

Gerson Nicolau Palma
Engenheiro Civil
CREA 48342/D

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL CAPITAL**

PROCESSO nº 1005658-28.2013.8.26.0100

GERSON NICOLAU PALMA, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado e compromissado na **AÇÃO DE COBRANÇA** em que **SOLD REPRESENTAÇÃO COMERCIAL E NEGÓCIOS LTDA** move contra **WILLIAM CRISTIANO DE OLIVEIRA** perante esta R. Vara e Cartório do 33º Ofício Cível, após o estudo acurado da lide, a vistoria ao imóvel em questão e as diligências que se tornaram necessárias ao cumprimento de sua honrosa missão apresenta o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Gerson Nicolau Palma
Engenheiro Civil
CREA 48342/D

CAPÍTULO I

I. – PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel, localizado à Rua Alfredo da Rocha Viana, nº 38, no bairro denominado Vila Ester, no Município de São José dos Campos, Estado de São Paulo, na **AÇÃO DE COBRANÇA** em que **SOLD REPRESENTAÇÃO COMERCIAL E NEGÓCIOS LTDA** move contra **WILLIAM CRISTIANO DE OLIVEIRA**, perante a 33ª Vara Cível do Foro Central, Comarca da Capital (Processo nº 1005658-28.2013.8.26.0100).

Nomeado Jurisperito na lide às fls. 273 dos autos, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a demanda focalizada, e que submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

Gerson Nicolau Palma
Engenheiro Civil
CREA 48342/D

CAPÍTULO II

II. – VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário à vistoria ao imóvel objeto da lide, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita elucidação da controvérsia.

II.1. – LOCALIZAÇÃO

O imóvel objetivado na lide, situado Rua Alfredo da Rocha Viana, nº 38, no bairro denominado Vila Ester, zona Urbana de São José dos Campos, quadra formada pelas citadas vias públicas, Rua Cândido da Neves, rua Carmem Miranda e Rua Benedito Lacerda.

Tudo conforme configurado em recorte de “**O GUIA**”, juntado em folha que se segue:

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

II.2. – CONTRIBUINTE

O imóvel objetivado encontra-se cadastrado perante a **MUNICIPALIDADE** como **CONTRIBUINTE** n^o **56.0076.0011.0002.**

II.3.- DESCRIÇÃO

II.3.1.- DO LOCAL

A região de Vila Ester, onde se localiza o imóvel objetivado, apresenta todos os melhoramentos públicos, abrangendo e sendo próxima de importantes logradouros, tais como a Est. Municipal Martins Guimarães e a própria BR-116 – Rodovia Presidente Dutra.

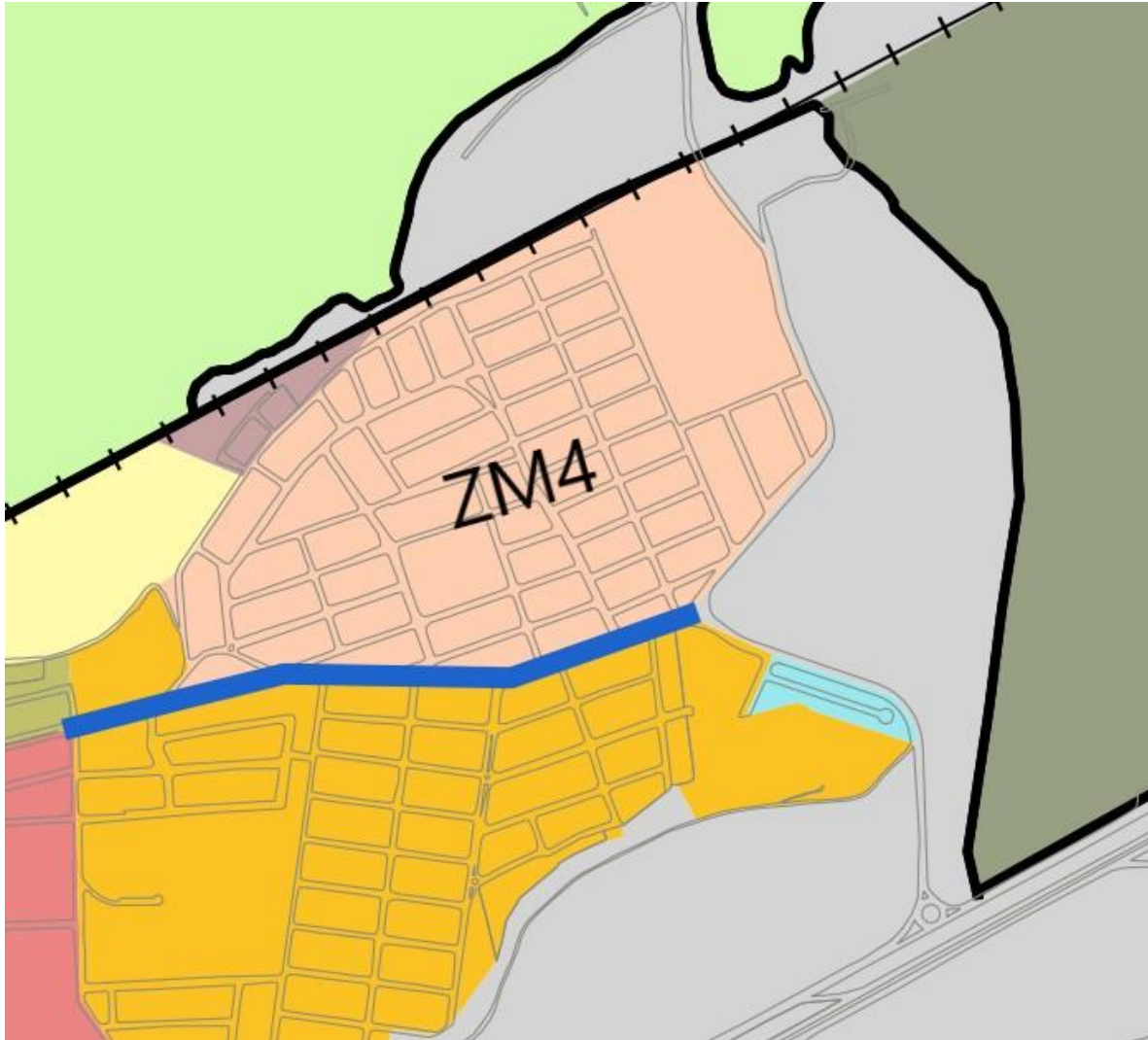
O comércio na região é bom, sendo farto o transporte coletivo para a região central do município e bairros periféricos.

