



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1- SOLICITANTE

PARQUE JAGUARIPE inscrito no CNPJ sob nº 29.424.955/0001-58, localizado na Rua Hilário Villar, nº 429, Jardim Yolanda. Jacareí/SP. CEP 12.316-020.

2- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o valor de mercado do imóvel objeto dessa avaliação.

3- METODOLOGIA

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

4- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Unidade autônoma designada como **APARTAMENTO nº 404**, situada no 4º pavimento do **Bloco 3** do condomínio "**PARQUE JAGUARIPE**", situado na Rua Hilário Villar, nº 429, no Jardim Paraíso, Bairro da Colônia do município de Jacareí/SP, com área privativa coberta de 42,2100 metros quadrados, área de uso comum de divisão proporcional de 77,4741 metros quadrados, área de uso comum de divisão não proporcional de 23 metros quadrados, perfazendo uma área real total de 142,6841 metros quadrados, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,4946821%. Fica vinculado a unidade as vagas de garagem de nº 102 e 101 para estacionamento de automóvel de passeio.

O imóvel está matriculado sob o nº 90.295 do registro da comarca de Jacareí/SP e inscrito no cadastro municipal sob o nº 44134.32.34.0330.00.000 (área maior).

5- PESQUISA DE MERCADO

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

6- CONCLUSÃO

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



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Baseado nas pesquisas aqui demonstradas com imóveis de naturezas e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo de Mercado Imobiliário, conclui-se que o Valor de Mercado para venda do imóvel objeto desse parecer Técnico é de **RS 180.000,00** (cento e oitenta mil reais), admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Por ser verdade, firmo a presente.

São José dos Campos, 03 de abril de 2025.

Camila do Socorro Silva

Corretora de Imóveis

CRECI-SP: 286455-F



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXO I

https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/imoveis/jacarei-apartamento-padrao-jardim-paraíso-1327241927?lis=listing_1001

São Paulo - Vale do Paraíba e Litoral Norte

07/08/2022



R\$ 180.000

Venda

Condôminos R\$ 364 / mês

IPTU R\$ 0

[Solicitar financiamento](#)

[\(12\) 3954-1111](#) Exibir telefone

[Enviar mensagem](#)

Seu perfil não está completo. Sua oferta pode não ser compartilhada com o anunciante. [Clique aqui](#)

Amagat Consultoria De...

Não OCU desde março de 2022

Jardim Paraíso, Jacaré - SP

[Atualizar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

Jacaré - Apartamento Padrão - Jardim Paraíso

Código de anúncio: 122866

Apartamento com ótimo acabamento de 44 m², cozinha estilo americana com armários planejados. Localizado em condomínio com área de lazer para você e sua família.

Fale com o corretor

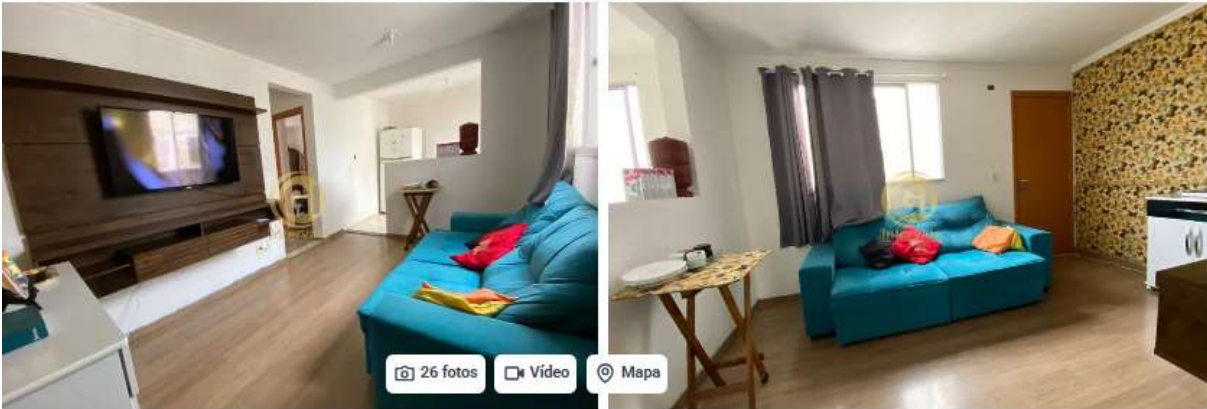


AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXO II

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-jardim-yolanda-jacarei-sp-52m2-id-2755921928/>

