

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

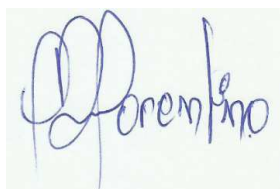
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Processo nº 1001844-17.2022.8.26-0577

Interessado: Exmo. Sr. Dr. Luís Mauricio Sodré De Oliveira, MM Juiz de Direito da 3^a
Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP

Finalidade do Parecer: Valor de mercado imobiliário

Oscar Paulo Florentino, Corretor de Imóveis, Avaliador Perito Judicial nomeado por Vossa Excelência, apresento o Parecer Técnico de Avalia o Mercadológica (PTAM) do imóvel do imóvel localizado na Avenida Juscelino Kubistcheck n  6.701 – apartamento 44 bloco 22 – Edifício Jambeiro – no Bairro do Tatetuba - Matrícula 50.758.



OSCAR PAULO FLORENTINO

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 – F
AVALIADOR DE IMÓVEIS - CNAI 11.909



OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Exequente:

Aline Cristina Pereira Alves e outro

1.2) Executado:

Marcia Aparecida Costa

1.3) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

- ▶ Tipo: apartamento;
- ▶ Endereço: Av. Juscelino Kubistcheck nº 6.701 apto 44 - bloco 22;
- ▶ Local: bairro Do Tatetuba;
- ▶ Município: São José dos Campos/SP;
- ▶ Finalidade: apuração do valor de venda para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

1.4) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- ▶ **Vistoria: Efetuada no dia 02 de maio de 2023, às 15h:30.**

Vistoria realizada acompanhada pela executada Sra. Macia Aparecida Costa.

- ▶ Diagnóstico do mercado.
- ▶ Coleta de dados:

Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.

- ▶ Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
- ▶ Cálculo do valor do imóvel.
- ▶ Considerações finais e conclusão.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

1.5) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

"valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

1.6) Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- ▶ Neste trabalho computei como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- ▶ O trabalho apresentado e os resultados são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- ▶ A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- ▶ Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

1.7) Diagnóstico de Mercado:

O imóvel se situa em bairro onde existe uma forte vocação para edificações com apartamentos de 02 quartos e onde este tipo de empreendimento vem sendo construído há vários anos. Com o aquecimento do mercado de construção civil nos últimos anos, ocorreu uma oferta ainda maior deste tipo de unidade. Desta forma, não se encontrou dificuldades na obtenção de amostras para a avaliação, tanto no próprio bairro, como também em bairros próximos e com as mesmas características.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.2) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

Método Comparativo:

"9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4			Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no	

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

	Extrapolação	Não admitida	ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2
TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS					12

9.2.1.2 É permitido ao corretor de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;
- b) conversão de valores para moeda nacional na data de referência da avaliação;
- c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado;
- d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

9.2.1.3 É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.1

9.2.1.4 Recomenda-se a não extrapolção de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

9.2.1.5 O corretor de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;

b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade ;

b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Classificação quanto à fundamentação: Grau II.

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
	≤30%	≤40%	≤50%

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central</i>			
<i>Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.</i>			

Classificação quanto à precisão: Grau I

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
AREA	2.255,04	2.653,68	398,64	16,24 %
CONSERVAÇÃO	1.719,41	3.480,35	1.760,94	67,73 %
DORMITÓRIOS	2.415,52	2.477,38	61,86	2,53 %
Valor estimado	1.789,26	3.344,48	1.555,22	60,59 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

2.3) Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) Conjunto Integração

3.1.1) Localização:

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- ▶ Logradouro frontal: Av. Juscelino Kubistcheck;
- ▶ Bairro: Do Tatetuba;
- ▶ Referência principal: Av. Juscelino Kubistcheck;

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

3.1.2) Acesso:

Tratando-se de imóveis situados em região urbanizada, o acesso é muito facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário, destacando-se as seguintes:

► Anel Viários;

3.1.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

► Tipo de imóvel: Residencial;

► Padrão construtivo: Normal,

3.1.4) Infra-estrutura urbana:

O local onde estão situados o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.

3.1.5) Características físicas:

O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 50.758 1ª Oficial de Registro de Imóveis – Comarca de São José dos Campos/SP

fls. 215

Matrícula	Folha	Registro de Imóveis e Anexos	
50.758	01	São José dos Campos - S.P.	
		Em 30 de março	de 19 82
LIVRO NÚMERO DOIS		REGISTRO GERAL	

Imóvel:

APARTAMENTO N.º 44 , localizado no 3ª andar, do bloco 22 , denominado Ed. Jambéira do CONJUNTO INTEGRAÇÃO. situada na Av. Juscelino Kubistcheck sob n.º 6.701, no Bairro do Tateruba ou Ronda nesta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com área útil de 42,245 m², área comum de 3,8589 m², área descoberta de 31,5366 m², totalizando 77,64050 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,095127%

o número WSJC23701634106
344-17.2022.8.26.0577 e código F7E93A.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

▶ Área total do apartamento = 77,64 m²

(Incluindo a vaga de garagem e área comum)

▶ Área Privativa considerada = 42,24 m²

(Adotada para fins de avaliação)

▶ Padrão: normal

Divisão Interna:

2 quartos, 1 sala, banheiro social, área de serviço, cozinha,

O apartamento possui 1 vaga de garagem livre e coberta;

▶ Padrão: normal;

▶ Portas internas: madeira compensada;

▶ Portas da sala: madeira almofadada;

▶ Esquadrias: alumínio;

▶ Vidro liso nas salas e quartos, canelado nos banheiros e
área de serviço, temperado na cozinha;

▶ Piso: Cerâmica na sala, banheiro,
Cerâmica na área de serviço, e cozinha;

▶ Paredes: rebocadas e pintadas nas salas e quartos,
Revestimento cerâmico na cozinha, área de serviço

▶ Teto: rebocado e pintado,

▶ Instalações sanitárias: louças sanitárias brancas,

▶ Bancadas: em aço inox na cozinha

▶ Instalações hidráulicas: embutidas;

▶ Instalações elétricas: embutidas;

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4.1) Análise de regressão:

A análise de regressão consiste na aplicação de métodos matemáticos e estatísticos para interpretar o comportamento das variáveis que influenciam na formação do valor, ou seja, como as variáveis independentes atuam na determinação da variável dependente.

No caso avaliatório, a inferência estatística permite o estudo do comportamento de uma variável (dependente) em relação à outras (independentes), responsáveis pela sua formação, que podem ser de natureza quantitativa (área, frente, etc.) ou qualitativa (padrão, idade aparente, etc.).

Através desta análise, busca-se a orientação de como cada atributo está influenciando na formação do valor, podendo concluir se os atributos testados são ou não importantes na formação do valor, como se comportam na composição do modelo e o seu grau de confiabilidade.

4.2) Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA- PTAM.**

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são apartamentos usados, com 2 dormitórios, localizados nos bairros Do Tatebuba e região.

4.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

► **VU/M²:** é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

► **ÁREA PRIVATIVA:** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área construída dos imóveis pesquisados em metros quadrados.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

► **PADRÃO DE ACABAMENTO:** variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza o padrão construtivo de cada elemento.

► **VAGAS:** variável independente de natureza quantitativa, relativa ao número de vagas de garagem pertencentes a cada elemento da amostra.

Estas variáveis foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos 21 dados da pesquisa, 17 foram efetivamente aproveitados na inferência.

Após os testes efetuados sobre as variáveis descritas anteriormente, tomados os diversos elementos constantes da pesquisa efetuada, concluímos que a melhor composição de variáveis foi a seguinte

4.4) Modelo de melhor ajuste:

Em seguida, foi realizado a operacionalização dos dados, através do programa **INFER - 32**, onde encontrei o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) pesquisados

$$[\text{Unitário } 2 \text{ R\$ m}^2] = \text{Exp}(8,4749 - 0,3356 \times \text{Ln}([\text{AREA}]) + 0,10011 \times [\text{CONSERVAÇÃO}] + 0,24180 \times [\text{DORMITÓRIOS}])$$

4.5) Tratamento estatístico da amostra:

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial.

As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar-se de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos.

◆ Coeficiente de correlação (r^2):

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, embora não seja obrigatória por Norma, oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados.

Nas situações em que o coeficiente de correlação (r^2) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada, sendo que a bibliografia técnica sugere os seguintes parâmetros indicativos:

Valor de r	Correlação
0	nula
entre 0 e 0,30	Fraca

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

entre 0,30 e 0,60	Média
entre 0,60 e 0,90	Forte
entre 0,90 e 0,99	Fortíssima
1	Perfeita

O cálculo do valor do coeficiente de correlação (r), nos levou ao seguinte valor para o modelo escolhido:

Coeficiente de correlação (r) : 0,6024

Coeficiente de determinação (r²):

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 84,45% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas.

Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,3629 ou 36,29%

◆ Análise de variância:

A análise de variância, que encontra-se na memória de cálculo (infer 32) juntada ao PTAM, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação.

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o Ftab (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a Fcal (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa, conforme demonstrado abaixo:

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	0,1596	3	0,0532	2,468
Residual	0,2802	13	0,0215	
Total	0,4398	16	0,0274	

F Calculado : 2,468
 F Tabelado : 3,411 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 11%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

◆ Significância dos regressores:

Além da significância geral do modelo, há que se analisar os regressores, verificando sua consistência e importância na inferência. Esta análise pode ser feita pela distribuição "t" de Student.

O cálculo de "t" (t observado), para regressores múltiplos resulta:

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 1,0795

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
AREA	b1	-1,781	9,8%	Sim
CONSERVAÇÃO	b2	2,453	2,9%	Sim
DORMITÓRIOS	b3	1,598	13%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de B diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

A comparação dos valores de t calculado com o t observado (crítico), permite concluir sobre a importância das variáveis na formação do modelo.

O t observado (crítico) máximo, é aquele cuja significância máxima será tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação, o que nos indica que os dados escolhidos são importantes na formação do modelo.

◆ Verificação de autocorrelação:

Teste realizado através da denominada Estatística de Durbin-Watson (DW), onde calcula-se os índices a serem analisados bem como aqueles tabelados, como segue:

Como o DU, tabelado, é inferior aos índices calculados, concluímos que não há autocorrelação

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,5415
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,00
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,00

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Intervalo para ausência de autocorrelação ($DU < DW < 4-DU$)
 $DU = 1,68$ $4-DU = 2,32$

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

◆ Campo de Arbítrio:

A NBR-14.653-1 prevê o cálculo do Campo de Arbítrio do modelo inferido, cuja definição é a seguinte:

“Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.”

O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliatórias distribuições normais, pois a média do universo amostral é desconhecida, devendo seguir especificação do item A.10.1.1 da NBR-14.653-2, como segue:

O valor de mercado do imóvel é calculado através da aplicação dos atributos do imóvel (variáveis independentes) sobre a curva obtida por processo estatístico.

