EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO – SP.

PROC. Nº 0001246-21.2020.8.26.0587

CLASSE – ASSUNTO: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INADIMPLEMENTO**

EXEQUENTE: **DZAM MAXIMO UNIVERSAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E OUTROS**

EXECUTADO: **ROZNOWSKI & ROZNOWSKI LTDA ME**

tendo analisado os autos, examinado a documentação apresentada e procedido às diligências técnicas necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

1. PRELIMINARES

Trata-se de avaliação judicial de bem imóvel urbano, determinada nos autos do Processo nº 0001246-21.2020.8.26.0587, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Sebastião/SP, na qual o subscritor foi regularmente nomeado Perito Judicial, com a finalidade de apurar o valor de mercado do imóvel objeto de penhora.

2. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem por finalidade determinar o Valor de Mercado do imóvel penhorado, para fins judiciais.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel localizado à Avenida Pedro Friggi, nº 2.600, Conjunto Residencial Juscelino Kubitschek – JK, Apartamento nº 101, Bloco 22, Bairro Cidade Vista Verde, Município de São José dos Campos – SP.

4. IDENTIFICAÇÃO REGISTRAL

Matrícula nº 143.878, registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

5. DATA-BASE E DATA DA VISTORIA

A data-base desta avaliação é fevereiro de 2026.

A vistoria técnica do imóvel avaliando foi realizada em fevereiro de 2026.

6. METODOLOGIA E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A avaliação foi realizada em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos, adotando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Quanto ao grau de fundamentação, o laudo enquadra-se no Grau III, conforme critérios da ABNT NBR 14.653.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

7. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO R$ 315.500,00 (trezentos e quinze mil reis e quinhentos reais) para fevereiro de 2026.

8. QUESITOS APRESENTADOS ÀS FLS. 393 E RESPOSTAS DO PERITO

QUESITO 1

"Queira o Senhor Perito informar qual a metodologia utilizada na avaliação segundo a NBR 14653-2 da ABNT, justificando a sua adoção."

Resposta: A metodologia adotada foi o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto e recomendado pela **ABNT NBR 14.653 (Avaliação de Bens)**, especialmente para avaliação de **imóveis urbanos** quando há disponibilidade de dados de mercado passíveis de comparação.
A justificativa para sua adoção reside no fato de que o bem avaliando (unidade residencial em condomínio) possui **mercado ativo**, permitindo a coleta de **ofertas/indicações de venda** de unidades similares na mesma região, com posterior **tratamento técnico dos dados** (homogeneização por fatores e saneamento amostral), resultando em estimativa compatível com o conceito normativo de **Valor de Mercado**.

QUESITO 2

"Queira o Senhor Perito caracterizar o imóvel objeto da lide, no que se refere às suas características físicas, de acabamento e estado de conservação."

Resposta: O imóvel avaliando consiste em **unidade residencial do tipo apartamento**, situada no **Conjunto Residencial Juscelino Kubitschek – JK**, na **Av. Pedro Friggi, nº 2.600, Apto 101, Bloco 22**, município de **São José dos Campos/SP**, vinculada à **Matrícula nº 143.878 – 1º CRI de São José dos Campos/SP**.
Quanto às características físicas gerais, trata-se de unidade com **uso residencial**, tipologia compatível com condomínio multifamiliar.
Quanto a **acabamentos e estado de conservação**, registra-se que **na data da vistoria não foi possível o acesso ao interior do imóvel**, tendo sido realizada **vistoria externa**, razão pela qual os acabamentos internos não puderam ser verificados diretamente. Nessa condição, a caracterização de padrão/acabamento e conservação considera: (i) padrão predominante do empreendimento; (ii) informações documentais disponíveis; (iii) coerência com os elementos comparativos pesquisados, mantendo-se a cautela técnica de limitar conclusões a aspectos observáveis e/ou documentados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

QUESITO 3

"*Queira o Senhor Perito descrever o entorno do imóvel avaliando, sua localização e infraestrutura do logradouro, bem como o padrão e tipo de edificações situadas nas circunvizinhanças.*"

Resposta: O imóvel está inserido em **zona urbana consolidada**, em bairro com predominância residencial, dotada de **infraestrutura urbana** compatível com uso habitacional, incluindo pavimentação e serviços públicos usuais (rede de energia elétrica, água, esgoto e iluminação pública), além de oferta de comércio e serviços próximos. O padrão construtivo predominante no entorno é de **edificações residenciais**, com presença de condomínios e construções de tipologia semelhante. A região apresenta dinâmica de mercado compatível com imóveis de padrão médio, conforme evidenciado na amostra coletada.

QUESITO 4

"Queira o Senhor Perito informar qual a predominância na circunvizinhança."

Resposta: A predominância na circunvizinhança é **residencial**, com presença marcante de **empreendimentos multifamiliares/condomínios**, além de comércios e serviços de apoio em eixos próximos, caracterizando região com vocação habitacional.

QUESITO 5

"*Queira o Senhor Perito informar se há facilidade no acesso ao imóvel.*"

Resposta: Sim. O acesso ao imóvel é considerado **adequado e facilitado**, por estar localizado em via servida por malha viária urbana e com conexões com vias principais do município, permitindo deslocamento por transporte individual e coletivo. O condomínio possui acesso definido e padrão usual de circulação interna.

QUESITO 6

"Queira o Senhor Perito demonstrar detalhadamente os cálculos efetuados para obtenção do valor arbitrado."

Resposta: Os cálculos e o tratamento dos dados foram apresentados de forma detalhada no corpo do Laudo e em seus anexos técnicos, contemplando:

- identificação do imóvel avaliando e suas variáveis relevantes;
- seleção de elementos comparativos;
- aplicação de fatores de homogeneização (quando cabíveis);
- saneamento amostral e definição do valor unitário representativo;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

- formação do valor final do imóvel na data-base;
- indicação do **grau de fundamentação** e demais parâmetros de precisão conforme ABNT NBR 14.653.

Dessa forma, a memória de cálculo integra o Laudo como parte essencial de sua fundamentação, permitindo reprodutibilidade e conferência.

QUESITO 7

"Queira o Senhor Perito informar quem são os atuais ocupantes do imóvel objeto da presente lide."

Resposta: Na diligência realizada, **não foi possível o acesso ao interior do imóvel**, tendo sido realizada **vistoria externa**, não sendo possível ao Perito, **apenas por inspeção externa**, identificar com segurança técnica e documental **quem são os ocupantes atuais**.

A identificação formal de ocupantes, quando necessária, deve ser obtida por meios próprios do Juízo e/ou das partes, tais como: informações do administrador/portaria do condomínio (se houver registro), diligência de Oficial de Justiça, declarações/documentos das partes ou outros elementos de prova constantes dos autos. O Perito limita-se, portanto, a informar a impossibilidade de confirmação inequívoca por vistoria externa.

8.1. QUESITOS APRESENTADOS ÀS FLS. 393 E RESPOSTAS DO PERITO

1- Descrever o imóvel, apontando sua exata localização, suas exatas dimensões e indicando qual a construção erigida sobre o terreno e as respectivas áreas, especificando, ainda, qual(is) a(s) característica(s)construtiva(s) do imóvel;

Resposta: O imóvel avaliando consiste em **unidade residencial do tipo apartamento**, situada no **Conjunto Residencial Juscelino Kubitschek – JK**, na **Av. Pedro Friggi, nº 2.600, Apto 101, Bloco 22**, município de **São José dos Campos/SP**, vinculada à **Matrícula nº 143.878 – 1º CRI de São José dos Campos/SP**. Quanto às características físicas gerais, trata-se de unidade com **uso residencial**, tipologia compatível com condomínio multifamiliar.

Quanto a **acabamentos e estado de conservação**, registra-se que **na data da vistoria não foi possível o acesso ao interior do imóvel**, tendo sido realizada **vistoria externa**, razão pela qual os acabamentos internos não puderam ser verificados diretamente. Nessa condição, a caracterização de padrão/acabamento e conservação considera: (i) padrão predominante do empreendimento; (ii) informações documentais disponíveis; (iii) coerência com os elementos comparativos pesquisados, mantendo-se a cautela técnica de limitar conclusões a aspectos observáveis e/ou documentados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

2- Descrever as características físicas, de acabamento, estado de conservação e bens móveis existentes no imóvel;

Reposta: Quanto a **acabamentos e estado de conservação**, registra-se que **na data da vistoria não foi possível o acesso ao interior do imóvel**, tendo sido realizada **vistoria externa**, razão pela qual os acabamentos internos não puderam ser verificados diretamente. Nessa condição, a caracterização de padrão/acabamento e conservação considera: (i) padrão predominante do empreendimento; (ii) informações documentais disponíveis; (iii) coerência com os elementos comparativos pesquisados, mantendo-se a cautela técnica de limitar conclusões a aspectos observáveis e/ou documentados.

3- Apontar o valor de mercado do imóvel, utilizando-se de elementos existentes no local;

Resposta: VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO R$ 315.500,00 (trezentos e quinze mil reis e quinhentos reais) para fevereiro de 2026.

4- Apontar quantas vagas de carro há para o imóvel;

Resposta: duas vagas.

