

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM 207/24

MÊS DE REFERÊNCIA - JANEIRO 2025

Foto 01 - Fachada



ENDEREÇO

**AVENIDA ANCHIETA 133 - JARDIM NOVA AMERICA
CEP 12242-280 - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SÃO PAULO**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	5
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	7
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	7
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	8
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	8
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	9
10. FONTES DE PESQUISA	21
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	30
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	30
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	31
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	32
15. CONCLUSÃO	33
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	36
17. ABREVIATURAS	37
18. CURRÍCULO(S)	38
19. ANEXO(S)	44

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: MINISTERIO DA JUSTICA E SEGURANCA PUBLICA - CNPJ: 00.394.494/0040-42

1.2 - Data da referência da pesquisa: 10 de janeiro de 2025

1.3 - Data da vistoria: 18 de dezembro de 2024

1.4 - Finalidade: Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica tem por finalidade determinar o valor do imóvel avaliando para fins de fins LOCAÇÃO.

1.5 - Objetivo: Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica tem por objetivo determinar o valor de mercado atual para LOCAÇÃO do imóvel situado à Avenida Anchieta, 133, no Jardim Nova América, São José dos Campos de propriedade de Rachel Chaves Nacif, inscrito no CPF sob o número 265.67.938-14, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 15.735 do 1º Oficial de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de São José dos Campos - São Paulo como contribuinte municipal nº 40.0041.0002.0000.

1.6 - Categoria do IA: Comercial

1.7 - Estado de Conservação do IA: Reparos Importantes

1.8 - Idade do IA: 40 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - Os subscritores são inscritos no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 148391, 129900, e 184697 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob os números 26416, 17172 e 29628 possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhes conferem comprovada especialização na matéria.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelos subscritores, devidamente inscritos no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula nº 15.735 do 1º Oficial de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de São José dos Campos - São Paulo.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - VISTORIA - O imóvel foi vistoriado “In Loco” pela comissão avaliadora instituída pelo CRECISP, em companhia do O imóvel foi vistoriado “In Loco” pela comissão avaliadora instituída pelo CRECISP, em companhia do Sra. Adriana Cristina Caires Galvão, Escrivã de Polícia e o Sr. Alexandro Damasceno, Auxiliar de Papiloscopista, da Secretaria de Segurança Pública, Polícia Civil do Estado de São Paulo da Comarca de São José dos Campos – SP e região, no dia 18/12/2024 no período da manhã, sendo conferida a localização, tipo do imóvel, estado de conservação e idade.

4.2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - O imóvel vistoriado é um sobrado com 3 pavimentos e espaço gourmet com churrasqueira, estando o imóvel ao nível da rua, está situado próxima a esquina no início da quadra. O terreno é plano em relação a rua perimetral com área aproximada de 450,00 m². O estado de conservação do imóvel está entre reparos simples e importantes. A construção tem aproximadamente 529,54 m² em edificações conforme o IPTU anexo. O imóvel avaliando possui a frente principal com testada de 15,00 metros defronte para Avenida Anchieta; 30,00 metros da frente aos fundos do lado esquerdo confrontando com o imóvel da Avenida Anchieta, nº 117 e 30,00 metros do lado direito confrontando com o imóvel da Avenida Anchieta, nº 149 e nos fundos o terreno possui 30,00 metros confrontando com a Praça Alexandra Diacov. O terreno é todo murado por alvenaria nas laterais e pela edícula nos fundos e na parte frontal possui grades metálicas de aproximadamente 2 metros de altura com portão de veículos. Os vizinhos confrontantes são imóveis comerciais, restaurantes. A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na Matrícula de n.º 15.735 do 1º Oficial de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de São José dos Campos - São Paulo e faz parte integrante deste Parecer.

4.3 - No 1º pavimento ou térreo temos a sala de estar que foi dividida em 3 espaços dando origem a 3 salas, um grande e duas pequenas. com piso cerâmico e parede em alvenaria e separadas por uma divisória com portas. no corredor térreo com piso cerâmico e paredes em alvenaria temos acesso aos dormitórios com piso cerâmico e paredes em alvenaria, banheiro social com piso cerâmico e azulejo até o teto e a escada em mármore que dá acesso ao piso superior. nos fundos temos o espaço gourmet com churrasqueira com piso em ardósia e banheiro com piso cerâmico e azulejo até o teto, na garagem com piso de ardósia temos os banheiros externos com piso cerâmico e azulejo até o teto.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

4.4 - No 2º pavimento ou 1º andar, ao subir a escada acessamos um corredor que dá acesso a 3 dormitórios com piso cerâmico e paredes em alvenaria, ao banheiro social com piso cerâmico e azulejo até o teto e a outra escada com piso ardósia para o acessar o andar superior.

4.5 - No 3º pavimento ou 2º andar, ao subir a escada tem acesso a suíte com piso cerâmico e parede em alvenaria. possui também um mezanino e um piso elevado em madeira que dá acesso a varanda que possui uma pia com armário. o banheiro da suíte com piso cerâmico e azulejo até o teto. na frente do banheiro, temos uma sauna que foi transformada em prisão toda em azulejo.

4.6 - No fundo do imóvel temos um espaço gourmet com churrasqueira, piso cerâmico e paredes em alvenaria e banheiro com piso cerâmico e azulejo até o teto.

4.7 - CONCLUSÕES COM RELAÇÃO A EDIFICAÇÃO: O imóvel possui pontos de patologias de construção na área interna e externa, tendo a presença de umidade, manchas, formação de mofo, sendo encontrados fissuras e trincas significativas, janelas de madeira que não são possíveis de trancar, o que oferece risco a segurança do imóvel, de tal forma sendo necessários reparos importantes, pintura nas paredes, troca de piso, conserto das janelas, etc. Essas patologias contribuem para a depreciação do valor do imóvel.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - A Avenida Anchieta trecho tem início no entroncamento da Avenida São João com a Avenida Nove de Julho e a Praça Cândida Maria Cesar Sawaya Giana e termina no entroncamento da Rua Ana Maria Nardo Silva com a Rua Henrique Mudat. Ela está localizada nos Bairros Jardim Nova América e Esplanada da II na cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo. Na rua do imóvel caracteriza-se por 90,00% de domicílios constituídos por imóveis comerciais como casas, sobrados ou similares e 10,00% de imóveis residenciais. A rua tem sentido único de trânsito em direção ao centro a partir da Rua Manoel Borba Gato e Rua Marcos Azevedo e neste mesmo trecho muda o sentido para sentido duplo de trânsito até o entroncamento da Rua Benedito da Silva Ramos com a Rua Ana Maria Nardo Silva e Rua Coronel Manoel Martins Júnior. A partir deste trecho volta a ter sentido único de trânsito em direção a Via Oeste. A região do imóvel é plana. As ruas do entorno são asfaltadas. A rua do imóvel avaliando é de asfalto, dotada de calçadas, guias, sarjetas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia internet e coleta de lixo, assim como as ruas da circunvizinhança.

5.2 - Próximo ao referido imóvel está localizado um Banco e Posto de Combustível. Destaca-se a proximidade ao Posto de Manutenção da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP), clube para lazer e a dois pontos de ônibus, um próximo e o outro a 400 metros do local, com grande fluxo de ônibus urbano vindo de todas as regiões de cidade.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

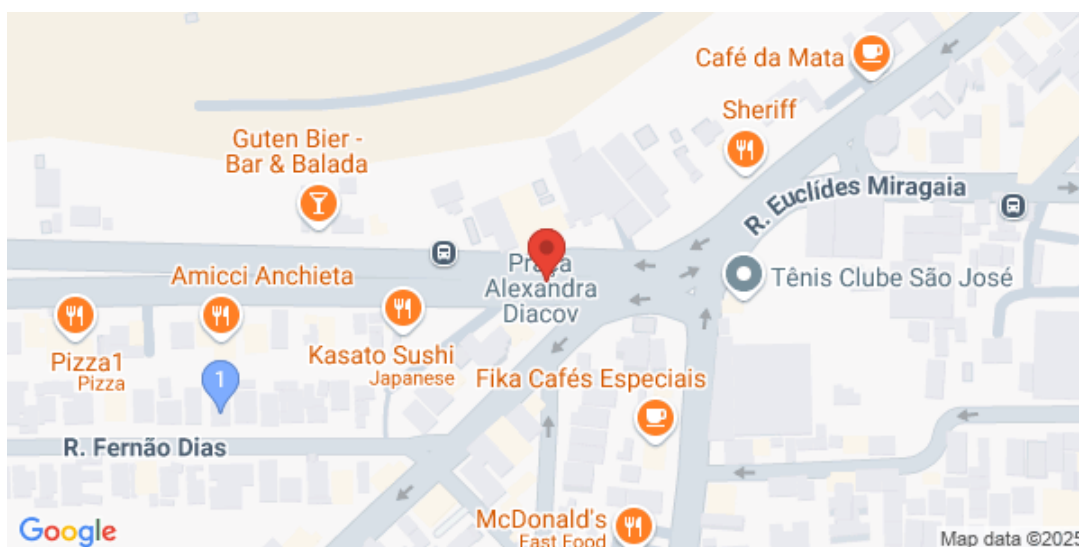
6.1 - O local onde está situado o imóvel em avaliação possui uma característica de uso e ocupação de solo misto e classificado pela prefeitura como Zona Mista 1. Região urbanizada é um dotada de imóveis residenciais unifamiliar e multifamiliar, comerciais, serviços e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, à atividade industrial de baixo potencial de incomodidade.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

