

**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

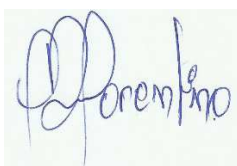
---

Processo nº 1035617-53.20228.26-0577

Excelentíssimo Sr. Dr. Luís Mauricio Sodré MM Juiz de Direito da 3ª 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 Avaliação Mercadológica (PTAM) do imóvel do imóvel na Rua Edmundo Ferreira dos Reis nº 53 – Vila das Flores.



**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

---

## 1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 1.1) Requerente:

Carlos Alberto da Silva

### 1.2) Requerido:

Wanda Coutinho

### 1.3) Objetivo:

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

- ▶ Tipo: casa;
- ▶ Endereço: Rua Edmundo Ferreira dos Reis nº 53
- ▶ Local: Vila das Flores
- ▶ 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 25 de maio de 2023, às 15H:00, acompanhada pela Requerida Sra. Wanda Coutinho.**

- ▶ 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.

**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**

---

- ▶ Cálculo do valor do imóvel.
- ▶ Considerações finais e conclusão.

### **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).

### **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 finais 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.

### **1.7) Diagnóstico de Mercado:**

Para a tipologia "CASA", nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de Comportamento Normal, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez de Comportamento Normal.

Estes comportamentos se devem principalmente pelas características econômicas do município, voltadas para o comércio na região, o que o diferencia do comportamento da macro-economia em termos de performance, nível de oferta e liquidez.

**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**

---

## **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**

---

### **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.

## **3) DESCRIÇÃO DO OBJETO**

### **3.1) Residência Unifamiliar**

#### **3.1.1) Localização:**

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

- ▶ Logradouro frontal: Rua Edmundo Ferreira dos Reis;
- ▶ Bairro: Vila das Flores;

#### **3.1.2) Acesso:**

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

#### **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) Infraestrutura 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.

**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**

**3.1.5) Características físicas:**

Protocolo: 798596

Matricula 155.334	Ficha 01
----------------------	-------------

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

Em 15 de março de 2005.

LIVRO NÚMERO DOIS REGISTRO GERAL

Imóvel: **VILA DAS FLORES**

**O LOTE DE TERRENO** sem benfeitorias, com área de 130,00 metros quadrados, sob nº 13 da quadra I, situado com frente para a Rua 05, do loteamento denominado **VILA DAS FLORES**, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com as seguintes medidas e confrontações: frente de 6,50 metros em reta para a Rua 05, do lado direito de quem da rua olha o lote por 20,00 metros com o lote nº 12, do lado esquerdo por 20,00 metros com o lote nº 14 e nos fundos por 6,50 metros com o lote nº 27.

Protocolo: 798596

Matricula 155.334	Ficha 02
----------------------	-------------

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


LIVRO NÚMERO DOIS REGISTRO GERAL

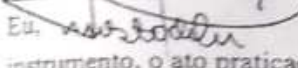
Imóvel:

Av. 04 - Em 16 de fevereiro de 2006.

**CONSTRUÇÃO**

Por requerimento passado nesta cidade em 19 de janeiro de 2006, foi autorizada a presente para constar a construção de uma residência (R1) com 51,000m² de área edificada, que recebeu o nº 53 da Rua Edmundo Ferreira dos Reis, conforme habite-se expedido pela Prefeitura Municipal local em 30 de novembro de 2005, processo nº 091846-8/05, avaliada em R\$20.000,00. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito da Previdência Social nº 019702006-21003030, CEI nº 43.490.8622772, emitida via internet em 10 de janeiro de 2006. Protocolo nº 357.259, em 02 de fevereiro de 2006.

Eu,  Luciano Lopes Godoi, auxiliar digitei.

Eu,  Maria Carlota Miragaia Stockler, escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO, protocolado em 29/05/2023 às 18:26, sob o número WSJJC23702233350. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035617-53.2022.8.26.0577 e código IO0w9sxo.

**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**

---

**As características construtivas do imóvel, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:**

▶ Área Privativa Construída = 51 m<sup>2</sup>

▶ Padrão construtivo: normal;

Divisão Interna (casa):

Garagem descoberta, 1 sala,

2 quartos, 1 banheiro social com box blindex, circulação, cozinha; área de serviço; quintal;

▶ Portas internas: ferro;

▶ Esquadrias: ferro;

▶ Vidro liso;

▶ Piso: Cerâmica na sala, banheiro e cozinha,

▶ Paredes: rebocadas e pintadas nas salas e quartos,

Revestimento cerâmico na cozinha, área de serviço e banheiro;

▶ Bancadas: bancada da pia granito na cozinha e banheiros louças branca;

▶ Instalações hidráulicas: embutidas;

▶ Instalações elétricas: embutidas;

▶ Cobertura: telha cerâmica com laje.