9. ANEXO

ANEXO I – **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO MATRICULA 143.878** - Quadros comparativos e memória de cálculo, Fotografias do imóvel avaliando Matrícula imobiliária;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

10. ENCERRAMENTO

Segue o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL – PENHORA impresso em folhas numeradas, redigidas em um só lado, sendo a última datada e assinada, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Declara o signatário que o presente trabalho foi elaborado com independência técnica.

Coloca-se o Perito Judicial à disposição do MM. Juízo para prestar eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Sebastião, 04 de fevereiro de 2026.

ENG. WALTER CASAL DE REY JR.

Perito Judicial

CREA-SP nº 5060116714

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Walter Casal de Rey Junior — Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	**FORO DE SÃO SEBASTIÃO - 2ª VARA CÍVEL**	Data da Solicitação:	**24 de outubro de 2024**
Proprietário:	**Dzam Maximo Universal Empreendimentos Imobiliários Ltda**	Data da Vistoria:	**26/01/2026**
Endereço:	**Conj. Res. Juscelino Kubstichek - JK - Av. Pedro Friggi**	Data do Laudo:	**03/02/2026**
Complemento:	**nº 2.600 - Apto 101 - Bl 22**	Matrícula/Cartório:	**143.878 - 1º RI DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**
Bairro:	**Tatetuba**	Objetivo:	**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**
Cidade:	**São José dos Campos** UF: **SP** CEP: **12223-430**	Finalidade:	**LAUDO PERICIAL - PENHORA**
Metodologia:	**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**	Tratamento dos Dados:	**Fatores**

Informações de Áreas

Matrícula			IPTU		
Terreno:	-	m²	Terreno:	-	m²
Construída:	**84,15**	m²	Construída:	-	m²
Comum:	**117,48**	m²	Fração Ideal:	-	
Garagem:	**22,08**	m²	**Área Considerada**		
Depósito:	-	m²	Terreno:	-	m²
Total:	**223,71**	m²	Construída:	**84,15**	m²
Fração Ideal:	**0,357693%**				

Características do Imóvel

Uso:	**Residencial**
Tipologia:	**Apto tipo 1**
Idade Aparente:	**30**
Topografia:	**Plano**
Est. Conservação:	**Regular**
Qtd. de Quartos:	**3**
Qtd. de Vagas:	**2**
Ocupação:	**Sem Informações**

VALOR DE MERCADO ADOTADO

R$ 315.500,00

(TREZENTOS E QUINZE MIL, QUINHENTOS REAIS)

COMENTÁRIOS GERAIS

Na data da vistoria não foi possível acesso ao imóvel avaliando. Vistoria externa.

Responsável Técnico: **Walter Casal de Rey Junior**

Telefone de Contato: **(11) 97710-8551**

Identificação: **CREA - 5060116714**

Assinatura: Walter Casal de Rey Jr

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Walter Casal de Rey Junior — Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CARACTERÍSTICA DO TERRENO

Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	**Boa**	**Irregular**	**Condomínio**	**ZR**
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
- m	**- m**	**- m**	**- m**	**- m²**

ADENDO

Fator Valorizante:

Fator Desvalorizante:

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Equipamentos Comunitários

	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m
Coleta de Lixo:	x		
Transporte Coletivo:	x		
Comércio:	x		
Rede Bancária:	-		x
Escola:	x		
Saúde:	-		x
Segurança:	x		
Lazer	x		

Infraestrutura Urbana

Rede de Água:	**Sim**	Iluminação Pública:	**Sim**
Rede de Esgoto:	**Sim**	Fossa:	**Não**
Rede de E. Elétrica:	**Sim**	Poço:	**Sim**
Rede de Telefone:	**Sim**		
Pavimentação:	**Sim**		
Arborização:	**Sim**		
Esgoto Pluvial:	**Sim**		
Gás Canalizado:	**Não**		

COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO

A região fica a cerca de 7km do centro de São José dos Campos na margem direita da Rodovia Presidente Dutra, sentido Rio de Janeiro.
Localização: Avenida Pedro Friggi, próximo ao Supermercado Nagumo, feira de sábado e McDonald's.
Perfil: Considerado um condomínio familiar, com facilidade de acesso à região central e comércio.
Estrutura: Portaria, churrasqueira, quadra poliesportiva, bicicletário, campo de futebol e quadra de futebol de salão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Walter Casal de Rey Junior — Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

EMPREENDIMENTO (Caso seja um apartamento)

Apresentação:	Lazer:	Possui Vagas no Emp.	Tipo das Vagas	Número de Blocos:
Bom	**necessário (até 3 itens de lazer)**	**Sim**	**Mista(Cob e Des)**	**32**

Número do Pavimentos:	Número de Subsolos:	Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:
3	**-**	**-**	**4**

ADENDO

Imóvel em Construção: **Não** Status da Obra: **100%**

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

-

DISTRIBUIÇÃO / ACABAMENTO INTERNOS (Predominantes)

Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Sala	**1**				
Cozinha	**1**				
Dormitórios	**3**				
Suíte	**1**				
Banheiro Social	**1**				
Área de Serviço	**1**				

COMENTÁRIOS SOBRE OS ACABAMENTOS

Os acabamentos não puderam ser verificados pois a vistoria realizada foi externa. O imóvel possui entrada social e de serviço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Avaliação de Imóveis Urbanos

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Avaliação de Imóveis Urbanos

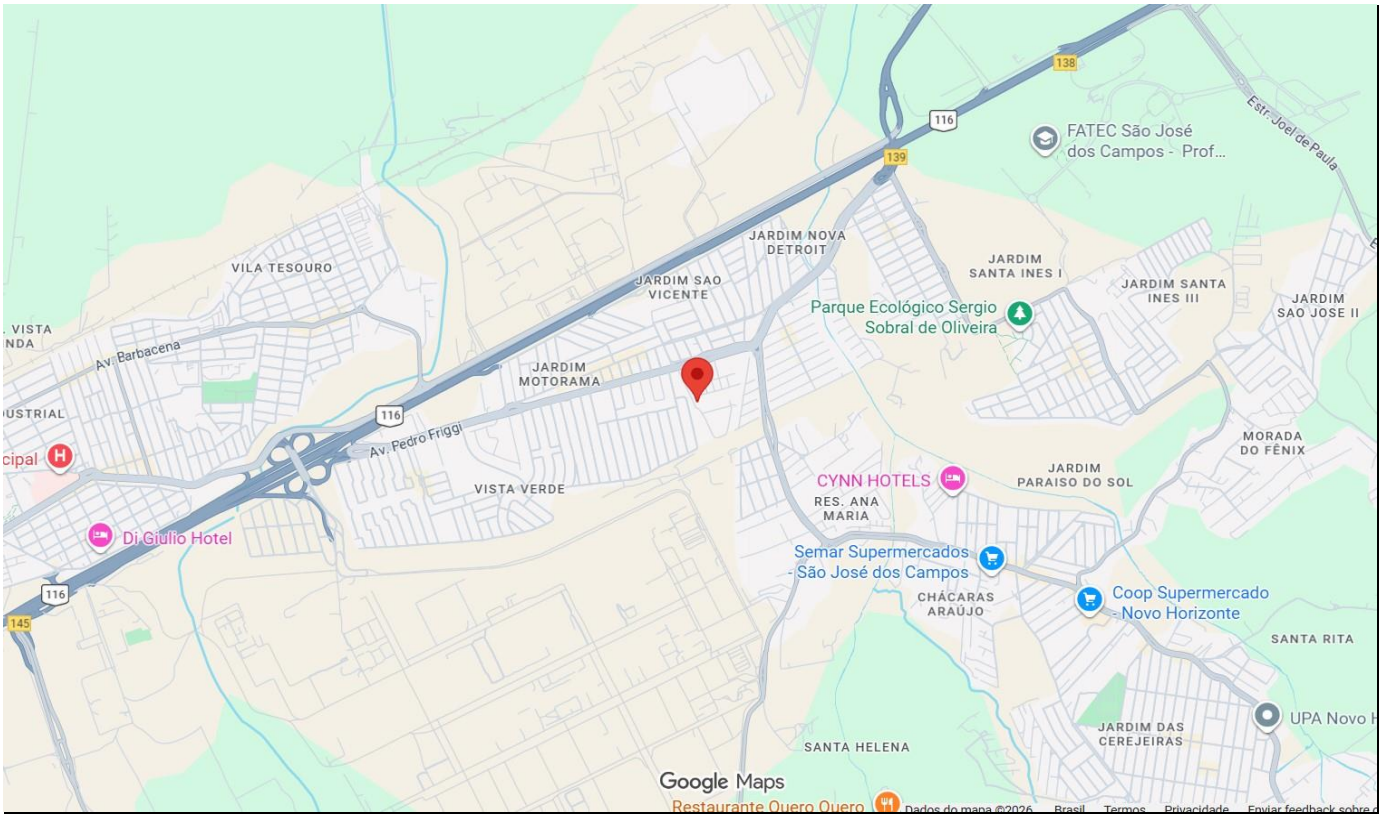
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