II.3.2.- ZONEAMENTO

De acordo com as leis que regem o uso gozo e ocupação do solo urbano de São José dos Campos, o imóvel objetivado situa-se em **ZM4** - Zona Mista Quatro.

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D



Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

II.3.3 – DO IMÓVEL VISTORIADO

O imóvel em questão, constitui-se em uma residência, atendendo a projeto arquitetônico simples no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhe personalizados nas fachadas. De acordo com o consagrado estudo "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS – IBAPE/2.019**", enquadra-se como do tipo "**CASA PADRÃO SIMPLES**", com uma idade aparente estimada pelo técnico de 30 anos precisando de reparos simples a importantes.

II.3.4 – DO IMÓVEL EM QUESTÃO

Não nos foi possível entrar no imóvel.

Das áreas que envolvem a unidade a seguir elencadas:

- O imóvel em questão, possui uma área de terreno de 150,00m², e área construída de 90,00m². (Certidão de Dados Cadastrais nº 56.0076.001.0002.748).

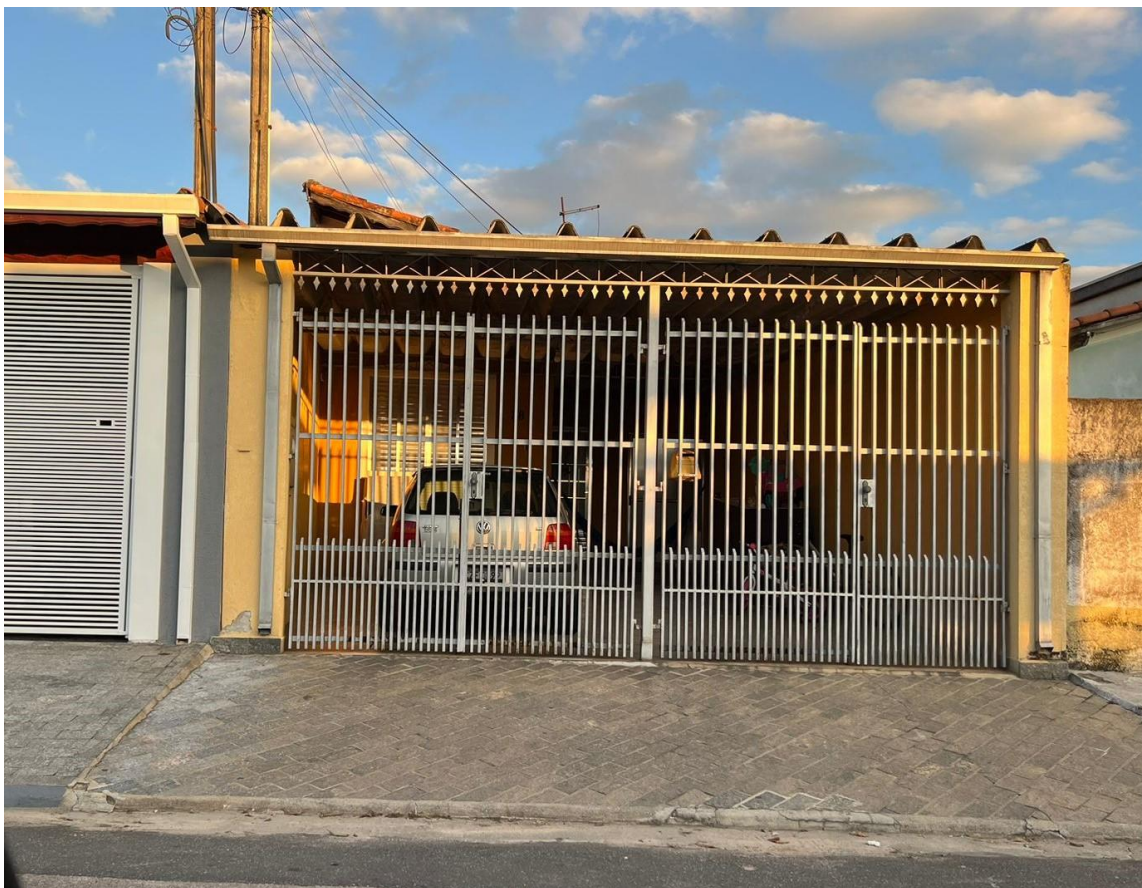
As fotografias a seguir ilustram as características do Imóvel avaliando, a saber:

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

CAPÍTULO III

III – Reportagem Fotográfica.



A foto mostra detalhes da fachada do imóvel.

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D



A foto mostra detalhes da rua, da frente do imóvel, bem como as confrontações do mesmo.

CAPÍTULO IV

IV. – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

IV.1 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A moderna técnica avaliatória recomenda como aplicável para a avaliação de imóveis urbanos a seguinte metodologia conforme transcrito da Norma-IBAPE/2011:

"5. METODOLOGIA BÁSICA APLICÁVEL

5.1 - A metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado com o maior número possível de elementos comparativos contemporâneos, envolvendo além dos preços comercializados e/ ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor.

5.2 - Os métodos subdividem-se em:

5.2.1- Direto

Aquele que define o valor de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

5.2.2- Indiretos

Os que definem o valor através de processos de cálculos com emprego de submétodos auxiliares como o de custo, o da renda, o involutivo, o residual ou outros.