## **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.).

**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**

---

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 PTAM.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são casas usadas, entre 05 e 20 anos de idade aparente, **localizados na região do loteamento Vila das Flores, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.**

#### **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, realizei estudos das seguintes variáveis:

▶ **V/M<sup>2</sup>:** 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.

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

▶ **PADRÃO DE ACABAMENTO: (1-3)** variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza o padrão construtivo de cada elemento.

▶ **DORMITÓRIOS:** variável independente, de natureza quantitativa, que caracteriza o número de quartos de cada elemento.



**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**

---

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. Das 19 amostras da pesquisa, foram efetivamente aproveitadas 18 amostras na inferência.

### **Amostragens eliminadas**

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Amostra	VU- R\$/M²	Erro/Desvio Padrão(*)
9	4452,0000	52255,6747

#### **4.4) Modelo de melhor ajuste:**

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

#### **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):**

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) 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:

**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 r	Correlação
0	nula
entre 0 e 0,30	Fraca
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) ..... : 0,9478**

**◆ Coeficiente de determinação (r<sup>2</sup>):**

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação (r), por exemplo, se o valor do r calculado é igual a 0,93, então o coeficiente de determinação será igual a 0,82.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 82% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 18% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, teremos:

**Coeficiente de determinação (r<sup>2</sup>) ... : 0,8984 ou 89,84%**

**◆ Análise de variância:**

A análise de variância, que se encontra na memória de cálculo, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação (1%, 5%, ou 10%), representando uma confiabilidade mínima de 99%, 95% ou 90%, respectivamente.

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.

**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**

### Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
<b>Regressão</b>	0,8310	4	0,2077	28,73
<b>Residual</b>	0,0940	13	7,2326x10 <sup>-3</sup>	
<b>Total</b>	<b>0,9251</b>	<b>17</b>	<b>0,0544</b>	

F Calculado : 28,73

F Tabelado : 3,179 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 2,4x10<sup>-40</sup>%

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

#### ◆ 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.

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.

### Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

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

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
<b>AREA CONSTRUÍDA</b>	b1	-9,092	5,4x10 <sup>-5</sup> %	Sim
<b>ÁREA TERRENO</b>	b2	4,880	0,03%	Sim
<b>DORMITÓRIOS</b>	b3	-3,256	0,6%	Sim
<b>ESTADO CONSERVAÇÃO</b>	b4	-1,366	20%	Sim

***Os coeficientes são importantes na formação do modelo.***

***Aceita-se a hipótese de  $\beta$  diferente de zero.***

***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**

---

### ◆ **Verificação de auto-regressão:**

#### **Autocorrelação**

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,5594  
 (nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,90  
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,10

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)  
 DU = 1,83 4-DU = 2,17

***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.***

### ◆ **Verificação de homocedasticidade:**

O gráfico de resíduos x valor estimado, que se encontra na memória de cálculo, o que significa ser o modelo homocedástico.

### ◆ **Normalidade de resíduos:**

O teste de sequência, que também se encontra na memória de cálculo, indica que os resíduos se encontram normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada.

### ◆ **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.”*

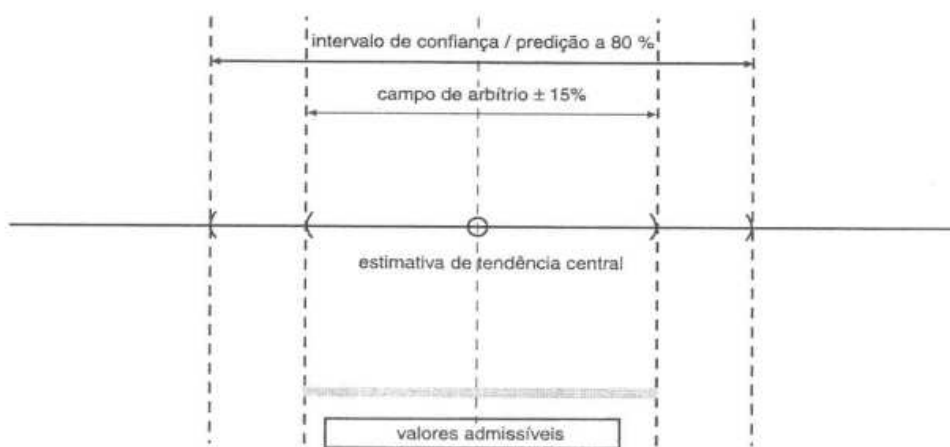
O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliatórias distribuições normais, pois a média do universo amostral é