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbítrio, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central) encontrado no resultado final:

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO
R\$ 1.789,26/m²	R\$ 3.344,48/m²
VALOR UNITÁRIO MÉDIO	
R\$ 2.446,25/m²	

4.6) Cálculo do valor de mercado

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que encontra-se num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

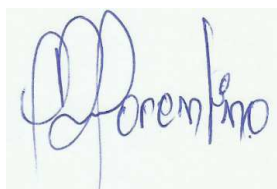
Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados

OSCAR PAULO FLORENTINO
 CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
 AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO	
VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
R\$ 75.578,42	R\$ 141.270,86

CONCLUSÃO

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o valor de mercado obtido é de R\$ 103.329,71 (cento e três mil e trezentos e vinte e nove reais e setenta hum centavos).**



OSCAR PAULO FLORENTINO
 CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 – F
 AVALIADOR DE IMÓVEIS - CNAI 11.909



OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Relatório – programa INFER-32

Amostra

Nº Am.	ARE A	Unitário 2 R\$ m²	CONSERVAÇÃO	DORMITÓRIOS	«VALOR»
1	42,24	4.517,05	B entre nova e regular	2,00	212.000,00
2	64,00	3.164,06	A Nova	2,00	225.000,00
3	68,00	3.044,12	A Nova	2,00	230.000,00
4	56,00	4.017,86	A Nova	2,00	250.000,00
5	42,24	3.728,69	C Regular	2,00	175.000,00
6	50,00	2.826,00	C Regular	2,00	157.000,00
7	42,24	3.835,23	C Regular	2,00	180.000,00
8	42,24	3.089,49	C Regular	2,00	145.000,00
9	42,24	3.302,56	C Regular	2,00	155.000,00
10	54,00	4.333,33	B entre nova e regular	2,00	260.000,00
11	55,00	4.827,27	A Nova	2,00	295.000,00
12	60,00	4.350,00	A Nova	2,00	290.000,00
13	74,00	3.624,32	B entre nova e regular	2,00	298.000,00
14	56,00	3.535,71	C Regular	2,00	220.000,00
«15»	66,00	5.700,00	B entre nova e regular	2,00	418.000,00
«16»	63,00	6.642,86	B entre nova e regular	2,00	465.000,00
17	65,00	4.915,38	A Nova	3,00	355.000,00
18	57,00	3.868,42	C Regular	2,00	245.000,00
«19»	55,00	6.447,27	A Nova	2,00	394.000,00
20	70,00	3.420,00	B entre nova e regular	2,00	266.000,00
«21»	45,00	404,00	C Regular	2,00	202.000,00

Nº Am.	«Fator Oferta»
1	0,90
2	0,90
3	0,90
4	0,90
5	0,90
6	0,90
7	0,90
8	0,90
9	0,90
10	0,90
11	0,90
12	0,90
13	0,90
14	0,90
«15»	0,90
«16»	0,90
17	0,90
18	0,90
«19»	0,90
20	0,90
«21»	0,09

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

(a) Regressores testados a um nível de significância de 30,00%

(b) Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

(c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%

(d) Teste de autocorrelação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%

(e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Unitário 2 R\$ m²: Valor Unitário por m² após o fator oferta. *Equação:*

$$([VALOR] \times [Fator Oferta]) \div [AREA]$$

Variáveis Independentes:

- AREA: Area Útil em m².

- CONSERVAÇÃO: ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

Classificação:

G Nec. de Reparos importantes = 1; F Nec de reparos simples a importantes = 2; E Nec de reparos simples = 3; D entre regular e reparos simples = 4; C Regular = 5; B entre nova e regular = 6; A Nova = 7;

- DORMITÓRIOS: DORMITÓRIOS.

Estatísticas Básicas

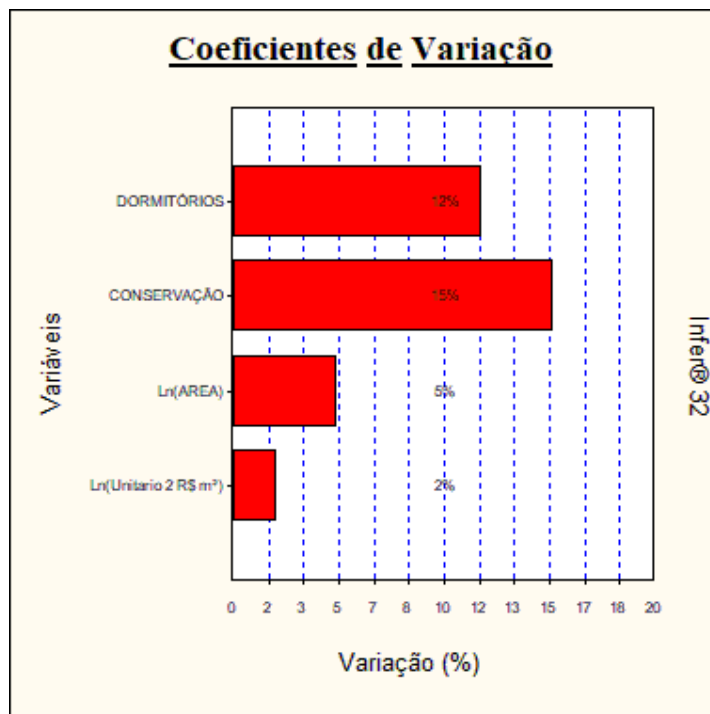
Nº de elementos da amostra : 17
 Nº de variáveis independentes : 3
 Nº de graus de liberdade : 13
 Desvio padrão da regressão : 0,1468

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Unitário 2 R\$ m²)	8,2266	0,1658	2,02%
Ln(AREA)	3,9952	0,1947	4,87%
CONSERVAÇÃO	5,94	0,8993	15,14%
DORMITÓRIOS	2,06	0,2425	11,78%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 12.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Distribuição das Variáveis

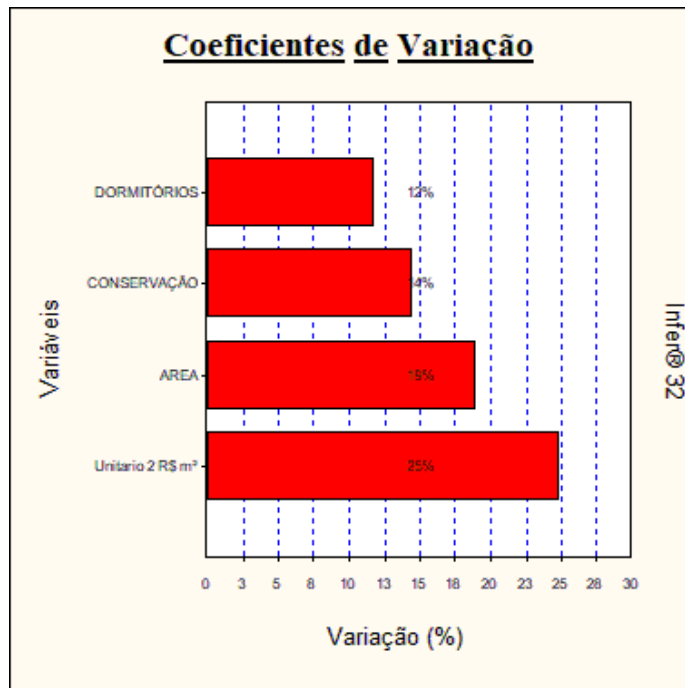


Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

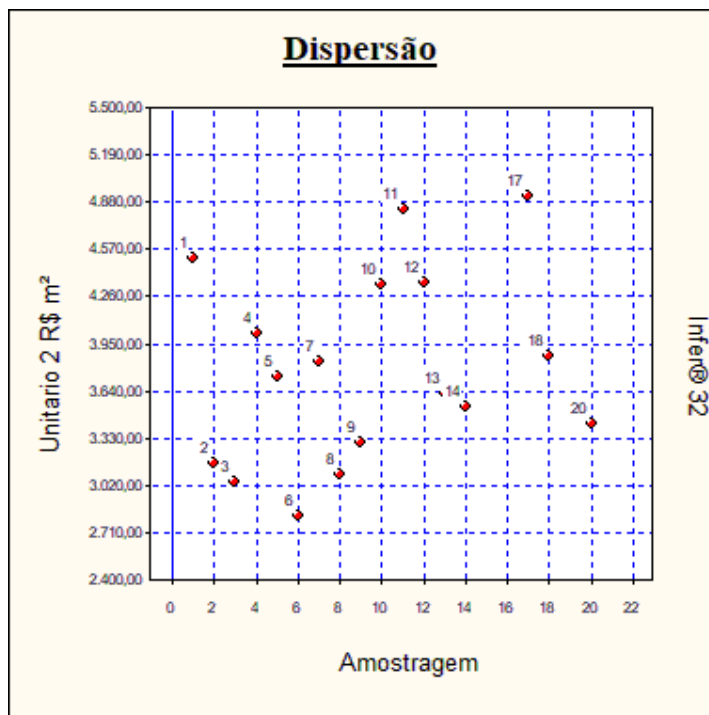
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Unitário 2 R\$ m²	3788,21	631,3872	2826,00	4915,38	2089,38	16,6671
ÁREA	55,31	10,6227	42,24	74,00	31,76	19,2073
CONSERVAÇÃO	5,9411	0,8993	5,0000	7,0000	2,0000	15,1375
DORMITÓRIOS	2,06	0,2425	2,00	3,00	1,00	11,7803

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Dispersão em Torno da Média

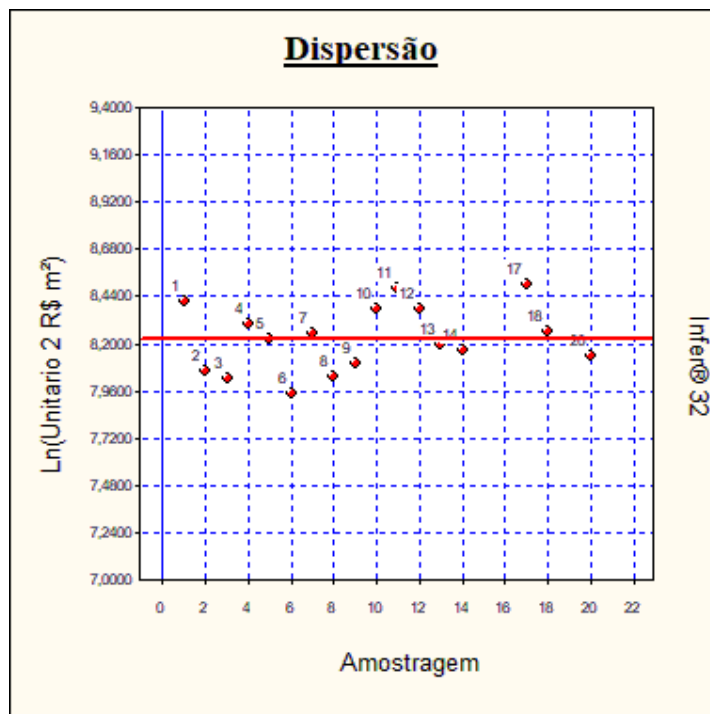


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Unitário 2 R\$ m².

