,87

(Cento e oitenta e sete mil, trezentos e quarenta e quatro reais e oitenta e sete centavos).

Este valor representa a estimativa de mercado na data da presente avaliação, considerando as condições atuais do imóvel e do mercado local.

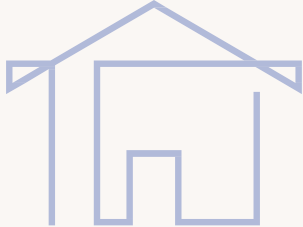
Este documento foi elaborado com a observância dos princípios da imparcialidade, boa-fé, rigor técnico e diligência profissional, visando conferir segurança jurídica e mercadológica ao solicitante.

Jacinto Willy

Corretor de Imóveis – CRECI/SP nº 49.795

Jacinto Willy
Creci: 49.795-F

Protocolado em 24/09/2025 às 11:37, sob o número WSJC25703948711
informe o processo 1026224-70.2023.8.26.0577 e código GFEHSPW.
original, assinado digitalmente por JULIO APARECIDO COSTA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/09/2025 às 11:37, sob o número WSJC25703948711
o site <https://www.tjsp.br>



Rafaella Falcão

corretora de imóveis

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Solicitante: Condomínio Conjunto Integração

CNPJ/CPF: 53.317.384/0001-37

Imóvel: Matrícula nº 57.423

Responsável Técnico: Rafaela Marques Cardoso Falcão Matias

CRECI: BA nº 25251

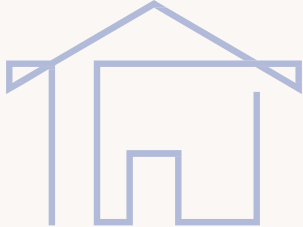
Data da Avaliação: 06/08/2025

Objetivo do Parecer

O presente parecer técnico tem como objetivo estimar o valor de mercado do imóvel descrito neste documento, utilizando critérios técnicos respaldados pela legislação vigente, com vistas à sua eventual comercialização, seja por iniciativa particular ou em processos judiciais.

Fundamento Legal

Este parecer foi elaborado conforme os preceitos da Lei Federal nº 6.530, de 12 de maio de 1978, regulamentada pelo Decreto nº 81.871/78, que dispõe sobre o exercício da profissão de Corretor de Imóveis. Em especial, destaca-se o Art. 3º, que estabelece a competência legal do profissional para emitir pareceres técnicos referentes à comercialização de bens imóveis.



Rafaella Falcão

corretora de imóveis

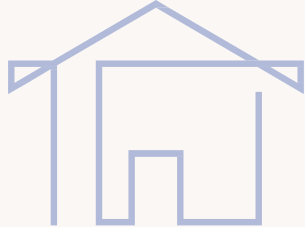
Método Utilizado

O método adotado para esta avaliação é o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme as diretrizes da **NBR 14.653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas)**. Esse método fundamenta-se na comparação com imóveis similares situados na mesma região do bem avaliado, levando em consideração características como localização, área privativa, padrão construtivo, infraestrutura, estado de conservação, além de dados coletados junto a portais imobiliários, corretores locais e anúncios públicos.

Identificação do Imóvel Avaliado

Endereço do Imóvel: Avenida Juscelino Kubitschek nº 6.701 – Vila Industrial – São José dos Campos/SP, CEP: 12.220-000.

Tipo de Imóvel: Urbano localizado em zona urbana, com infraestrutura urbana consolidada (vias asfaltadas, saneamento básico, energia elétrica, iluminação pública, etc).



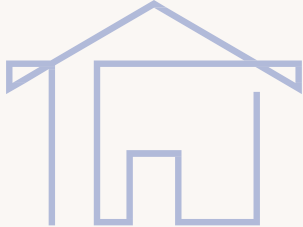
Rafaella Falcão

corretora de imóveis

Descrição do Imóvel: O imóvel avaliado corresponde ao Apartamento nº 23, localizado no 1º pavimento do Bloco 11 (Edifício Igaratá), pertencente ao Conjunto Integração, situado na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 6.701, bairro Tatetuba ou Ronda, município de São José dos Campos/SP. A unidade possui área útil de 42,245m², área comum de 3,8589m² e área descoberta de 31,5366m², perfazendo uma área total de 77,6405m², com fração ideal de 0,0951272% do terreno. Inscrição Imobiliária: 051.042.005.00/0.

Análise Mercadológica

Com base na pesquisa comparativa realizada na região, foi possível identificar imóveis de padrão semelhante que serviram de referência para a presente avaliação. Os dados comparativos consideraram a **localização, metragem, finalidade de uso e características construtivas.**



Rafaella Falcão

corretora de imóveis

Determinação do Valor de Mercado

Com base na análise mercadológica, o valor do metro quadrado (m²) para imóveis com características similares na região foi estimado em:

R\$ 4.663,86/m²

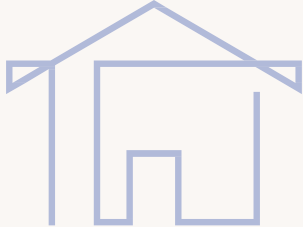
Considerando que o imóvel possui uma área de 42,242m², temos:

$$42,24\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.663,86/\text{m}^2 = \text{R\$ } 197.001,82$$

Com base na metodologia aplicada e nos dados mercadológicos levantados, o valor estimado para o imóvel avaliado é de:

R\$ 197.001,82

(Cento e noventa e sete mil, um real e oitenta e dois centavos).