zap Alugar Comprar Lançamentos Des



26 fotos Vídeo Mapa

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

[Apartamentos à Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em Jacareí](#) / [Jardim Yolanda](#) / [Rua Hilário Villar](#)

Venda
R\$ 180.000 • Condomínio R\$ 362 IPTU R\$ 100
Preço abaixo do mercado 💰

52 m² 2 quartos 1 banheiro
 1 vaga Aceita animais Piscina

Todas as características ▾

Endereço



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXO III

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-paraiso-jacarei-sp-47m2-id-2775663114/>

zap Alugar Comprar Lançamentos Des



[7 fotos](#) [Mapa](#)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

[Apartamentos à Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em Jacaré](#) / [Jardim Paraíso](#)

Venda
R\$ 180.000 • Condomínio R\$ 395 IPTU isento

47 m² 2 quartos 1 banheiro
 2 vagas Condomínio fechado Cozinha

Todas as características ▾

Endereço
Jardim Paraíso, Jacaré - SP
[Explore a localização do imóvel](#)



Cassiano Filho
CONSULTOR CORPORATE

LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA PARA VENDA

AVALIADOR

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

SOLICITANTE

PARQUE JAGUARIFE inscrito no CNPJ sob nº 29.424.955/0001-58, localizado na Rua Hilário Villar, nº 429, Jardim Yolanda. Jacareí/SP. CEP 12.316-020.

CONFORMIDADE

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

OBJETO DA AVALIAÇÃO

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 404 - Bloco 3 do condomínio "PARQUE JAGUARIFE", situado na Rua Hilário Villar, nº 429, no Jardim Paraíso, no município de Jacareí/SP, com área privativa coberta de 42,2100 metros quadrados, área de uso comum de divisão proporcional de 77,4741 metros quadrados, área de uso comum de divisão não proporcional de 23 metros quadrados, perfazendo uma área real total de 142,6841 metros quadrados, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,4946821%. Fica vinculado a unidade as vagas de garagem de nº 213 e 214 para estacionamento de automóvel de passeio. O imóvel está matriculado sob o nº 90.295 do registro da comarca de Jacareí/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO

Considerando a avaliação realizada, temos como referência comercial para este imóvel o valor de **RS 170.000,00 (cento e setenta mil reais)**.

Por ser verdade, firmo a presente.

Jacareí, 1º de abril de 2025

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



PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

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

Unidade autônoma designada como APARTAMENTO nº 404, do Bloco 3 do condomínio "PARQUE JAGUARIPE", situado na Rua Hilário Villar, nº 429, no Jardim Paraíso, Bairro da Colônia do município de Jacareí/SP, com área privativa coberta de 42,2100 metros quadrados, área de uso comum de divisão proporcional de 77,4741 metros quadrados, área de uso comum de divisão não proporcional de 23 metros quadrados, perfazendo uma área real total de 142,6841 metros quadrados, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,4946821%. As vagas de garagem são as de nº 213 e 214 para estacionamento de automóvel. Matriculado sob o nº 90.295 do registro da comarca de Jacareí/SP e inscrito no cadastro municipal sob o nº 44134.32.34.0330.00.000 (área maior).

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

De acordo com as ofertas de imóvel na região, assim como pelo seu padrão construtivo e localização, posso afirmar que o imóvel, pode ser oferecido a venda, pelo valor de **R\$ 170.000,00** (cento e setenta mil reais) em moeda corrente.

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

Jacareí, 03 de abril de 2025


Rosvaldo B. De M. Junior

Rosvaldo Barbosa de Melo Junior
CRECI: 70758