6.2 - Num raio de 500 metros existe a UBS, a Associação de Engenheiros e Arquitetos de São José dos Campos, Procon Municipal de São José dos Campos, Justiça / Cartório Eleitoral em São José dos Campos, CEJUSC - Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania - São José dos Campos e o 2º Tabelionato de Notas da Comarca de São José dos Campos. Já num raio de 1 quilometro temos igrejas, hospital, posto de combustível, padarias, vários restaurantes e lanchonetes, lojas, colégios, faculdades, farmácias, estacionamentos. Já num raio de 2 quilômetros temos o Posto do INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social), centro bancário da cidade, supermercado, igreja protestante, teatro, Shopping Centro e Cemitério Municipal.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 40.0041.0002.0000
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 5.291,30
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 440,94
- 8.4 - Valor venal do terreno (450,00 m²) R\$ 593.280,00
- 8.5 - Valor venal da construção (529,54 m²) R\$ 322.892,14
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 916.172,14

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 01 - Fachada



Foto 02 - Sala Grande



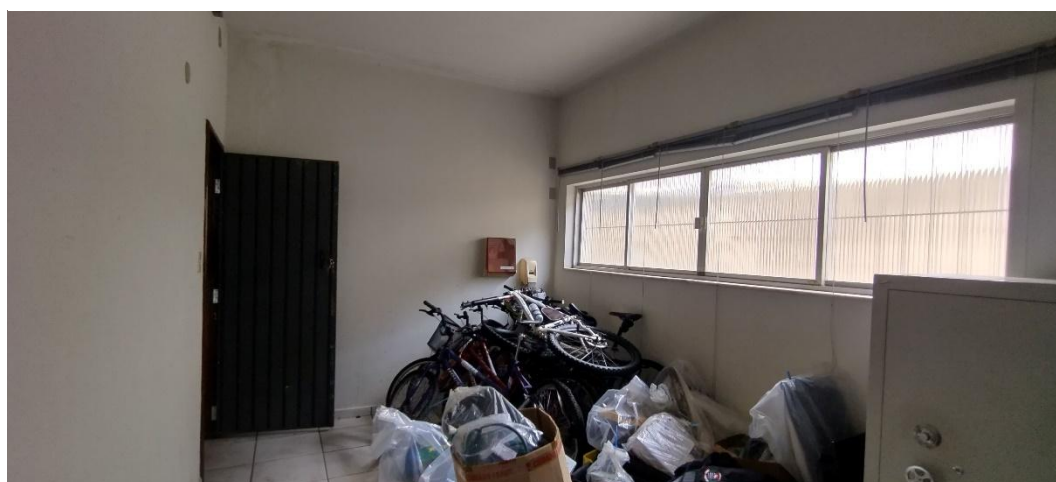
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 03 – Salas Pequenas



Foto 04 – 1º Quarto



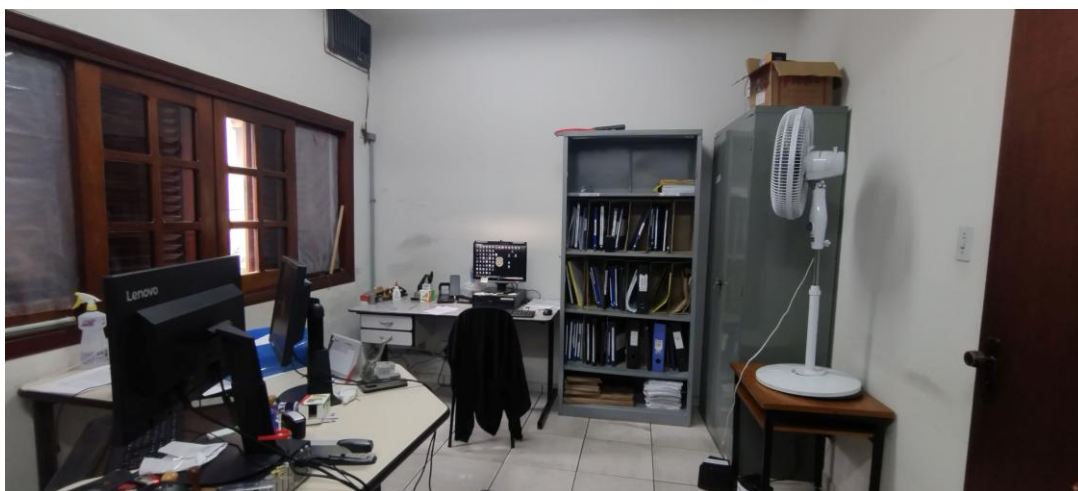
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 05 - 2º Quarto



Foto 06 - 3º Quarto



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 07 - 4º Quarto



Foto 08 – Suíte do Térreo



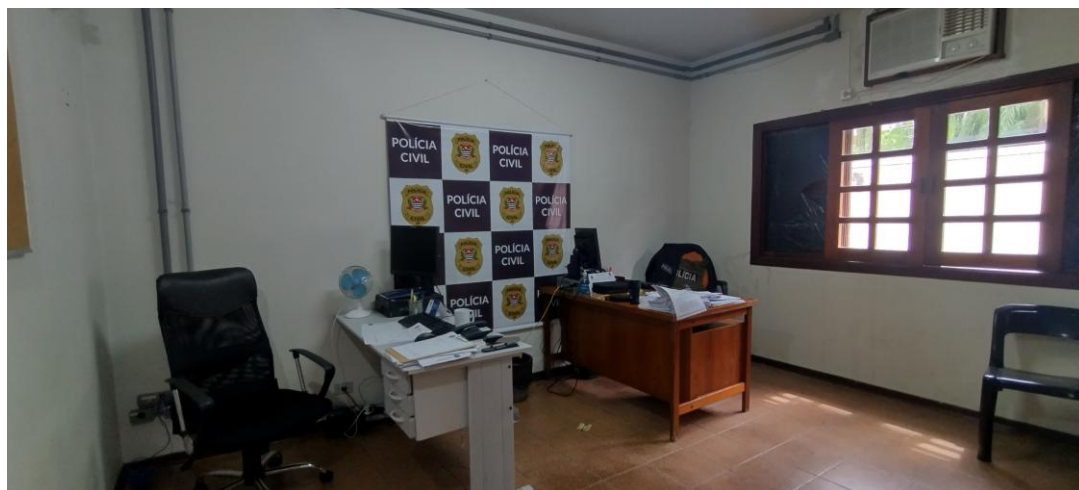
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 09 - Banheiro da Suíte do Térreo



Foto 10 - 5º Quarto



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 11 - Banheiro 1º Andar



Foto 12 - 6º Quarto



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 13 - 7º Quarto



Foto 14 - Suíte Principal



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 15 - Banheiro da Suíte Principal



Foto 16 - Mezanino - Sauna - Área Técnica



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 17 - Varanda da Suíte



Foto 18 - Escadas e Corredores



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 19 - Espaço Gourmet



Foto 20 - Banheiro do Espaço Gourmet



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 21 - Banheiros Externos



Foto 22 - Garagem



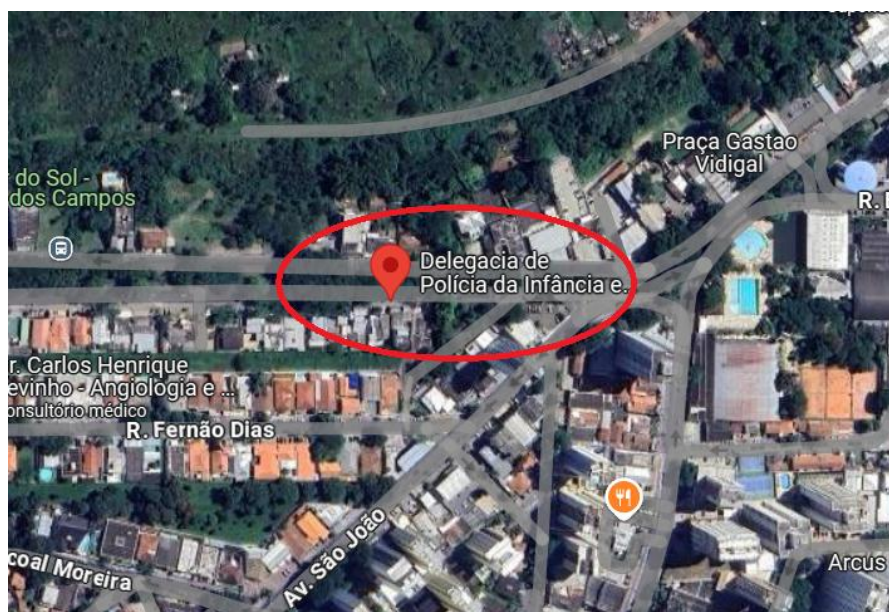
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 23 - Patologias



Foto 24 - Vista Aérea



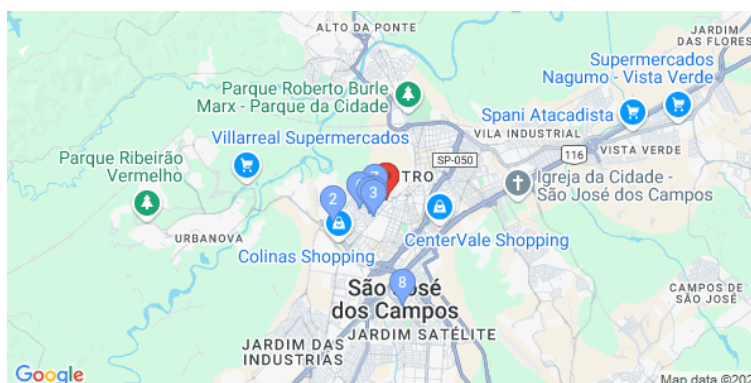
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Quinto Andar - Tel. (12) 4020-2507 (www.quinto-andar.com.br/imovel/894195641/alugar/casa-3-quartos-jardim-nova-america-sao-jose-dos-campos?utm_campaign=rental&utm_medium=copy_share&utm_source=shared)

R₁ – Valor R\$ 10.251,80 – Este valor apresentado é o valor homogeneizado. Foi considerado o fator de oferta com desvalorização de 5% mais os fatores de valorização em função da idade do imóvel e estado de conservação através da tabela Ross-Heidecke para obter o valor homogeneizado do imóvel referencial. O valor de locação anunciado é de R\$ 9.000,00. Descrição do Imóvel: O imóvel é uma casa térrea com sala, cozinha, 3 dormitórios, sendo 1 suíte. 3 banheiros e garagem para 2 veículos, localizada no meio da quadra, possui calçada e rua pavimentada e infraestrutura completa. Idade do Imóvel Referencial: 50 anos. Estado de Conservação: Entre Regular e Reparo Simples. Área construída com 300.00 m². Custo por m² R\$ 34,17 (trinta e quatro reais e dezessete centavos).