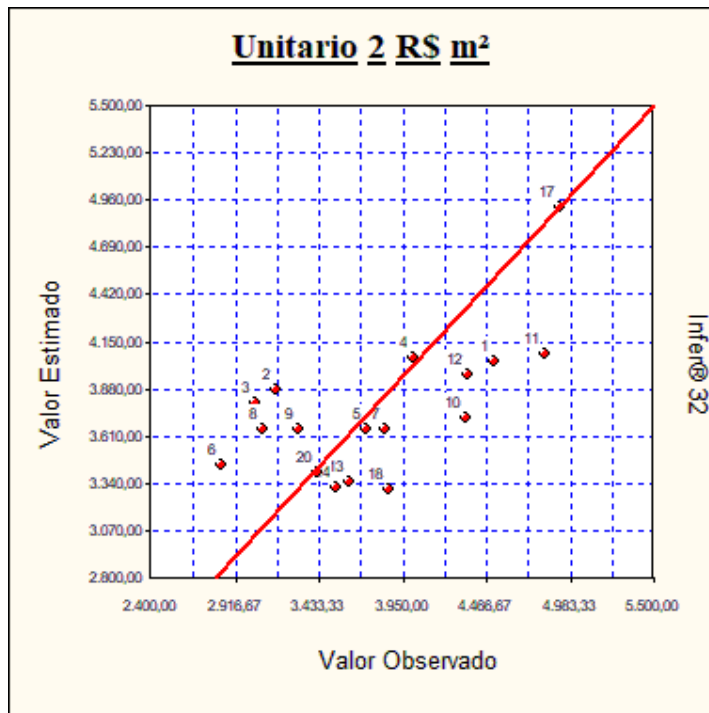
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	4.517,05	4.035,43	-481,62	-10,6622 %
2	3.164,06	3.879,77	715,71	22,6199 %
3	3.044,12	3.801,63	757,51	24,8842 %
4	4.017,86	4.057,59	39,73	0,9888 %
5	3.728,69	3.651,00	-77,69	-2,0835 %
6	2.826,00	3.450,09	624,09	22,0839 %
7	3.835,23	3.651,00	-184,23	-4,8035 %
8	3.089,49	3.651,00	561,51	18,1750 %
9	3.302,56	3.651,00	348,44	10,5507 %
10	4.333,33	3.716,13	-617,20	-14,2431 %
11	4.827,27	4.082,20	-745,07	-15,4346 %
12	4.350,00	3.964,72	-385,28	-8,8571 %
13	3.624,32	3.343,24	-281,08	-7,7555 %
14	3.535,71	3.321,33	-214,38	-6,0632 %
17	4.915,38	4.915,38	-0,00	-0,0000 %
18	3.868,42	3.301,66	-566,76	-14,6509 %
20	3.420,00	3.406,17	-13,83	-0,4043 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Valores Estimados x Valores Observados



Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Unitário 2 R\$ m}^2]) = 8,4749 - 0,3356 \times \ln([\text{AREA}]) + 0,10011 \times [\text{CONSERVAÇÃO}] + 0,24180 \times [\text{DORMITÓRIOS}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Unitario 2 R\$ m}^2] = \text{Exp}(8,4749 - 0,3356 \times \ln([\text{AREA}]) + 0,10011 \times [\text{CONSERVAÇÃO}] + 0,24180 \times [\text{DORMITÓRIOS}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
AREA	b1 = -0,3356	0,2393	-0,6587	-0,0124
CONSERVAÇÃO	b2 = 0,1001	0,0528	0,0287	0,1714
DORMITÓRIOS	b3 = 0,2417	0,1591	0,0268	0,4567

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,6024
 Valor t calculado : 2,721
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,771 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,3629
 Coeficiente r² ajustado : 0,2158

Classificação: Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Unitário 2 R\$ m ²	AREA	CONSERVAÇÃO	DORMITÓRIOS
Unitário 2 R\$ m²	139,8535	1150,9709	558,7568	831,8688	288,2073
AREA	67,9186	558,7568	271,9562	405,2376	140,0116
CONSERVAÇÃO	101,0000	831,8688	405,2376	613,0000	209,0000
DORMITÓRIOS	35,0000	288,2073	140,0116	209,0000	73,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	0,1596	3	0,0532	2,468
Residual	0,2802	13	0,0215	
Total	0,4398	16	0,0274	

F Calculado : 2,468
 F Tabelado : 3,411 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 11%

Correlações Parciais

	Unitario 2 R\$ m ²	AREA	CONSERVAÇÃO	DORMITÓRIOS
Unitário 2 R\$ m²	1,0000	0,0231	0,4082	0,4250
AREA	0,0231	1,0000	0,6141	0,2371
CONSERVAÇÃO	0,4082	0,6141	1,0000	0,3034
DORMITÓRIOS	0,4250	0,2371	0,3034	1,0000

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Unitário 2 R\$ m ²	AREA	CONSERVAÇÃO	DORMITÓRIOS
Unitário 2 R\$ m ²	1,000x10 ³⁸	0,0834	1,612	1,693
AREA	0,0834	1,000x10 ³⁸	2,806	0,880
CONSERVAÇÃO	1,612	2,806	1,000x10 ³⁸	1,148
DORMITÓRIOS	1,693	0,880	1,148	1,000x10 ³⁸

Valor t tabelado (t crítico): 1,771 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,0795

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
AREA	b1	-1,781	9,8%	Sim
CONSERVAÇÃO	b2	2,453	2,9%	Sim
DORMITÓRIOS	b3	1,598	13%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 0,5375

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
AREA	b1	-1,402	9,2%
CONSERVAÇÃO	b2	1,894	4,0%
DORMITÓRIOS	b3	1,519	7,6%

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Unitário 2 R\$ m²]).

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	8,4156	8,3028	0,1127	0,7678	0,8802
2	8,0596	8,2635	-0,2039	-1,3888	-1,5267
3	8,0209	8,2431	-0,2222	-1,5134	-1,6834
4	8,2985	8,3083	-9,8394x10 ⁻³	-0,0670	-0,0748
5	8,2238	8,2027	0,0210	0,1433	0,1574
6	7,9466	8,1461	-0,1995	-1,3589	-1,4588
7	8,2519	8,2027	0,0492	0,3352	0,3681
8	8,0357	8,2027	-0,1669	-1,1373	-1,2490
9	8,1024	8,2027	-0,1003	-0,6831	-0,7502
10	8,3740	8,2204	0,1536	1,0464	1,0817
11	8,4820	8,3143	0,1676	1,1417	1,2845
12	8,3779	8,2851	0,0927	0,6316	0,6947
13	8,1954	8,1146	0,0807	0,5498	0,6615
14	8,1706	8,1081	0,0625	0,4259	0,4736
17	8,5001	8,5001	1,7551x10 ⁻¹⁷	1,1953x10 ⁻¹⁶	5,7400x10 ⁻⁸
18	8,2606	8,1021	0,1584	1,0789	1,2112
20	8,1373	8,1333	4,0513x10 ⁻³	0,0275	0,0313

Nº Am.	Quadrático
1	0,0127
2	0,0415
3	0,0493
4	9,6814x10 ⁻⁵
5	4,4330x10 ⁻⁴
6	0,0398
7	2,4233x10 ⁻³
8	0,0278
9	0,0100
10	0,0236
11	0,0281
12	8,6009x10 ⁻³
13	6,5168x10 ⁻³
14	3,9122x10 ⁻³
17	3,0804x10 ⁻³⁴
18	0,0250
20	1,6413x10 ⁻⁵

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Valor Estimado

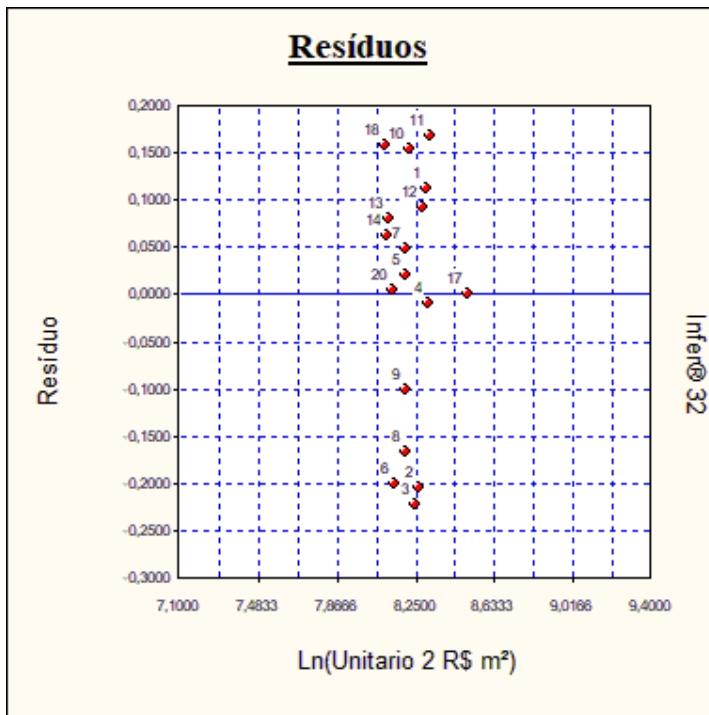
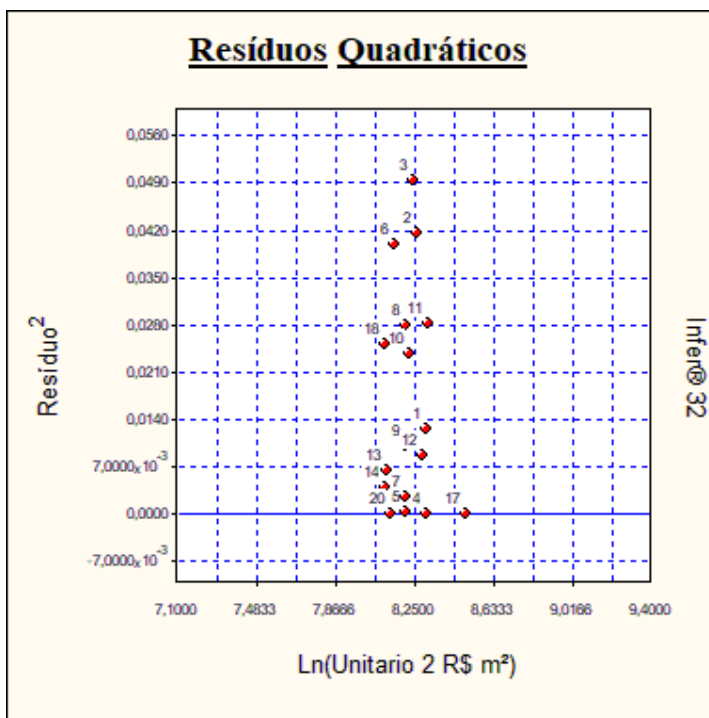


Gráfico de Resíduos Quadráticos



OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

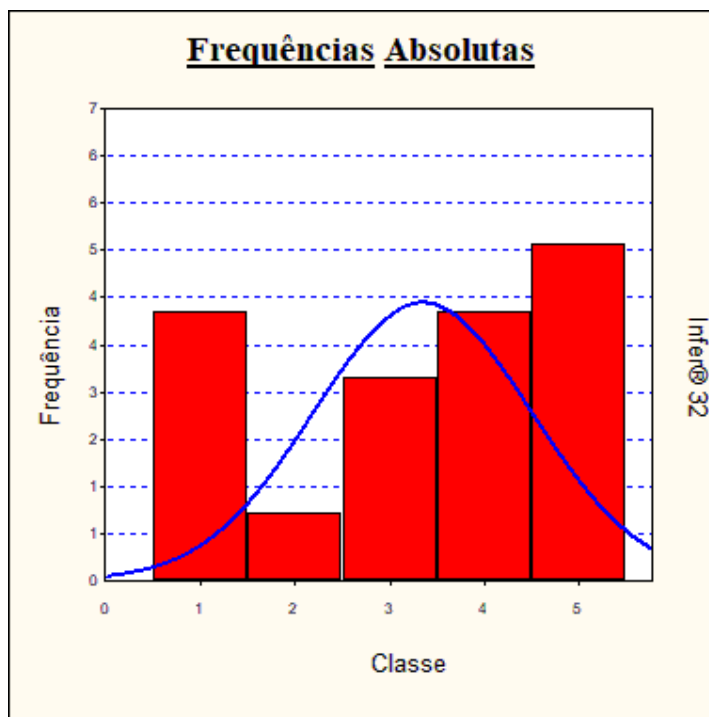
Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 17
 Graus de liberdade : 16
 Valor médio : $6,6327 \times 10^{-19}$
 Variância : 0,0164
 Desvio padrão : 0,1283
 Desvio médio : 0,1062
 Variância (não tendenciosa) : 0,0215
 Desvio padrão (não tend.) : 0,1468
 Valor mínimo : -0,2222
 Valor máximo : 0,1676
 Amplitude : 0,3898
 Número de classes : 5
 Intervalo de classes : 0,0779

