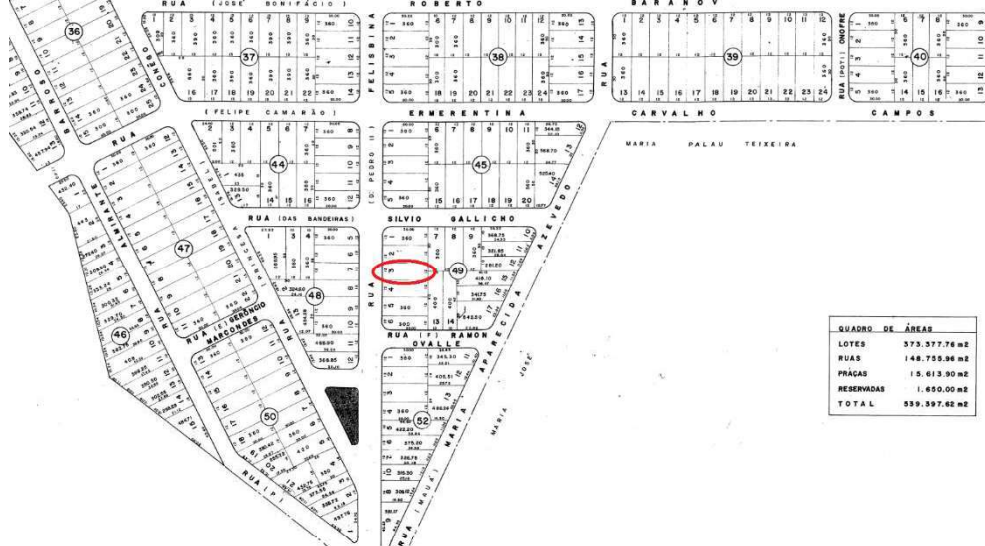

Laudo de Avaliação

Processo Digital n°: **0026865-51.2018.8.26.0577**
Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença – Compra e Venda**
Exequente: **ELINALDO LIMA NUNES e outro**
Executado: **ADRIANA MARÇAL DE CARVALHO**

Matricula 171.178



Mapa localização da quadra e lote



Mapa localização da quadra

Coordenadas Geográfica Aproximada

23°16'53"S 45°54'08"W

Sumário

1.SOLICITANTE.....	4
1.1 Objeto	4
1.2 Finalidade.....	4
1.3 Data	4
1.4 Valores.....	4
2.PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.	5
3. MATRÍCULA 171.178.....	6
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.	6
3.1 Aspectos de Localização.	6
3.2 Equipamentos Urbanos e Comunitários	8
3.3 Atividades Existentes no Entorno.....	9
3.4 Descrição do Entorno	9
4.CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	9
4.1 Terreno	9
4.2 Construções	9
4.3 Características Principais	10
4.4 Pontos positivos e negativos:.....	10
5 Matriz SWOT.....	10
6.DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	11
6.1 Valor de Venda – Situação Atual	11
6.2 Metodologia.....	11
6.3 Referências Normativas.....	11

1.SOLICITANTE

ELINALDO LIMA NUNES e outro
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

1.1 Objeto

Imóvel localizado no Perímetro Urbano da Cidade de São José dos Campos/SP, melhor descrito na Matrícula nº 171.178 do processo nº **0026865-51.2018.8.26.0577**.

1.2 Finalidade

Avaliação para determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3 Data

- Data da vistoria: 28/12/2023
- Data de referência: DEZEMBRO/2023

1.4 Valores

MATRÍCULA 171.178
R\$ 377.000,00 (Trezentos e Setenta e Sete Mil Reais)

2.PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

O trabalho técnico envolvendo vistorias ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de Dezembro de 2023.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias, profissionais habilitados e sites de venda de imóveis da região, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor, pressupondo que as medidas, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, somente as necessárias para tal avaliação.

Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os seguinte documentos e sites:

- Matrícula nº 171.178
- Memorial Descritivo – processo **0026865-51.2018.8.26.0577**;
- [Casa com 3 quartos, 180 m² em Jardim Imperial, São José dos Campos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](#)
- [Casa com 3 quartos na Rua José Aulísio, Jardim Imperial, São José dos Campos - SP - ID: 18333318 | Chaves na Mão \(chavesnamao.com.br\)](#)
- [Casa com 3 quartos na Rua Dom João VI, Jardim Imperial, São José dos Campos - SP ID: 13144852 | Chaves na Mão \(chavesnamao.com.br\)](#)
- [Casa na Rua Almirante Barroso, 80, Jardim Imperial em São José dos Campos, por R\\$ 240.000 - Viva Real](#)
- [Casa 120 m² em Jardim Imperial em São José dos Campos, por R\\$ 350.000 - Viva Real](#)

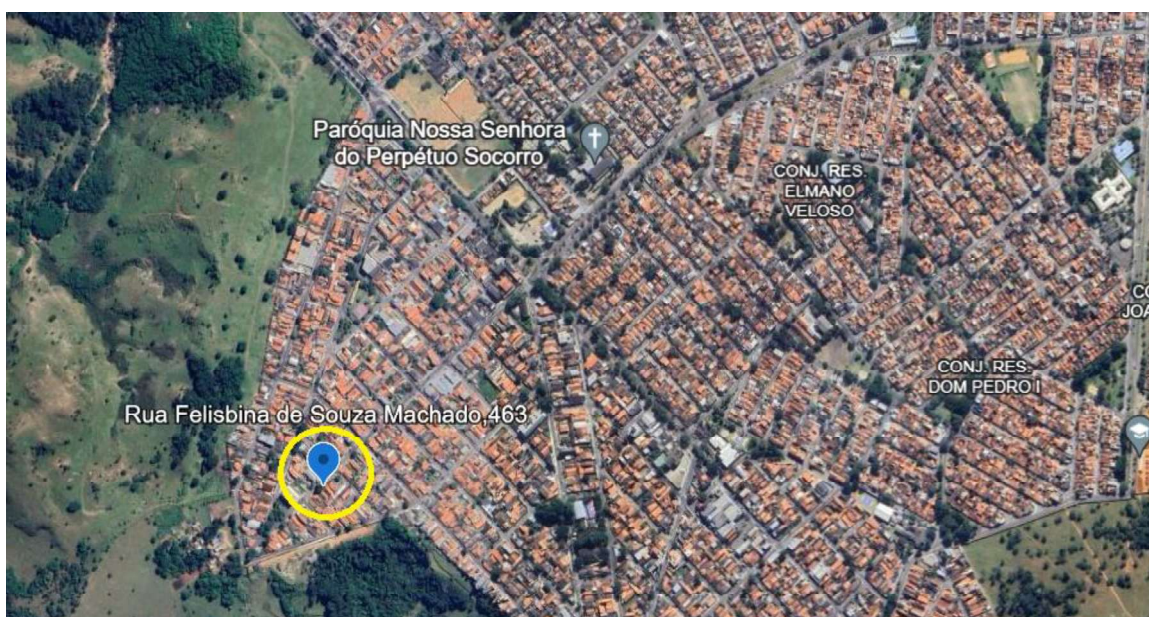
Foram analisadas ainda informações complementares de apoio, obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor.

O imóvel foi devidamente vistoriado e as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais e de confrontações nominais, conforme detalhamento em fotos, não tendo sido efetuadas medições em campo. Foram realizados levantamentos fotográficos do local via Google Earth Pro, para caracterização de possíveis construções. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento da pessoa que realizou os serviços.