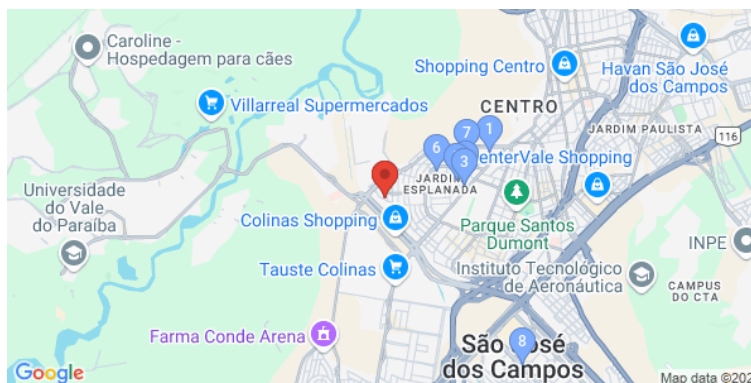


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Quinto Andar - Tel. (12) 4020-2507 (www.quinto-andar.com.br/imovel/893588467/alugar/casa-4-quartos-jardim-esplanada-sao-jose-dos-campos?utm_campaign=rental&utm_medium=copy_share&utm_source=shared)

R₂ – Valor R\$ 9.397,48 – Este valor apresentado é o valor homogeneizado. Foi considerado o fator de oferta com desvalorização de 5% mais os fatores de valorização em função da idade do imóvel e estado de conservação através da tabela Ross-Heidecke para obter o valor homogeneizado do imóvel referencial. O valor de locação anunciado é de R\$ 8.250,00. Descrição do Imóvel: O imóvel é um sobrado com sala, cozinha, 4 dormitórios, sendo 2 suítes. 4 banheiros, piscina e garagem para 3 veículos, localizado próximo ao final da quadra, possui calçada e rua pavimentada e infraestrutura completa. Idade do Imóvel Referencial: 50 anos. Estado de Conservação: Entre Regular e Reparo Simples. Área construída com 320.00 m². Custo por m² R\$ 29,37 (vinte e nove reais e trinta e sete centavos).

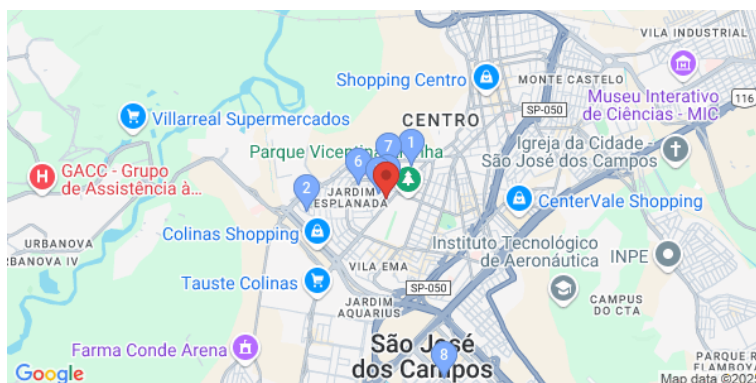


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Nova Freitas - Tel. (12) 3924-4688 (www.novafreitas.com.br/comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Casa/Sobrado-Padrao/Jardim-Esplanada-II/5069)

R₃ – Valor R\$ 14.808,15 – Este valor apresentado é o valor homogeneizado. Foi considerado o fator de oferta com desvalorização de 5% mais os fatores de valorização em função da idade do imóvel e estado de conservação através da tabela Ross-Heidecke para obter o valor homogeneizado do imóvel referencial. O valor de locação anunciado é de R\$ 13.000,00. Descrição do Imóvel: O imóvel é um sobrado com 03 salas, copa, cozinha, 04 suítes, piscina, área de churrasqueira, sauna, 03 vagas de garagem. localizado no final da quadra, possui alçada e rua pavimentada e infraestrutura completa. Idade do Imóvel Referencial: 50 anos. Estado de Conservação: Entre Regular e Reparo Simples. Área construída com 324.00 m². Custo por m² R\$ 45,70 (quarenta e cinco reais e setenta centavos).

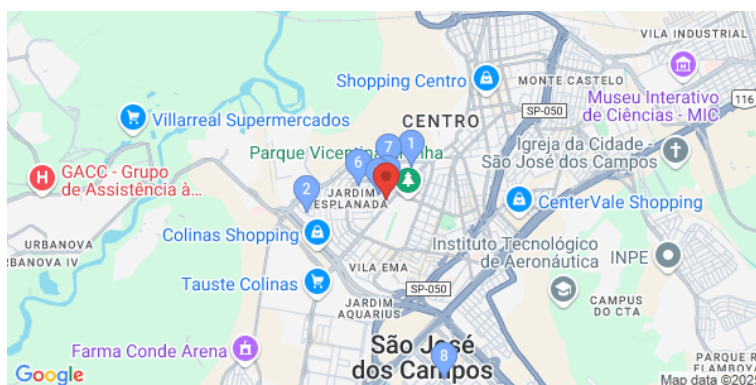


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Foco Imóveis - Tel. (12) 3203-7000 (www.focoi-moveis.com.br/imovel/excelente-ponto-comercial-38483-m-jardim-esplanada-ii/6069)

R4 – Valor R\$ 12.676,80 – Este valor apresentado é o valor homogeneizado. Foi considerado o fator de oferta com desvalorização de 5% mais os fatores de valorização em função da idade do imóvel e estado de conservação através da tabela Ross-Heidecke para obter o valor homogeneizado do imóvel referencial. O valor de locação anunciado é de R\$ 16.000,00. Descrição do Imóvel: O imóvel é um ponto comercial com 3 pavimentos com sala ampla com piso de ipê, banheiro, cozinha ampla com gabinete e armários, dispensa, lavanderia mais quarto com banheiro no pavimento térreo e 05 suítes com piso de ipê, sala de tv, closet, 06 banheiros nos demais pavimentos; garagem para 4 veículos, localizado no meio da quadra, possui calçada e rua pavimentada e infraestrutura completa. Idade do Imóvel Referencial: 30 anos. Estado de Conservação: Entre Regular e Reparo Simples. Área construída com 384.83 m². Custo por m² R\$ 32,94 (trinta e dois reais e noventa e quatro centavos).

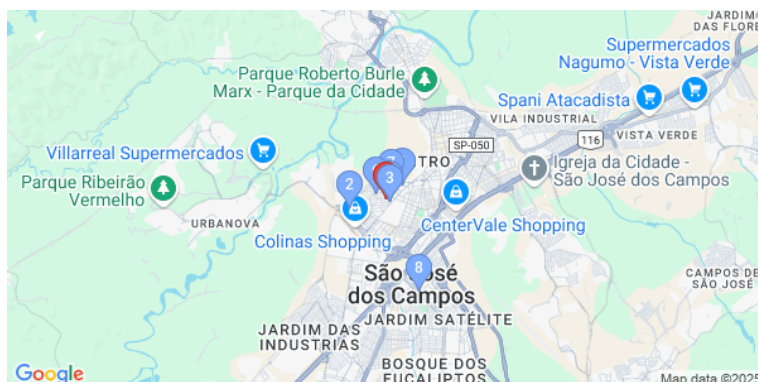


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Cassiano Dimitry - Tel. (12) 3519-3000 (www.cassianodimitry.com.br/comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Casa/Padrao/Jardim-Esplanada-II/16207)

R₅ – Valor R\$ 14.250,00 – Este valor apresentado é o valor homogeneizado. Foi considerado o fator de oferta com desvalorização de 5% mais os fatores de valorização em função da idade do imóvel e estado de conservação através da tabela Ross-Heidecke para obter o valor homogeneizado do imóvel referencial. O valor de locação anunciado é de R\$ 15.000,00. Descrição do Imóvel: O imóvel é uma casa térrea com sala para 03 ambientes, 04 dormitórios sendo 02 suítes com ar-condicionado, lavabo, copa/cozinha, lareira, capela, espaço gourmet com forno de pizza, churrasqueira e forno a lenha, piscina com prainha, suíte externa lavanderia, viveiro, 04 vagas de garagem, localizado próximo ao início da quadra, possui calçada e rua pavimentada e infraestrutura completa. Idade do Imóvel Referencial: 40 anos. Estado de Conservação: Entre Regular e Reparo Simples. Área construída com 350.00 m². Custo por m² R\$ 40,71 (quarenta reais e setenta e um centavos).