Intervalos de Classes

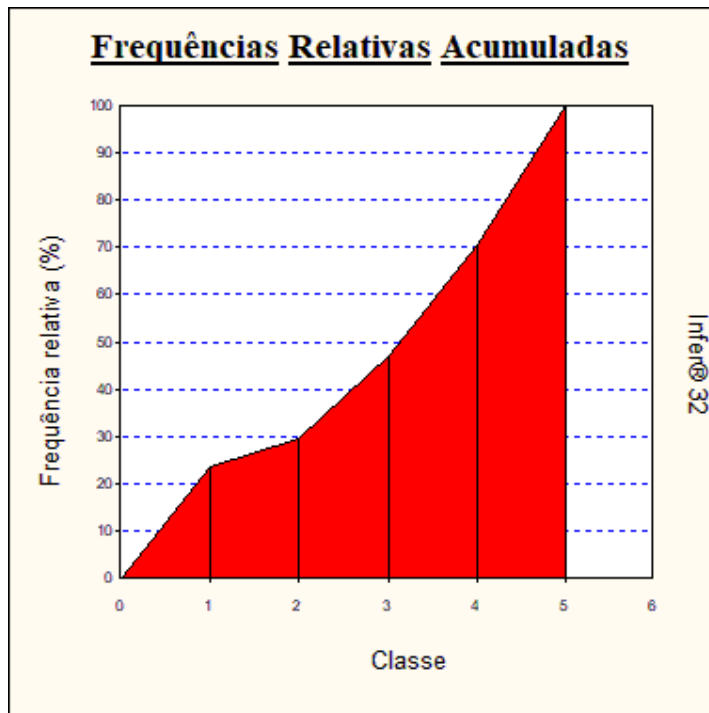
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,2222	-0,1442	4	23,53	-0,1981
2	-0,1442	-0,0662	1	5,88	-0,1003
3	-0,0662	0,0117	3	17,65	$-1,9293 \times 10^{-3}$
4	0,0117	0,0896	4	23,53	0,0533
5	0,0896	0,1676	5	29,41	0,1370

Histograma



OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Unitario 2 R\$ m²	Erro/Desvio Padrão(*)
15	5700,0000	3,3721
16	6642,8600	4,3084
19	6447,2700	3,1126
21	404,0000	-14,8479

Presença de Outliers

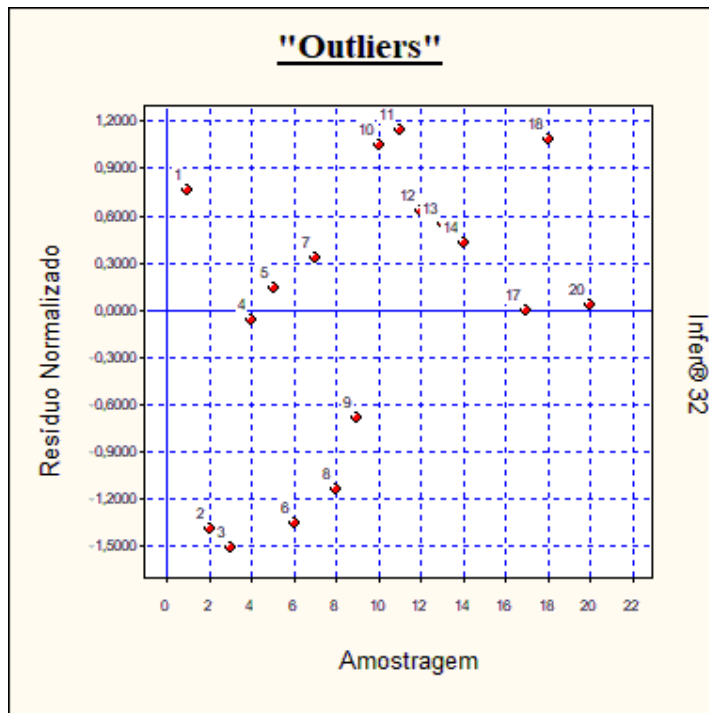
Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 9,073 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0608	0,2391	Sim
2	0,1214	0,1725	Sim
3	0,1680	0,1917	Sim
4	3,4832x10 ⁻⁴	0,1990	Sim
5	1,2775x10 ⁻³	0,1708	Sim
6	0,0810	0,1321	Sim
7	6,9838x10 ⁻³	0,1708	Sim
8	0,0803	0,1708	Sim
9	0,0289	0,1708	Sim
10	0,0200	0,0641	Sim
11	0,1095	0,2098	Sim
12	0,0253	0,1734	Sim
13	0,0489	0,3092	Sim
14	0,0132	0,1910	Sim
17	189,9334	0,9999	Não
18	0,0954	0,2064	Sim
20	7,2659x10 ⁻⁵	0,2276	Sim

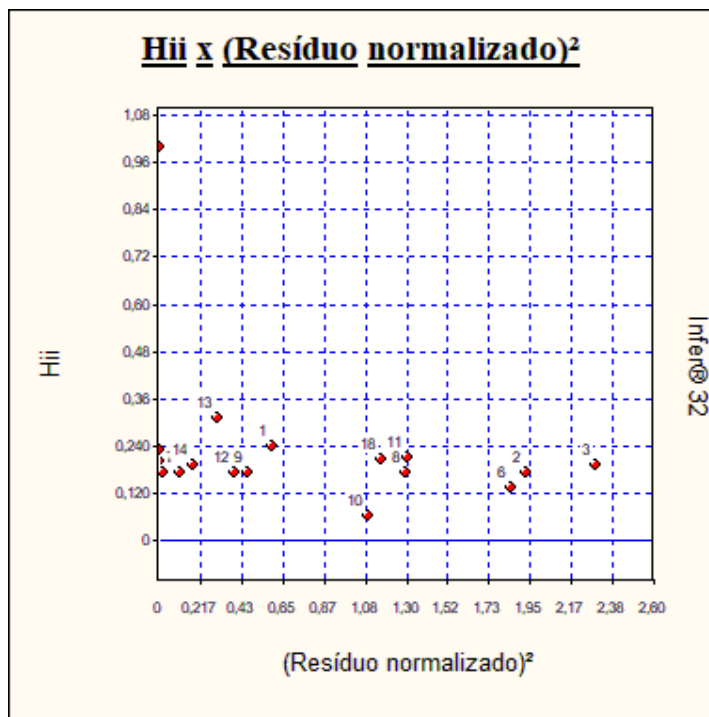
(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	58,82 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
3	-0,2222	0,0651	0,0588	0,0650	6,2590x10 ⁻³
2	-0,2039	0,0824	0,1176	0,0236	0,0352
6	-0,1995	0,0871	0,1765	0,0305	0,0893
8	-0,1669	0,1277	0,2353	0,0487	0,1075
9	-0,1003	0,2473	0,2941	0,0119	0,0468
4	-9,8394x10 ⁻³	0,473	0,3529	0,1791	0,1203
17	1,8214x10 ⁻¹⁷	0,500	0,4118	0,1470	0,0882
20	4,0513x10 ⁻³	0,511	0,4706	0,0992	0,0404
5	0,0210	0,557	0,5294	0,0864	0,0276
7	0,0492	0,631	0,5882	0,1018	0,0430
14	0,0625	0,665	0,6471	0,0767	0,0178
13	0,0807	0,709	0,7059	0,0617	2,8917x10 ⁻³
12	0,0927	0,736	0,7647	0,0303	0,0285
1	0,1127	0,779	0,8235	0,0140	0,0448

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

10	0,1536	0,852	0,8824	0,0288	0,0300
18	0,1584	0,860	0,9412	0,0226	0,0814
11	0,1676	0,873	1,0000	0,0679	0,1267

Maior diferença obtida: 0,1791
 Valor crítico: 0,2860 (para o nível de significância de 10 %)

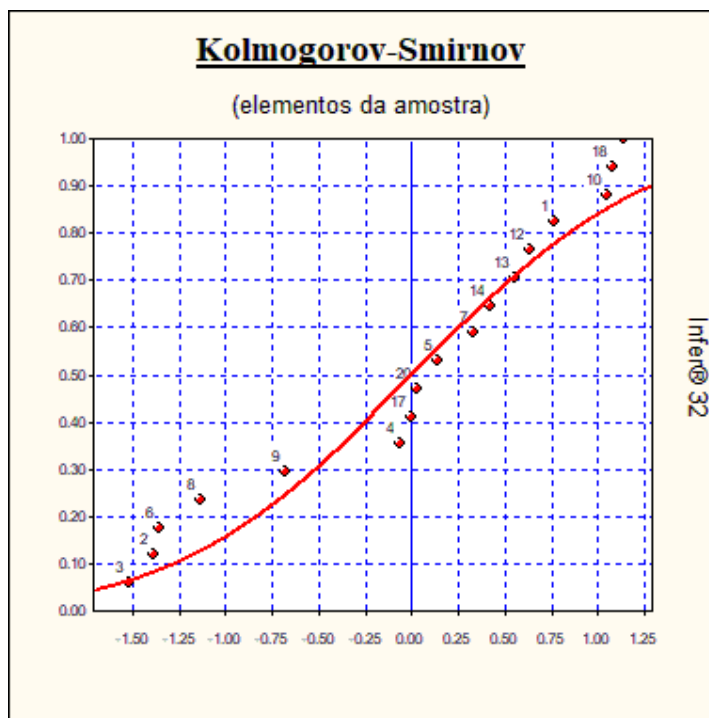
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 11
 Número de elementos negativos . : 6
 Número de sequências : 7
 Média da distribuição de sinais : 8,5
 Desvio padrão : 2,062

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : -0,6980
 Limite superior .: -1,2499
 Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

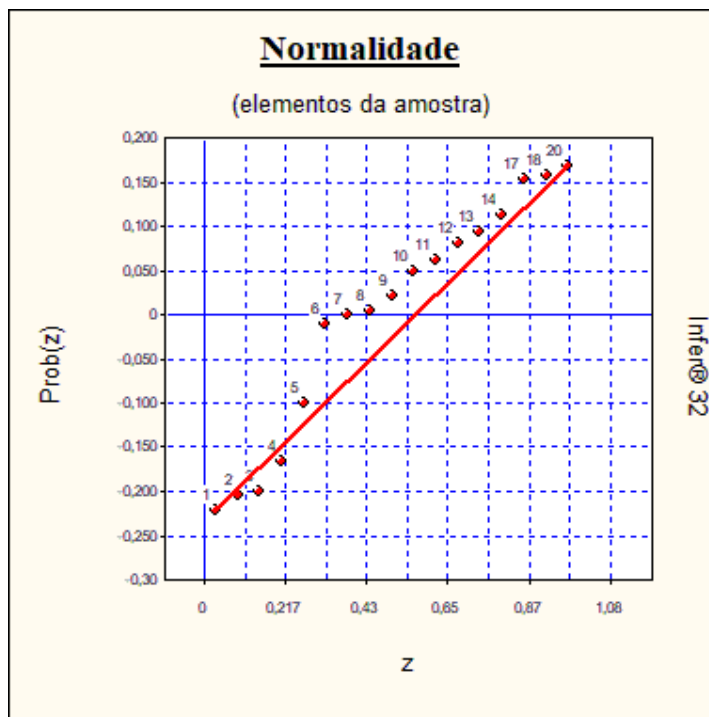
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 1,2127
 Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Autocorrelação

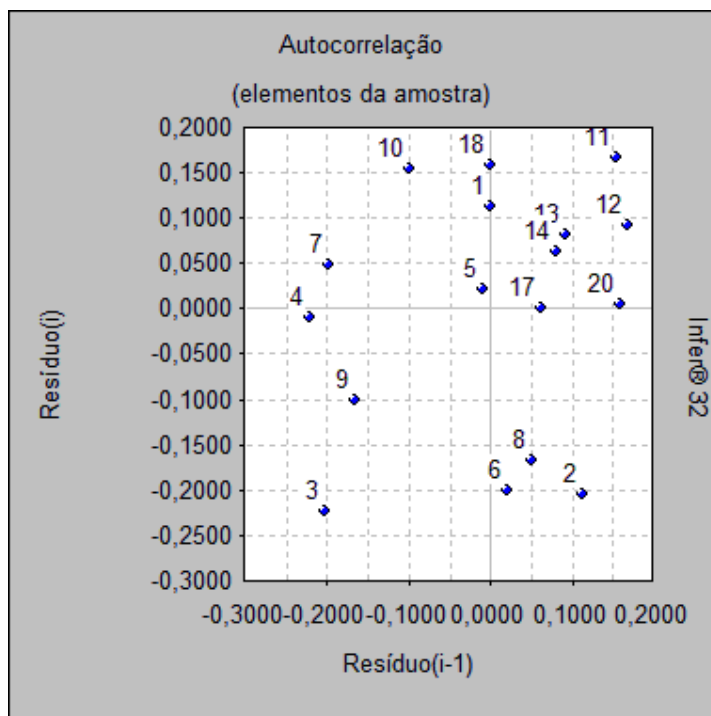
Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,5415
 (nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,00
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,00