5.2.2.1- *No método de custo, a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução, à época da avaliação, das benfeitorias e o fator de comercialização, sendo exigido que:*

a) *o valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade disso, pelo método involutivo;*

b) *as benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reprodução;*

c) *o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, dependendo da conjuntura de mercado na época da avaliação.*

§ único: *Nas avaliações de nível expedito e normal, o custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização poderão ser substituídos por valores que os englobem, representando valores de venda.*

5.2.2.2- *No método da renda, o valor do imóvel, é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada, que devem ser expressamente justificados pelo Engenheiro de Avaliações.*

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

§ único: *Quando usado inversamente, para fixação de aluguéis, o método denominar-se-á da remuneração de capitais.*

5.2.2.3- *No método involutivo, o valor de um terreno é definido pelo estudo de viabilidade técnico-econômica, alicerçado no seu melhor aproveitamento, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do mesmo e as condições do mercado. A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas com base em preços obtidos em pesquisas; considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado ; prevê a margem de lucro líquido ao empreendedor, despesas de comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas. Para aplicação deste método exige-se que:*

- a) o imóvel avaliando esteja inserido em zona de tendência mercadológica com empreendimentos semelhantes ao concebido, além de legalmente permitidos seu uso e sua ocupação;*
- b) as unidades admitidas no modelo adotado sejam de características e em quantidade absorvíveis pelo mercado, no prazo preestabelecido pelo estudo e compatível com a realidade;*
- c) as formulações matemático-financeiras sejam expressas no laudo.*

5.2.2.4.- *No método residual, o valor do terreno é definido pela diferença entre o valor total do imóvel e o das benfeitorias; ou o valor destas subtraindo o valor do terreno, considerando, quando for o caso, o fator de comercialização. "*

Gerson Nicolau Palma
Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Para avaliação no presente caso os métodos aplicáveis seriam o Método Comparativo e o Método do Custo.

O Método Comparativo, fundamenta-se na comparação, como o nome já indica, com imóveis semelhantes oferecidos no livre mercado.

A utilização de este método, porém, implica na manipulação de uma serie de fatores de homogeneizações que, não raras vezes, inviabiliza sua aplicação, pois é extremamente subjetivo.

Isto posta, o signatário procederá à determinação do valor do imóvel pelo **Método de Custo** e ressalta que a avaliação refere-se à data de **Junho /2023**.

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

IV.2. –AVALIAÇÃO (Método De Custo)

IV.2.1. - VALOR DO TERRENO

De pronto pondera o técnico que os critérios de avaliação utilizados no presente tópico, seguem as diretrizes fixadas pela normalização técnica vigente, em especial às **Normas Para Avaliações de Imóveis Urbanos-2011 do IBAPE/SP e a NBR-5676 (NB-502) – da ABNT.**

O valor do terreno que cabe ao imóvel avaliando será calculado pelo Método Comparativo a partir do valor unitário básico de terreno no local obtido através de pesquisa e homogeneização de elementos comparativos, conforme os critérios técnicos usualmente aceitos em avaliações da espécie, a saber:

- **OFERTAS:** As ofertas dos terrenos sofreram um deságio de 10%, para cobrir uma eventual superestimativa pôr parte do ofertante;

A pesquisa e as homogeneizações dos elementos comparativos obtidos na região, seguem no **ANEXO Nº 1**, e forneceram um Valor Unitário médio de:

$$Vu = R\$ 745,00/m^2$$

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

O valor do terreno será então dado pela seguinte expressão:

$$VT = [Vu \times S]$$

onde:

$$\begin{aligned} VT &= \text{Valor do terreno} = ? \\ S &= \text{Área do terreno} = 150,00\text{m}^2 \end{aligned}$$

$$VT = R\$ 745,00/\text{m}^2 \times 150,00\text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00$$

$$VT = R\$ 111.750,00$$

(Cento e onze mil, setecentos e cinquenta reais)

IV.2.2. - VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será calculado de acordo com os novos ditames preconizados no estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS – IBAPE/2019”**, consideradas as características e áreas já fixadas em tópico anterior do presente laudo, a saber:

CLASSIFICAÇÃO = CASA PADRÃO SIMPLES

IDADE APARENTE = 40 anos

ÁREA CONSTRUÍDA = 90,00 m²

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

O valor da construção será então dado pela seguinte expressão:

$$\mathbf{VB = [Sa \times 1,497 \times R8N \times Foc]}$$

Onde:

- VB = Valor das benfeitorias =?
Sa = Área construída do imóvel = 90,00m²
R8N = custo Unitário de Edificações (SINDUSCON),
Estimado para maio/2023= R\$ 1.812,68 m².
Foc = Fator de depreciação pela idade aparente de 40
Anos necessitando de reparos simples = 0,56

Logo:

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Edificação Principal

Ordem:-	7
Classe:-	RESIDENCIAL
Tipo:-	CASA
Padrão:-	SIMPLES
Elevador:-	0
Nível:-	2 SIMPLES
Faixa de Valor:-	1,497 x R\$N
Conservação:-	E – Necessitando de Reparos Simples
Fator Conservação:-	0,56
Idade Aparente – I _a :-	40 Anos
Vida Referencial – I _r :-	70 Anos I _a /I _r *100 = 57%

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Fórmula:-	$E_{oc} = R + K (1 - R)$
	Onde: -
	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)

Aplicação

R	=	20%
K	=	0,45
E_{oc}	=	$0,2 + 0,45 * (1 - 0,2) = 0,56$

Valor das Benfeitorias

	Área		R\$N		Faixa		E_{oc}
V _B =	90,00 m ²	x	1,812,68/m ²	x	1,497	x	0,56
V _B =	R\$ 136.764,53						

VB = R\$ 136.764,53/ Junho /2023
(Cento e trinta e seis mil, setecentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e três centavos)

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

IV.2.3. - VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Será dado pela somatória do valor do terreno com o da construção, a saber:

$$\text{VI} = \text{R\$ } 111.750,00 + \text{R\$ } 136.764,53$$

$$\text{VI} = \text{R\$ } 248.514,53/\text{JUNHO}/2023$$

(DUZENTOS E QUARENTA E OITO MIL, QUINHENTOS E QUATORZE REAIS E CINQUENTA E TRÊS CENTAVOS)

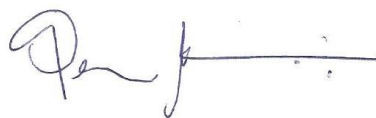
Gerson Nicolau Palma
Engenheiro Civil
CREA 48342/D

CAPÍTULO V

ENCERRAMENTO

Dada pôr encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 19 (dezenove) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, além de **01 ANEXO**, todas rubricadas, com exceção desta última que vai assinada e datada.

São Paulo, 21 de junho de 2.023.