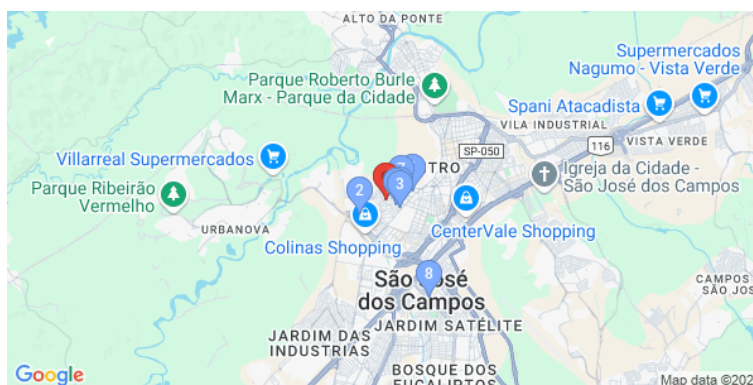


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: RA Amil - Tel. (12) 3307-6999 (amilimobiliaria.com.br/alugar/sp/sao-jose-dos-campos/jardim-esplanada-ii/casa/76035033)

R₆ – Valor R\$ 11.400,00 – Este valor apresentado é o valor homogeneizado. Foi considerado o fator de oferta com desvalorização de 5% mais os fatores de valorização em função da idade do imóvel e estado de conservação através da tabela Ross-Heidecke para obter o valor homogeneizado do imóvel referencial. O valor de locação anunciado é de R\$ 12.000,00. Descrição do Imóvel: O imóvel é uma casa térrea com 2 salas amplas 1 sala de jantar, cozinha 4 dormitórios, 1 suíte, 4 banheiros, área de serviço, área coberta anexa; edícula com 3 salas grandes copa e 1 banheiro; quiosque com churrasqueira e forno a lenha, piscina com escorredor, localizado próximo ao final da quadra, possui calçada e rua pavimentada e infraestrutura completa. Idade do Imóvel Referencial: 40 anos. Estado de Conservação: Entre Regular e Reparo Simples. Área construída com 430.00 m². Custo por m² R\$ 26,51 (vinte e seis reais e cinquenta e um centavos).

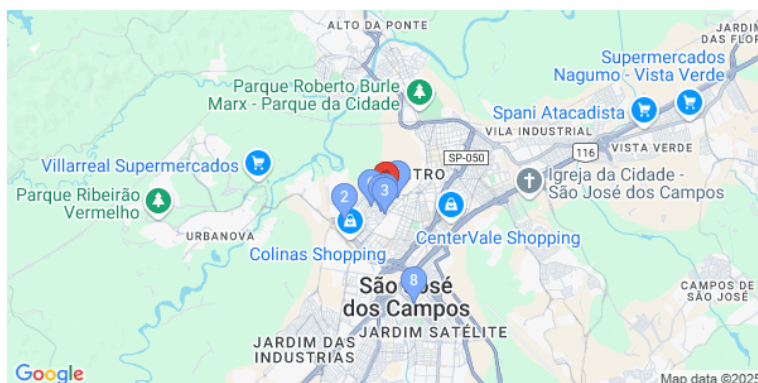


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: RA Amil - Tel. (12) 3307-6999 (amilimobiliaria.com.br/comprar-ou-alugar/sp/sao-jose-dos-campos/jardim-nova-america/casa/73976639)

R7 – Valor R\$ 9.507,60 – Este valor apresentado é o valor homogeneizado. Foi considerado o fator de oferta com desvalorização de 5% mais os fatores de valorização em função da idade do imóvel e estado de conservação através da tabela Ross-Heidecke para obter o valor homogeneizado do imóvel referencial. O valor de locação anunciado é de R\$ 12.000,00. Descrição do Imóvel: O imóvel é um sobrado, no andar térreo: hall de entrada com lavabo, sala ampla para 3 ambientes, cozinha americana, com bancada em mármore, com fogão, forno embutidos, lavanderia e área de serviço espaçosas, dependência de serviço com banheiro, escritório com bancada, 2 suítes amplas com closets - área de lazer ampla com churrasqueira e piscina com ducha, quintal, garagem para 5 carros, sendo 2 cobertas. no piso superior: ampla sala, banheiro social, 2 suítes amplas com closets e amplo terraço, localizado no meio da quadra, possui calçada e rua pavimentada e infraestrutura completa. Idade do Imóvel Referencial: 30 anos. Estado de Conservação: Entre Regular e Reparo Simples. Área construída com 450.00 m². Custo por m² R\$ 21,13 (vinte e um reais e treze centavos).



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Aquarius Imóveis - Tel. (12) 3018-4550 (www.imoveisaquarius.com.br/imovel/sobrado-sao-jose-dos-campos-5-quartos-800-m/SO0564-EQT?from=rent)

R₈ – Valor R\$ 29.198,25 – Este valor apresentado é o valor homogeneizado. Foi considerado o fator de oferta com desvalorização de 5% mais os fatores de valorização em função da idade do imóvel e estado de conservação através da tabela Ross-Heidecke para obter o valor homogeneizado do imóvel referencial. O valor de locação anunciado é de R\$ 30.735,00. Descrição do Imóvel: O imóvel é uma casa com 5 amplas e arejadas salas, incluindo: 1 sala avarandada, 1 sala com jardim anexo, 5 dormitórios, sendo 2 suítes, cozinha espaçosa com despensa, área de serviços com 3 cômodo, 7 banheiros, 2 escadas para acesso ao pavimento superior, jardim com diversas árvores frutíferas, garagem para 4 carros, 2 cobertas e 2 descobertas, localizado no final da quadra, possui calçada e rua pavimentada e infraestrutura completa. Idade do Imóvel Referencial: 40 anos. Estado de Conservação: Entre Regular e Reparo Simples. Área construída com 800.00 m². Custo por m² R\$ 36,50 (trinta e seis reais e cinquenta centavos).



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Aquarius Imóveis - Tel. (12) 3018-4550 (www.imoveisaquarius.com.br/imovel/casa-sao-jose-dos-campos-270-m/CA1538-EQT?from=rent)

R₉ – Valor R\$ 9.507,60 – Este valor apresentado é o valor homogêneo. Foi considerado o fator de oferta com desvalorização de 5% mais os fatores de valorização em função da idade do imóvel e estado de conservação através da tabela Ross-Heidecke para obter o valor homogêneo do imóvel referencial. O valor de locação anunciado é de R\$ 12.000,00. Descrição do Imóvel: O imóvel é uma casa comercial com 7 salas, 4 banheiros e garagem para 10 veículos, localizado no final da quadra, possui calçada e rua pavimentada e infraestrutura completa. Idade do Imóvel Referencial: 30 anos. Estado de Conservação: Entre Regular e Reparo Simples. Área construída com 270.00 m². Custo por m² R\$ 35,21 (trinta e cinco reais e vinte e um centavos).



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²	Preço do m ²
1	R\$ 10.251,80	300,00	34,17
2	R\$ 9.397,48	320,00	29,37
3	R\$ 14.808,15	324,00	45,70
4	R\$ 12.676,80	384,83	32,94
5	R\$ 14.250,00	350,00	40,71
6	R\$ 11.400,00	430,00	26,51
7	R\$ 9.507,60	450,00	21,13
8	R\$ 29.198,25	800,00	36,50
9	R\$ 9.507,60	270,00	35,21
Média Preço m ²			33,58

VM = R\$ 33,58

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO VALOR DE LOCAÇÃO DO IA.

14.2 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m ²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
----	-------------------------------------	------------	--------------

R\$ 33,58

529.54 m²

R\$ 17.781,95

IA	VALOR EM FUNÇÃO DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL PREÇO m ²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
----	--	------------	--------------

R\$ 31,91

529.54 m²

R\$ 16.900,00

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescentar ou decrescer o valor de locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na AVENIDA ANCHIETA 133, Município de SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SÃO PAULO.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

M² AVALIADO	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 31,91	529,54	R\$ 16.900,00

15.1 - Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia e a amostra considerada na pesquisa realizada ser do tamanho aproximado e compreender um intervalo de confiança que varia da metade ao dobro da metragem do imóvel avaliando para o imóvel comercial conclui-se que o Valor de Mercado Atual de Locação do Imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, devido as condições do imóvel, é de **R\$ 16.900,00 (Dezesseis mil e novecentos reais)**.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

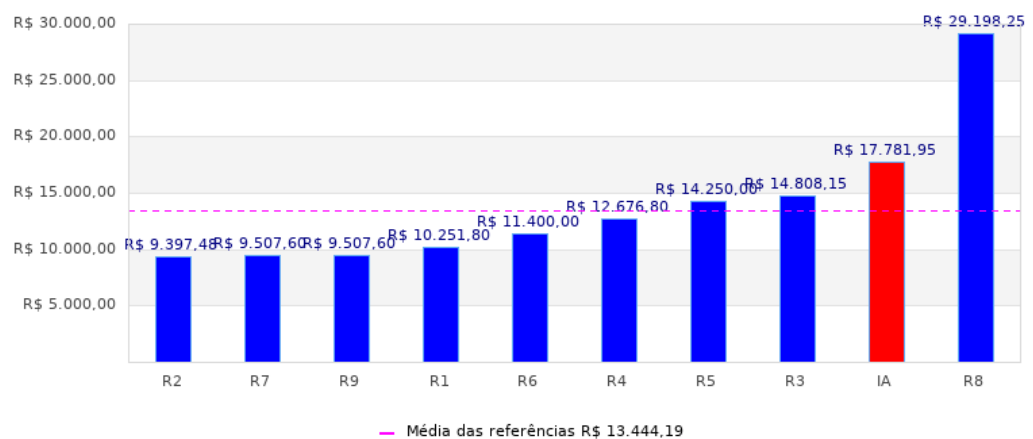
15.2 - O Valor de Mercado Atual de Locação do Imóvel Médio deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é de R\$ 16.900,00 (dezesseis mil e novecentos reais). Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócio econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%). Assim admite-se uma variação de até 5% (cinco por cento) do valor acima apresentado, para mais ou para menos, sendo, portanto, entre o mínimo de R\$ 16.055,00 (dezesseis mil e cinquenta e cinco reais) e o máximo de R\$ 17.745,00 (dezessete mil setecentos e quarenta e cinco reais) para o imóvel devido à margem do intervalo de confiança da pesquisa realizada, considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

15.3 - Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

15.4 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

São José dos Campos, 10 de janeiro de 2025

COORDENADOR: FERNANDO DE OLIVEIRA DAMIAO

CRECISP nº 148391

MEMBRO: JANAINA OLIVEIRA ABREU DAMIAO

CRECISP nº 129900



MEMBRO: ILTON DE FERRARI NOVISKI

CRECISP nº 184697

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - FERNANDO DE OLIVEIRA DAMIAO

CRECISP 148391

CNAI 26416

Dados Pessoais

CPF: 138.458.148-02

Endereço: Rua da Alegria, 109 Apto 62

Bairro: Floradas de São José

Cidade: São José dos Campos

Estado: SP

Telefone 1: (12) 99124-6930

Telefone 2: (12) 99225-6117

E-mail: fernando.damiao@creci.org.br

Formação

Técnico em Transações Imobiliárias - Centro Paula Souza;

Avaliação Imobiliária – PROECCI;

Perito Judicial - CRECI;

Documentação Imobiliária - CRECI.