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,68 4-DU = 2,32

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

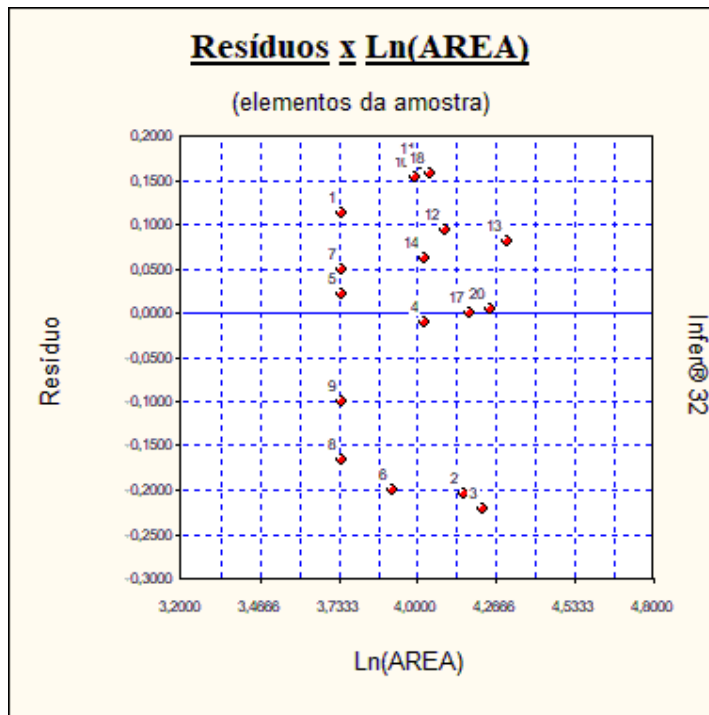
Gráfico de Autocorrelação



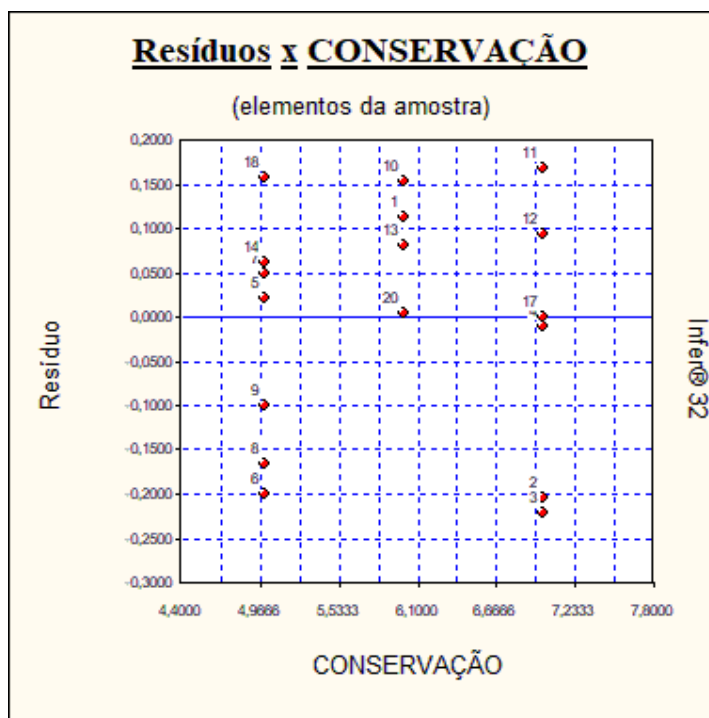
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

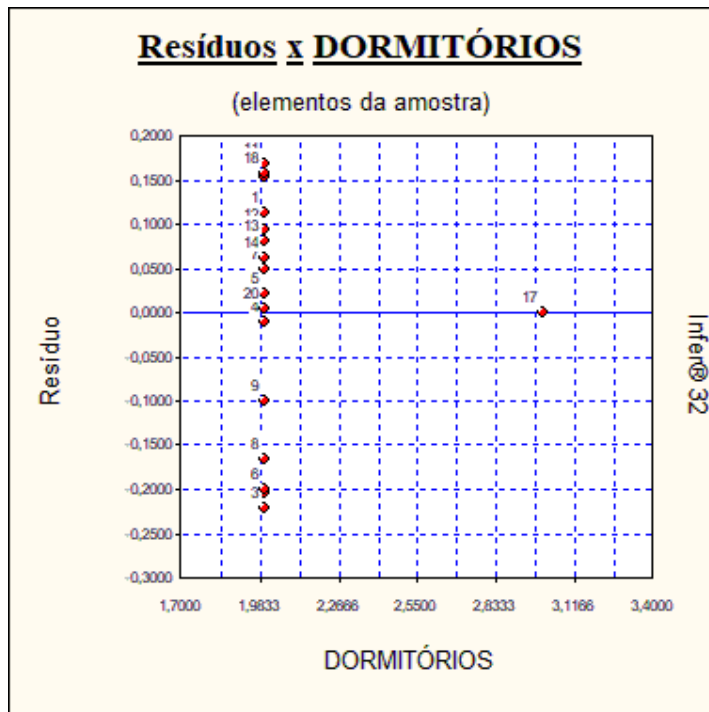


Resíduos x Variáveis Independentes

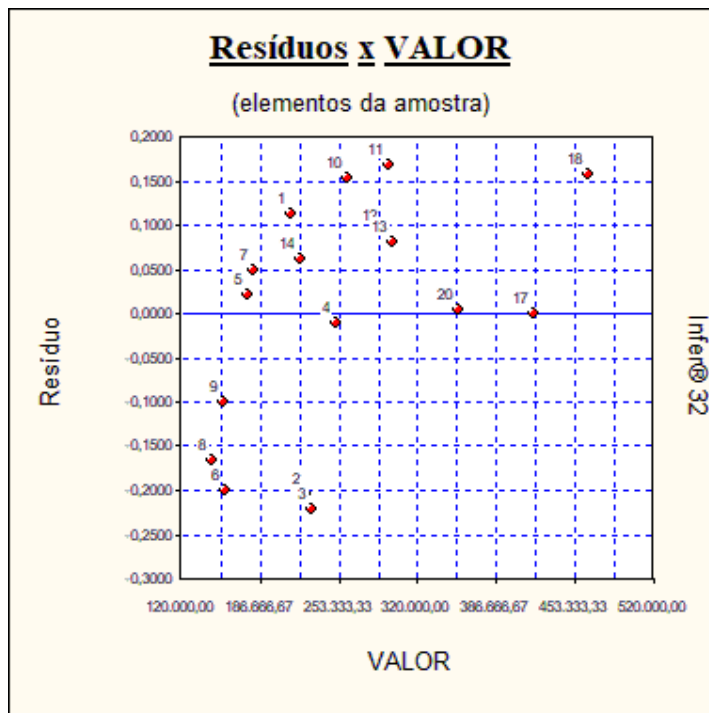


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Independentes

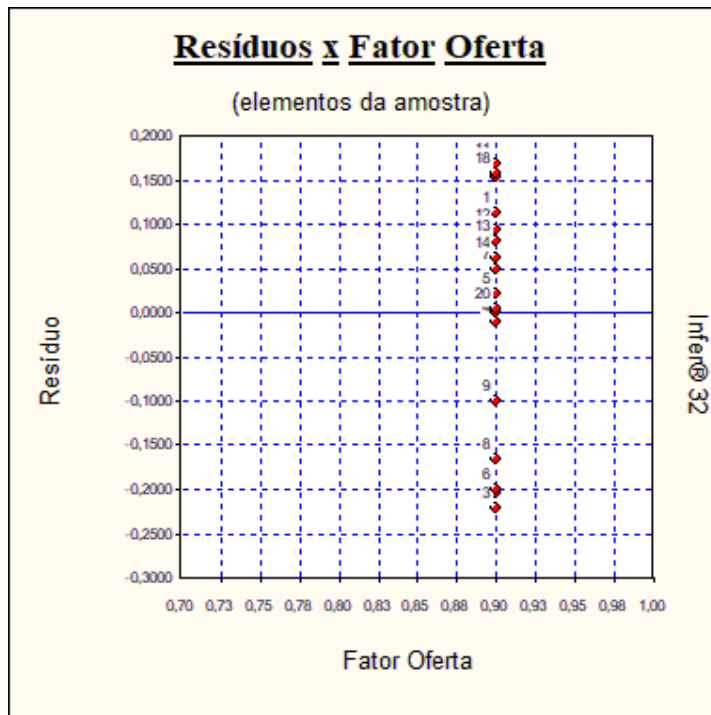


Resíduos x Variáveis Omitidas



OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Omitidas



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
AREA	42,24	74,00	42,24
CONSERVAÇÃO	C Regular	A Nova	G Nec. de Reparos importantes
DORMITÓRIOS	2,00	3,00	2,00

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- AREA = 42,24
- CONSERVAÇÃO = G Nec. de Reparos importantes
- DORMITÓRIOS = 2,00

Estima-se Unitário 2 R\$ m² do APARTAMENTO = M² 2.446,25

O modelo utilizado foi:

[Unitário 2 R\$ m²] = Exp(8,4749 - 0,3356 x Ln([AREA]) + 0,10011 x [CONSERVAÇÃO] + 0,24180 x [DORMITÓRIOS])

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: M² 1.789,26

Máximo: M² 3.344,48

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para uma AREA de 42,2399 M², teremos:
VALOR DE MERCADO obtido = R/M² 103.329,71
VALOR DE MERCADO mínimo = R/M² 75.578,42
VALOR DE MERCADO máximo = R/M² 141.270,86

Avaliação da Extrapolação

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:
 De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, há os seguintes limites de extrapolação para os valores das variáveis no ponto de avaliação:

- Limite superior: 100,0% acima do limite amostral superior.
- Limite inferior: 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Variável independente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação
AREA	42,24	74,00	42,24
CONSERVAÇÃO	C Regular	A Nova	G Nec. de Reparos importantes
DORMITÓRIOS	2,00	3,00	2,00

Variável independente	Variação da variável independente em relação aos limites amostrais	Aprovada (¹)
AREA	Dentro dos limites	Aprovada
CONSERVAÇÃO	Dentro dos limites	Aprovada
DORMITÓRIOS	Dentro dos limites	Aprovada

(¹) De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma extrapolação do valor das variáveis independentes do objeto sob avaliação de até 100,0% acima do limite amostral superior e de até 50,0% abaixo do limite inferior para as variáveis independentes.

Uma variável independente do objeto sob avaliação extrapolou a variação permitida dos limites amostrais:

- CONSERVAÇÃO

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 20,0% acima do limite amostral superior.
- Limite inferior: 20,0% abaixo do limite amostral inferior.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais
Unitário 2 R\$ m ²	2.826,00	4.915,38	2.446,25	Dentro dos limites

Variável dependente	Aprovado (²)
Unitário 2 R\$ m ²	Aprovado

(²) De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação do valor estimado de 20,0% acima do limite amostral superior e de 20,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado está 50,2% abaixo do limite amostral superior e 13,4% acima do limite amostral inferior, portanto dentro dos limites de 20,0% acima do limite amostral superior e 20,0% abaixo do limite amostral inferior.

» Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais:

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 2.446,25
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais: 4.892,51
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais: 0,00

Variável	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação	Aprovada (³)
AREA	2.446,25	2.026,65	Dentro dos limites	Aprovada
CONSERVAÇÃO	3.651,00	4.460,34	32,9% abaixo do lim. inferior	Aprovada
DORMITÓRIOS	2.446,25	3.115,39	Dentro dos limites	Aprovada

(³) É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação. No modelo, a estimativa de 999 variáveis nos limites amostrais extrapola as variações permitidas para o valor estimado no ponto de avaliação. Nenhuma variável independente extrapola os limites amostrais.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
AREA	2.255,04	2.653,68	398,64	16,24 %
CONSERVAÇÃO	1.719,41	3.480,35	1.760,94	67,73 %
DORMITÓRIOS	2.415,52	2.477,38	61,86	2,53 %
Valor estimado	1.789,26	3.344,48	1.555,22	60,59 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

Varição da Função Estimativa

Varição da variável dependente (Unitário 2 R\$ m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
AREA	-19,4360	-0,3356%
CONSERVAÇÃO	244,8973	0,1001%
DORMITÓRIOS	591,4977	0,4835%

() derivada parcial da variável dependente em função das independentes.*

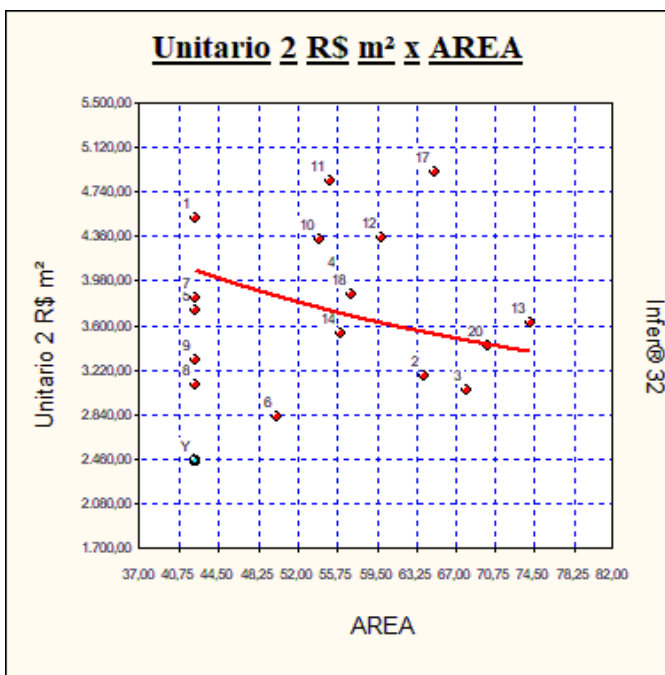
*(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.*

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

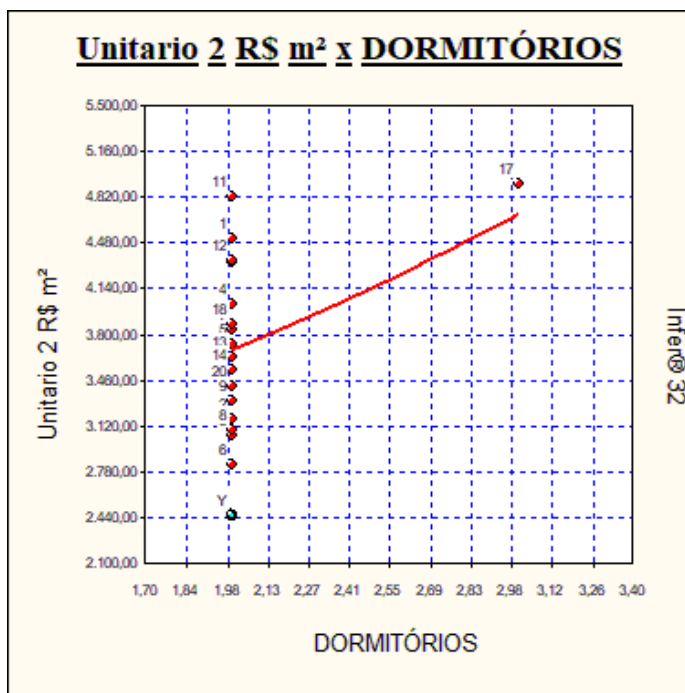
Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- AREA = 54,3373
- CONSERVAÇÃO = 5,9411
- DORMITÓRIOS = 2,0588



Gráficos da Regressão (2D)

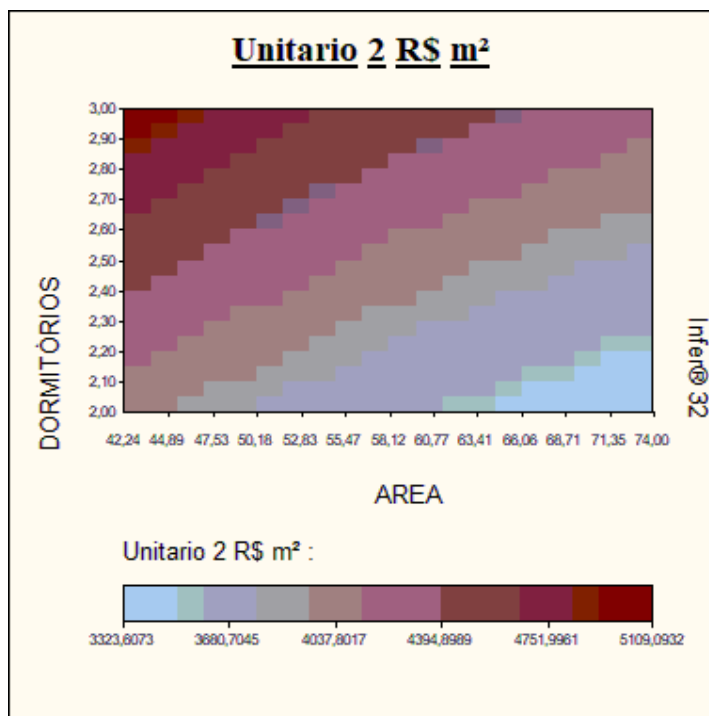


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- AREA = 54,3373
- CONSERVAÇÃO = 5,9411
- DORMITÓRIOS = 2,0588



Gráficos da Regressão (3D)

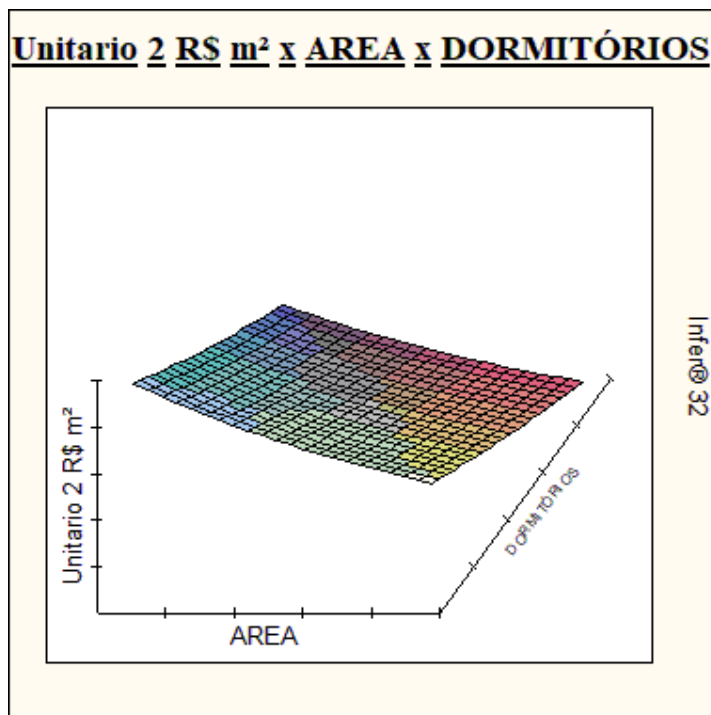
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- AREA = 54,3373
- CONSERVAÇÃO = 5,9411
- DORMITÓRIOS = 2,0588

Limites dos eixos dos gráficos:

- Unitário 2 R\$ m² : [2826,0000; 4915,3800]
- AREA : [42,2400; 74,0000]
- CONSERVAÇÃO : [5,0000; 7,0000]
- DORMITÓRIOS : [2,0000 ; 3,0000]