**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**

desconhecida, devendo seguir especificação do item A.10.1.1 da NBR-14.653-2, como segue:

*"Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver figura A.1):*

- a) *ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central*
- b) *ao campo de arbítrio."*



**Figura A.1**

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:

<b>VALOR UNITÁRIO MÍNIMO</b>	<b>VALOR UNITÁRIO MÁXIMO</b>
<b>R\$ 3.423,82/m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 5.232,55/m<sup>2</sup></b>

#### **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 se encontra num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

**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**

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

**Estima-se VU- R\$/M<sup>2</sup> da CASA = R\$ M<sup>2</sup> 4.232,65**

**O modelo utilizado foi:**

$$[VU- R\$/M^2] = \text{Exp}(9,3842 - 1,6599 \times 10^{-2} \times [ÁREA CONSTRUÍDA] + 5,7286 \times 10^{-3} \times [ÁREA TERRENO] - 1,0508 / [DORMITÓRIOS] - 1,2191 / [ESTADO CONSERVAÇÃO])$$

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

Mínimo: R\$ M<sup>2</sup> 3.423,82  
Máximo: R\$ M<sup>2</sup> 5.232,55

**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 51 de 51 M<sup>2</sup>, teremos:

VALOR MERCADO obtido = R\$ 215.865,01  
VALOR MERCADO mínimo = R\$ 174.614,84  
VALOR MERCADO máximo = R\$ 266.859,92

<b>VALOR DE MERCADO DA CASA</b>	
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>VALOR MÁXIMO</b>
<b>R\$ 174.614,84</b>	<b>R\$ 266.859,92</b>

#### **4.7) Classificação da avaliação:**

##### **◆ Quanto ao grau de fundamentação:**

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir

**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

---

■ **Classificação quanto à fundamentação: Grau I.**

◆ **Quanto ao grau de precisão:**

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	-	-	sim

**Classificação quanto à precisão: Grau I**

## 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 o valor obtido deste **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o valor obtido é de R\$ 215.865,00 (duzentos e quinze mil e oitocentos e sessenta e cinco reais).**

## VALOR DE LOCAÇÃO

**Com base no mercado imobiliário de imóveis residenciais para locação na região, concluo que o valor de locação do imóvel avaliando é de 0,3% do valor avaliado ou seja R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais)**

**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 Estatístico – programa INFER-32

### Amostra

Nº Am.	AREA CONSTRUÍDA	ÁREA TERRENO	VU- R\$/M²	DORMITÓRIOS
1	59,00	193,38	6.406,78	2
2	73,00	125,00	3.069,86	2
3	72,00	136,00	4.000,00	2
4	70,00	130,00	3.728,57	2
5	80,00	130,00	3.318,75	2
6	72,00	140,00	5.300,00	3
7	67,00	130,00	3.761,19	2
8	80,00	130,00	3.375,00	2
«9»	90,00	125,00	4.452,00	2
10	65,00	130,00	3.669,23	2
11	73,00	130,00	3.945,21	2
12	73,00	100,00	3.082,19	2
13	80,00	130,00	3.259,69	3
14	80,00	130,00	3.093,75	2
15	108,42	130,00	2.241,28	3
16	90,00	150,00	3.000,00	2
17	70,00	130,00	3.600,00	2
18	73,00	130,00	3.205,48	2
19	60,00	130,00	4.560,00	2

Nº Am.	ESTADO CONSERVAÇÃO	«VALOR»	«FATOR OFERTA»
1	B entre nova e regular	420.000,00	0,90
2	C Regular	249.000,00	0,90
3	C Regular	320.000,00	0,90
4	C Regular	290.000,00	0,90
5	B entre nova e regular	295.000,00	0,90
6	B entre nova e regular	424.000,00	0,90
7	B entre nova e regular	280.000,00	0,90
8	A Nova	300.000,00	0,90
«9»	A Nova	445.200,00	0,90
10	A Nova	265.000,00	0,90
11	A Nova	320.000,00	0,90
12	C Regular	250.000,00	0,90
13	C Regular	289.750,00	0,90
14	C Regular	275.000,00	0,90
15	C Regular	270.000,00	0,90
16	C Regular	300.000,00	0,90
17	C Regular	280.000,00	0,90
18	C Regular	260.000,00	0,90
19	C Regular	304.000,00	0,90