ENGº GERSON NICOLAU PALMA

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

ANEXO 01 – PESQUISA DA REGIÃO EM ESTUDO

FICHA DE PESQUISA N. 0001

Data: 21/06/2023

Tipo : Casa
Bairro : Vila Tesouro

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Bancos, Correios, Escolas, Recreação,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 470.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 172,00
Formato : Regular

DADOS DAS BENFEITORIAS

Área : 123,00 Idade : 20 anos
Padrão : Médio Conservação : E

FONTE DE INFORMAÇÃO

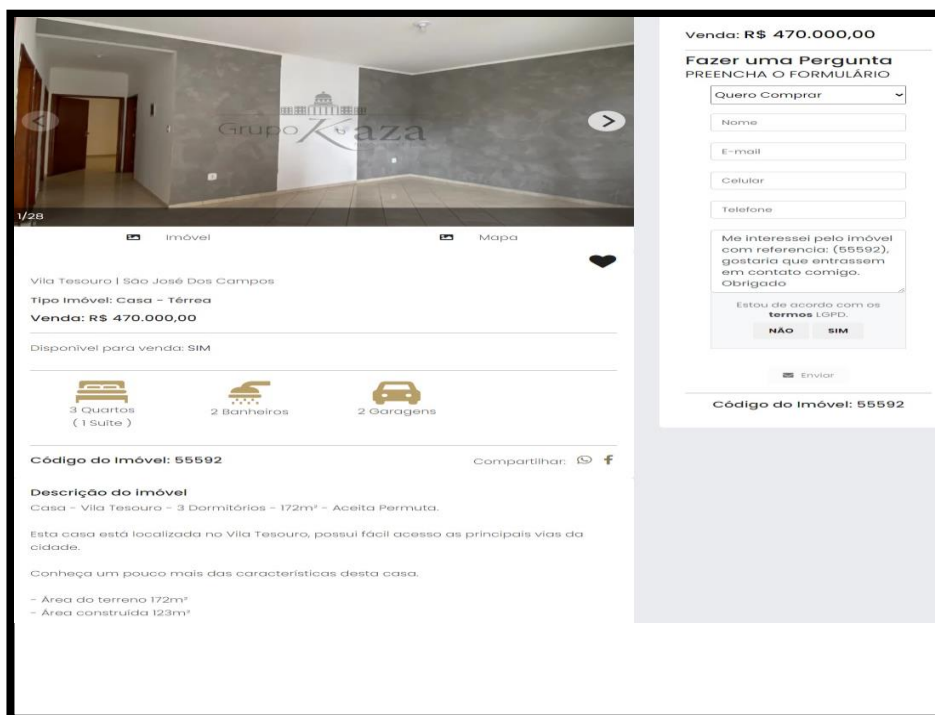
Imobiliária - Grupo Kaza
Fone: (12) 98180-2855

OBSERVAÇÕES

Link do imóvel: <https://www.grupokaza.com.br/comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Casa/Terrea/Vila-Tesouro/55592>

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D



ANEXO 01 – PESQUISA DA REGIÃO EM ESTUDO

FICHA DE PESQUISA N. 0002

Data: 21/06/2023

Tipo : Casa
Bairro : Vila Tesouro

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Bancos, Correios, Escolas, Recreação,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 595.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 274,52
Formato : Regular

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

DADOS DAS BENFEITORIAS

Área : 166,99 Idade : 30 anos
Padrão : Simples Conservação : E

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Grupo Kaza
Fone: (12) 9 8180-2855

OBSERVAÇÕES

Link do imóvel: <https://www.grupokaza.com.br/comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Casa/Terrea/Vila-Tesouro/41170>

Venda: R\$ 595.000,00

Fazer uma Pergunta
PREENCHA O FORMULÁRIO

Quero Comprar

Nome

E-mail

Celular

Telefone

Me interessei pelo imóvel com referência: (41170), gostaria que entrassem em contato comigo. Obrigado

Estou de acordo com os termos LGPD.

Código do Imóvel: 41170

Vila Tesouro | São José Dos Campos

Tipo Imóvel: Casa - Térrea

Venda: R\$ 595.000,00

Disponível para venda: SIM

3 Quartos (1 Suite) 2 Banheiros 3 Garagens

Código do Imóvel: 41170 Compartilhar

Descrição do Imóvel
Casa - Vila Tesouro - 166,99m² - 3 Dormitórios.
Casa térrea localizado no Vila Tesouro, possui fácil acesso as principais vias da cidade e Dutra.
Conheça as características deste casa.
- Área do Terreno 274,52m²
- Área Construída 166,99m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GERSON NICOLAU PALMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2023 às 14:32, sob o número WJMJ23412091227. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005658-28.2013.8.26.0100 e código FDD9D66.

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

ANEXO 01 – PESQUISA DA REGIÃO EM ESTUDO

FICHA DE PESQUISA N. 0003

Data: 21/06/2023

Tipo : Casa
Bairro : Vila Tesouro

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Bancos, Correios, Escolas, Recreação,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 798.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 306,00
Formato : Regular

DADOS DAS BENFEITORIAS

Área : 166,61 Idade : 15 anos
Padrão : Médio Conservação : C

FONTE DE INFORMAÇÃO

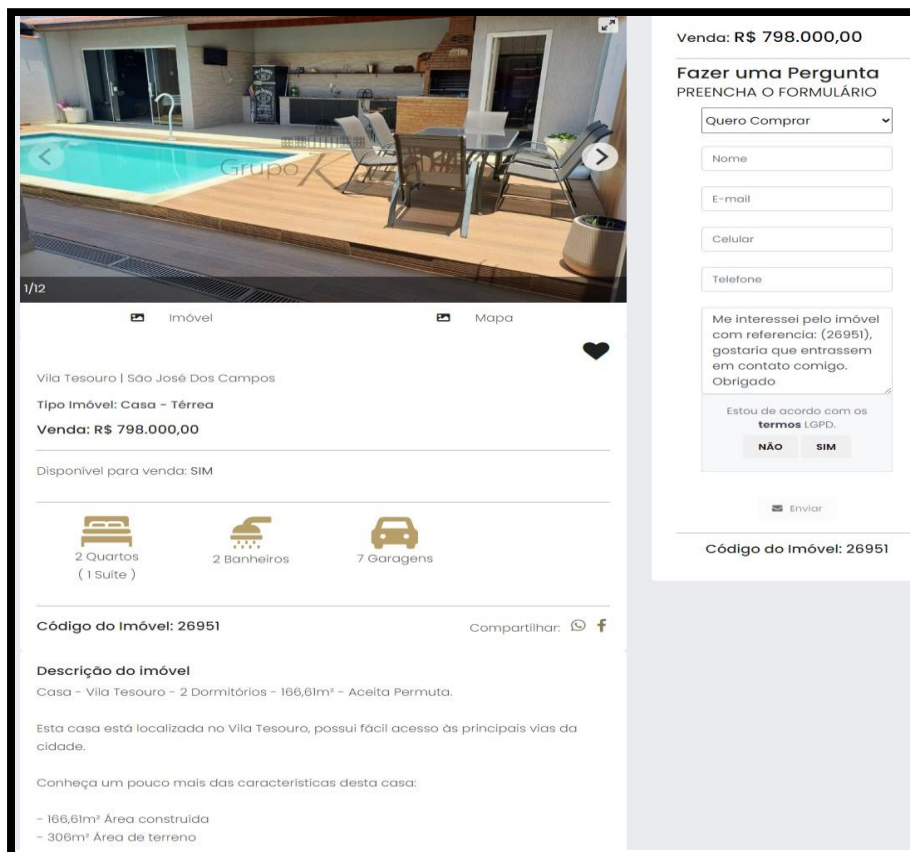
Imobiliária - Grupo Kaza
Fone: (12) 9 8180-2855