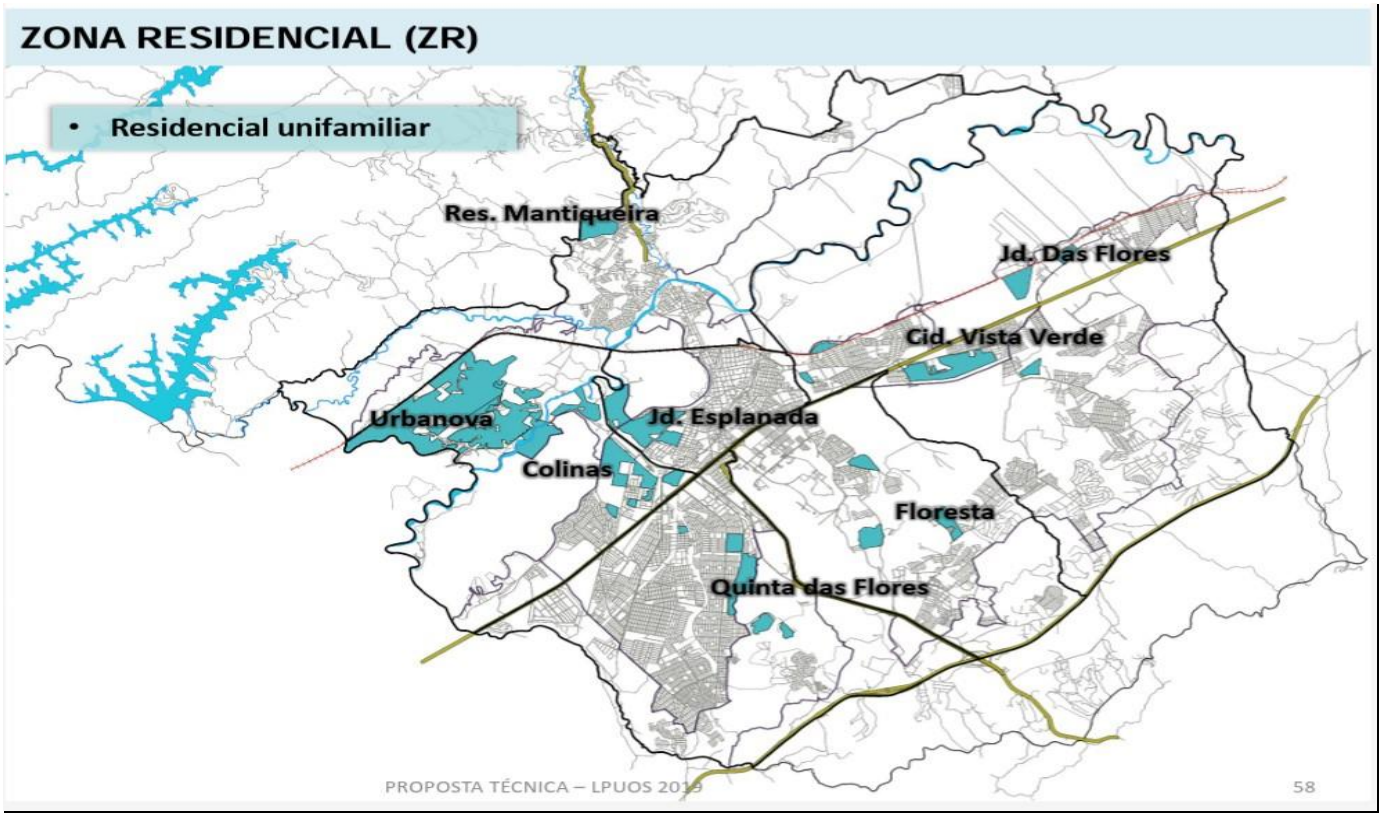
Avaliação de Imóveis Urbanos

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



Coordenadas: -23.174624333817285, -45.81595796299038

CROQUI DO ZONEAMENTO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Avaliação de Imóveis Urbanos

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.
Para complemento do trabalho foi utilizada a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR OFERTA

Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.
Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fator\ Área = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}}\right)^{\frac{1}{4}}$$

> Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1 /4);

$$Fator\ Área = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}}\right)^{\frac{1}{8}}$$

> Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1 /8).

Fonte: (Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini)

FATOR TOPOGRÁFIA

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em aclive até 10%	5%	0,95
Em aclive até 20%	10%	0,90
Em aclive acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Avaliação de Imóveis Urbanos

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (ACABAMENTOS)

Classificação	Mín	Med	Máx	Idade Referencial - (Ir) anos	Valor Residual - R (%)
Barracos Rústicos	0,091	0,136	0,177	5	0%
Barraco Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
Casa Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
Casa Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
Casa Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
Casa Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
Casa Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
Casa Superior	2,356	2,659	3,008	70	20%
Casa Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
Casa Luxo	4,843	4,843	4,843	60	20%
Apartamento Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
Apartamento Simples S/ elevador	3,180	3,533	3,827	60	20%
Apartamento Simples C/ elevador	3,562	3,958	4,354	60	20%
Apartamento Médio S/ elevador	3,828	4,218	4,640	60	20%
Apartamento Médio C/ elevador	4,568	5,075	5,583	60	20%
Apartamento Superior S/ elevador	5,377	5,974	6,572	60	20%
Apartamento Superior C/ elevador	6,144	6,827	7,089	60	20%
Apartamento Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
Apartamento Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
Escritório Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
Escritório Simples S/ elevador	3,378	3,753	4,013	70	20%
Escritório Simples C/ elevador	3,742	4,158	4,573	70	20%
Escritório Médio S/ elevador	4,014	4,330	4,763	60	20%
Escritório Médio C/ elevador	4,745	5,273	5,767	60	20%
Escritório Superior S/ elevador	5,206	5,784	6,363	60	20%
Escritório Superior C/ elevador	5,768	6,371	7,072	60	20%
Escritório Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
Escritório Luxo	9,935	10,376	10,376	50	20%
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
Galpão Médio	1,368	1,656	1,871	80	20%
Galpão Superior	1,872	1,872	1,872	80	20%
Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Fonte: (Adaptado dos Estudos VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e IUP - Índice de Unidade Padronizadas, ambos públicados pelo IBAPE-SP em 2019)

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIAÇÃO)

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc ou F. Obsol.) é determinado pela expressão:

$$Foc\ ou\ F.Obsol. = R + K\ x\ (1 - R)$$

Onde:
Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação;
R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela do Fator Padrão Construtivo (Acabamentos);
K – Coeficiente de Ross-Heidecke, pode ser calculado por fórmula ou utilizar a tabela abaixo que é derivada da fórmula.

Fórmula de Aplicação do K

$$K = (1 - Ec)\ x \left\{1 - \frac{\left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir}\right)^2\right]}{2}\right\}$$

Onde:
Ec - Estado de Conservação
Ie - Idade da edificação
Ir - Idade referencial

Ou

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Tabela de Ross-Heidecke

Idade em % da vida referencia	Estado de conservação - Ec							
	a	b	c	d	e	f	g	h
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Avaliação de Imóveis Urbanos

FATOR ANDAR

Pav.	Residencial	Comercial
0	0,980	1,000
1	1,000	1,000
2	1,040	1,020
3	1,060	1,030
4	1,080	1,040
5	1,090	1,045
6	1,100	1,050
7	1,110	1,055
8	1,120	1,060
9	1,125	1,063
10	1,130	1,065
11	1,135	1,068
12	1,140	1,070
13	1,145	1,073
14	1,150	1,075
15	1,155	1,078
16	1,160	1,080
17	1,165	1,083
18	1,170	1,085
19	1,175	1,088
20	1,180	1,090
21	1,185	1,093
22	1,190	1,095
23	1,195	1,098
24	1,200	1,098

Fonte: (Autor Desconhecido)

MULTIPLAS FRENTES

Uso	Fator
Residencial	1,050
Comercial	1,100
Industrial	1,000

Fonte: (Adaptado Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Avaliação de Imóveis Urbanos

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FÓRMULA DA HOMOGENEIZAÇÃO

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = \left(\frac{PA}{Área}\right) x\, F.Oferta\, x \left[\sum\left(\frac{FnA}{FnC}\right) - Qtd\ F. + 1\right]$$

Onde:
V = Valor do Comparativo
PA = Preço Anunciado do Imóvel
Área = Área do Imóvel
F. Oferta = Fator Oferta
FnA - Fator de Influência do Avaliando
FnC - Fator de Influência do Comparativo
Qtd F. - Quantidade de Fatores efetivamente utilizados

CÁLCULO DO INTERVALO DOS ELEMENTOS HOMOGÊNEOS

Consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atinjam ou excedam estes limites, considerado o **Critério da Média Saneada**, sendo aplicado a expressão a seguir:

$Li = (X - 30\% * X) = X * 0{,}70$ > Limite Inferior

$Ls = (X + 30\% * X) = X * 1{,}30$ > Limite Superior

Onde:
Li = Limite inferior do intervalo
Ls = Limite superior do intervalo
X = Média aritmética simples

SANEAMENTO AMOSTRAL

Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da 14653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS públicado pelo IBAPE-SP. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados, por meio dos seguintes procedimentos:

a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Obs: Não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido. Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.
Desse modo, para o cálculo dos limites de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30), temos:

$L_{mín} = X + t_{(1-\alpha/2;n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}}\right)$ > Valor crítico inferior

$L_{máx} = X + t_{(1-\alpha/2;n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}}\right)$ > Valor crítico superior