**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**

---

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

**(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:

• **VU- R\$/M<sup>2</sup> Equação:**  

$$\frac{[VALOR] \times [FATOR OFERTA] - [AREA CONSTRUÍDA]}{[VALOR] \times [FATOR OFERTA] - [AREA CONSTRUÍDA]}$$

Variáveis Independentes:

• AREA CONSTRUÍDA

• ÁREA TERRENO

• DORMITÓRIOS

*Classificação:*

*1 = 1; 2 = 2; 3 = 3; 4 = 4; 5 = 5; 6 = 6; 7 = 7; 8 = 8;*

• ESTADO 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;*

### Estatísticas Básicas

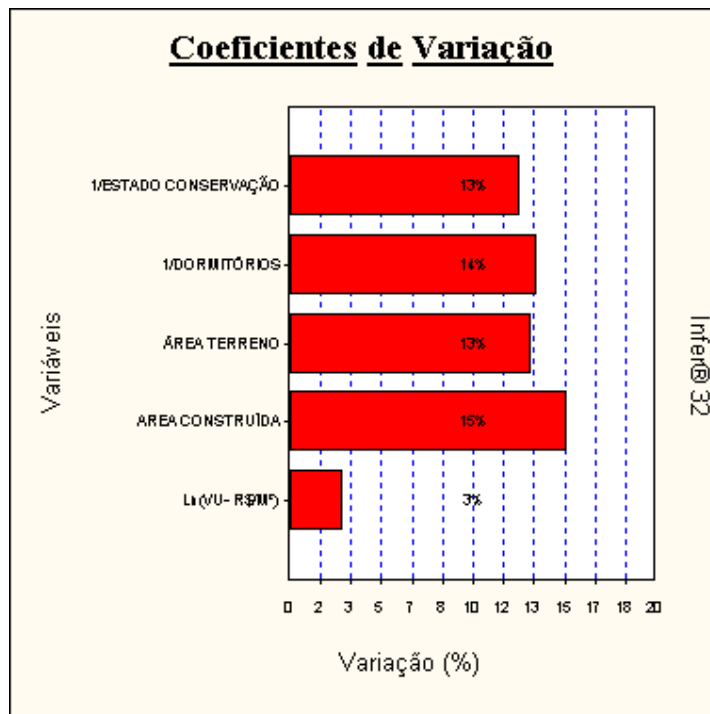
Nº de elementos da amostra : 18  
 Nº de variáveis independentes : 4  
 Nº de graus de liberdade : 13  
 Desvio padrão da regressão : 0,0850

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(VU- R\$/M <sup>2</sup> )	8,1892	0,2332	2,85%
AREA CONSTRUÍDA	74,75	11,2973	15,11%
ÁREA TERRENO	133,58	17,5696	13,15%
1/DORMITÓRIOS	0,4722	0,0639	13,53%
1/ESTADO CONSERVAÇÃO	0,1830	0,0231	12,62%

*Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes: 15.*

**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

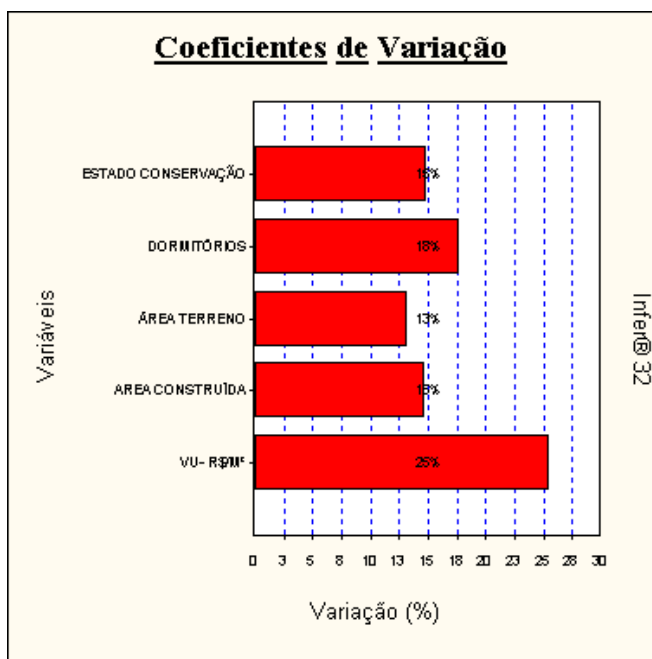


### Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

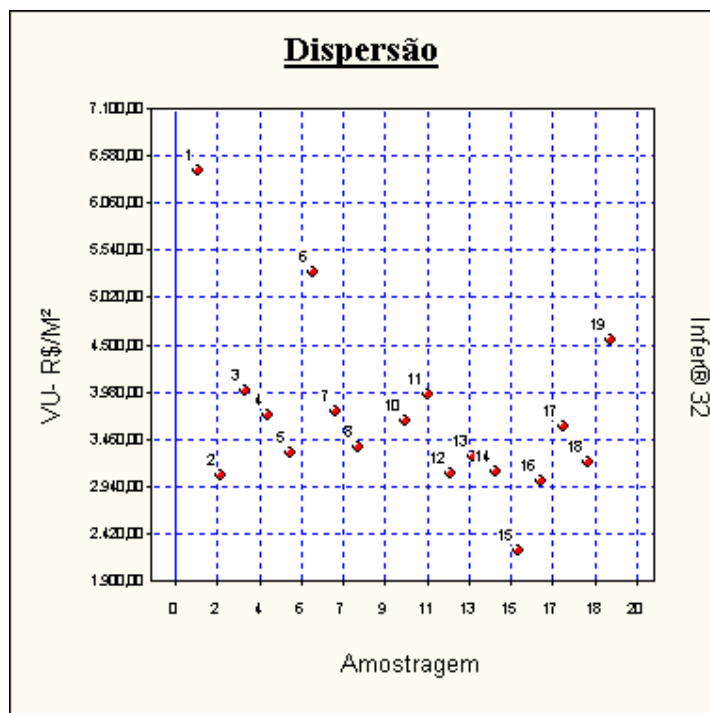
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
VU- R\$/M²	3700,94	946,9904	2241,28	6406,78	4165,50	25,5878
ÁREA CONSTRUÍDA	74,75	11,2973	59,00	108,42	49,42	15,1144
ÁREA TERRENO	133,58	17,5696	100,00	193,38	93,38	13,1532
DORMITÓRIOS	2,1666	0,3834	2,0000	3,0000	1,0000	17,6991
ESTADO CONSERVAÇÃO	5,5555	0,7838	5,0000	7,0000	2,0000	14,1088