OBSERVAÇÕES

Link do imóvel: <https://www.grupokaza.com.br/comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Casa/Terrea/Vila-Tesouro/26951>

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D



Venda: R\$ 798.000,00

Fazer uma Pergunta
PREENCHA O FORMULÁRIO

Quero Comprar

Nome

E-mail

Celular

Telefone

Me interessei pelo imóvel com referencia: (26951), gostaria que entrassem em contato comigo. Obrigado

Estou de acordo com os termos LGPD.

NÃO SIM

Enviar

Código do Imóvel: 26951

Vila Tesouro | São José Dos Campos

Tipo Imóvel: Casa - Térrea

Venda: R\$ 798.000,00

Disponível para venda: SIM

2 Quartos (1 Suite)

2 Banheiros

7 Garagens

Código do Imóvel: 26951

Compartilhar: WhatsApp Facebook

Descrição do Imóvel
Casa - Vila Tesouro - 2 Dormitórios - 166,61m² - Aceita Permuta.

Esta casa está localizada na Vila Tesouro, possui fácil acesso às principais vias da cidade.

Conheça um pouco mais das características desta casa:

- 166,61m² Área construída
- 306m² Área de terreno

ANEXO 01 – PESQUISA DA REGIÃO EM ESTUDO

FICHA DE PESQUISA N. 0004

Data: 21/06/2023

Tipo : Casa
Bairro : Vila Tesouro

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Bancos, Correios, Escolas, Recreação,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 615.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 260,00
Formato : Regular

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

DADOS DAS BENFEITORIAS

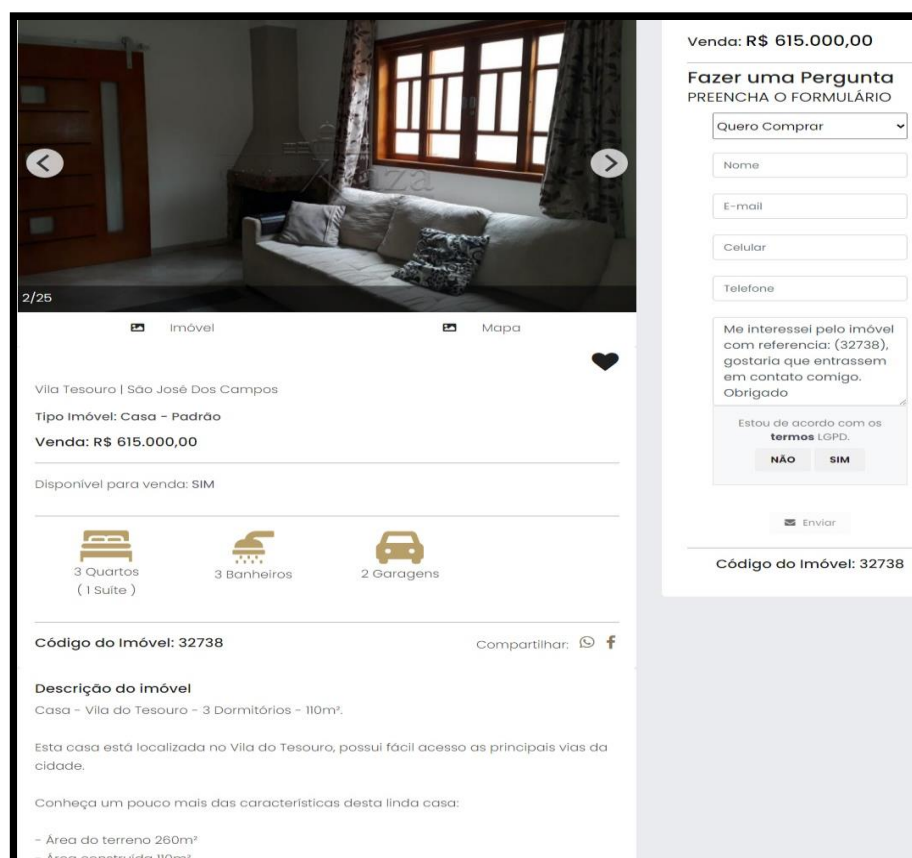
Área : 110,00 Idade : 20 anos
Padrão : Médio Conservação : C

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Grupo Kaza
Fone: (12) 9 8180-2855

OBSERVAÇÕES

Link do imóvel: <https://www.grupokaza.com.br/comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Casa/Padrao/Vila-Tesouro/32738>



Venda: R\$ 615.000,00

Fazer uma Pergunta
PREENCHA O FORMULÁRIO

Quero Comprar

Nome

E-mail

Celular

Telefone

Me interessei pelo imóvel com referência: (32738), gostaria que entrassem em contato comigo. Obrigado

Estou de acordo com os termos LGPD.

Código do Imóvel: 32738

Vila do Tesouro | São José dos Campos

Tipo Imóvel: Casa - Padrão

Venda: R\$ 615.000,00

Disponível para venda: SIM

3 Quartos (1 Suite) 3 Banheiros 2 Garagens

Código do Imóvel: 32738

Compartilhar:

Descrição do Imóvel
Casa - Vila do Tesouro - 3 Dormitórios - 110m².

Esta casa está localizada na Vila do Tesouro, possui fácil acesso as principais vias da cidade.