Lmáx é o valor crítico superior;
Lmín é o valor crítico inferior;
x é a média aritmética da amostra;
t(1- ;n-1) é o valor percentual para a distribuição "t" de student para um grau de liberdade n-1 e um dado grau de confiança c (80%), tabela abaixo;
S é o desvio padrão da amostra;
n é o número de elementos da amostra.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Unilateral	0,25	0,20	0,15	0,10	0,05
Bilateral	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10
C	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90
GL					
1	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138
2	0,8165	1,0607	1,3862	1,8856	2,9200
3	0,7649	0,9785	1,2498	1,6377	2,3534
4	0,7407	0,9410	1,1896	1,5332	2,1318
5	0,7267	0,9195	1,1558	1,4759	2,0150
6	0,7176	0,9057	1,1342	1,4398	1,9432
7	0,7111	0,8960	1,1192	1,4149	1,8946
8	0,7064	0,8889	1,1081	1,3968	1,8595
9	0,7027	0,8834	1,0997	1,3830	1,8331
10	0,6998	0,8791	1,0931	1,3722	1,8125
11	0,6974	0,8755	1,0877	1,3634	1,7959
12	0,6955	0,8726	1,0832	1,3562	1,7823
13	0,6938	0,8702	1,0795	1,3502	1,7709
14	0,6924	0,8681	1,0763	1,3450	1,7613
15	0,6912	0,8662	1,0735	1,3406	1,7531
16	0,6901	0,8647	1,0711	1,3368	1,7459
17	0,6892	0,8633	1,0690	1,3334	1,7396
18	0,6884	0,8620	1,0672	1,3304	1,7341
19	0,6876	0,8610	1,0655	1,3277	1,7291
20	0,6870	0,8600	1,0640	1,3253	1,7247
21	0,6864	0,8591	1,0627	1,3232	1,7207
22	0,6858	0,8583	1,0614	1,3212	1,7171
23	0,6853	0,8575	1,0603	1,3195	1,7139
24	0,6848	0,8569	1,0593	1,3178	1,7109
25	0,6844	0,8562	1,0584	1,3163	1,7081
26	0,6840	0,8557	1,0575	1,3150	1,7056
27	0,6837	0,8551	1,0567	1,3137	1,7033
28	0,6834	0,8546	1,0560	1,3125	1,7011
29	0,6830	0,8542	1,0553	1,3114	1,6991
30	0,6828	0,8538	1,0547	1,3104	1,6973

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão será dado a partir da amplitude do intervalo de confiança, sendo:

$$AP = \frac{L_{máx} - L_{mín}}{X}$$

Lmáx é o valor crítico superior;
Lmín é o valor crítico inferior;
x é a média aritmética da amostra;

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Pode-se arbitrar o valor do bem, desde que devidamente justificado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Walter Casal de Rey Junior — Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Conj. Res. Juscelino Kubstichek - JK - Av. Pedro Friggi, nº 2.600 - Apto 101 - Bl 22						
Bairro:	Tatetuba			Cidade:	São José dos Campos	UF:	SP
Informante:	NA						
Área Priv./Constr.:	84,15	Topografia:	Plano	Testada:	-		
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-		
Área Equivalente:	-	CLASSIFICACAO	Apartamento Simples S/ elevador		Médio		
Idade Aparente:	30 anos	Tipologia:	Apto tipo 1	Mult. Frentes:			
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZR		
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	2	Andar:	1		
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data:	03/02/2026		
Observações:	Avaliando						

Pesquisa de Elementos Comparativos

Elemento Comparativo 1

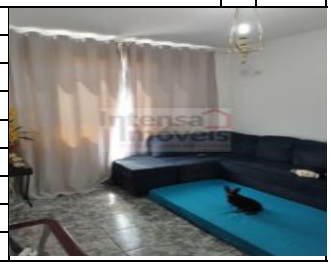
Endereço:	Avenida Pedro Friggi, 2600						
Bairro:	Cidade Vista Verde			Cidade:	São José dos Campos	UF:	SP
Informante:	Impera Imoveis						
Área Priv./Constr.:	88,00	Topografia:	Plano	Testada:	-		
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:	-		
Área Equivalente:	-	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador		Médio		
Idade Aparente:	25 anos	Tipologia:		Mult. Frentes:	-		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZR		
Preço Anunciado:	R$ 280.000,00	Vagas:	2	Andar:	2		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 2.863,64	Data:	03/02/2026		
Observações:	https://tinyurl.com/26r6wuq4						

Elemento Comparativo 2

Endereço:	Avenida Pedro Friggi, 2600						
Bairro:	Cidade Vista Verde			Cidade:	São José dos Campos	UF:	SP
Informante:	Movae Imoveis						
Área Priv./Constr.:	63,00	Topografia:	Plano	Testada:	-		
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:	-		
Área Equivalente:	-	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador		Médio		
Idade Aparente:	30 anos	Tipologia:		Mult. Frentes:	-		
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre reparos simple	Zoneamento:	ZR		
Preço Anunciado:	R$ 270.000,00	Vagas:	1	Andar:	2		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 3.857,14	Data:	03/02/2026		
Observações:	https://tinyurl.com/2yh6g3z6						

Elemento Comparativo 3

Endereço:	Avenida Pedro Friggi, 2600						
Bairro:	Cidade Vista Verde			Cidade:	São José dos Campos	UF:	SP
Informante:	Leads4Sales						
Área Priv./Constr.:	86,00	Topografia:		Testada:	-		
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:	-		
Área Equivalente:	-	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador		Médio		
Idade Aparente:	25 anos	Tipologia:		Mult. Frentes:	-		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:	ZR		
Preço Anunciado:	R$ 400.000,00	Vagas:	1	Andar:	2		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 4.186,05	Data:	03/02/2026		
Observações:	https://tinyurl.com/24cerkly						



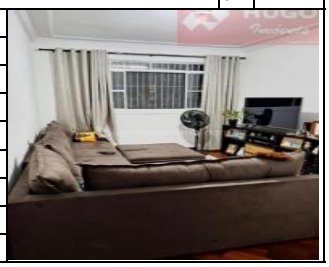
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Walter Casal de Rey Junior — Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 4

Endereço:	**Avenida Pedro Friggi, 2600**						
Bairro:	**Cidade Vista Verde**		Cidade:	**São José dos Campos**		UF:	**SP**
Informante:	**HUGO IMOVEIS**						
Área Priv./Constr.:	**85,00**	Topografia:	**Plano**	Testada:	-		
Área do Terreno:	-	Uso:	**Residencial**	Profundidade:	-		
Área Equivalente:	-	Classificação:	**Apartamento Simples S/ elevador**		**Médio**		
Idade Aparente:	**20 anos**	Tipologia:		Mult. Frentes:	-		
Qtde. Dorm.:	**3**	Est. de Conservação:	**Entre regular e repa**	Zoneamento:	**ZR**		
Preço Anunciado:	**R$ 370.000,00**	Vagas:	**2**	Andar:	**1**		
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 3.917,65**	Data:	**03/02/2026**		
Observações:	https://tinyurl.com/2co359ex						



Elemento Comparativo 5

Endereço:	**Avenida Pedro Friggi**						
Bairro:	**Cidade Vista Verde**		Cidade:	**São José dos Campos**		UF:	**SP**
Informante:	**Grupo Expert Negociacoes Imobiliarias**						
Área Priv./Constr.:	**107,00**	Topografia:	**Plano**	Testada:	-		
Área do Terreno:	-	Uso:	**Residencial**	Profundidade:	-		
Área Equivalente:	-	Classificação:	**Apartamento Simples S/ elevador**		**Médio**		
Idade Aparente:	**15 anos**	Tipologia:		Mult. Frentes:	-		
Qtde. Dorm.:	**3**	Est. de Conservação:	**Regular**	Zoneamento:	**ZR**		
Preço Anunciado:	**R$ 402.800,00**	Vagas:	**2**	Andar:	**1**		
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 3.388,04**	Data:	**03/02/2026**		
Observações:	https://tinyurl.com/2ywed3fl						

Elemento Comparativo 6

Endereço:	**Avenida Pedro Friggi**						
Bairro:	**Cidade Vista Verde**		Cidade:	**São José dos Campos**		UF:	**SP**
Informante:	**IMOV NEGOCIOS IMOBILARIOS**						
Área Priv./Constr.:	**68,00**	Topografia:	**Plano**	Testada:	-		
Área do Terreno:	-	Uso:	**Residencial**	Profundidade:	-		
Área Equivalente:	-	Classificação:	**Apartamento Simples S/ elevador**		**Médio**		
Idade Aparente:	**20 anos**	Tipologia:		Mult. Frentes:	-		
Qtde. Dorm.:	**2**	Est. de Conservação:	**Entre regular e repa**	Zoneamento:	**ZR**		
Preço Anunciado:	**R$ 350.000,00**	Vagas:	**1**	Andar:	**3**		
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 4.632,35**	Data:	**03/02/2026**		
Observações:	https://tinyurl.com/2augz3ca						

Elemento Comparativo 7

Endereço:	**Avenida Pedro Friggi**						
Bairro:	**Cidade Vista Verde**		Cidade:	**São José dos Campos**		UF:	**SP**
Informante:	**satelite19.gkaza**						
Área Priv./Constr.:	**69,00**	Topografia:	**Plano**	Testada:	-		
Área do Terreno:	-	Uso:	**Residencial**	Profundidade:	-		
Área Equivalente:	-	Classificação:	**Apartamento Simples S/ elevador**		**Médio**		
Idade Aparente:	**15 anos**	Tipologia:		Mult. Frentes:	-		
Qtde. Dorm.:	**2**	Est. de Conservação:	**Entre regular e repa**	Zoneamento:	**ZR**		
Preço Anunciado:	**R$ 390.000,00**	Vagas:	**1**	Andar:	**1**		
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 5.086,96**	Data:	**03/02/2026**		
Observações:	https://tinyurl.com/2yd84kxl						