**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

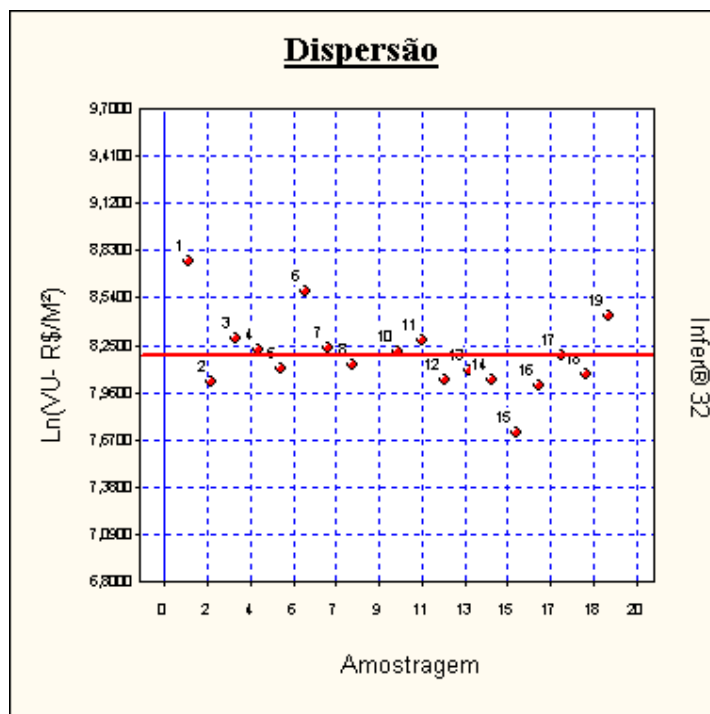


### Dispersão dos elementos



**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 VU- R\$/M².

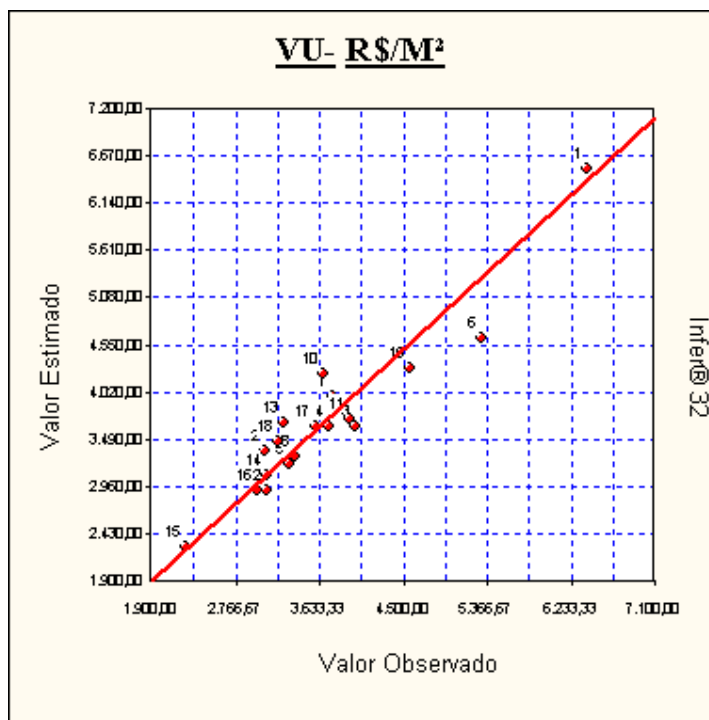
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	6.406,78	6.529,27	122,49	1,9118 %
2	3.069,86	3.358,68	288,82	9,4082 %
3	4.000,00	3.637,01	-362,99	-9,0748 %
4	3.728,57	3.632,74	-95,83	-2,5701 %
5	3.318,75	3.204,75	-114,00	-3,4351 %
6	5.300,00	4.617,50	-682,50	-12,8774 %
7	3.761,19	3.976,57	215,38	5,7265 %
8	3.375,00	3.299,13	-75,87	-2,2480 %
10	3.669,23	4.231,87	562,64	15,3340 %
11	3.945,21	3.705,62	-239,59	-6,0728 %
12	3.082,19	2.910,52	-171,67	-5,5698 %
13	3.259,69	3.666,14	406,45	12,4689 %
14	3.093,75	3.077,13	-16,62	-0,5372 %
15	2.241,28	2.287,35	46,07	2,0555 %
16	3.000,00	2.922,91	-77,09	-2,5696 %
17	3.600,00	3.632,74	32,74	0,9095 %
18	3.205,48	3.456,27	250,79	7,8239 %
19	4.560,00	4.288,68	-271,32	-5,9501 %

**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 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.*

### Valores Estimados x Valores Observados



### Modelo da Regressão

$$\ln([VU- R\$/M^2]) = 9,3842 - 1,6599 \times 10^{-2} \times [AREA\ CONSTRUÍDA] + 5,7286 \times 10^{-3} \times [ÁREA\ TERRENO] - 1,0508 / [DORMITÓRIOS] - 1,2191 / [ESTADO\ CONSERVAÇÃO]$$

### Modelo para a Variável Dependente

$$[VU- R\$/M^2] = \text{Exp}( 9,3842 - 1,6599 \times 10^{-2} \times [AREA\ CONSTRUÍDA] + 5,7286 \times 10^{-3} \times [ÁREA\ TERRENO] - 1,0508 / [DORMITÓRIOS] - 1,2191 / [ESTADO\ CONSERVAÇÃO])$$

**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**

### Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
<b>AREA CONSTRUÍDA</b>	b1 = -0,0165	2,1846x10 <sup>-3</sup>	-0,0195	-0,0136
<b>ÁREA TERRENO</b>	b2 = 5,7286x10 <sup>-3</sup>	1,2204x10 <sup>-3</sup>	4,0808x10 <sup>-3</sup>	7,3764x10 <sup>-3</sup>
<b>DORMITÓRIOS</b>	b3 = -1,0508	0,3727	-1,5541	-0,5475
<b>ESTADO CONSERVAÇÃO</b>	b4 = -1,2190	0,9304	-2,4752	0,0371

### Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) ..... : 0,9478  
 Valor t calculado ..... : 10,72  
 Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,771 (para o nível de significância de 10,0 %)  
 Coeficiente de determinação (r<sup>2</sup>) ... : 0,8984  
 Coeficiente r<sup>2</sup> ajustado ..... : 0,8671

*Classificação: Correlação Fortíssima*

### Tabela de Somatórios

	1	VU- R\$/M <sup>2</sup>	AREA CONSTRUÍDA	ÁREA TERRENO
<b>VU- R\$/M<sup>2</sup></b>	147,4072	1208,0860	10983,2003	19732,9723
<b>AREA CONSTRUÍDA</b>	1345,4200	10983,2003	1,0273x10 <sup>5</sup>	1,7904x10 <sup>5</sup>
<b>ÁREA TERRENO</b>	2404,3800	19732,9723	1,7904x10 <sup>5</sup>	3,2641x10 <sup>5</sup>
<b>DORMITÓRIOS</b>	8,5000	69,6403	629,3066	1135,5233
<b>ESTADO CONSERVAÇÃO</b>	3,2952	26,9523	247,3601	438,8109

