PARECER QUANTO AO VALOR DE MERCADO

Conforme solicitação de ***PASCHOAL CONSTRUTORA, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.****, proprietária do imóvel situado na Rua Sérgio Ramires, quadra B, lote 01, do loteamento denominado* ***ALTOS DA QUINTA,*** *em São José dos Campos, apresentamos o parecer quanto ao valor de mercado desse, cuja descrição está melhor descrita e caracterizada na matrícula 192.995 registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos.*

Imóvel esse cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o n° 74.0124.0001.0000.

Área de terreno: ***901,55 metros quadrados***

Levando em consideração as características específicas do lote em análise, observa-se que se trata de um terreno inserido em condomínio fechado de padrão elevado, com predominância de edificações residenciais de alto nível construtivo, o que, por si só, contribui para a valorização do ativo e reforça sua atratividade dentro do contexto urbano em que se insere.

O lote possui localização em esquina, característica que, sob o ponto de vista urbanístico e arquitetônico, representa um diferencial relevante. Terrenos de esquina, de modo geral, oferecem maior flexibilidade de implantação, melhor aproveitamento de fachada, possibilidade de projetos com maior imponência volumétrica e valorização estética, fatores que são especialmente apreciados em empreendimentos residenciais de médio e alto padrão.

Por outro lado, sua posição imediata à entrada do condomínio — sendo o primeiro lote após a portaria — constitui um aspecto que, embora não inviabilize sua atratividade, pode influenciar a percepção de valor por parte de determinados perfis de compradores. Essa localização tende a gerar maior fluxo de veículos e menor sensação de privacidade quando comparada a lotes situados em porções mais internas do empreendimento, o que pode ser considerado um fator de ponderação na formação de valor.

Adicionalmente, o condomínio encontra-se inserido em região ainda em processo de consolidação de demanda, apesar da já verificada presença de residências de elevado padrão construtivo. Esse cenário indica um estágio intermediário de maturação do mercado local, no qual há potencial de valorização futura, mas ainda com nível de liquidez inferior ao observado em bairros plenamente consolidados e de alta procura.

Dessa forma, o lote reúne atributos positivos relevantes — como sua inserção em condomínio de alto padrão e a condição de esquina —, equilibrados por fatores que exigem ajuste na percepção de valor, como a localização junto à portaria e o estágio atual de consolidação da região.

Sendo assim, conclui-se que o imóvel apresenta posicionamento mercadológico coerente dentro de seu contexto, devendo sua precificação refletir esse equilíbrio entre potencial construtivo, inserção qualificada e fatores de influência locacional, mantendo-se competitivo frente a outros lotes disponíveis no mesmo empreendimento e em regiões comparáveis. Por todos os elementos elencados, atribuímos ao imóvel o valor de ***R$ 720.000,00.***

O presente "Parecer" é somente para constatação de valores, e vai elaborado, sem rasuras, somente anverso, e assinado por ***Robson Santiago Alvarenga Rezende****, Corretor de Imóveis com Registro no CRECI sob o nº* ***200.875-F****, tendo amparo legal para opinar quando à comercialização Imobiliária, de acordo com artigo 3º da Lei 6.530/78 e o decreto 81.871/78 no seu artigo 2º.*

Nos colocamos à disposição para qualquer esclarecimento sobre este parecer.

São José dos Campos, 02 de abril de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
ROBSON SANTIAGO ALVARENGA REZENDE
Data: 02/04/2026 10:00:59-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Robson Santiago Alvarenga Rezende

IMOVEIS VILLANI

LAUDO DE AVALIAÇÃO

São José dos Campos, 01 de Abril de 2026.

Nesta,

Assunto: Avaliação de imóvel

- ***Tipo de Imóvel:*** *Lote de Terreno.*
- ***Cidade:*** *São José dos Campos/SP.*
- ***Área:*** *901,55m².*
- ***Matricula:*** *192.995*

Conforme solicitação, procedemos nesta data, a avaliação do imóvel acima citado, para formalização de preço para **VENDA.**

Levamos em consideração os imóveis com características similares, oferta e procura, estado de conservação e comparativo com imóveis em condições semelhantes na região.

O **PREÇO** sugerido para **VENDA** do imóvel acima parcialmente descrito e caracterizado esta expresso abaixo, na quantia de:

- **R$ 620.000,00 (Seiscentos e Vinte Mil Reais).**

Colocamo-nos à disposição para qualquer esclarecimento sobre esta avaliação.