Fotografia Imobiliária – CRECI;

Locação e Administração de Imóveis - CRECI;

Lucro Imobiliário – CRECI.

Experiência

Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2014;

Nova Freitas Imóveis jan. 2023 - o momento;

Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2018.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Informações Complementares

Cédula de Identidade

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		CÉDULA DE IDENTIDADE	
SISTEMA COFECI/CRECI			
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS			
2ª Região/SP			
Nº de Inscrição: 148391-F	Data de Inscrição: 30/09/2014 Via 1ª		
Nome: FERNANDO DE OLIVEIRA DAMIAO	Nacionalidade: BRASILEIRA		
Data de Nascimento: 07/05/1970	Filiação: PEDRO DAMIAO		
MARGARIDA MARIA DE OLIVEIRA DAMIAO			
Nº RG/Orgão: 15229641-4 SSP	Naturalidade: GUARULHOS - SP		
CPF/MF: 138.458.148-02	Brasília-DF, 07 de novembro de 2024		
João Teodoro da Silva Presidente do COFECI	José Augusto Viana Neto Presidente do CRECI 2ª Região/SP		
(TEM FE PÚBLICA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI Nº 6.206 DE 07.05.1976))		Formação Específica: Téc. Transações Imobiliárias	
		  	
		 Assinatura do Portador	

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

18.2 - Currículo 1º assinante adicional sr(a). **Janaina Oliveira Abreu Damiao**

CRECISP 129900

CNAI 17172

Dados Pessoais

CPF: 183.937.738-06

Endereço: Rua da Alegria, 109 Apto 62

Bairro: Floradas de São José

Cidade: São José dos Campos

Estado: SP

Telefone 1: (12) 99225-6117 Telefone 2: (12) 99225-6117

E-mail: janaina.damiao@creci.org.br

Formação

Técnico em Transações Imobiliárias - Centro Paula Souza;

Avaliação Imobiliária - Proecci;

Perito Judicial - Creci;

Documentação Imobiliária - Creci.

Locação e Administração – Creci

Experiência

Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2013;

Nova Freitas Imóveis jan. 2023 - o momento;

Imobiliária Lopes fev. 2013 a jul. 2016;

Construtora Marcondes César jul.2016 a jul.2018;

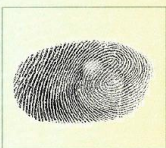
Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2016.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Informações Complementares

Cédula de Identidade

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		CÉDULA DE IDENTIDADE	
SISTEMA COFECI/CRECI			
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS			
2ª Região/SP			
Nº de Inscrição: 129900-F	Data de Inscrição: 30/04/2013 Via 1ª		
Nome: JANAINA OLIVEIRA ABREU DAMIAO	Nacionalidade: BRASILEIRA		
Data de Nascimento: 26/07/1972	Filiação: ANTONIO RODRIGUES DE ABREU BRIGIDA OLIVEIRA DE ABREU		
Nº RG/Orgão: 23707142-3 SSP	Naturalidade: JACAREI - SP		
CPF/MF: 183.937.738-06	Brasília-DF, 07 de novembro de 2024		
João Teodoro da Silva Presidente do COFECI	José Augusto Viana Neto Presidente do CRECI 2ª Região/SP		
(TEM FE PÚBLICA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI Nº 6.206 DE 07.05.1975))		Formação Específica: Téc. Transações Imobiliárias	
		  	
		 Assinatura do Portador	

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

18.3 - Currículo 2º assinante adicional sr(a). **ILTON DE FERRARI NOVISKI**

CRECISP 184697

CNAI 29628

Dados Pessoais

CPF: 109.767.028-78

Endereço: Rua Lamartine Maia Silva Torres, 177 Bloco 38 Apto 11

Bairro: Bosque dos Eucaliptos

Cidade: São José dos Campos

Estado: SP

Telefone 1: (12) 98888-0800

Telefone 2: (12) 98888-0800

E-mail: noviski@creci.org.br

Formação

Técnico em Transações Imobiliárias - Centro Educacional de Niterói;

Avaliação Imobiliária – PROECI;

Perito Judicial - CRECI;

Documentação Imobiliária - CRECI.

Fotografia Imobiliária – CRECI;

Locação e Administração de Imóveis - CRECI;

Regularização Imobiliária – Direito Maior.

Participação no Congresso – Vacation Rental Properties Managers – EUA;

Experiência

Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 1992;

MRV & CO Unidade S.J. Campos set. 2022 - o momento;

Quinto Andar Unidade S. J. Campos abr. 2021 a set 2022;

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

BnbAki Anfitriões Profissionais mai. 2019 a abr.2021;

Recominte Ind e Com Peças Aeronáuticas 2008 a 2019;

Luiz Roberto Porto Imóveis set 1992 a nov. 1995;

Imobiliária Freitas mar. 1992 a set. 1992;

Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2019.

Informações Complementares

Cédula de Identidade

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		CÉDULA DE IDENTIDADE	
SISTEMA COFECI/CRECI		Formação Específica: Téc. Transações Imobiliárias	
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS			
2ª Região/SP			
Nº de Inscrição: 184697-F	Data de Inscrição: 23/02/2018 Via 1ª		
Nome: ILTON DE FERRARI NOVISKI	Nacionalidade: BRASILEIRA		
Data de Nascimento: 30/09/1969	Filiação: ILTON ANTONIO NOVISKI		
DIANA MALVINA DE FERRARI NOVISKI			
Nº RG/Orgão: 22.143.934-1 SSP	Naturalidade: GUARATINGUETA - SP		
CPF/MF: 109.767.028-78	Brasília-DF, 07 de novembro de 2024		
João Teodoro da Silva Presidente do COFECI	José Augusto Viana Neto Presidente do CRECI 2ª Região/SP		
(TEM FÉ PÚBLICA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI Nº 6.206 DE 07.05.1975))			



Iilton de Ferrari Noviski
Assinatura do Portador

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19. ANEXO(S)

19.1 - Matrícula 1-6



Valide aqui
este documento

Protocolo: 850078 - CNM nº 111492.2.0015735-93

Matrícula	Folha
15.735	~1~

Registro de Imóveis e Anexos
São José dos Campos - S.P.

Em 7 de Outubro

de 1977

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel Rua Avenida Anchieta, nº 133 - São José dos Campos -

Imóvel: Uma casa com seu respectivo terreno e quintal, situada à Avenida / Anchieta, nº 133, nesta cidade, terreno esse que constitui o lote 2 da quadra A-1, da Unidade Residencial Nova América, e que se divide pela frente onde mede 15,00 mts. com a Avenida de sua situação, pelos fundos onde mede / 15,00 mts. com a fachada verde de uso comum, do lado direito, onde mede 30,00 mts. confronta com o lote 1 da quadra A-1, pertencente a Sociedade Melhoramentos de SJCampos Ltda., e, do lado esquerdo onde mede 30,00 mts. confronta com o lote 3 da quadra A-1, pertencentes a Sociedade Melhoramentos de São José dos Campos Ltda.. (Cadastrado sob nº 40.041.002.00/7 na Prefeitura Local)

Proprietários: SEBASTIÃO HENRIQUE DA CUNHA PONTES FILHO, engenheiro, e sua / mulher MARIA JOSÉ PONTES, professora, portadores do RG. nºs. 4.402.616-SP e / 3.434.184-SP e do CIC. sob nºs. 074.552.248.34, respectivamente, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade à Avenida Anchieta, nº 133.

Registro Anterior: Transcrição nº 34.653, deste Cartório.

O Oficial,

- JOAQUIM BUENO MARRASIA -

R. 1/15735- Em 7 de outubro de 1.977 -

pela escritura de 03 de Outubro de 1.977, das notas do 3º Cartório Local, / livro 134, pag. 70, os proprietários hipotecaram o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros de propriedade deles creditados, matriculado sob nº 4.740, deste Cartório e sob nºs 12.685 e 12.686 e 12.687, do 13º Cartório da Capital desta Estado, atribuindo ao imóvel objeto desta, o valor de Cr\$ 1.250.000,00, para a garantia do crédito aberto em favor de Agenor Luz Moreira e Sebastião Henrique da Cunha Pontes Filho, no valor fixo equivalente a / 9.375 RTN em cruzeiros Cr\$ 2.100.000,00, a ser pago em seis parcelas anuais, iguais e sucessivas, cada uma no valor de 1/6 do principal do crédito, vencendo-se a primeira delas em 10-12-1.980, constando do título jures, multas correção monetária e demais condições.