	DORMITÓRIOS	ESTADO CONSERVAÇÃO
<b>VU- R\$/M<sup>2</sup></b>	69,6403	26,9523
<b>AREA CONSTRUÍDA</b>	629,3066	247,3601
<b>ÁREA TERRENO</b>	1135,5233	438,8109
<b>DORMITÓRIOS</b>	4,0833	1,5531
<b>ESTADO CONSERVAÇÃO</b>	1,5531	0,6123

**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**

---

### Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
<b>Regressão</b>	0,8310	4	0,2077	28,73
<b>Residual</b>	0,0940	13	7,2326x10 <sup>-3</sup>	
<b>Total</b>	<b>0,9251</b>	<b>17</b>	<b>0,0544</b>	

F Calculado : 28,73

F Tabelado : 3,179 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 2,4x10<sup>-4</sup>%

***Aceita-se a hipótese de existência da regressão.***

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

### Correlações Parciais

	VU- R\$/M <sup>2</sup>	AREA CONSTRUÍDA	ÁREA TERRENO	DORMITÓRIOS
<b>VU- R\$/M<sup>2</sup></b>	1,0000	-0,7776	0,6143	0,1238
<b>AREA CONSTRUÍDA</b>	-0,7776	1,0000	-0,2002	-0,4913
<b>ÁREA TERRENO</b>	0,6143	-0,2002	1,0000	0,0064
<b>DORMITÓRIOS</b>	0,1238	-0,4913	0,0064	1,0000
<b>ESTADO CONSERVAÇÃO</b>	-0,3634	0,2379	-0,1964	-0,1159

	ESTADO CONSERVAÇÃO
<b>VU- R\$/M<sup>2</sup></b>	-0,3634
<b>AREA CONSTRUÍDA</b>	0,2379
<b>ÁREA TERRENO</b>	-0,1964
<b>DORMITÓRIOS</b>	-0,1159
<b>ESTADO CONSERVAÇÃO</b>	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:

	VU- R\$/M <sup>2</sup>	AREA CONSTRUÍDA	ÁREA TERRENO
VU- R\$/M <sup>2</sup>	1,000x10 <sup>38</sup>	-4,458	2,807
AREA CONSTRUÍDA	-4,458	1,000x10 <sup>38</sup>	-0,737
ÁREA TERRENO	2,807	-0,737	1,000x10 <sup>38</sup>
DORMITÓRIOS	0,450	-2,034	2,298x10 <sup>-2</sup>
ESTADO CONSERVAÇÃO	-1,406	0,883	-0,722

	DORMITÓRIOS	ESTADO CONSERVAÇÃO
VU- R\$/M <sup>2</sup>	0,450	-1,406
AREA CONSTRUÍDA	-2,034	0,883
ÁREA TERRENO	2,298x10 <sup>-2</sup>	-0,722
DORMITÓRIOS	1,000x10 <sup>38</sup>	-0,421
ESTADO CONSERVAÇÃO	-0,421	1,000x10 <sup>38</sup>

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 CONSTRUÍDA	b1	-9,092	5,4x10 <sup>-5</sup> %	Sim
ÁREA TERRENO	b2	4,880	0,03%	Sim
DORMITÓRIOS	b3	-3,256	0,6%	Sim
ESTADO CONSERVAÇÃO	b4	-1,366	20%	Sim

**Os coeficientes são importantes na formação do modelo.**

**Aceita-se a hipótese de  $\beta$  diferente de zero.**

**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 (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

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

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
<b>AREA CONSTRUÍDA</b>	b1	-7,598	2,0x10 <sup>-4</sup> %
<b>ÁREA TERRENO</b>	b2	4,694	2,1x10 <sup>-2</sup> %
<b>DORMITÓRIOS</b>	b3	-2,819	0,7%
<b>ESTADO CONSERVAÇÃO</b>	b4	-1,310	11%

