

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

1. Identificação do Imóvel

Tipo: Casa residencial

Endereço: Rua Rogério Coutinho, nº 140, Residencial São Francisco, São José dos Campos - SP, matrícula 130309

Terreno: 5 m x 25 m (125 m²)

Área construída: 66,67 m²,

Características: 3 quartos (1 suíte), sala, copa, cozinha, banheiro social, área de serviço, 2 vagas de garagem cobertas, portão simples.

Observação: Rua sem pavimentação asfáltica.

Observação: não tive acesso ao interior do imóvel (casa) as características internas do imóvel me foram passadas pela solicitante, (proprietaria)

2. Finalidade da Avaliação

Avaliar o imóvel para determinação do valor de mercado visando venda.

3. Metodologia

A avaliação foi realizada utilizando o método comparativo direto de dados de mercado, conforme normas da ABNT NBR 14.653-2, considerando imóveis semelhantes na mesma região e ajustes técnicos necessários para diferenças.

4. Características do Imóvel e da Localização

Estado de conservação: Bom

Acabamento: padrão médio

Localização: Bairro Residencial São Francisco com infraestrutura em desenvolvimento. O imóvel situa-se em rua ainda não asfaltada, o que pode impactar seu valor de mercado.

5. Pesquisa de Mercado e Imóveis Comparáveis

Endereço	Área (m ²)	Terreno (m ²)	Quartos (Suíte)	Valor (R\$)	R\$/m ²
Av. Madre Tereza de Calcutá, 1919	80	125	3 (1)	350.000	4.375

Rua Silvio de Souza Resende Filho, 148	70	125	3 (1)	310.000	4.429
Rua Tiago Epifanio Bassa, 455	75	125	3 (1)	390.000	5.200
Rua Rogério Coutinho, 97	69	125	3 (1)	320.000	4.638
Rua não informada	72	125	3 (1)	319.900	4.443
Rua Paulo Liberato Cursino	80	125	3 (1)	330.000	4.125
Rua Rogério Coutinho, 144	70	125	3 (1)	320.000	4.571

Valor médio de mercado (R\$/m²): R\$ 4,540.14

Ajuste por falta de pavimentação: -5%

Valor ajustado (R\$/m²): R\$ 4,313.14

6. Cálculo do Valor Estimado

Área construída: 66,67 m²

Valor estimado: R\$ 287,556.76

Valor médio R\$ 280.000 – 330.000

7. Conclusão

O valor de mercado estimado para venda do imóvel localizado na Rua Rogério Coutinho, nº 140, no Residencial São Francisco, São José dos Campos – SP, é de aproximadamente R\$ 287,556.76 (valor ajustado considerando ausência de pavimentação na via).

8. Responsável pela Avaliação

Geraldo Gomes de Sousa, CPF: 184.975.783-68, RG. 52.625.641-2 ssp-sp

Corretor de Imóveis – CRECI/SP 205371-F

Telefone: (12) 98309-1610, E-mail: ggomessousa4@gmail.com

9. Declaração

Declaro que esta avaliação foi elaborada com base em dados reais de mercado, observando critérios técnicos, com imparcialidade e ética profissional. A validade desta avaliação é de 90 dias a partir da data de emissão.

São José dos Campos – SP, 29 de maio de 2025.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a long horizontal stroke extending to the right.