Atenciosamente,

IMÓVEIS VILLANI
REP.: ROBERTO VILLANI

Av. Anchieta, 309 - Jd. Esplanada - SJC/SP - Creci 48.966-F
CEP: 12242-280 - Tel/Fax.: (12) 3904.5799
E-mail: falecom@imoveisvillani.com.br
www.imoveisvillani.com.br

ORTOLAN
Negócios Imobiliários

AVALIAÇÃO DE IMOVEL

Eu, Carlos Flávio Pagan Ortolan, inscrito no CRECI/SP sob nº 168050-F avalio um lote de terreno localizado no Residencial ALTOS DA QUINTA, com área de 901.55m², sob matricula 192.995, 1º Oficial de registro de Imoveis, desta cidade de São José dos Campos, com suas medidas e confrontações tem seu valor avaliado no mercado de R$ 680,00 (seiscentos e Oitenta reais) o m², totalizando assim o valor de R$ 613.054,00 em (Seiscentos e treze mil e cinquenta e quatro reais).

Sem mais

gov.br
Documento assinado digitalmente
CARLOS FLAVIO PAGAN ORTOLAN
Data: 01/04/2026 14:46:09-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Carlos Flávio Pagan Ortolan

Carlos Flavio Pagan Ortolan – Dir. Comercial - Tel: 12 98126-1470 - E-mail: flavioortolan@hotmail.com

TERMO DE AVALIACÃO DE IMÓVEL

Solicitante:	**PASCHOAL E SOUZA CONSTRUTORA, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 05.973.397/0001-11**
Objeto da Avaliação:	Um lote de terreno, sem benfeitorias, com área de 901,55 metros quadrados, sob nº 01 da Quadra "B", do Loteamento denominadao **ALTOS DA QUINTA**, melhor descrito pela **matrícula nº 192.995** do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos – SP e pela Inscrição Imobiliária nº 74.0124.0001.0000.
Finalidade:	Apurar o valor real e atual do Imóvel para venda.

Conforme solicitação de **PASCHOAL E SOUZA CONSTRUTORA,** apresento o Termo de Avaliação para o valor de **VENDA** do imóvel abaixo descrito:

Descrição do Imóvel: Um Terreno para fim residencial, com 901,55 metros quadrados de área.

O imóvel está localizado em área nobre, dentro do Condomínio Fecchado, na cidade de São José dos Campos – SP.

Critérios utilizados na Avaliação:

1) Após visita ao imóvel, análise de mercado e valores praticados no entorno, a conclusão é que;

Valor para venda estimado: chegou-se ao valor de **R$ 720.000,00** (SETECENTOS E VINTE MIL REAIS), podendo oscilar em 4% para maior ou a menor, dependendo da Quadra e Lote.

O presente Termo de Avaliação vai assinado por Marcos Aurélio Rezende Alves, inscrito no Creci sob No.

47.584.

Atenciosamente.

São José dos Campos, 01 de Abril de 2026.

marcosrezendealves@gmail.com
D4Sign
Marcos Aurelio Rezende Alves
Assinado

Rezende Alves Emprendimentos Imobiliários Ltda.
CNPJ: 33.709.912/0001-96

D4Sign 765411d8-0fd9-4a5e-b183-339ddbd1e4ea - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

AURELIO ALTOS DA QUINTA - Rezende Alves docx

Código do documento 765411d8-0fd9-4a5e-b183-339ddbd1e4ea

Assinaturas

Marcos Aurelio Rezende Alves
marcosrezendealves@gmail.com
Assinou

Marcos Aurelio Rezende Alves

Eventos do documento

01 Apr 2026, 17:24:34
Documento 765411d8-0fd9-4a5e-b183-339ddbd1e4ea **criado** por RUI ALVES DE OLIVEIRA (9091896e-bea1-40ff-adcc-b348b90a1c6a). Email:ruiallveso@gmail.com. - DATE_ATOM: 2026-04-01T17:24:34-03:00

01 Apr 2026, 17:28:38
Assinaturas **iniciadas** por RUI ALVES DE OLIVEIRA (9091896e-bea1-40ff-adcc-b348b90a1c6a). Email: ruiallveso@gmail.com. - DATE_ATOM: 2026-04-01T17:28:38-03:00

01 Apr 2026, 17:32:49
MARCOS AURELIO REZENDE ALVES **Assinou** - Email: marcosrezendealves@gmail.com - IP: 189.46.60.142 (189-46-60-142.dsl.telesp.net.br porta: 40706) - Documento de identificação informado: 831.867.278-04 - DATE_ATOM: 2026-04-01T17:32:49-03:00

Hash do documento original
(SHA256):365c1bdfeeede5a8d7945b59251e4f37a53adce16a6d64fa454df141782251b7
(SHA512):16208e638243988bc8e11e36d7dd4b6464dada04f2b56e81140ea51e8c7d95d9d2fb09a09d54e4dd1cdac17963214fac59539e203a27ba044a9d4165909bc111

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign
Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL
Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 668.263,50
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/05/2026 a 01/09/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	123 dias	1,006888
Percentual correspondente	123 dias	0,688789 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R$ 672.866,42
Sub Total	(=)	R$ 672.866,42
Valor total	**(=)**	**R$ 672.866,42**

Retornar Imprimir

[redacted]

Candidato do PL busc
na Paulista marcado p