Conheça um pouco mais das características desta linda casa:

- Área do terreno 260m²
- Área construída 110m²

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

ANEXO 01 – PESQUISA DA REGIÃO EM ESTUDO

FICHA DE PESQUISA N. 0005

Data: 21/06/2023

Tipo : Casa
Bairro : Vila Tesouro

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Bancos, Correios, Escolas, Recreação,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 550.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 137,00
Formato : Regular

DADOS DAS BENFEITORIAS

Área : 160,00 Idade : 25 anos
Padrão : Médio Conservação : E

FONTE DE INFORMAÇÃO


Imobiliária - Maciel Negócios Imobiliários
Fone: (12) 3949-9300

OBSERVAÇÕES

Link do imóvel: <https://www.imobiliariamaciel.com.br/comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Casa/Sobrado/Vila-Tesouro/48951>

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D



Casa na Vila Tesouro
Casa Sobrado - Vila Tesouro Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 48951	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Suíte 1	Banheiros 3	Garagens 2
A. Terreno 137.00 M²	A. Útil 160.00 M²				

Descrição do Imóvel
Excelente sobrado, possui 3 quartos, sendo 1 suíte com closet, sala dois ambientes, cozinha bem espaçosa, área gourmet, garagem para 2 carros?
Pronta para morar

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração.	
IPTU	42,19
Total / Mês	42,19
Total para Compra valores sujeitos a alteração no ato da compra	
Venda	550.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	CONSULTE-NOS
Total	550.000,00

ANEXO 01 – PESQUISA DA REGIÃO EM ESTUDO

FICHA DE PESQUISA N. 0006

Data: 21/06/2023

Tipo : Casa
Bairro : Vila Tesouro

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Bancos, Correios, Escolas, Recreação,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 530.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 150,00
Formato : Regular

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GERSON NICOLAU PALMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2023 às 14:32, sob o número WJMJ23412091227. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005658-28.2013.8.26.0100 e código FDD9D66.

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

DADOS DAS BENFEITORIAS

Área : 150,00 Idade : 30 anos
Padrão : Médio Conservação : E

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Maciel Negócios Imobiliários
Fone: (12) 3949-9303

OBSERVAÇÕES

Link do imóvel: <https://www.imobiliariamaciel.com.br/comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Casa/Sobrado/Vila-Tesouro/38868>



Casa Sobrado - Vila Tesouro Residencial ou Comercial para Venda em Sao Jose dos Campos

Código 38868	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 5	Banheiros 3	Garagens 3	A. Terreno 150,00 M²
A. Útil 150,00 M²					

Total para Compra valores sujeitos a alteração no ato da compra.	
Venda	530.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Cotações)	CONSULTE-NOS
Total	530.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GERSON NICOLAU PALMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2023 às 14:32, sob o número WJMJ23412091227. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005658-28.2013.8.26.0100 e código FDD9D66.

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

ANEXO 01 – PESQUISA DA REGIÃO EM ESTUDO

FICHA DE PESQUISA N. 0007

Data:

21/06/2023

Tipo : Casa

Bairro : Vila Tesouro

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Bancos, Correios, Escolas, Recreação,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 500.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 250,00
Formato : Regular

DADOS DAS BENFEITORIAS

Área : 180,00 Idade : 30 anos
Padrão : Simples Conservação : E

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Maciel Negócios Imobiliários
Fone: (12) 3949-9306

OBSERVAÇÕES

Link do imóvel: <https://www.imobiliariamaciel.com.br/comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Casa/Padrao/Vila-Tesouro/49832>

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Linda casa de esquina na Vila Tesouro
Casa Padrão - Vila Tesouro Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 49832	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Banheiros 2	Garagens 4	A. Terreno 250.00 M²
A. Útil 180.00 M²					

Total para Compra valores sujeitos a alteração no ato da compra.

Venda	500.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Condições)	CONSULTE-NOS
Total	500.000,00

Favoritar Comparar

ANEXO 01 – PESQUISA DA REGIÃO EM ESTUDO

FICHA DE PESQUISA N. 0008

Data: 21/06/2023

Tipo : Casa
Bairro : Vila Tesouro

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Bancos, Correios, Escolas, Recreação,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 425.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 200,00
Formato : Regular

DADOS DAS BENFEITORIAS

Área : 200,00 Idade : 50 anos
Padrão : Simples Conservação : E

FONTE DE INFORMAÇÃO

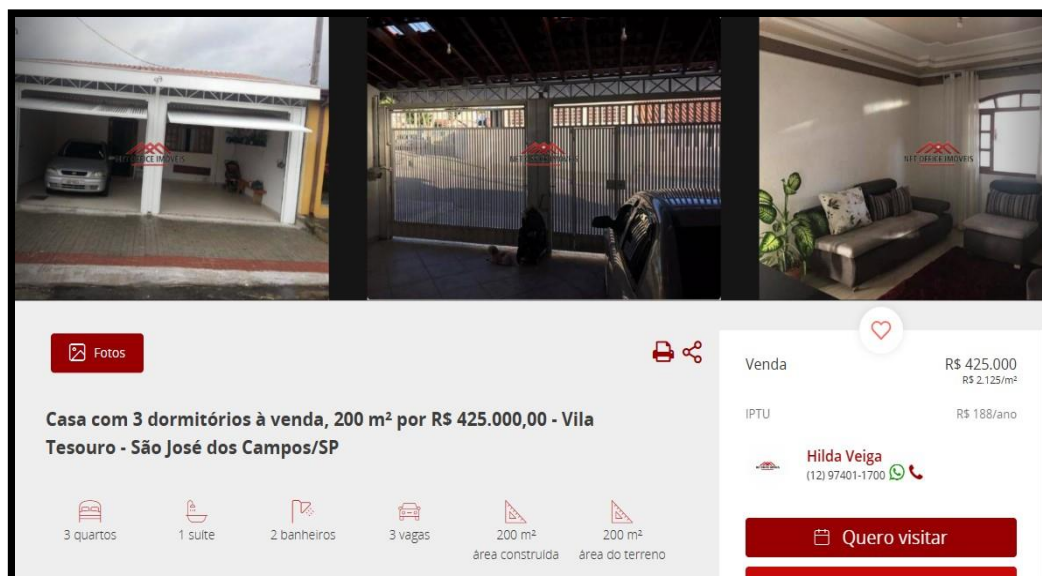
Imobiliária - Net Office Imóveis
Fone: (12) 3941-4205