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Avaliação de Imóveis Urbanos

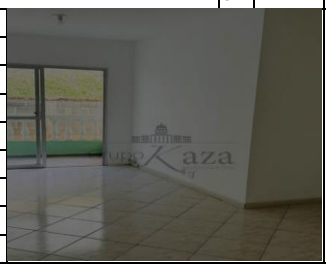
Walter Casal de Rey Junior — Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 8

Endereço:	**Avenida Pedro Friggi**						
Bairro:	**Cidade Vista Verde**		Cidade:	**São José dos Campos**		UF:	**SP**
Informante:	**Grupo Kaza Apolo**						
Área Priv./Constr.:	**68,00**	Topografia:	**Plano**	Testada:	-		
Área do Terreno:	-	Uso:	**Residencial**	Profundidade:	-		
Área Equivalente:	-	Classificação:	**Apartamento Simples S/ elevador**		**Médio**		
Idade Aparente:	**20 anos**	Tipologia:		Mult. Frentes:	-		
Qtde. Dorm.:	**2**	Est. de Conservação:	**Regular**	Zoneamento:	**ZR**		
Preço Anunciado:	**R$ 340.000,00**	Vagas:	**1**	Andar:	**2**		
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 4.500,00**	Data:	**03/02/2026**		
Observações:	https://tinyurl.com/2acjqec6						

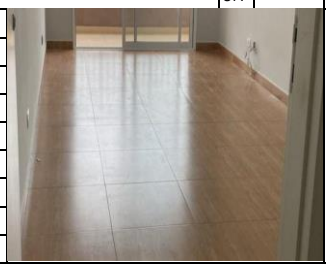
Elemento Comparativo 9

Endereço:	**Avenida Pedro Friggi**						
Bairro:	**Cidade Vista Verde**		Cidade:	**São José dos Campos**		UF:	**SP**
Informante:	**vendaparque1**						
Área Priv./Constr.:	**76,00**	Topografia:	**Plano**	Testada:	-		
Área do Terreno:	-	Uso:	**Residencial**	Profundidade:	-		
Área Equivalente:	-	Classificação:	**Apartamento Simples S/ elevador**		**Médio**		
Idade Aparente:	**25 anos**	Tipologia:		Mult. Frentes:	-		
Qtde. Dorm.:	**2**	Est. de Conservação:	**Entre reparos simple**	Zoneamento:	**ZR**		
Preço Anunciado:	**R$ 300.000,00**	Vagas:	**1**	Andar:	**1**		
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 3.552,63**	Data:	**03/02/2026**		
Observações:	https://tinyurl.com/2ygkcjal						



Elemento Comparativo 10

Endereço:	**Avenida Pedro Friggi 3100**						
Bairro:	**Cidade Vista Verde**		Cidade:	**São José dos Campos**		UF:	**SP**
Informante:	**Vale Lar Imoveis**						
Área Priv./Constr.:	**68,00**	Topografia:	**Plano**	Testada:	-		
Área do Terreno:	-	Uso:	**Residencial**	Profundidade:	-		
Área Equivalente:	-	Classificação:	**Apartamento Simples S/ elevador**		**Médio**		
Idade Aparente:	**25 anos**	Tipologia:		Mult. Frentes:	-		
Qtde. Dorm.:	**2**	Est. de Conservação:	**Reparos simples**	Zoneamento:	**ZR**		
Preço Anunciado:	**R$ 298.000,00**	Vagas:	**1**	Andar:	**3**		
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 3.944,12**	Data:	**03/02/2026**		
Observações:	https://tinyurl.com/23cxypo2						

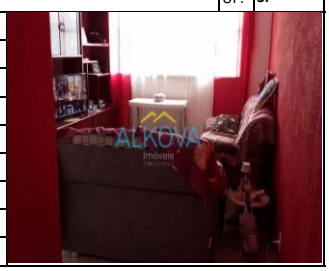


Elemento Comparativo 11

Endereço:	**Avenida Pedro Friggi**						
Bairro:	**Cidade Vista Verde**		Cidade:	**São José dos Campos**		UF:	**SP**
Informante:	**INFINITY CORRETORES ASSOCIADOS DO VALE LTDA**						
Área Priv./Constr.:	**84,00**	Topografia:	**Plano**	Testada:	-		
Área do Terreno:	-	Uso:	**Residencial**	Profundidade:	-		
Área Equivalente:	-	Classificação:	**Apartamento Simples S/ elevador**		**Médio**		
Idade Aparente:	**25 anos**	Tipologia:		Mult. Frentes:	-		
Qtde. Dorm.:	**3**	Est. de Conservação:	**Reparos simples**	Zoneamento:	**ZR**		
Preço Anunciado:	**R$ 375.000,00**	Vagas:	**2**	Andar:	**3**		
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 4.017,86**	Data:	**03/02/2026R**		
Observações:	https://tinyurl.com/2de2x5lc						

Elemento Comparativo 12

Endereço:	**Avenida Pedro Friggi**						
Bairro:	**Cidade Vista Verde**		Cidade:	**São José dos Campos**		UF:	**SP**
Informante:	**Alkova Imóveis**						
Área Priv./Constr.:	**85,00**	Topografia:	**Plano**	Testada:	-		
Área do Terreno:	-	Uso:	**Residencial**	Profundidade:	-		
Área Equivalente:	-	Classificação:	**Apartamento Simples S/ elevador**		**Médio**		
Idade Aparente:	**20 anos**	Tipologia:		Mult. Frentes:	-		
Qtde. Dorm.:	**3**	Est. de Conservação:	**Regular**	Zoneamento:	**ZR**		
Preço Anunciado:	**R$ 380.000,00**	Vagas:	**1**	Andar:	**3**		
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 4.023,53**	Data:	**03/02/2026**		
Observações:	https://tinyurl.com/27zdvjud						



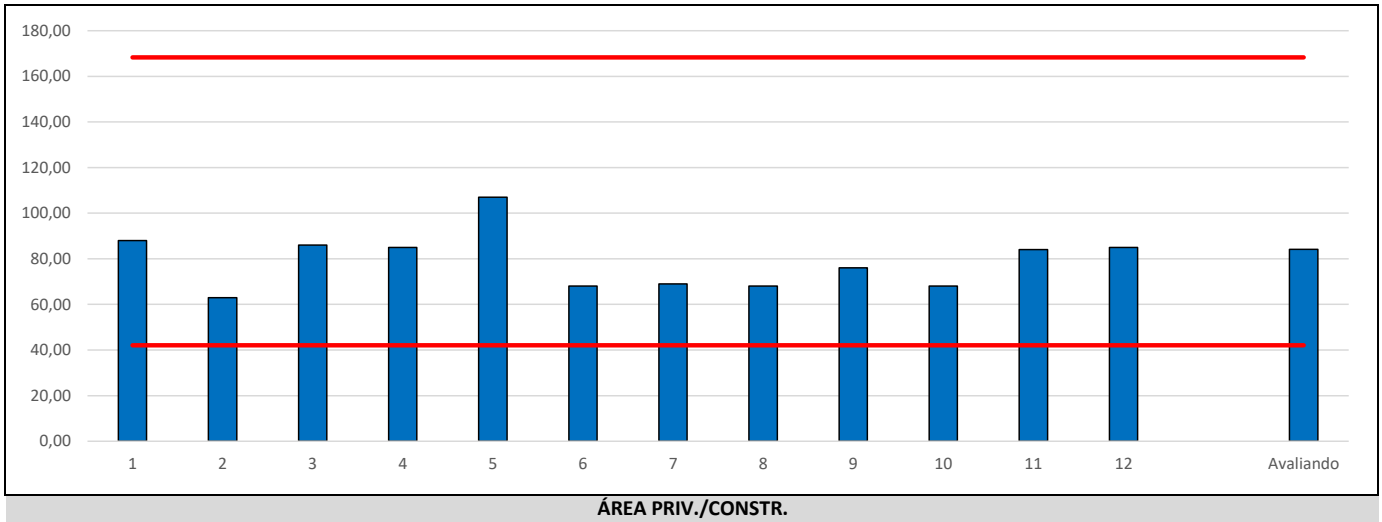
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Avaliação de Imóveis Urbanos