O Esc. autorizado,

- AILTON ROBERTO MACEDO PINTO -

Vide verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSOFZ-TUBEX-RPKW-KFQKA>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.2 - Matrícula 2-6



Valide aqui
este documento

Protocolo: 850078 - CNM nº 111492.2.0015735-93

Matrícula 15.735	Folha 1vº	Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P.	2
		Em de de 19	
LIVRO NÚMERO DOIS		REGISTRO GERAL	
Imóvel			
<u>Av. 2/15.735</u> - Em 26 de Março de 1.986.- Pelo instrumento particular datado de 12 de fevereiro de 1.986., o Banco de Desenvolvimento do Estado de São Paulo S.A. - BADESP, legalmente representado, AUTORIZOU O CANCELAMENTO DA HIPOTECA re- gistrada sob nº 1 retro, tendo em vista a liquidação total da dívida.- O Escrev. Autorizado, ROMILDO RIBEIRO DA SILVA			
<u>R. 3</u> - Em 20 de julho de 1.989.- = VENDA = Pelo instrumento particular com força de escritura pública data- do de 14 de julho de 1.989, os proprietários SEBASTIÃO HENRIQUE DA CUNHA PONTES FILHO e sua mulher MARIA JOSÉ PONTES, casados - pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/ 77, retro qualificados, <u>VENDERAM</u> o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de NCz\$70.090,00, a <u>LUIS HENRIQUE SODRE CHAVES</u>, - brasileiro, separado judicialmente, engenheiro, portador do RG nº 13.700.268-IFP e inscrito no CPF/MF sob nº 517.289.667-87, - residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Jorge Barbosa Mopei- rá, nº 79.- O Escrev. Autorizado, Romildo Ribeiro da Silva			
<u>R. 4</u> - Em 20 de julho de 1.989.- = HIPOTECA = Pelo mesmo instrumento particular referido no R. 3 supra, o ad- quirente <u>HIPOTECOU</u> o imóvel objeto desta matrícula, em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, aos transmitentes SEBASTIÃO HENRIQUE DA CU- NHA PONTES FILHO e sua mulher MARIA JOSÉ PONTES, retro qualifi- cados, para garantia da dívida no valor de NCz\$48.900,00, pagá- vel através de 192 prestações mensais e consecutivas, vencendo- se a primeira delas em 14/08/1.989, no valor inicial de NCz\$... 647,06, com taxa nominal de juros de 8,900% a.a. e efetiva de - continua às fls. dois (2)			

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSQFZ-TUBFX-RPKXW-KFQKA>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.3 - Matrícula 3-6



Valide aqui
este documento

Protocolo: 850078 - CNM nº 111492.2.0015735-93

Matrícula	Ficha
15.735	02

Registro de Imóveis e Anexos
São José dos Campos - S.P.

Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: Avenida Anchieta, nº 133 -

9,272% a.a. e demais condições constantes do título.

0 Escrev. Autorizado,

Romildo Ribeiro da Silva

Av. 5 - Em 20 de julho de 1.989.-

= CESSÃO =

Pelo mesmo instrumento referido no R. 3 retro, os credores SEBASTIÃO HENRIQUE DA CUNHA PONTES FILHO e sua mulher MARIA JOSÉ PONTES, retro qualificados, com base nos artigos 1.065 e seguintes do Código Civil Brasileiro e consoante inciso III do artigo 39, da Lei 4.380/64, CEDERAM E TRANSFERIRAM, como de fato cedido e transferido tem, a ITAÚ S.A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede em São Paulo-Capital, à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - bloco B - 12º Andar, inscrita no CGC/MF nº 62.808.977/0001-97, seus direitos creditórios oriundos da hipoteca registrada sob nº 4 retro, no valor de NCz\$48.900,00.-

0 Escrev. Autorizado,

Romildo Ribeiro da Silva

Av. 06 - Em 08 de fevereiro de 2006.

INCORPORAÇÃO

Por Termo de Liberação referido na Av. 08, foi autorizada a presente para constar que o credor Itaú S/A - Crédito Imobiliário, foi incorporado pelo Banco Itaú S/A., CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua Boa Vista, nº 176, que passou a denominar-se **BANCO ITAÚ S/A - BANCO COMERCIAL DE INVESTIMENTO, DE CRÉDITO AO CONSUMIDOR E DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 22 de dezembro de 1988, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 698.550, em 20 de fevereiro de 1989. Protocolo nº 357.023, em 27 de janeiro de 2006.

Eu, Sae Shimada Cursino dos Santos, escrevente digitei.

Eu, Carlos Benedito Saran, substituto da Oficial conferi o instrumento, e ato praticado e assino.

Vide Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSQFZ-TUBFX-RPKXW-KFOKA>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.4 - Matrícula 4-6



Valide aqui
este documento

Protocolo: 850078 - CNM nº 111492.2.0015735-93

Matrícula	Ficha
15.735	02 verso

Registro de Imóveis e Anexos
São José dos Campos - S.P.

Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

Av. 07 - Em 08 de fevereiro de 2006.

RAZÃO SOCIAL

Por Termo de Liberação referido na Av. 08, foi autorizada a presente para constar que o credor Banco Itaú S/A - Banco Comercial de Investimento, de Crédito ao Consumidor e de Crédito Imobiliário, alterou sua razão social para BANCO ITAÚ S/A, conforme Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 27 de março de 1989, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 742.326, em 29 de maio de 1989. Protocolo nº 357.023, em 27 de janeiro de 2006.

Eu, *Sae Shimada Cursino dos Santos*, Sae Shimada Cursino dos Santos, escrevente digitei.

Eu, *Carlos Benedito Saran*, Carlos Benedito Saran, substituto da Oficial conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 08 - Em 08 de fevereiro de 2006.

CANCELAMENTO

Por Termo de Liberação de Garantia Hipotecária passado na cidade de São Paulo/SP, em 07 de novembro de 2000, o credor Banco Itaú S/A., autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R. 04 e Av. 05. Protocolo nº 357.023, em 27 de janeiro de 2006.

Eu, *Sae Shimada Cursino dos Santos*, Sae Shimada Cursino dos Santos, escrevente digitei.

Eu, *Carlos Benedito Saran*, Carlos Benedito Saran, substituto da Oficial conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 09 - Em 02 de maio de 2012.

Divórcio

Por Escritura referida no R. 11, foi autorizada a presente para constar o Divórcio de LUIS HENRIQUE SODRÉ CHAVES, homologado por sentença proferida em 01/04/1991, no Cartório da 2ª Vara de Família da comarca de Niterói-RJ, conforme certidão de casamento expedida em 21 de outubro de 2010, pelo Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais da 4ª Zona Judiciária da comarca de Niterói-RJ, matrícula

continua na ficha nº 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSQFZ-TUBFX-RPKXW-KFQKA>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.5 - Matrícula 5-6



Valide aqui
este documento

Protocolo: 850078 - CNM nº 111492.2.0015735-93

Matrícula	Ficha
15.735	03

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

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

nº 089813.01.55.1986.3.00018.172.0004711-74. Protocolo nº 482.420 em 11 de abril de 2012.

Eu,

Jacqueline Andréia da Silva, Auxiliar digitei.

Eu,

Jennifer Tognetti Vogel, Escrevente conferi o

instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 10 - Em 02 de maio de 2012.

Casamento

Por Escritura referida no R.11, foi autorizada a presente para constar que LUIS HENRIQUE SODRÉ CHAVES casou-se com NORMANGELA FARIAS BARRETO, pelo regime da separação total de bens. O casamento foi realizado em 20 de julho de 1991, passando ela a adotar o nome de NORMANGELA FARIAS BARRETO CHAVES, conforme certidão de casamento expedida em 16/12/2010, pelo Ofício do Registro Civil de Casamento e Feitos Matrimoniais da comarca de Maceió-AL, matrícula nº 002873.01.55.1991.2.00068.192.0022802-06, tendo escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 3389, livro 3-Registro Auxiliar do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da comarca de Maceió-AL. Protocolo nº 482.420 em 11 de abril de 2012.

Eu,

Jacqueline Andréia da Silva, Auxiliar digitei.

Eu,

Jennifer Tognetti Vogel, Escrevente conferi o

instrumento, o ato praticado e assino.

R. 11 - Em 02 de maio de 2012.

Compra e Venda

Por Escritura de Compra e Venda de 02 de abril de 2012, do 4º Tabelião de Notas da comarca de São José dos Campos-SP, livro 597, páginas 245/247, LUIS HENRIQUE SODRÉ CHAVES, CPF nº 517.289.667-87, RG nº RJ-52234-D assistido por sua mulher NORMANGELA FARIAS BARRETO CHAVES, CPF nº 534.345.364-34, RG nº 470.983-SSP/AL vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de

vide verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSQFZ-TUBFX-RPKXW-KFQKA>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.6 - Matrícula 6-6



Valide aqui
este documento

Protocolo: 850078 - CNM nº 111492.2.0015735-93

Matrícula	Ficha
15.735	03 verso

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

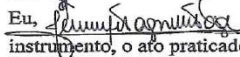
LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

R\$30.000,00 para **RACHEL CHAVES NACIF**, brasileira, engenheira civil, CPF nº 265.467.938-14, RG nº 17.859.527-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Avenida Tubarão, nº 300, apto 53-B, Parque Residencial Aquarius, São José dos Campos-SP. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº 40.0041.0002.0000. Protocolo nº 482.420 em 11 de abril de 2012.

Eu,  Jacqueline Andréia da Silva, Auxiliar digitei.

Eu,  Jennifer Tognetti Vogel, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Certifico que a presente reprodução está conforme o original da matrícula nº15735, conforme o parágrafo 11, do artigo 19, da Lei 6.015/73, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenotados até 05/02/2024.

Valor: R\$ 42,22
Tributo: R\$ 12,00
Faz.: R\$ 8,21
Reg.: R\$ 2,22
Cust.: R\$ 2,90
Público: R\$ 2,03
Início: R\$ 2,11
AL: R\$ 71,69
Tela de Custas:
Cidão - 2024

São José dos Campos, 6 de fevereiro de 2024.