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



RELATÓRIO FOTOGRAFICO



FOTO 01 – VISTA CONJUNTO INTEGRAÇÃO

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



FOTO 02 – PORTA APTO 44

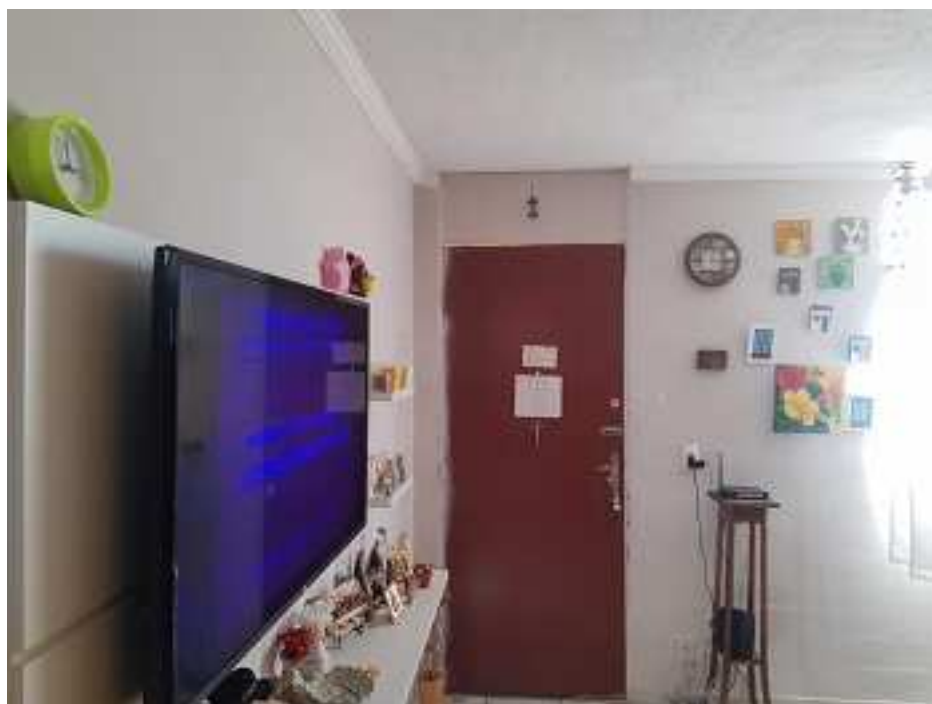


FOTO 03 – SALA

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



FOTO 04 – ÁREA DE SERVIÇO



FOTO 05 – VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



FOTO 06 – COZINHA



FOTO 07 – VISTA DA COZINHA

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



FOTO 08 – BANHEIRO



FOTO 09 – BOX DO BANHEIRO

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

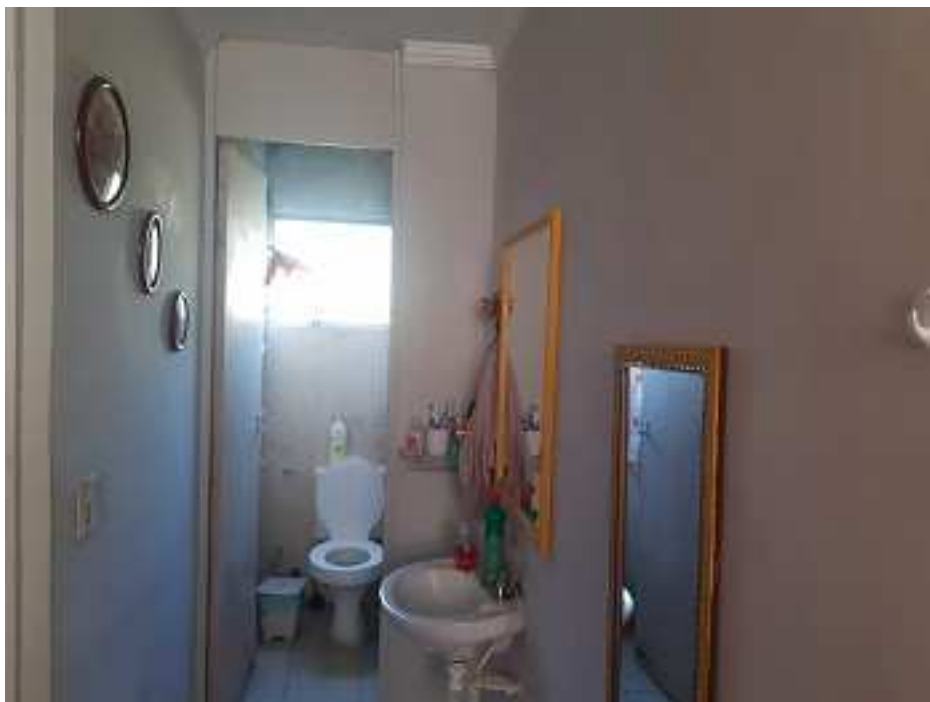


FOTO 10 – VISTA DO BANHEIRO

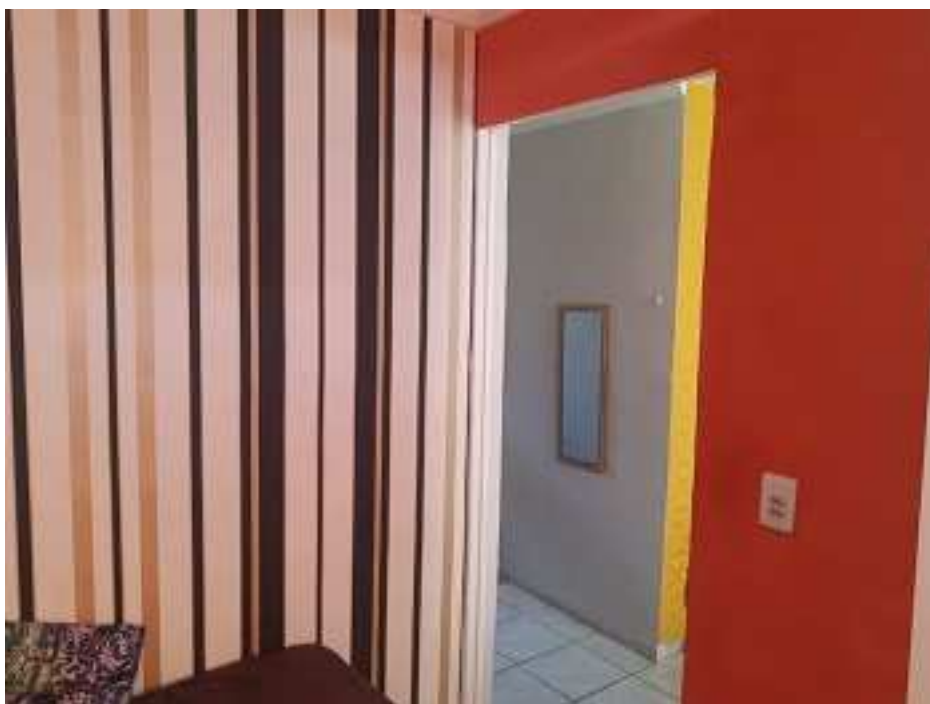


FOTO 11 – DORMITÓRIO

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



FOTO 12 – DORMITÓRIO



FOTO 13 – DORMITÓRIO

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



FOTO 14 – DORMITÓRIO 02



FOTO 15 – DORMITÓRIO 02

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



FOTO 16 – DORMITÓRIO 02



FOTO 17 – HALL

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



FOTO 18 – PLACA DE IDENTIFICAÇÃO



FOTO 19 – VISTA DO BLOCO

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



FOTO 20 – IDENTIFICAÇÃO VAGA GARAGEM



FOTO 21 – GARAGEM

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com




FOTO 22 – PORTARIA



FOTO 23 – VISTA DA PORTARIA

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

AMOSTRA
ELEMENTO 01



Apartamento com 2 quartos à venda, 42 m² por R\$ 212.000 - Vila Industrial - São José dos Campos/SP

R\$ 212.000

42 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Entrar

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > São José dos Campos > Vila Industrial > Apartamento com 2 quartos à venda, 42 m² por R\$ 212.000 - Vila Industrial - São José dos Campos/SP AP1999-A



Sobre o imóvel

42 m² Área útil 78 m² Área total 42 m² Área privativa 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Lindo apto no Integração, totalmente reformado e planejado com vaga na escritura. 2 quartos, sala, cozinha, banheiro social. Aceita financiamento e FGTS

Características

Armário cozinha Armário quarto
 Em condomínio fechado Porcelanato

Integração

Apartamento de 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem. Lazer: playground, salão de festa, com 2 quadras poliesportiva, academia ar livre e portaria 24 horas. Obs, Escola Estadual Adelia Chucrí Neme dentro do condomínio.


Venda R\$ 212.000
 R\$ 5.019/m²

Condomínio R\$ 210/mês

Quero mais informações

Imobiliária CRECI: 16628

ELEMENTO 02



Apartamento com 2 quartos, 64 m², à venda por R\$ 225.000- Vila Industrial - São José dos Campos/SP

R\$ 225.000

64 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Entrar

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > São José dos Campos > Vila Industrial > Apartamento de 64 m² Vila Industrial - São José dos Campos, à venda por R\$ 225.000 AP4125-AX



OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Sobre o imóvel

64 m² Área útil | 64 m² Área total | 2 Quartos | 1 Suite | 1 Banheiro | 1 Vaga | Aceita pet

Excelente apartamento, Vila Industrial, com 02 dormitórios, 01 suite, wc social, ampla sala, sacada com churrasqueira, cozinha, área de serviço, 01 vaga de garagem coberta.
 Último andar, Linda Vista.
 Próximo a Mercado, Padaria, Drogeria, etc..
 Aceita Financiamento bancário.

Características

Área de serviço | Interfone | Portão eletrônico | Cozinha | Porcelanato | Sacada

Ville - Vila Industrial

Venda R\$ 225.000
R\$ 3.516/m²

Condomínio R\$ 215/mês

Quero mais informações

ELEMENTO 03

Apartamento com 2 quartos, 68 m², à venda por R\$ 230.000 - Vila Industrial - São José dos Campos/SP

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > São José dos Campos > Vila Industrial > Apartamento de 68 m² Vila Industrial - São José dos Campos, à venda por R\$ 230.000 AP2981-AX

Entrar ☰

R\$ 230.000 ♥ 🔗

68 m² | 2 Quartos | 1 Banheiro | 1 Vaga

Sobre o imóvel

68 m² Área útil | 68 m² Área total | 2 Quartos | 1 Suite | 1 Banheiro | 1 Vaga | Aceita pet

Excelente apartamento, Vila Industrial, com 02 dormitórios, 01 suite, wc social, ampla sala, sacada envidraçada com churrasqueira, cozinha com armários, , área de serviço, 01 vaga de garagem coberta.
 Linda Vista.
 Próximo a Mercado, Padaria, Drogeria, etc..
 Aceita Financiamento bancário.

Venda R\$ 230.000
R\$ 3.382/m²


Condomínio R\$ 230/mês

Quero mais informações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2023 às 14:54 , sob o número WSJC23701856893 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001844-17.2022.8.26.0577 e código F8F2D51

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

ELEMENTO 04






Entrar
☰

Apartamento com 2 quartos, 56 m², à venda por R\$ 250.000- Vila Industrial - São José dos Campos/SP

R\$ 250.000 ♥️ 📌

56 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > São José dos Campos > Vila Industrial > Apartamento de 56 m² Vila Industrial - São José dos Campos, à venda por R\$ 250.000 API704-AX

Sobre o imóvel

↶ 56 m²
Área útil

↶ 83 m²
Área total

↶ 59 m²
Área privativa

🛏️ 2 Quartos

🚿 2 Banheiros

🚗 1 Vaga


Apartamento com 2 quartos, 1 deles com armário, sala, cozinha, 1 banheiro social com box blindex, área de serviço e 1 vaga de garagem coberta. Aceita Financiamento e FGTS. (SE ENCONTRA ALUGADO)

Venda

R\$ 250.000
R\$ 4.450/m²

Condomínio R\$ 288/mês

Quero mais informações



Alex - Vendas

CRECI: 91895

☎️ (12) 98832-7747 📠 (12) 98832-7747

Características

Área de serviço

Cozinha

Piso cerâmico

Armário quarto

Em condomínio fechado

Intervale


Apartamento de 2 ou 3 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros, área de serviços e 1 vaga de garagem

Lazer: salão de festas, quadra poliesportiva e playground




Próximo de padaria, escolas, quadra comunitária, makro, supermercado atacadão, havan, bancos e posto

ELEMENTO 05

Área do Cliente
(012) 98831-9511
Busca Livre




[IMÓVEIS](#) - [IMOBILIÁRIA](#) - [ANUNCIE AQUI](#) - [CONTATO](#) - [BLOG](#)

Imperall Imóveis

www.imperallimoveis.com.br

QR Code: 

Accesse pelo celular

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2023 às 14:54, sob o número WSJC23701856893. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001844-17.2022.8.26.0577 e código F8F2D51.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Apartamento Conjunto Integração SJC Vila Industrial 2
Dorm 47 m² 1 Vaga

Apartamento Padrão - Vila Industrial Residencial para Venda em São José dos Campos

Código **823**
Fazer Pergunta **Dúvidas**
Dormitórios **2**
Banheiro **1**
Garagem **1**
A. Construída **47.00 M²**

A. Útil **47.00 M²**
A. Total **47.00 M²**

[Favoritar](#) [Comparar](#)

Descrição do Imóvel
 Condomínio Integração

- 2 dormitórios
- Sala
- 1 Vaga descoberta
- SEM ELEVADOR
- Cozinha com armários

São 2 dormitórios sendo 1 planejado, sala, cozinha com armários, área de serviço e 1 banheiro social.

Interessados falar com o corretor de imóvel Jocimar Lopes de CRECI 135.799
 (12) 98831-9511 WhatsApp e Nextel
 (12) 98137-2979 Vivo.

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração

Condomínio	278,00
IPTU	30,00
Total / Mês	308,00

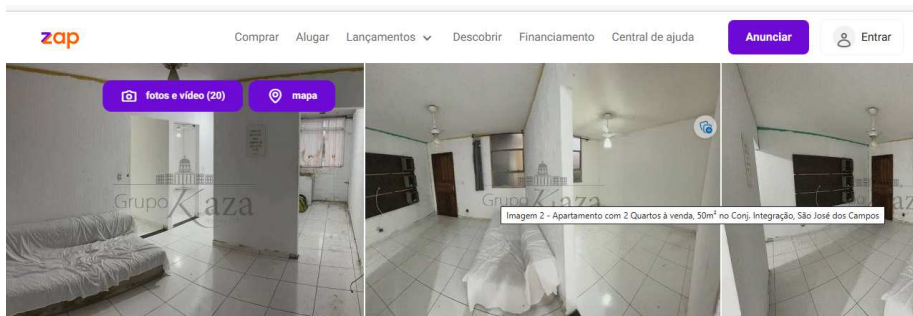
Total para Compra valores sujeitos a alteração no ato da compra.