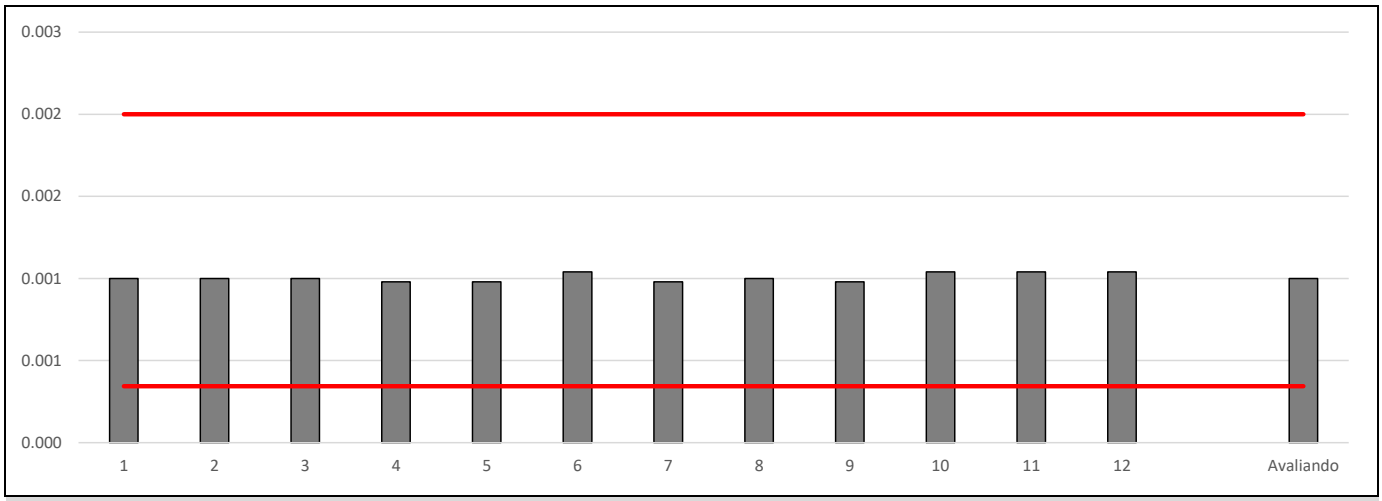
Walter Casal de Rey Junior

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

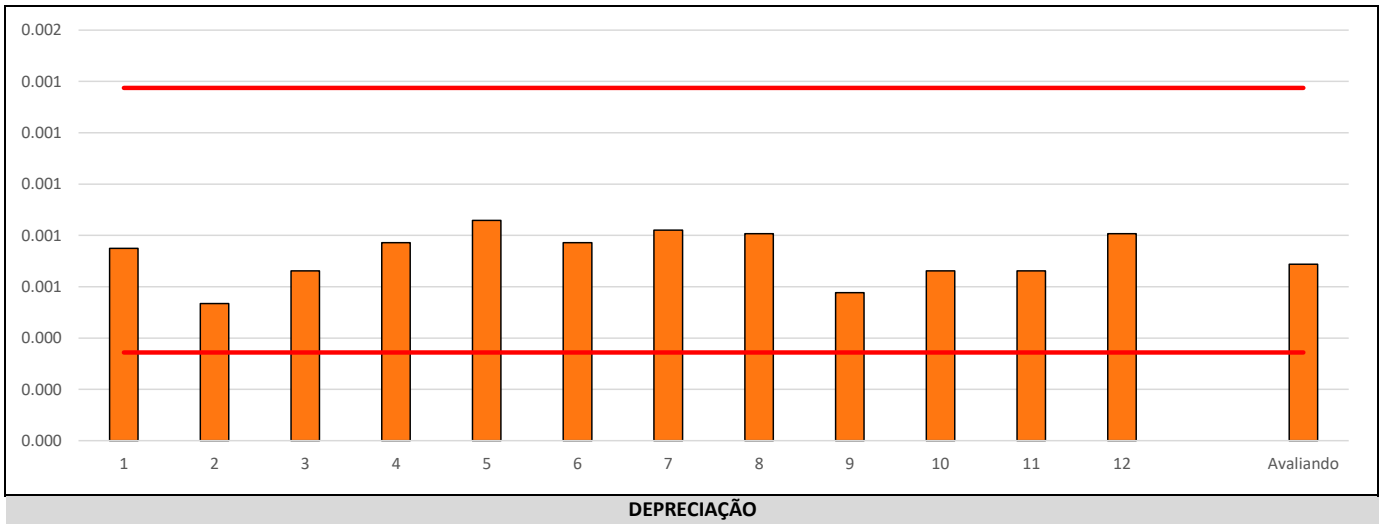
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



ÁREA PRIV./CONSTR.



ANDAR



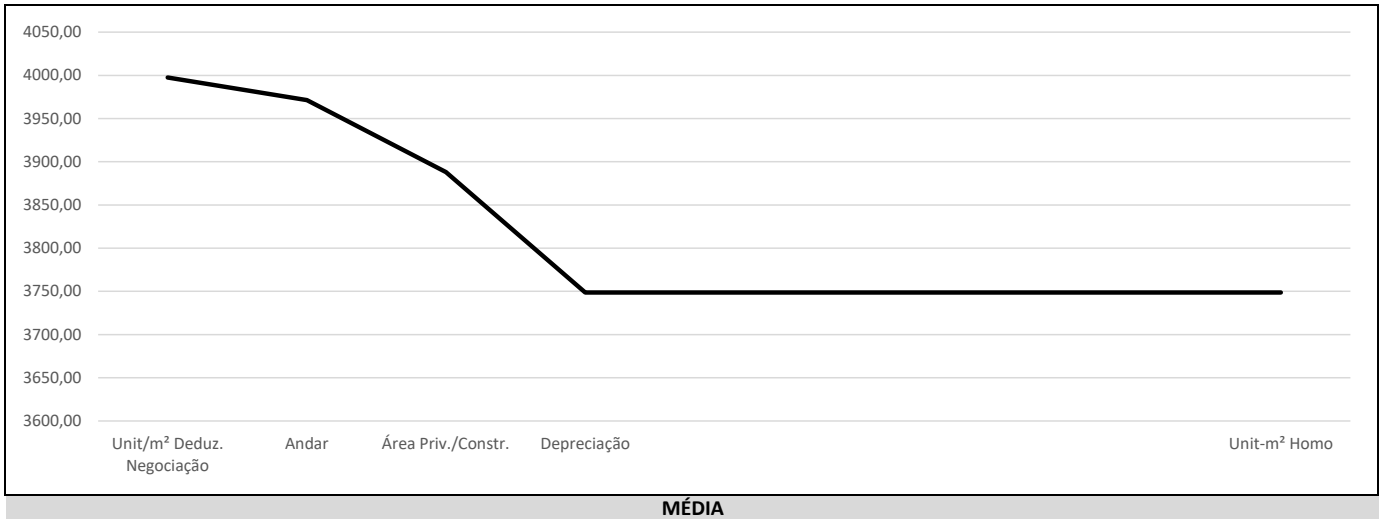
DEPRECIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

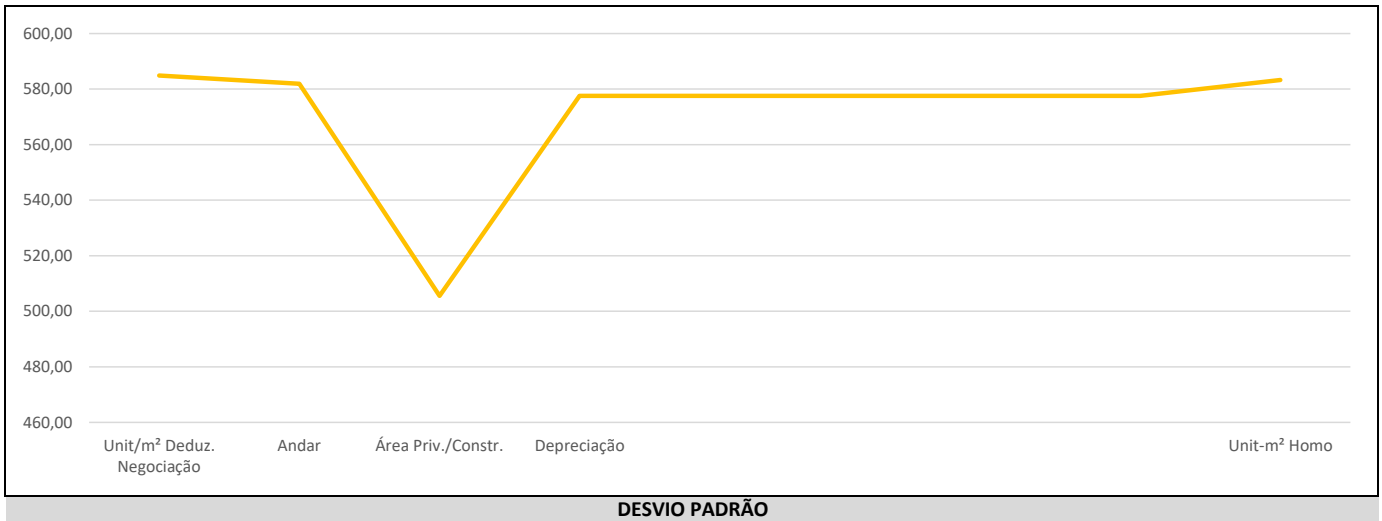
Avaliação de Imóveis Urbanos

Walter Casal de Rey Junior | Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