ASSINADA DIGITALMENTE

Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001,
devendo para validade ser conservada em meio eletrônico.

Selo Digital: 1114923C3000000080182245
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Página 6 de 6



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Sistema de Arquivos
e Arquivos

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.7 - IPTU

PAGUE SEU IPTU À VISTA COM 7,5% DE DESCONTO

INSTRUÇÕES PARA ISENÇÕES

- Os pedidos deverão ser protocolados até o vencimento da 1ª parcela.
- Somente poderão gozar dos benefícios os imóveis quites com os exercícios anteriores.
- Isenção para aposentado ou pensionista com renda de até 2 salários mínimos e que possua um único imóvel Residencial, Padrão 1 e 2 ou Apartamento Padrão 1, de sua exclusiva propriedade e que lhe sirva de moradia.
- Isenção para desempregado ou integrante do programa Pró-trabalho, proprietário de único imóvel Residencial, Padrão 1 e 2 ou Apartamento Padrão 1, que lhe sirva de moradia ou terreno de até 600 m².
- Redução de 30% por até 3 anos para terrenos em fase de construção, com projeto aprovado pela Prefeitura até 31/12/2023.

INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO

- Meios de pagamento:
Guichê: Lotérica, Sicoob-Cressem, Sicoob.
- Internet e Autoatendimento:** Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Itaú, Sicoob, Santander, Bradesco e Sicoob-Cressem.
- O pagamento deste carnê não quita débitos anteriores.
- Após o vencimento, emitir a guia atualizada no site da prefeitura www.sjc.sp.gov.br/iptu, pelo telefone 3042-2799 ou pelo ☎: (12) 3600-2555.**
- As parcelas vencidas estão sujeitas: atualização monetária, multa de 3% e juros de 0,5% ao mês sobre o valor dos tributos atualizados.

POSTOS DE ATENDIMENTO

Regional Leste
R. Felício Savastano, 120
Vila Industrial - (12) 3912-7717

Regional Norte
Rua Guarani, 141
Santana - (12) 3921-7558

Regional Sul
Av. Salinas, 170
Bosque dos Eucaliptos
(12) 3939-9739

Eugênio de Melo
R. XV de Novembro, 259
(12) 3908-5914

Paço Municipal
Rua José de Alencar, 123
Centro - 3042-2799 ou 156
☎ (12) 3600-2555

DEMONSTRATIVO DE LANÇAMENTO							
Dados do Proprietário / Responsável Prop.: ***** Resp.: *****				Inscrição Imobiliária 40.0041.0002.0000		Aviso 7138	
Endereço da Propriedade AV ANCHIETA 133 DELEGACIA DE DEFESA DA MULHER 12242-280 JARDIM NOVA AMERICA				Valor Venal Imóvel - R\$ 916.172,14		Exercício 2024	
Área Terreno 450,00	Preço M² Terreno R\$ 1.318,40	F. C. Terreno 1,00	Testada 15,00	Valor Venal Terreno - R\$ 593.280,00	Valor do Imposto Territorial - R\$ 0,00		
Área Excesso 0,00	Área c/ Fator Redução 0,00	Quadra A1	Lote 2	Valor Venal Excesso - R\$ 0,00	Valor do Imposto Predial - R\$ 5.291,30		
Área Construção 529,54	Preço M² Construção - R\$ 1.358,63	Ident. de Uso 30 - Comercio	Padrão PADRAO 3	Valor Venal Construção- R\$ 322.892,14	Taxa Coleta de Lixo - R\$ 467,80		
Valor Venal P 916.172,14				Valor Venal Excesso - R\$ 0,00		Cont. Iluminação Pública - R\$ 0,00	
Alíquota .59				IPTU c/ redução 5.291,30		Total Anual - R\$ 5.759,10	
Dedução 22,01				Venc. Cota Única e 1ª Parcela 19/02/2024		Vlr. Cota Única c/ Desconto 5.327,16	
IPTU c/ redução 0,00				Qtde. Parcelas 10		Vlr Parcelas 575,91	
OBSERVAÇÕES							

Não dê esmola, dê cidadania

LIGUE 153

Chame o Apoio Social

A prefeitura oferece apoio aqueles que aceitam:

Atendimento em abrigos municipais

Auxílio na emissão de documentos

Encaminhamento para tratamento de dependência química

Ajuda para reestabelecer laços familiares e retorno à cidade de origem

Inclusão em programas de geração de emprego e renda



SAIBA MAIS

Atualize seus dados cadastrais
Confira o nome e o endereço de correspondência do seu imóvel neste carnê.
Para atualizar:
iptu@sjc.sp.gov.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFEI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.8 - Zoneamento 1-5



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

ZONA MISTA UM - ZM1 (ART. 113)

Zona Mista Um - ZM1: constitui-se de áreas limítrofes aos bairros residenciais e outras áreas, onde deverá ser mantido o controle de uso, bem como a limitação do gabarito de altura, sendo destinadas à ocupação predominantemente residencial e ao uso comercial, de serviço e institucional com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, e à atividade industrial de baixo potencial de incomodidade.

1. Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação:

Zoneamento	Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico	Índices Máximos				Índices Mínimos			
			CAM		Gabarito de altura (m)	TO	Lote		Recuos (m)	
		CAB	MC	ME e MOC			Área (m²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos até o 2º pav
ZM1	R / CS / I1-A	1,30	1,30	9,00	0,65	175,00	7,00	5,00	1,50	
	RH / RCL					500,00	20,00			
	RHS ⁽²⁾ / CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾					250,00	10,00			

MC: Macrozona de Consolidação / ME: Macrozona de Estruturação / MOC: Macrozona de Ocupação Controlada

CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico / CAM: Coeficiente de Aproveitamento Máximo / TO: Taxa de Ocupação Máxima

R: Residencial unifamiliar / RH: Residencial multifamiliar horizontal / RHS: Condomínio simples / RCL: Condomínio de lotes residenciais / CS: Uso Comercial, de Serviço e Institucional: impacto irrelevante / CS1-A: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um: impacto baixo, sem análise de localização / CS1-B: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um: impacto baixo, com análise de localização / I1-A: Uso industrial de baixo potencial de incomodidade, sem análise de localização.

⁽¹⁾ Análise de localização conforme artigos 197 a 201 desta Lei Complementar.

⁽²⁾ RHS: admitido somente em lotes de loteamentos aprovados antes de 15 de dezembro de 1997 – vide disposições do artigo 147 desta Lei Complementar.

2. Taxa de permeabilidade mínima (artigo 255):

Área do terreno	Taxa de permeabilidade
acima de 175m² até 5.000m²	5%
acima de 5.000m² até 10.000m²	15%
superior a 10.000m²	20%

A permeabilidade poderá ser compensada por meio de dispositivos de infiltração no solo.

- A instalação de empreendimentos de habitação de interesse social com mais de 200 unidades habitacionais na Macrozona de Estruturação - ME, em lotes ou glebas não oriundos de loteamento fica sujeita a contrapartida pelo empreendedor nos termos do artigo 143. Aplica-se à somatória das em todos os lotes provenientes da mesma gleba de origem (art. 144).
- O uso RH deve possuir área máxima de terreno de 50.000m² e atender cota mínima de 140m² de terreno por unidade habitacional ou 125m² quando destinado a empreendimento habitacional de interesse social, além de atender às demais disposições do art. 144.
- Os usos RH e RV deverão atender a, no mínimo, 1m² de área destinada a lazer, recreação e contemplação a cada 10m² de área construída computável – ACC do uso residencial multifamiliar, exigindo-se o máximo de 6m² por unidade habitacional (art. 145), e atendendo às disposições do art. 146.
- As áreas de lazer e recreação dos usos RH e RV poderão ser convertidas em as áreas sustentáveis, conforme Anexo X – Conversão para Áreas Sustentáveis, nas seguintes proporções (art. 146):
III - 50% nas centralidades da Macrozona de Estruturação, zonas de uso e corredores de uso.
- Quanto ao RHS (art. 147):

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.9 - Zoneamento 2-5



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

- Admitido apenas em loteamentos anteriores a 15/dez/1997
 - Cada unidade habitacional deverá ter testada com largura mínima de 5m para via pública de circulação.
8. Os usos comerciais, de serviços e institucionais, assim como os usos industriais e agroindustriais deverão observar as medidas mitigadoras destinadas a prevenir, corrigir e a reduzir o impacto urbanístico e ambiental negativo e adverso, previstas no Anexo XII – Medidas Mitigadoras (art. 151, § 4º e art. 163).
 9. Os templos e locais de culto em geral (CS1-A) poderão ser admitidos em lotes com área mínima de 175m² e testada mínima de 7m (art. 151, § 6º).
 10. As atividades classificadas como CS5 estarão sujeitas à análise específica dos órgãos municipais competentes que, após opinarem favoravelmente quanto à viabilidade da implantação, deverão emitir diretrizes e fixar os parâmetros de uso e ocupação do solo, dentre aqueles estabelecidos na LPUOS (art. 154).
 11. A instalação da atividade de Posto de Abastecimento ou Sistema Retalhista de Combustível (CS1-B) deve atender ao disposto nos artigos 156 e 157.
 12. As novas construções de uso comercial, de serviços e institucional, e também as novas construções de uso industrial ou agroindustrial que totalizem ACC maior que 2.000m², assim como as ampliações maiores que 5% e as regularizações, deverão atender área sustentável equivalente a 5% da ACC objeto de aprovação do alvará de construção, conforme Anexo X – Conversão para Áreas Sustentáveis (art. 155 e art. 159).
 13. As atividades industriais deverão atender as normas legais federais, estaduais e municipais aplicáveis (art. 162).
 14. A classificação industrial segue o Anexo XIII – Classificação das categorias de Uso Industrial: Matriz de Classificação (art. 165).
 15. As atividades de fabricação, quando artesanais, enquadradas como de baixo potencial de incomodidade e com área produtiva não excedente a 120m² poderão ser classificadas como CS (art. 165, § 1º).
 16. São consideradas como uso industrial as atividades de recuperação de materiais por meio de reciclagem que envolve transformação, beneficiamento, trituração, corte, prensagem, compactação, derretimento, quebra, cinzelamento, perfuração, rompimento, desmontagem ou demolição, associadas ou não à produção de matéria-prima secundária (art. 165, § 2º).
 17. O uso industrial dependerá do licenciamento ambiental do órgão competente (art. 166).
 18. As indústrias I1-A e I1-B, quando não instaladas em zonas industriais (ZUPI1, ZUPI2 e ZUD) terão seu horário de funcionamento restrito das 7:30 às 18:30 e não poderão funcionar aos domingos e feriados (art. 170).
 19. O Condomínio de Lotes Residenciais – RCL deve atender ao disposto nos arts. 183 a 187 e, especificamente, ao disposto no art. 188 da LC 623/2019 e ao disposto no Decreto Municipal 19.518/2024
 20. Será admitido o uso misto em imóveis, desde que respeitadas as características de uso e ocupação e os índices urbanísticos definidos no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo e as demais disposições dos artigos 192 a 196.
 21. As atividades enquadradas nas categorias de uso CS1-B, CS2 e I1-B serão objeto de análise de localização quando situadas nas centralidades ou zonas de uso, onde deverão possuir os lotes confinantes laterais com usos não residenciais (art. 197, § 1º).
 22. Na ZM1, as atividades enquadradas na categoria de uso CS1-B não poderão possuir confrontação lateral e de fundos com lotes de ZR (art. 197, § 2º).