Venda	175.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	CONSULTE-NOS
Total	175.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL
 PREENCHA O FORMULÁRIO

Quero Comprar

ELEMENTO 06



Apartamento com 2 Quartos à venda, 50m² - Conj. Integração

apartamento para comprar em
 Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 6701 - Conj. Integração, São José dos Campos - SP

R\$ 157.000 R\$ 159.999
 Economize R\$ 2.999 (1%)

condomínio R\$ 250 • IPTU R\$ 350

50 m²
 2 quartos
 1 vaga
 1 banheiro

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 157.000, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek,

ELEMENTO 07



OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Apartamento com 2 Quartos à venda, 46m² - Conj. Integração

apartamento para comprar em
 Conj. Integração, São José dos Campos - SP

R\$ 180.000

condomínio R\$ 270 • IPTU R\$ 370

46 m² 2 quartos 1 banheiro 2º andar

Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 180.000, Conj. Integração, São José dos Campos - SP, que

ELEMENTO 08

CONDOMINIO INTEGRAÇÃO / APARTAMENTO / 46 m² < VOLTAR PARA RESULTADOS



R\$ VENDA 145.000,00

IPTU > R\$220,00 / ano

2 dormitórios 1 banheiro

1 garagem

Área Total

46 m²

CASAGRANDE
 IMÓVEIS

(12) 3029-3466 / 98141-6764

gerrecasagrande@gmail.com

Avenida Joaquim Ferreira Carpinteiro,
 175 - Jardim Ismênia - São José dos Campos - São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2023 às 14:54, sob o número WSJ23701856893. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001844-17.2022.8.26.0577 e código F8F2D51.

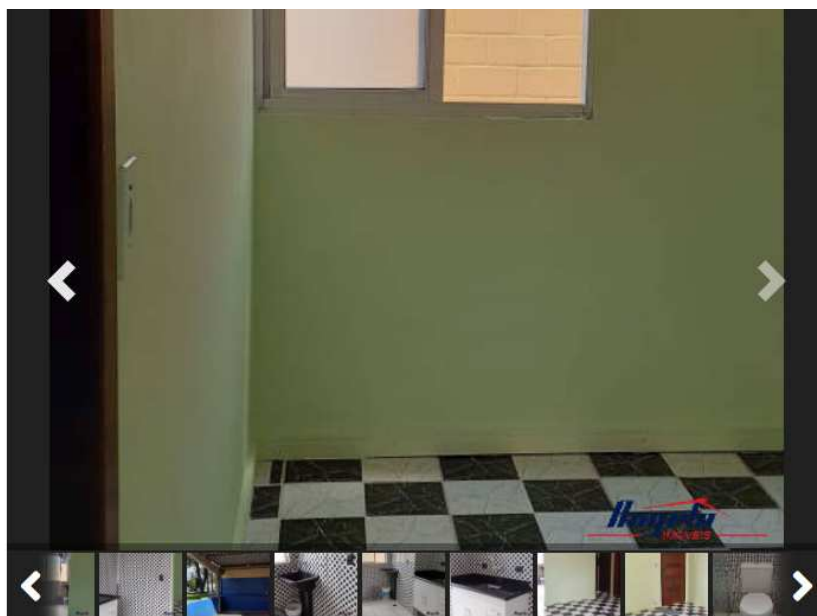
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

ELEMENTO 09

The screenshot shows the website interface for 'Angelo Imóveis'. At the top, there is a navigation bar with 'Atendimento Online', social media icons, and a phone number '(12) 3923-1863'. The main header features the 'Angelo IMÓVEIS' logo and navigation menus for 'Imóveis', 'Filiais', 'Institucional', and 'Área do cliente'. A breadcrumb trail indicates the location: 'Início / Venda / São José dos Campos - SP / Apartamento / Código 1338'. The main heading is 'Apartamento a venda no Conjunto Integração'. Below this, a price summary table is displayed:

VENDE	IPTU	CONDOMÍNIO
R\$ 155.000,00	R\$ 310,00	R\$ 270,00

Navigation icons for back, print, and star are visible on the right side of the price summary.



OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

ELEMENTO 10

Apartamento à venda - na Vila Industrial

Anunciante: **GERAÇÃO IMOVEIS**

Valor	R\$ 260.000
Condomínio	433
Área total: 54m²	
Área útil: 54m²	
Quartos: 2	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vaga: 1	

APARTAMENTO PARA LOCAÇÃO
| Edifício Ecoville | Vila Industrial

Apartamento com 53,50m².

Com 02 dormitórios sendo 01 suite, sala 02 ambientes com sacada, cozinha americana, salão de festas, churrasqueira, sala de ginástica, portaria 24 horas, pronto para morar e 01 vaga de garagem.

Agende uma visita! - 04/05






ELEMENTO 11

Apartamento à venda - na Vila Industrial

Anunciante: **MACIEL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**

Valor	R\$ 295.000
Condomínio	350
Área total: 55m²	
Área útil: 55m²	
Quartos: 2	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vaga: 1	

apartamento padrão - 03/05






OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

ELEMENTO 12

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 60 m² por R\$ 290.000,00 - Vila Industrial - São José dos Camp

Anunciante: **GARUFE IMOVEIS - CRECI 40540J**

Valor	R\$ 290.000
🏠 Condomínio	300
📏 Área total: 60m ²	
📏 Área útil: 60m ²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiros: 2	
🛏 Suite: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 11 anos	








📍 Rua José Polli 191, Vila Industrial, São José dos Campos

ELEMENTO 13

Apartamento à venda - na Vila Industrial

Anunciante: **GERAÇÃO IMOVEIS**

Valor	R\$ 298.000
🏠 Condomínio	400
📏 Área total: 74m ²	
📏 Área útil: 74m ²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiros: 2	
🛏 Suite: 1	
🚗 Vaga: 1	

APARTAMENTO A VENDA

Residencial Vista Linda | Vila Industrial

Apartamento reformado de 74 m², pronto para morar, com 3 dormitórios sendo 1 suíte, sala com 2 ambientes, sacada, cozinha, área de serviço, e 2 banheiros.

Condomínio: 2 elevadores, portaria noturna, segurança 24hr, permitido animais.








📍

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

ELEMENTO 14

imovelweb

Apartamento à venda - na Vila Industrial

Anunciante: **GERAÇÃO IMOVEIS**

Valor	R\$ 220.000
🏠 Condomínio	232
📏 Área total: 56m²	
📏 Área útil: 56m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	

APARTAMENTO PARA VENDA E LOCAÇÃO
 | Condomínio Intervalo | Vila Industrial

Ótima localização! Com 56,00m² na Vila Industrial!

- Com 02 dormitórios;
- Sala;
- Cozinha;
- Área de serviço;
- 01 vaga de garagem;

Próximo à comércios. - 04/05





ELEMENTO 15

imovelweb

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 66 m² por R\$ 418.000,00 - Vila Industrial - São José dos Camp




Anunciante: **Imovale Imóveis**

Valor	R\$ 418.000
🏠 Condomínio	369
📏 Área total: 66m²	
📏 Área útil: 66m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiros: 2	
🛏 Suite: 1	
🚗 Vaga: 1	

Apartamento na Vila Industrial
 Edifício Rossi Montês
 Área: 66m²

www.imovale.com.br

CRECI: [VER DADOS](#) -J

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

ELEMENTO 16

Apartamento à venda - na Vila Industrial

Anunciante: **Grupo Kaza Parque Industrial**

Valor	R\$ 465.000
Condomínio	300
Área total: 63m²	
Área útil: 63m²	
Quartos: 2	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vaga: 1	

04/05 - Apartamento - Vila Industrial - Residencial Rossi Montês - 2 Dormitórios - 63m² - Aceita permuta. Este Apartamento está localizado no Vila Industrial, possui fácil acesso as principais vias da cidade. Conheça um pouco mais das características deste lindo apartamento. - 63 m² - 2 Dormitórios sendo uma suite - Sala - Cozinha - Área de serviços - Sacada - 1 Vaga para garagem Área de lazer: - Churrasqueira - Salão de jogos - Fitness - Playground - Brinquedoteca - Piscina - Salão de festas adulto - Salão de festas infantil - Piscina com rala - Quadra - Poliesportiva - Equipamentos de ginastica - Espaço gourmet externo Diferencial Exclusivo: - Elevador - Hobby box - Bicletário - Portaria 24h Que tal






📍 Sob Consulta , Vila Industrial, São José dos Campos

ELEMENTO 17

Apartamento Vila Industrial - Residencial **Natura Park - 65m² - 3 Dormitórios**

Anunciante: **Corretora Raquel Cardoso**

Valor	R\$ 355.000
Condomínio	350
Área total: 65m²	
Área útil: 65m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 9 anos	

O Residencial Natura Park está localizado no Vila Industrial, possui fácil acesso as principais vias da cidade.

Conheça as características deste lindo apartamento.






📍 José Polli, Vila Industrial, São José dos Campos

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

ELEMENTO 18

Apartamento à venda - na Vila Industrial 

Anunciante: **Grupo Kaza Parque Industrial**

Valor	R\$ 245.000
🏠 Condomínio	300
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiros: 2	
🛏 Suite: 1	
🚗 Vaga: 1	



04/05 - Apartamento - Vila Industrial - Residencial Intervale - 57m² - 2 Dormitórios. O Residencial Intervale está localizado no Vila Industrial, possui fácil acesso as principais vias da cidade. Conheça as características deste lindo apartamento. - 57m² - 2 Dormitórios sendo uma suite - Sala - Cozinha - 2 Banheiros - Área de serviços - 1 Vaga de garagem Lazer no Condomínio: - Salão de festas - Praça - Academia ao ar livre - Playground Diferenciais Exclusivos: - Portaria 24h Que tal agendar uma visita e conhecer este imóvel hoje mesmo? Também temos imóveis na Vila Industrial, Motorama, Jardim São Vicente, Campos de São José, Jardim Mariana, SetVile, SetParque, casas e apartamentos próximos a mercados, farmácias, escolas, além de pontos comerciais localizados na Zona Leste. O Grupo Kaza atua com foco em atender seus clientes com excelência seja em locação, vendas de imóveis prontos, usados ou mesmo nos principais lançamentos da região de São José dos Campos. Vem você também para o Grupo kaza, excelência em consultoria

ELEMENTO 19

Apartamento no Condomínio Maranatta  com 2 dormitórios à venda, 55 m² por R\$ 394.000 - Vila Industria

Anunciante: **IMOVEIS AQUARIUS**

Valor	R\$ 394.000
🏠 Condomínio	190
📏 Área total: 55m²	
📏 Área útil: 55m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiros: 2	
🛏 Suite: 1	
🚗 Vaga: 1	



Apartamento no Condomínio Maranatta com 2 dormitórios à venda, 55 m² por R\$394.000,00 - Vila Industrial - São José dos Campos/SP.

55m² - Andar baixo.
 Com uma linda vista permanente para serra e montanhas.
 Garagem descoberta porém muito próxima a entrada da torre do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/05/2023 às 14:54, sob o número WSJ23701856893 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001844-17.2022.8.26.0577 e código F8F2D51.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

ELEMENTO 20

Apartamento à venda - na Vila Industrial 

Anunciante: **JOCIMAR LOPES**

Valor	R\$ 266.000
Condomínio	330
Área total: 70m²	
Área útil: 70m²	
Quartos: 2	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 23 anos	





Apartamento Edifício dos Pardais Vila Tatetuba SJC 02 Dorm 01 Vaga 70 m² Térreo.
 São 02 dormitórios, sala 02 ambientes, cozinha com piso frio cerâmico, 01 banheiro, 01 vaga, elevador.
 Teto rebaixado de gesso, janelas com tela mosquiteiro, quartos e sala com piso laminado.
 Localização: Próximo a supermercados, farmácia, comercio em geral, acesso fácil a Dutra.
 Interessados falar com o corretor de imóvel Jocimar Lopes de CRECI 135.799

ELEMENTO 21

Apartamento Parque das Américas 

Anunciante: **BMG CONSULTORIA**

Valor	R\$ 202.000
Condomínio	307
Área total: 45m²	
Área útil: 45m²	
Quartos: 2	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	

Vendo Apartamento no Vila Tatetuba - Parque das Américas

- 02 dormitórios
- 01 banheiro
- 01 vaga de garagem



OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 – F
AVALIADOR DE IMÓVEIS - CNAI 11.909