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

OBSERVAÇÕES

Link do imóvel: <https://www.netofficeimoveis.com.br/imovel/casa-de-200-m-com-3-quartos-vila-tesouro-sao-jose-dos-campos/CA0281-NETO?from=sale>



ANEXO 01 – PESQUISA DA REGIÃO EM ESTUDO

FICHA DE PESQUISA N. 0009

Data: 21/06/2023

Tipo : Casa
Bairro : Vila Tesouro

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Bancos, Correios, Escolas, Recreação,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 429.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 150,00
Formato : Regular

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

DADOS DAS BENFEITORIAS

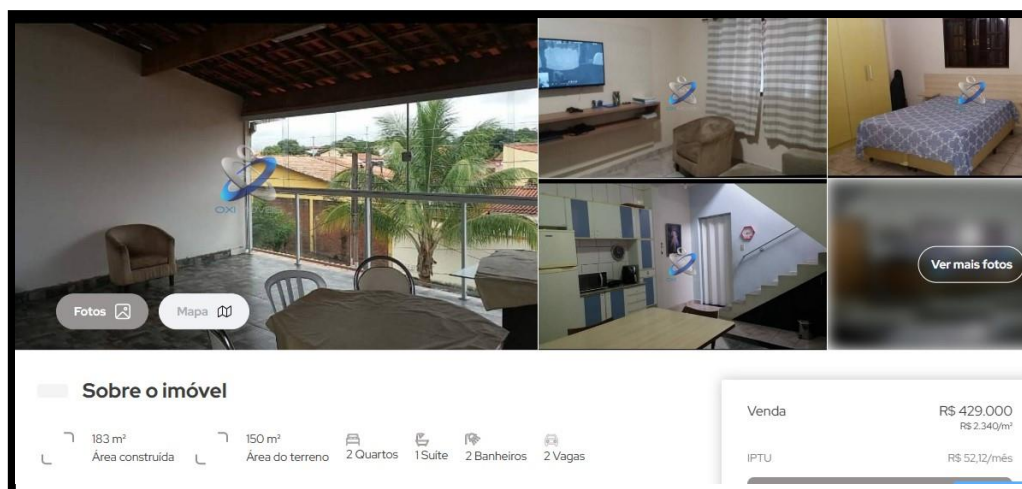
Área : 183,00 Idade : 35 anos
Padrão : Simples Conservação : E

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Oxi Imóveis
Fone: (12) 3322-0333

OBSERVAÇÕES

Link do imóvel: <https://www.oxiimoveis.com.br/imovel/casa-de-183-m-com-2-quartos-vila-tesouro-sao-jose-dos-campos/CA1316-OXID?from=sale>



Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

ANEXO 01 – PESQUISA DA REGIÃO EM ESTUDO

FICHA DE PESQUISA N. 0010

Data: 21/06/2023

Tipo : Casa
Bairro : Vila Tesouro

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Bancos, Correios, Escolas, Recreação,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 560.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 150,00
Formato : Regular

DADOS DAS BENFEITORIAS

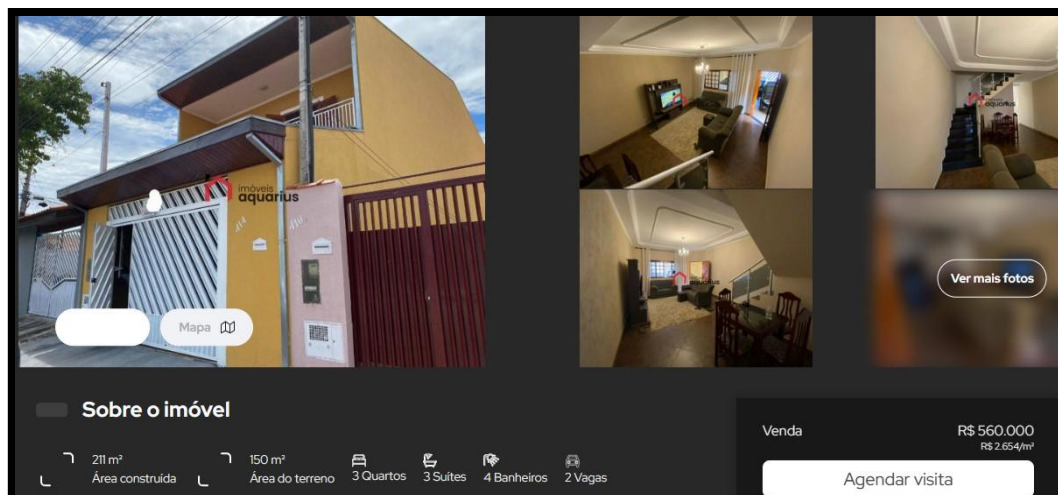
Área : 211,00 Idade : 40 anos
Padrão : Médio Conservação : E

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imóveis Aquarius
Fone: (12) 3018-4550

OBSERVAÇÕES

Link do imóvel: <https://www.imoveisaquarius.com.br/imovel/sobrado-de-211-m-com-3-quartos-vila-tesouro-sao-jose-dos-campos/SO0745-EQT?from=sale>



Sobre o imóvel

211 m² Área construída 150 m² Área do terreno 3 Quartos 3 Suítes 4 Banheiros 2 Vagas

Venda

R\$ 560.000
R\$ 2.654/m²

Agendar visita

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

ANEXO 01 – PESQUISA DA REGIÃO EM ESTUDO

FICHA DE PESQUISA N. 0011

Data: 21/06/2023

Tipo : Casa
Bairro : Vila Tesouro

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Bancos, Correios, Escolas, Recreação,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 780.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 276,00
Formato : Regular