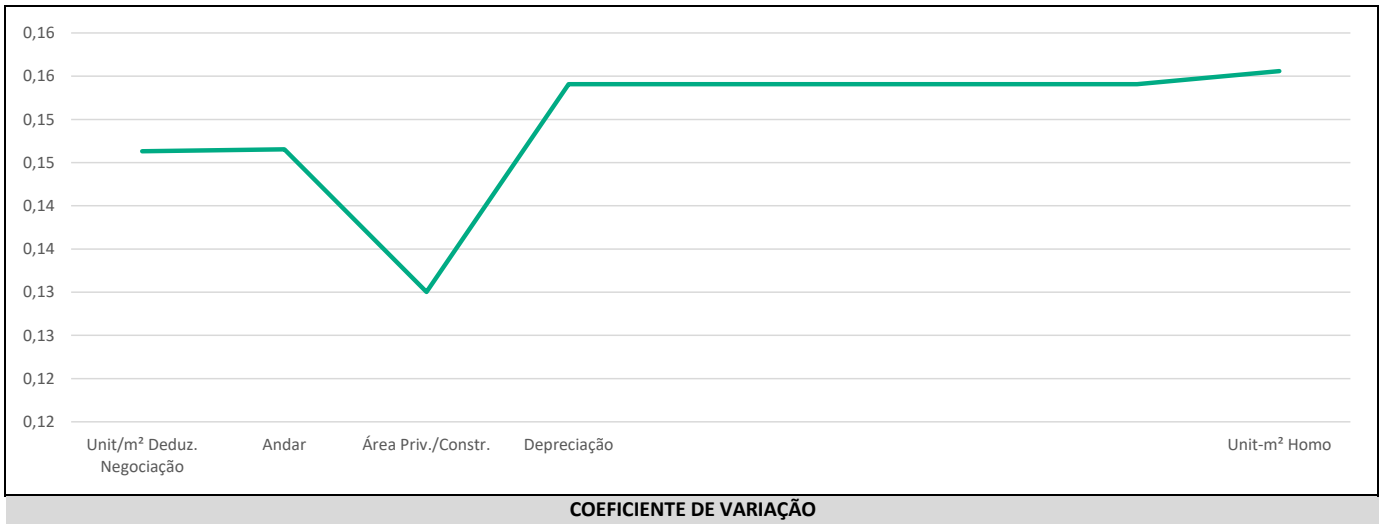
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



MÉDIA



DESVIO PADRÃO



COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Walter Casal de Rey Junior

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	Andar		Área Priv./Constr.	Depreciação									Soma Fatores	Unit-m² Homo
					Fator	Coef.	Coef	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	
1	R$ 280.000,00	88,00	0,90	R$ 2.863,64	1,000	1,000	1,011	0,750	0,917	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,928	R$ 2.657,95
2	R$ 270.000,00	63,00	0,90	R$ 3.857,14	1,000	1,000	0,930	0,534	1,287	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,217	R$ 4.695,90
3	R$ 400.000,00	86,00	0,90	R$ 4.186,05	1,000	1,000	1,005	0,662	1,039	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,044	R$ 4.370,63
4	R$ 370.000,00	85,00	0,90	R$ 3.917,65	0,980	1,020	1,003	0,772	0,891	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,913	R$ 3.578,66
5	R$ 402.800,00	107,00	0,90	R$ 3.388,04	0,980	1,020	1,062	0,858	0,801	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,883	R$ 2.993,26
6	R$ 350.000,00	68,00	0,90	R$ 4.632,35	1,040	0,962	0,948	0,772	0,891	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,800	R$ 3.706,84
7	R$ 390.000,00	69,00	0,90	R$ 5.086,96	0,980	1,020	0,952	0,820	0,838	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,810	R$ 4.119,86
8	R$ 340.000,00	68,00	0,90	R$ 4.500,00	1,000	1,000	0,948	0,807	0,852	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,800	R$ 3.601,80
9	R$ 300.000,00	76,00	0,90	R$ 3.552,63	0,980	1,020	0,975	0,577	1,192	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,187	R$ 4.217,91
10	R$ 298.000,00	68,00	0,90	R$ 3.944,12	1,040	0,962	0,948	0,662	1,039	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,948	R$ 3.740,22
11	R$ 375.000,00	84,00	0,90	R$ 4.017,86	1,040	0,962	1,000	0,662	1,039	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R$ 4.016,80
12	R$ 380.000,00	85,00	0,90	R$ 4.023,53	1,040	0,962	1,003	0,807	0,852	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,816	R$ 3.284,55
	Avaliando	84,15			1,000		1,000	0,687		1,000		1,000		1,000		1,000			

Média Aritmética	3997,50	3971	3888	3749	3749	3749	3749	3749	3748,70
Desvio Padrão	584,89	582	506	578	578	578	578	578	583,25
Coeficiente de Variação	0,15	0	0	0	0	0	0	0	0,16

Média Saneada	3748,70
Limite Inferior	2624,09
Limite Superior	4873,31
Dados Saneados	12
Dados Descartados	0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Walter Casal de Rey Junior — Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

SANEAMENTO AMOSTRAL

Dados	Área Priv./Constr.	Unit-m² Homo	Dist. Da Média (Em Módulo)	Posição de Descarte	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5	Saneamento 6	Saneamento 7	Saneamento 8
1	88,00	2.657,95	29%	1	2.657,95	2.657,95	2.657,95	2.657,95	2.657,95	2.657,95	2.657,95	2.657,95
2	63,00	4.695,90	25%	2	4.695,90	4.695,90	4.695,90	4.695,90	4.695,90	4.695,90	4.695,90	4.695,90
3	86,00	4.370,63	17%	4	4.370,63	4.370,63	4.370,63	4.370,63	4.370,63	4.370,63	4.370,63	4.370,63
4	85,00	3.578,66	5%	9	3.578,66	3.578,66	3.578,66	3.578,66	3.578,66	3.578,66	3.578,66	3.578,66
5	107,00	2.993,26	20%	3	2.993,26	2.993,26	2.993,26	2.993,26	2.993,26	2.993,26	2.993,26	2.993,26
6	68,00	3.706,84	1%	11	3.706,84	3.706,84	3.706,84	3.706,84	3.706,84	3.706,84	3.706,84	3.706,84
7	69,00	4.119,86	10%	7	4.119,86	4.119,86	4.119,86	4.119,86	4.119,86	4.119,86	4.119,86	4.119,86
8	68,00	3.601,80	4%	10	3.601,80	3.601,80	3.601,80	3.601,80	3.601,80	3.601,80	3.601,80	3.601,80
9	76,00	4.217,91	13%	5	4.217,91	4.217,91	4.217,91	4.217,91	4.217,91	4.217,91	4.217,91	4.217,91
10	68,00	3.740,22	0%	12	3.740,22	3.740,22	3.740,22	3.740,22	3.740,22	3.740,22	3.740,22	3.740,22
11	84,00	4.016,80	7%	8	4.016,80	4.016,80	4.016,80	4.016,80	4.016,80	4.016,80	4.016,80	4.016,80
12	85,00	3.284,55	12%	6	3.284,55	3.284,55	3.284,55	3.284,55	3.284,55	3.284,55	3.284,55	3.284,55
Limite Inferior		**2.624,09**			**2.624,09**	**2.624,09**	**2.624,09**	**2.624,09**	**2.624,09**	**2.624,09**	**2.624,09**	**2.624,09**
Média		3.748,70			3.748,70	3.748,70	3.748,70	3.748,70	3.748,70	3.748,70	3.748,70	3.748,70
Limite Superior		**4.873,31**			**4.873,31**	**4.873,31**	**4.873,31**	**4.873,31**	**4.873,31**	**4.873,31**	**4.873,31**	**4.873,31**
Desvio Padrão		583,25			583,25	583,25	583,25	583,25	583,25	583,25	583,25	583,25
Coeficiente de Variação		0,156			0,156	0,156	0,156	0,156	0,156	0,156	0,156	0,156
Elementos Utilizados		12			12	12	12	12	12	12	12	12
Qtd Fora do Intervalo		-			-	-	-	-	-	-	-	-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

TRATAMENTO ESTÁTISTICO

DADOS

Número de Amostras Coletados:	12
Número de Amostras Saneados:	12
Número de Amostras Descartados:	-
Limite Inferior (p/m²):	R$ 2.624,09
Média Saneada (p/m²):	R$ 3.748,70
Limite Superior (p/m²):	R$ 4.873,31
T. de Student:	1,3562
Desvio Padrão:	583,25
Coeficiente de Variação:	0,156

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	-6,12%	R$ 3.519,14
Estimatido		R$ 3.748,70
Superior (p/m²):	6,12%	R$ 3.978,26
Amplitude Total:	**12,25%**	

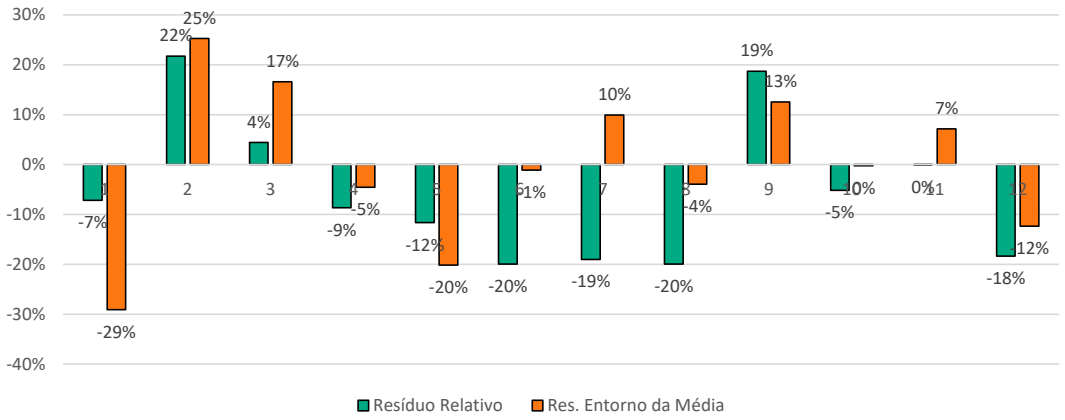
CAMPO DE ARBITRIO

Inferior (p/m²):	-15,00%	R$ 3.186,39
Estimatido		R$ 3.748,70
Superior (p/m²):	15,00%	R$ 4.311,00
Arbitrio Adotado:	**0,00%**	

