

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1- SOLICITANTE

RESIDENCIAL CAMPOS DE SÃO JOSÉ II, inscrito no CNPJ sob nº 24.320.064/0001-38, localizado na Estrada Dom José Antônio do Couto, nº 3071, Campos de São José. São José dos Campos/SP. CEP 12.226-551.

2- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o valor de mercado do imóvel objeto dessa avaliação.

3- METODOLOGIA

Foi utilizado o Método Comparativo do Mercado para a determinação do valor do "Imóvel Avaliando", que resulta da comparação direta da propriedade com outros imóveis de natureza e características semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

4- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Unidade autônoma designada como **APARTAMENTO nº 32, Bloco 06** do condomínio "**RESIDENCIAL CAMPOS DE SÃO JOSÉ II**", situado na Estrada Municipal Dom José Antônio do Couto, nº 3071, nos Bairros anexos do Cajuru, Mato Dentro, Faxinal e Ressaca do município de São José dos Campos/SP, com área real privativa de 49,750 metros quadrados, área de garagem de 11,040 metros quadrados, correspondendo a vaga de garagem nº 126, área de uso comum de 6,822 metros quadrados, perfazendo uma área real total de 67,612 metros quadrados, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,00695.

O imóvel está matriculado sob o nº 240.210 do registro da comarca de São José dos Campos e inscrito no cadastro municipal sob o nº 80.0171.0020.0000 (em área maior).

5- PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado realizada demonstrou ofertas em edifícios similares e algumas unidades no mesmo local do imóvel avaliando. Segue 03 (três) amostras colhidas no mesmo condomínio e as fontes e suas características, demonstrados nos anexos 1, 2 e 3.

6- CONCLUSÃO

Considerando a média de valores anunciados, salientando que normalmente as ofertas dentro do preço real de venda de mercado, tendem a serem comercializados com mais rapidez.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Baseado nas pesquisas aqui demonstradas com imóveis de naturezas e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo de Mercado Imobiliário, conclui-se que o Valor de Mercado para venda do imóvel objeto desse parecer Técnico é de **RS 140.000,00** (cento e quarenta mil reais), admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Por ser verdade, firmo a presente.

São José dos Campos, 27 de agosto de 2025.

Documento assinado digitalmente
 CAMILA DO SOCORRO SILVA
Data: 28/08/2025 00:09:25-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Camila do Socorro Silva
Corretora de Imóveis
CRECI-SP: 286455-F

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXO I

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campos-de-sao-jose-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-48m2-venda-R\\$159000-id-2769204533/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campos-de-sao-jose-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-48m2-venda-R$159000-id-2769204533/)

The screenshot displays a real estate listing on the Vivareal website. At the top, there are navigation links: 'Ajuda', 'Comprar', 'Contratar', 'Vender', 'Alugar', 'Financiar', and 'Mais'. A 'Criar conta' button is also visible. Below the navigation bar, there are three main images: a building exterior, an interior view of a kitchen, and another building exterior. To the right of these images is a sidebar with a 'Grátis & Sem compromisso' badge, a star rating of 4.3/5 (3 reviews), and a 'Enviar uma mensagem' button. The main content area shows the property details: 'Apartamento 2 quartos em São José dos Campos - Campos de São José'. The price is listed as 'R\$ 159.000'. Below the price, there are icons for '48 m²', '2 quartos', '1 banheiro', '1 vaga', '1 andar', and 'Garagem coberta'. A 'Todas as características' button is also present. At the bottom, the address is listed: 'Estrada Dom José Antônio de Castro - Campos de São José, São José dos Campos - SP'.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXO II