Rafaella Falcão

corretora de imóveis

Considerações Finais

Este parecer técnico foi elaborado com base em informações atualizadas e fidedignas, considerando a ampla experiência da responsável técnica no mercado imobiliário, respeitando os princípios éticos e legais da profissão.

Rafaela Marques Cardoso Falcão Matias



GUILHERME PATRICIO DE GODOY
CORRETOR DE IMÓVEIS

Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária

Responsável Técnico: Guilherme Patricio de Godoy

Identificação: CRECI/SP N° 156986

Número do Processo: 1026224-70.2023.8.26.0577

Objeto da Avaliação: Matrícula n° 57.423

Exequente: Condomínio Conjunto Integração

CPF/CNPJ: 53.317.384/0001-37

Metodologia Aplicada:

Para a presente avaliação imobiliária, utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, técnica amplamente adotada na engenharia de avaliações e reconhecida pela Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653-2 da ABNT). Este método consiste na comparação direta entre o imóvel objeto da análise e outros bens similares, localizados em regiões com características urbanísticas, estruturais e econômicas semelhantes, cujos valores de oferta ou transações foram recentemente verificados no mercado imobiliário.





GUILHERME PATRÍCIO DE GODOY

CORRETOR DE IMÓVEIS

A seleção dos dados comparativos foi realizada com rigor técnico, priorizando imóveis com especificações construtivas, padrão de acabamento, localização e metragem compatíveis com o bem avaliado. A análise levou em consideração variações nos preços de mercado obtidos através de **fontes confiáveis**, tais como portais especializados, contato direto com **imobiliárias atuantes na região**, além de consultas a **bancos de dados de ofertas recentes** e documentos imobiliários oficiais.

Finalidade da Avaliação

A presente avaliação tem como **finalidade principal** a **definição do valor de mercado do imóvel** para fins de **alienação judicial ou extrajudicial**, seja por iniciativa particular do proprietário ou decorrente de processos judiciais. O laudo poderá ser utilizado como subsídio técnico na formação do preço de venda, garantindo maior segurança jurídica e transparência na negociação do bem.



godoycorretagem@gmail.com



GUILHERME PATRÍCIO DE GODOY
CORRETOR DE IMÓVEIS

Identificação e Caracterização do Imóvel

Endereço: Avenida Juscelino Kubitschek nº 6.701 – Vila Industrial – São José dos Campos/SP, CEP: 12.220-000.

Inscrição Registral: 51.010.001.670.0000

Descrição do bem avaliado

Apartamento nº 23, situado no 1º andar do Bloco 11, denominado Edifício Igaratá, integrante do Conjunto Integração, localizado na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 6.701, no bairro Tatetuba ou Ronda, município, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos/SP. Possui área útil de 42,245m², área comum de 3,8589m² e área descoberta de 31,5366m², totalizando 77,6405m² de área total construída. A unidade possui fração ideal de 0,0951272% do terreno. Inscrição Imobiliária: 051.042.005.00/0.

Área do Apartamento: 42,24 de área útil.





GUILHERME PATRICIO DE GODOY
CORRETOR DE IMÓVEIS

Análise Mercadológica e Valor do M² da Região

Com base nas pesquisas realizadas no mês da presente avaliação, o **valor médio do metro quadrado (m²)** para imóveis de padrão e localização equivalentes na cidade São José dos Campos/SP, especialmente no entorno do bairro Vila Industrial, foi fixado em:

Valor de referência do m² privativo: R\$ 4.343,79

Este valor foi obtido através da análise comparativa de **anúncios ativos e recentes** em portais como Viva Real, OLX, ZAP Imóveis e contatos diretos com **corretores credenciados locais**, considerando ajustes por características específicas como andar, vaga de garagem, estado de conservação, padrão de acabamento e posição solar.





GUILHERME PATRICIO DE GODOY
CORRETOR DE IMÓVEIS

Cálculo de Valor de Mercado do Imóvel

A avaliação foi pautada sobre a **área útil**, considerando que é o critério mais comumente utilizado nas transações imobiliárias residenciais, conforme práticas do mercado:

$$42,24\text{m}^2 \text{ (Área Útil)} \times \text{R\$ } 4.343,79 \text{ (valor do m}^2\text{)} = \text{R\$ } 183.482,09$$

Valor de mercado estimado do imóvel: R\$ 183.482,09

Guilherme Patricio Godoy





Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 189.276,26
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/06/2026 a 01/07/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	30 dias	1,004100
Percentual correspondente	30 dias	0,410000 %
Valor corrigido para 01/07/2026	(=)	R\$ 190.052,29
Sub Total	(=)	R\$ 190.052,29
Valor total	(=)	R\$ 190.052,29

[Retornar](#) [Imprimir](#)