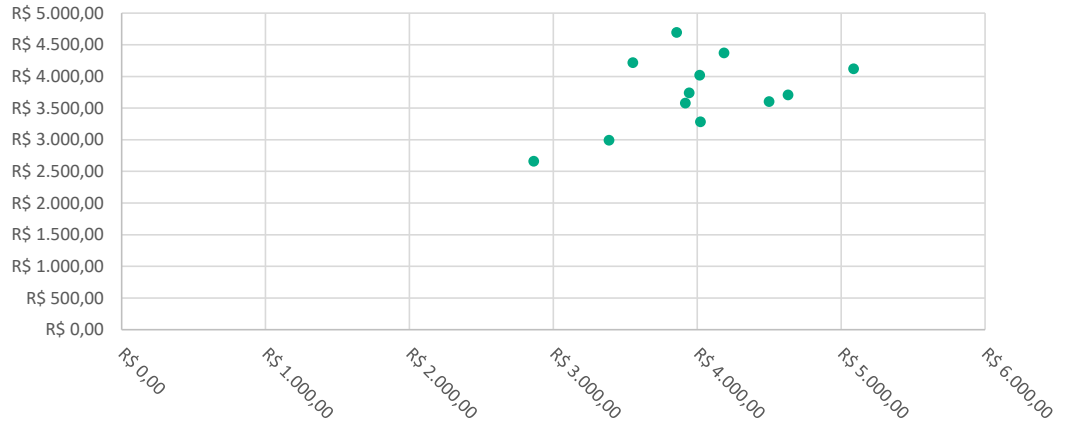
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	84,150
Unitário por m²:	R$ 3.748,70
Valor de Mercado Calculado:	R$ 315.452,93
Valor de Mercado Adotado:	**R$ 315.500,00**

RESÍDUO |RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Walter Casal de Rey Junior — Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando **Completa quanto a todos os fatores analisados**	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados **12**	3 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado **Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do l**	3 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores **0,80 a 1,25**	3 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos **12 Pontos**
2	Itens Obrigatórios **Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II**
3	Grau de Fundamentação Obtido **Grau III**

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido **12,25%**
2	Grau de Precisão Obtido **Grau III**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Matrícula	Ficha
143.878	01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em 11 de agosto de 2003.

LIVRO NÚMERO DOIS — REGISTRO GERAL

Imóvel: **CONJUNTO RESIDENCIAL JUSCELINO KUBSTICHEK – JK**

O APARTAMENTO nº 101, tipo 1, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, do bloco 22, do empreendimento denominado **"CONJUNTO RESIDENCIAL JUSCELINO KUBSTICHEK – JK"**, situado na Avenida Pedro Friggi, nº 2.600 – Bairro Tatetuba, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área útil de 84,15m² , área comum de 117,479m², área de estacionamento de 22,08m², correspondente a 2 vagas de garagens indeterminadas, localizadas no térreo, encerrando a área de 223,709m², correspondendo-lhes uma fração ideal no terreno de 0,357693%.

Proprietária: **LOALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede nesta cidade, na Rua Jacareí, nº 34 - Vila das Acácias, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.663.767/0001-30.

Registro anterior: Especificação registrada sob nº 442 na matrícula 117.971, em 03 de outubro de 2001, livro 2, deste Cartório.

Eu, , Nazito da Costa Bueno, Auxiliar, digitei.

Eu, , Maria Emília Miragaia Feroldi, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

R. 01 – Em 11 de agosto de 2003. **VENDA**

Conforme Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Hipoteca - Carta de Crédito – Associativa - FGTS, nº 8.4091.0001004-3, passado nesta cidade em 24 de maio de 2000, a proprietária **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R$57.900,00, para **JOSÉ CARLOS DOS ANJOS**, brasileiro, solteiro, maior, carreteiro autônomo, RG nº 18.002.720-SSP/SP e CPF/MF nº 061.301.068-07, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Santa Cruz Eug. Bom, nº 440 – Motorama.

Eu, , Nazito da Costa Bueno, Auxiliar, digitei.

VIDE VERSO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Matrícula	Ficha
143.878	01 verso

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO NÚMERO DOIS — REGISTRO GERAL

Imóvel:

Eu, , Maria Emília Miragaia Feroldi, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

R. 02 – Em 11 de agosto de 2003. **HIPOTECA**

Conforme Contrato referido no R.01, o proprietário **hipotecou** o imóvel objeto desta matrícula, em primeira e especial hipoteca para **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R$43.400,00, a ser paga através de 240 prestações mensais e consecutivas, no valor inicial total de R$522,03, vencendo-se a primeira delas no mês subseqüente, no mesmo dia correspondente ao do contrato, com juros a taxa nominal de 8,0000% ao ano e a efetiva de 8,2999% ao ano e demais condições constantes do título.

Eu, , Nazito da Costa Bueno, Auxiliar, digitei.

Eu, , Maria Emília Miragaia Feroldi, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 03 – Em 21 de agosto de 2003. **CANCELAMENTO**

Por Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e Outras Avenças, passado nesta cidade em 21 de julho de 2000, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, autorizou o **cancelamento** da hipoteca objeto do R.**02**.

Eu, Catarina Maria Pereira Vilela, escrevente digitei.

Eu, Sérgio Batista de Camargo, escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

R. 04 – Em 22 de agosto de 2003. **VENDA**

Conforme Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Hipoteca - Carta de Crédito Individual - FGTS nº

Continua na ficha nº 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Matrícula	Ficha
143.878	02

1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO NÚMERO DOIS — REGISTRO GERAL

Imóvel:

8.4091.0001098-1, passado nesta cidade em 21 de julho de 2000, o proprietário **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R$47.000,00 para **LUIS FERNANDO GOMES MINAS**, comerciário, RG nº 8.601.417-2-SSP/SP e CPF/MF nº 004.838.117-93 e sua mulher **JACQUELINE ROZNOWSKI CARVALHO MINAS**, comerciária, RG nº 26.875.537-1-SSP/SP e CPF/MF nº 172.925.458-66, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Patativa, nº 200, bloco 19, aptº 23, Tatetuba.

Eu, Catarina Maria Pereira Vilela, escrevente digitei.

Eu, Sérgio Batista de Camargo, escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

R. 05 – Em 22 de agosto de 2003. **HIPOTECA**

Conforme Contrato referido R.04, os proprietários **hipotecaram** o imóvel objeto desta matrícula, em primeira e especial hipoteca para **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R$29.000,00, a ser paga através de 240 prestações mensais e consecutivas, no valor inicial total de R$350,86, vencendo-se a primeira delas no mês subseqüente, no mesmo dia correspondente ao do contrato, com juros a taxa nominal de 6,0000% ao ano e a efetiva de 6,1677% ao ano e demais condições constantes do título.

Eu, Catarina Maria Pereira Vilela, escrevente digitei.

Eu, Sérgio Batista de Camargo, escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 06 – Em 20 de março de 2007. **OF. RUA**

Nos termos do Decreto Municipal nº 5453/86 e Certificado expedido pela Prefeitura

VIDE VERSO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Matrícula	Ficha
143.878	02 verso

1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO NÚMERO DOIS — REGISTRO GERAL

Imóvel:

Municipal local, em 08 de fevereiro de 2007, processo nº 13396-2-07, faço a presente para constar que o **Conjunto Residencial Juscelino Kubstichek de Oliveira - JK**, está localizado com frente para a **AVENIDA BENEDITO FRIGGI**.
Eu, Gelson Diniz Silva, auxiliar digitei.
Eu, Renato Teodorelli do Prado, escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Continua na Ficha nº

Certifico que a presente reprodução está conforme o original da matrícula nº143878, conforme o artigo 19, da Lei 6.015/73, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenotados até 23/11/2021.

Oficial:	R$ 34,73
Estado:	R$ 9,87
Sec.Faz.:	R$ 6,76
Sinoreg:	R$ 1,83
T.Justiça:	R$ 2,38
M.Público:	R$ 1,67
Município:	R$ 1,74
TOTAL:	R$ 58,98

Tabela de Custas:
Certidão - 2021

São José dos Campos, 24 de novembro de 2021.

VÁLIDA SOMENTE EM MEIO ELETRÔNICO.

Selo Digital: 1114923C3000000047543921X
https://selodigital.tjsp.jus.br

Página 4 de 4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.

Avaliação de Imóveis Urbanos

BIBLIOGRÁFIA

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2011). **NBR 14653-2 Avalliação de Bens - Parte 2: Avaliação de Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). **NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 1**. São Paulo: LEUD.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 2**. São Paulo: LEUD.

IBAPE-SP. (2011). **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **IUP - Índice de Unidades Padronizadas**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**. São PAulo: IBAPE.

Junior, R. N. (2019). **Avaliação de Bens: Princípios Básicos e Aplicações**. São Paulo: Leud.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2026 às 13:51 , sob o número WSSB26700036046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001246-21.2020.8.26.0587 e código b7OmkAZh.