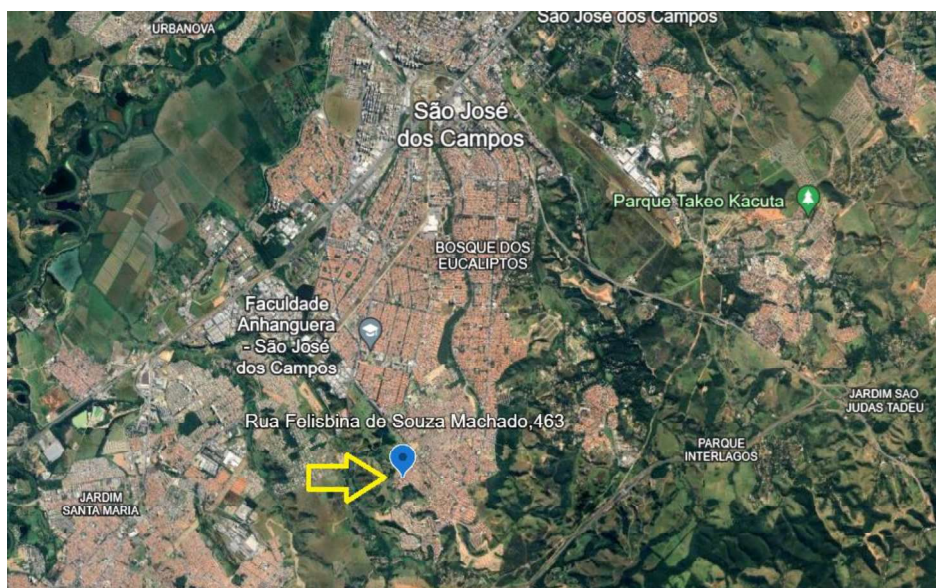
3. MATRÍCULA 171.178 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.

3.1 Aspectos de Localização.

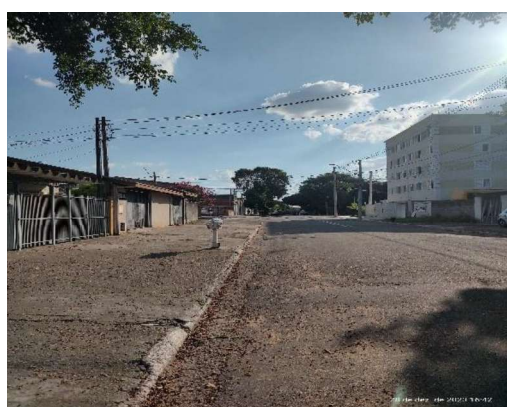
Endereço	: Melhor descrito na matrícula 171.178
Município – Estado	: São José dos Campos – SP.
Densidade de Ocupação	: Alta
Padrão Econômico	: Popular
Categoria de Uso Predominante	: Misto Residencial/Comercial
Valorização Imobiliária	: Média
Vocação	: Residencial/Comercial
Acessibilidade	: Boa
Intensidade do Tráfego	: Baixa



Mapa de localização do imóvel



Vista aérea da localização do imóvel e entorno



Vista Imóvel lado esquerdo da Rua



Vista Imóvel lado direito da Rua



Vista imóvel da rua para os fundos



Vista imóvel fundos para rua



Vista dependência interna "cozinha"



Vista dependência interna "wc social"



Vista dependência interna "sala"



Vista dependência interna "dormitório"



Vista dependência interna "dormitório"



Vista frente construção assobradada "fundos"

3.2 Equipamentos Urbanos e Comunitários

Rede de Água	: Existente
Coleta de Lixo	: Existente
Energia Elétrica	: Existente
Esgoto Pluvial	: Existente
Esgoto Sanitário	: Existente
Arborização	: Existente
Iluminação Pública	: Existente
Pavimentação	: Existente
Telefone	: Existente

3.3 Atividades Existentes no Entorno

Comércio	: Existente
Escola	: Existente
Serviços Médicos	: Existente
Recreação e Lazer	: Existente
Correio	: Existente
Agências Bancárias	: Acima de 2,5 Km
Transporte	: Existente