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.10 - Zoneamento 3-5



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

23. Para efeito da análise de localização será considerado, no momento da aprovação do projeto, o disposto no art. 201.
24. Recuos: artigos 202 a 213 e Anexos XV – Recuos: Esquemas Gráficos e XVI – Recuo Especial de Vias.
25. Os recuos laterais e de fundos, acima do 2º pavimento deverão observar a relação de H/6 com o mínimo de 3m, observadas as disposições do Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação (art. 203, III).
26. É admitida a construção de edícula podendo ocupar os recuos de fundos e laterais do lote, com profundidade máxima de 5m e afastamento mínimo de 1,5m da edificação principal, desde que atendido o disposto no art. 207.
27. Deverá ser respeitado o recuo especial nas vias relacionadas no Anexo XVI - Recuo Especial de Vias, conforme o disposto no art. 211.
28. Quando admitido o abrigo desmontável na edificação, nos termos da LC 651/2022 (Código de Edificações), a taxa de ocupação máxima não poderá exceder a 80%, somadas as projeções das edificações e dos abrigos desmontáveis (art. 215).
29. Conforme o perímetro identificado no Anexo VII – Mapa de Zoneamento, para garantir o funcionamento das torres de microondas de telecomunicações, localizada na Rua Humaitá, e o funcionamento da torre de repetição, localizada no Jardim Telespark, o limite de gabarito de altura das edificações nesses locais serão definidos por ato normativo (art. 219).
30. Para a implantação de qualquer atividade ou uso na Zona Urbana do Município, o imóvel deverá ter frente para via pública oficial de circulação (artigo 230).
31. Para a construção ou instalação de atividades, poderá ser tolerada uma variação de até 5% nas exigências relativas à frente e à área mínima de lotes (art. 230, § 1º).
32. Para efeito de exigências pertinentes aos usos, suas respectivas classificações e subcategorias, as glebas equiparam-se aos lotes inclusive quando há exigência de análise de localização (art. 230, § 2º).
33. Quando houver incidência de Macroestrutura Viária da LC 612/2018 (Plano Diretor – Anexo VIII – Mapa Macroestrutura Viária) (art. 231):
 - em glebas e lotes não oriundos de loteamento a área incidente deverá ser destacada no projeto de alvará de construção, como área reservada não edificável destinada ao Município .
 - os lotes oriundos de loteamento deverão ser objeto de consulta ao órgão competente quanto à necessidade de reserva da área não edificável destinada à Macroestrutura Viária, exceto par aos usos R, CS e I1-A.
34. No máximo 20% do imóvel de uso residencial unifamiliar poderá ser utilizado como escritório ou consultório de profissional liberal, desde que residente no local, não ultrapassando a área máxima edificada de 60m² (artigo 232).
35. Deverá ser reservada faixa não edificável de, no mínimo, 15m de cada lado ao longo das faixas de domínio público das rodovias, estradas municipais, ferrovias, dutos, emissários de esgoto, canais de drenagem, córregos canalizados e faixas de alta tensão nos termos dos artigos 234 e 14.
36. Anexação de imóveis com zoneamentos distintos: artigo 235.
37. Imóveis com incidência de mais de um zoneamento: artigo 236.
38. Rua sem saída ou trecho de via sem saída: artigo 238.
39. As atividades sujeitas ao licenciamento por parte da CETESB ou da Secretaria Estadual de Meio Ambiente deverão apresentar aos órgãos municipais competentes a respectiva licença, que fará parte da documentação exigida para fins de concessão do Alvará de Construção do imóvel e/ou Inscrição Municipal da atividade (art. 239).

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.11 - Zoneamento 4-5



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

40. Imóveis preservados ou sobre os quais recaem restrições relacionadas a preservação de patrimônio: artigos 241 a 243.
41. Deverá ser observada da legislação aeroportuária para fins de altura máxima das edificações e atendimento ao Plano de Zoneamento de Ruído (artigos 244 e 245).
42. Nas Centralidades e nas Zonas Mistas em vias com largura menor ou igual a 7m, não serão permitidas atividades que utilizem para seu funcionamento veículos de carga maiores que o Veículo Urbano de Carga – VUC (artigo 246).
43. As áreas externas contíguas aos entroncamentos viários (Anexo XIX - Entroncamento Viário) deverão atender as restrições à sua ocupação conforme artigo 247.
44. No Perímetro Especial do Parque Tecnológico, deve ser adotado coeficiente de aproveitamento máximo (CAM) de 3,0 e respeitados os demais parâmetros de uso e ocupação relativos ao zoneamento (artigo 248).
45. Quando diagnosticada a presença de remanescentes de vegetação nativa com pelo menos um fragmento com área superior a 1ha ou com somatória de áreas de fragmentos superiores a 2ha, Estudo Ambiental (Anexo II – Conteúdo Mínimo dos Estudos Ambientais) poderá ser exigido, além do atendimento aos arts. 8º e 10, no que couber (art. 249, parágrafo único).
46. Atividades de risco, de impacto ambiental e de suas medidas compensatórias: artigos 250 a 253.
47. Para terrenos inseridos na área de recarga de aquíferos (Anexo V - Área de Recarga de Aquífero) ou na ZPE1 na Região Sul: será exigido um adicional de 5% na taxa de permeabilidade, sendo vedada para este adicional de área, a compensação por meio de dispositivos de infiltração no solo (art. 255, § 2º).
48. Terrenos com área igual ou superior a 2.000m² serão objeto de análise e diretrizes específicas de drenagem a cargo do órgão municipal competente, estando sujeitos à execução de medidas compensatórias (artigo 256).
49. Deverão ser observadas as disposições do Plano Diretor de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais - PDDMAP (Decreto Municipal nº 18.746/2021), em especial as Áreas Suscetíveis a Inundação, estabelecidas pelo seu Anexo I: Mapa das Áreas Suscetíveis a Inundação (art. 259). O Plano estabelece as restrições de ocupação dessas áreas e orienta os estudos específicos que deverão ser realizados para as análises mais detalhadas.
50. A implantação de atividades que geram impacto na vizinhança deverá atender às disposições da Lei Complementar nº 631/2020 que dispõe sobre Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.
51. O uso desconforme será respeitado, a título precário, desde que atendido o disposto no artigo 264.
52. A edificação desconforme será respeitada, desde que atenda o disposto no artigo 265.
53. É permitida a edificação em lotes com testada ou área inferiores ao mínimo estabelecido para o zoneamento de sua localização (desde que atendidas às disposições do artigo 280), conforme segue:
III - CMETRO-CT, CM, CL, ZM1, ZM2, ZM3, ZM4, ZM5, ZESFX, CR1, CR2, CR3: R, CS, I1-A;
54. A execução de edificação no Município só poderá ser iniciada após a obtenção de Alvará de Construção fornecido pelo Poder Executivo, com integral cumprimento dos parâmetros e limitações urbanísticas de uso e ocupação estabelecidos nesta e em outras leis pertinentes (art. 283).
55. Deverão ser atendidas as disposições do Código de Edificações do Município de São José dos Campos (Lei Complementar nº 651/2022) e dos Decretos Municipais 19.030/2022 e 19.032/2022.
56. Quanto às vagas de estacionamento, acessos, vias de circulação internas, áreas de manobra e acumulação de veículos deverão ser observadas as disposições da Lei Complementar nº 633/2020 e do Decreto Municipal nº 19.665/2024, que dispõe sobre Polo Gerador de Tráfego – PGT.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.12 - Zoneamento 5-5



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

57. Deverão ser atendidas as disposições do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012).

58. A construção e/ou instalação de qualquer atividade em determinado imóvel deve atender a todas as disposições da legislação vigente.

Esta Consulta poderá sofrer modificação no caso de alteração da legislação vigente.

Consulte o site da Prefeitura de São José dos Campos para obter mais informações:

www.sjc.sp.gov.br/geosanja

Legislação – Lei Complementar n.º 623/2019:

<http://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/uso-do-solo/zoneamento/>

Consulta Zoneamento:

<https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/uso-do-solo/consulta-de-zoneamento/>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

19.13 - Tabela Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00