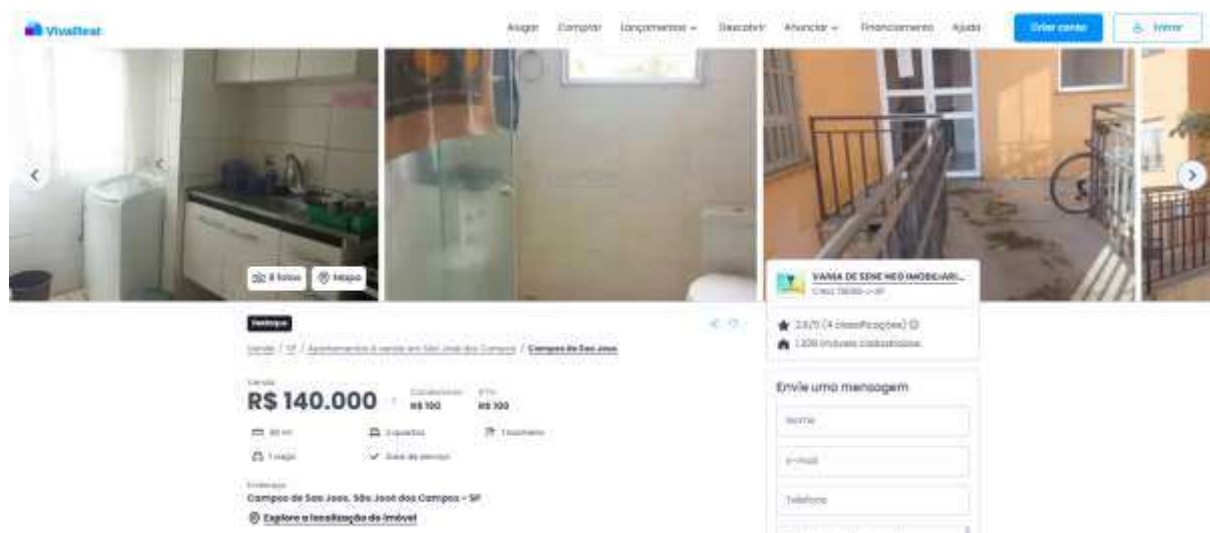
[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campos-de-sao-jose-bairros-sao-jose-dos-campos-50m2-venda-R\\$120000-id-2740094829/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campos-de-sao-jose-bairros-sao-jose-dos-campos-50m2-venda-R$120000-id-2740094829/)

The screenshot displays a VivaReal listing for a 2-bedroom apartment. The top section features two photographs: one of the kitchen area and another of the bathroom. To the right of these photos is a detailed floor plan. Below the images, the listing title reads 'Apartamento 2 quartos em São José dos Campos - Campos de São José'. The price is prominently displayed as 'R\$ 120.000'. Other details include '50m²' of area, '2 quartos' (2 bedrooms), and '1 banheiro' (1 bathroom). The location is specified as 'Estrada Dom José Antônio da Costa - Campos de São José, São José dos Campos - SP'. A 'Enviar mensagem' (Send message) button is visible on the right side of the listing.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXO III

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campos-de-sao-jose-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-49m2-venda-R\\$140000-id-2761310517/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campos-de-sao-jose-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-49m2-venda-R$140000-id-2761310517/)





PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, analisei os documentos do imóvel, estudei a sua localização, assim como as ofertas de imóveis na região, também seu padrão construtivo e acabamento do imóvel, afim de chegar a um valor de mercado.

Unidade autônoma designada como APARTAMENTO nº 32, localizado no Bloco 6 do condomínio "RESIDENCIAL CAMPOS DE SÃO JOSÉ II", situado na Estrada Municipal Dom José Antônio do Couto, nº 3071, Campos de São José do município de São José dos Campos/SP, com área real privativa de 49,750 metros quadrados, área de garagem de 11,040 metros quadrados, correspondendo a vaga de garagem nº 126, área de uso comum de 6,822 metros quadrados, perfazendo uma área real total de 67,612 metros quadrados, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,00695. O imóvel está matriculado sob o nº 240.210 do registro da comarca de São José dos Campos e inscrito no cadastro municipal sob o nº 80.0171.0020.0000.

O Imóvel está muito bem localizado em uma região urbanizada, fácil acesso, por diversas vias de bom gabarito viário.

De acordo com as ofertas de imóvel na região, assim como pelo seu padrão construtivo e localização, posso afirmar que o imóvel, pode ser oferecido a venda, pelo valor de **R\$ 140.000,00** (cento e quarenta mil reais) em moeda corrente.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu Rosvaldo Barbosa de Melo Junior, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª. Região sob o Nº 70.758 assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o Art.3º da Lei 6.530/78.