DADOS DAS BENFEITORIAS

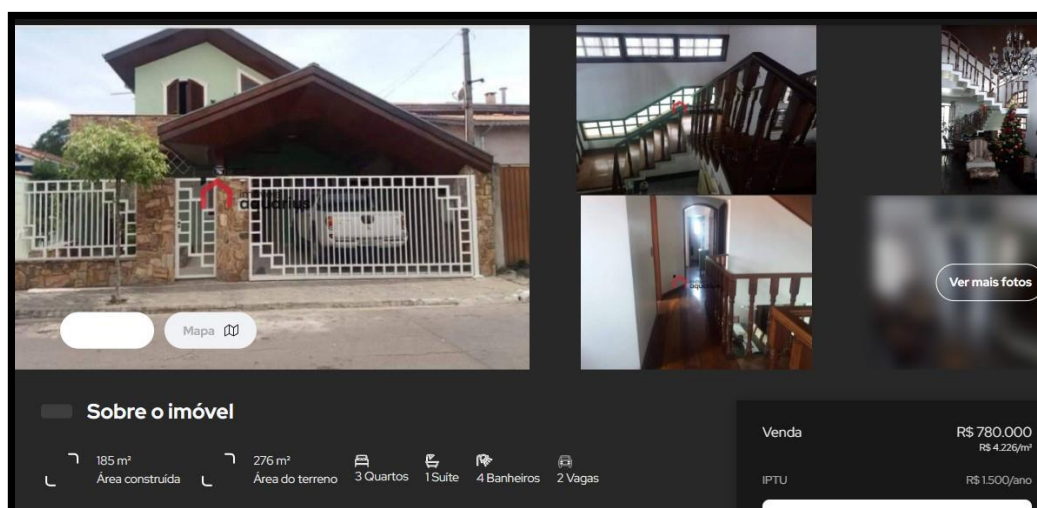
Área : 185,00 Idade : 30 anos
Padrão : Médio Conservação : E

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imóveis Aquarius
Fone: (12) 3018-4551

OBSERVAÇÕES

Link do imóvel: <https://www.imoveisaquarius.com.br/imovel/casa-de-185-m-com-3-quartos-vila-tesouro-sao-jose-dos-campos/CA0742-EQT?from=sale>



Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

ANEXO 01 – PESQUISA DA REGIÃO EM ESTUDO

FICHA DE PESQUISA N. 0012

Data: 21/06/2023

Tipo : Casa
Bairro : Vila Tesouro

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Bancos, Correios, Escolas, Recreação,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 525.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 150,00
Formato : Regular

DADOS DAS BENFEITORIAS

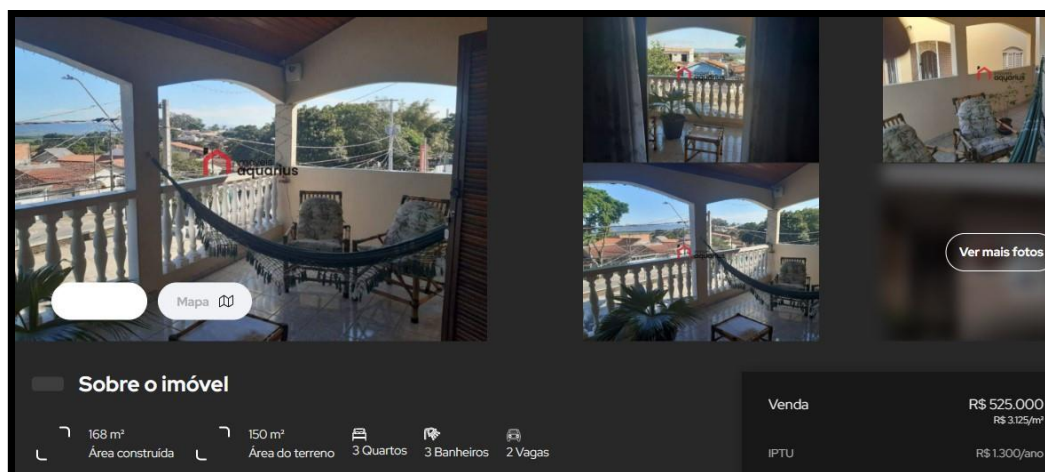
Área : 168,00 Idade : 35 anos
Padrão : Médio Conservação : E

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imóveis Aquarius
Fone: (12) 3018-4554

OBSERVAÇÕES

Link do imóvel: <https://www.imoveisaquarius.com.br/imovel/sobrado-de-168-m-com-3-quartos-vila-tesouro-sao-jose-dos-campos/SO0612-EQT?from=sale>



Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

HOMOGENEIZAÇÃO

	Valor	Terreno (m²)	Construção (m²)	Padrão	Índice Padrão	Idade Aparente	Conservação	foc	Valor Construção	Valor Terreno	Unitário
1	R\$ 470.000,00	172,00	123,00	Médio	2,154	20	E	0,7376	R\$ 354.236,14	R\$ 115.763,86	R\$ 605,74
2	R\$ 595.000,00	274,52	166,99	SIMPLES	1,743	30	E	0,66	R\$ 348.219,37	R\$ 246.780,63	R\$ 809,06
3	R\$ 798.000,00	306,00	166,61	MÉDIO	2,154	15	C	0,88	R\$ 572.467,16	R\$ 225.532,84	R\$ 663,33
4	R\$ 615.000,00	260,00	110,00	MÉDIO	2,154	20	C	0,84	R\$ 360.776,98	R\$ 254.223,02	R\$ 880,00
5	R\$ 550.000,00	137,00	160,00	MÉDIO	2,154	25	E	0,7	R\$ 437.305,42	R\$ 112.694,58	R\$ 740,33
6	R\$ 530.000,00	150,00	150,00	Médio	2,154	30	E	0,66	R\$ 386.546,76	R\$ 143.453,24	R\$ 860,72
7	R\$ 500.000,00	250,00	180,00	SIMPLES	1,497	30	E	0,66	R\$ 322.373,54	R\$ 177.626,46	R\$ 639,46
8	R\$ 425.000,00	200,00	200,00	SIMPLES	1,497	50	E	0,458	R\$ 248.564,11	R\$ 176.435,89	R\$ 793,96
9	R\$ 429.000,00	150,00	183,00	SIMPLES	1,497	35	E	0,6096	R\$ 302.718,52	R\$ 126.281,48	R\$ 757,69
10	R\$ 560.000,00	150,00	211,00	MÉDIO	2,154	40	E	0,56	R\$ 461.357,22	R\$ 98.642,78	R\$ 591,86
11	R\$ 780.000,00	276,00	185,00	MÉDIO	2,355	30	E	0,66	R\$ 521.227,98	R\$ 258.772,02	R\$ 843,82
12	R\$ 525.000,00	150,00	168,00	Médio	2,154	35	E	0,6096	R\$ 399.872,08	R\$ 125.127,92	R\$ 750,77
										Média	RS 744,73