3.4 Descrição do Entorno

Ocupação da Região	: Residencial/Comercial
Ocupação Industrial	: Existente
Ocupação Comercial	: Existente
Ocupação Residencial	: Popular
Distância do Centro	: 11 km
Principal Via de Acesso	: Estrada do Imperador
Ponto de Destaque	: Faculdade Anhanguera

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1 Terreno

O terreno apresenta as seguintes características:

- Área: Descrita na matrícula 171.178.
- Superfície: Plana
- Topografia: Boa
- Zoneamento: Residencial

Conforme mapa de desenvolvimento urbano da Prefeitura de São José dos Campos, o imóvel está inserido no perímetro Urbano, que possui como diretriz principal imóveis urbanos, com intervenções que incluem sistema viário, transporte coletivo, espaços públicos e comércios.

4.2 Construções

O terreno, possui 2 construções de alvenaria visíveis, sendo a 1ª na frente do terreno com 2 dormitórios, wc social, sala, cozinha e a 2ª assobrada nos fundos do terreno. O embasamento apresenta características residencial.

4.3 Características Principais

Estrutura:	Aparentemente Alvenaria
Fechamento:	Aparentemente Alvenaria e Portão.
Idade:	Não se aplica
Formato:	Não se aplica
Localização:	Boa

4.4 Pontos positivos e negativos:

Região:	Popular.
Comercialização:	Média.
Índice de crescimento:	Médio.

5 Matriz SWOT

<p style="text-align: center;">PONTOS FORTES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Imóvel popular de boa aceitação no mercado; - Boa possibilidade de comercialização; - Facilidade de acesso; - Disponibilidade de transporte público; 	<p style="text-align: center;">ASPECTOS DESAFIADORES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Região com grande disponibilidade de imóveis à venda; - Construção simples
<p style="text-align: center;">OPORTUNIDADES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Região em constante crescimento e valorização. 	<p style="text-align: center;">AMEAÇAS</p> <ul style="list-style-type: none"> -Imóveis de padrão melhor com preço equivalente.
CENÁRIO DE LIQUIDEZ	MÉDIA PARA VENDA

Tendo em vista as características de mercado atual, o valor mais provável, indicado é de R\$ 377.000,00 (Trezentos e Setenta e Sete Mil Reais).

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

São José dos Campos uma cidade que une cultura, tradição e tecnologia. No núcleo urbano estão localizados institutos federais de pesquisa científica, empresas de tecnologia de ponta, prédios de arquitetura arrojada, universidades, faculdades e centros de formação de mão de obra qualificada. Por outro lado, a zona rural concentra quase 70% do território do município, boa parte em áreas de proteção ambiental.

É o principal município da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e o mais importante polo aeronáutico e aeroespacial da América Latina. A população também preserva a cultura local, influenciada pela história dos bandeirantes, que traçaram pela região os caminhos rumo ao ouro das Minas Gerais, e dos tropeiros que vinham do sul do estado vizinho. Hospitaleira, a cidade recebe bem os migrantes de todas as partes, muitos dos quais participam do crescimento local.

População 697.054

A atividade econômica do Município é diversificada e apresenta bons sinais de comercialização, reflexo da diversificação varejistas, automotivas e de aeronaves. (Informações retiradas do site da Prefeitura Municipal de São José dos Campos - http://www.sjc.sp.gov.br/sao_jose/populacao.aspx).

6.1 Valor de Venda – Situação Atual

6.2 Metodologia

Para a determinação do valor de venda do imóvel foram utilizados o Método comparativo de imóveis existentes na região.

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para a determinação do valor foi composto por amostras locais, que incluem casas, terrenos, galpões, pontos comerciais e prédios comerciais comercializados na região. Considerou-se pesquisas de sites com fotos de imóveis semelhantes, disponíveis na internet para levantamento das características dos imóveis no local.

Os imóveis pesquisados apresentam ainda diferentes características como padrão construtivo, e outras para uma comparação direta de seus preços, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a determinação do valor.

6.3 Referências Normativas

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis –, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.