Jacareí, 27 de agosto de 2025


Rosvaldo B. De M. Junior

Rosvaldo Barbosa de Melo Junior
CRECI: 70758

Contrato LAUDO AVALIAÇÃO SÃO JOSÉ II APTO 32 BLOCO 6 - ROSVALDO.pdf

Código do documento #d2e061aa45820f3d98e364ea73c23f882ffa47a150ba5a73d57d2d5cfaa564b0



Assinaturas



Rosvaldo Barbosa De Melo Junior

contato@rosvaldo.com

Assinou

CredSign
CredPago 2.0

Rosvaldo B. De M. Junior

Eventos do documento

28/08/2025 09:49:35

Assinante Rosvaldo Barbosa De Melo Junior (Email: contato@rosvaldo.com) **fez a leitura e assinatura no documento** d2e061aa45820f3d98e364ea73c23f882ffa47a150ba5a73d57d2d5cfaa564b0 com o IP: 189.38.227.213 / Geolocalização: (Lat: -23.314432 Long:-45.9833344)

28/08/2025 09:49:38

O documento d2e061aa45820f3d98e364ea73c23f882ffa47a150ba5a73d57d2d5cfaa564b0 recebeu o status de **finalizado**

28/08/2025 08:55:19

Documento número d2e061aa45820f3d98e364ea73c23f882ffa47a150ba5a73d57d2d5cfaa564b0 **criado** por contato@rosvaldo.com.
Email: contato@rosvaldo.com

28/08/2025 08:55:37

Assinante Rosvaldo Barbosa De Melo Junior (Email: contato@rosvaldo.com) **foi adicionado** ao documento d2e061aa45820f3d98e364ea73c23f882ffa47a150ba5a73d57d2d5cfaa564b0

28/08/2025 09:49:35

Assinante Rosvaldo Barbosa De Melo Junior (Email: contato@rosvaldo.com) **recebeu** documento d2e061aa45820f3d98e364ea73c23f882ffa47a150ba5a73d57d2d5cfaa564b0

28/08/2025 08:55:59

O documento d2e061aa45820f3d98e364ea73c23f882ffa47a150ba5a73d57d2d5cfaa564b0 recebeu o status de **aceito**

Hash do documento original

(SHA256): d2e061aa45820f3d98e364ea73c23f882ffa47a150ba5a73d57d2d5cfaa564b0

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima



Cassiano Filho
CONSULTOR CORPORATE

LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA PARA VENDA

AVALIADOR

Sebastião Cassiano Pinto Filho, brasileiro, casado, corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI-SP – 2ª Região, sob nº 37.977-F, com endereço residencial e comercial residencial na Alameda da Solidariedade, nº 13 Jardim Vem Viver Jacareí CEP 12.311-297- Jacareí-SP.

SOLICITANTE

RESIDENCIAL CAMPOS DE SÃO JOSÉ II, inscrito no CNPJ sob nº 24.320.064/0001-38, localizado na Estrada Dom José Antônio do Couto, nº 3071, Campos de São José. São José dos Campos/SP. CEP 12.226-551.

CONFORMIDADE

Base Legal: Art. 3º da lei 6530/1978, compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda e locação de imóveis, podendo ainda opinar quanto a comercialização imobiliária, bem como emitir parecer e emitir laudo de avaliação de imóveis.

OBJETO DA AVALIAÇÃO

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 32 - BLOCO 6 do condomínio "RESIDENCIAL CAMPOS DE SÃO JOSÉ II", situado na Estrada Municipal Dom José Antônio do Couto, nº 3071, no Bairro Campos de São José do município de São José dos Campos/SP, com área real privativa de 49,750 metros quadrados, área de garagem de 11,040 metros quadrados, correspondendo a vaga de garagem nº 126, área de uso comum de 6,822 metros quadrados, perfazendo uma área real total de 67,612 metros quadrados, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,00695. O imóvel está matriculado sob o nº 240.210 do registro da comarca de São José dos Campos e inscrito no cadastro municipal sob o nº 80.0171.0020.0000 (área maior).

VALOR DA AVALIAÇÃO

Considerando a avaliação realizada, temos como referência comercial para este imóvel o valor de **RS 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**.

Por ser verdade, firmo a presente.

Jacareí, 28 de agosto de 2025

Documento assinado digitalmente
gov.br SEBASTIAO CASSIANO PINTO FILHO
Data: 28/08/2025 09:22:28-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Sebastião Cassiano Pinto Filho
Corretor de Imóveis
CRECI-SP: 37.977-F