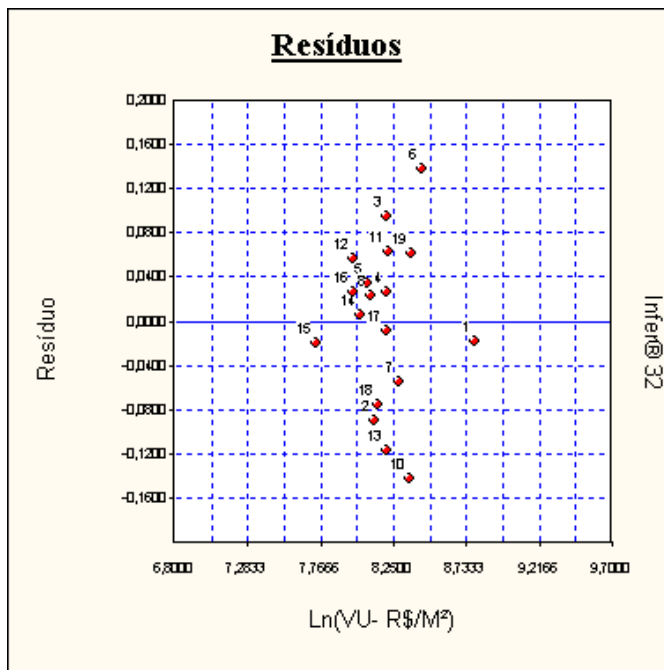
### Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([VU- R\$/M²]).

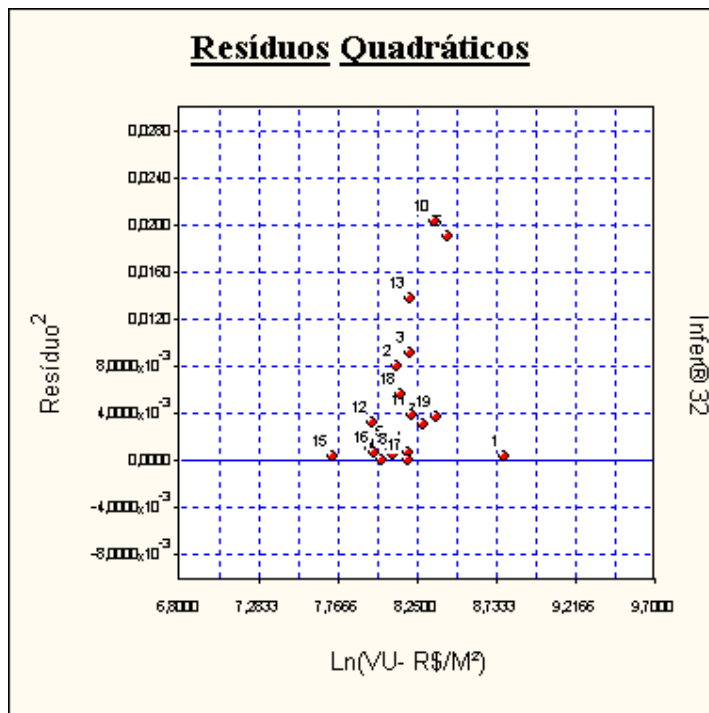
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	8,7651	8,7840	-0,0189	-0,2226	-0,4633	3,5864x10 <sup>-4</sup>
2	8,0293	8,1193	-0,0899	-1,0572	-1,1218	8,0848x10 <sup>-3</sup>
3	8,2940	8,1989	0,0951	1,1186	1,1855	9,0502x10 <sup>-3</sup>
4	8,2237	8,1977	0,0260	0,3061	0,3252	6,7791x10 <sup>-4</sup>
5	8,1073	8,0723	0,0349	0,4110	0,4447	1,2218x10 <sup>-3</sup>
6	8,5754	8,4376	0,1378	1,6209	2,2765	0,0190
7	8,2324	8,2881	-0,0556	-0,6547	-0,6954	3,1008x10 <sup>-3</sup>
8	8,1241	8,1014	0,0227	0,2673	0,3248	5,1696x10 <sup>-4</sup>
10	8,2077	8,3503	-0,1426	-1,6774	-1,9638	0,0203
11	8,2802	8,2176	0,0626	0,7366	0,8571	3,9250x10 <sup>-3</sup>
12	8,0333	7,9760	0,0573	0,6738	0,8080	3,2843x10 <sup>-3</sup>
13	8,0893	8,2068	-0,1175	-1,3816	-1,7686	0,0138
14	8,0371	8,0317	5,3864x10 <sup>-3</sup>	0,0633	0,0677	2,9014x10 <sup>-5</sup>
15	7,7148	7,7351	-0,0203	-0,2392	-0,3898	4,1399x10 <sup>-4</sup>
16	8,0063	7,9803	0,0260	0,3061	0,3925	6,7768x10 <sup>-4</sup>
17	8,1886	8,1977	-9,0540x10 <sup>-3</sup>	-0,1064	-0,1131	8,1976x10 <sup>-5</sup>
18	8,0726	8,1479	-0,0753	-0,8857	-0,9358	5,6744x10 <sup>-3</sup>
19	8,4250	8,3637	0,0613	0,7213	0,8239	3,7631x10 <sup>-3</sup>

**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**

---

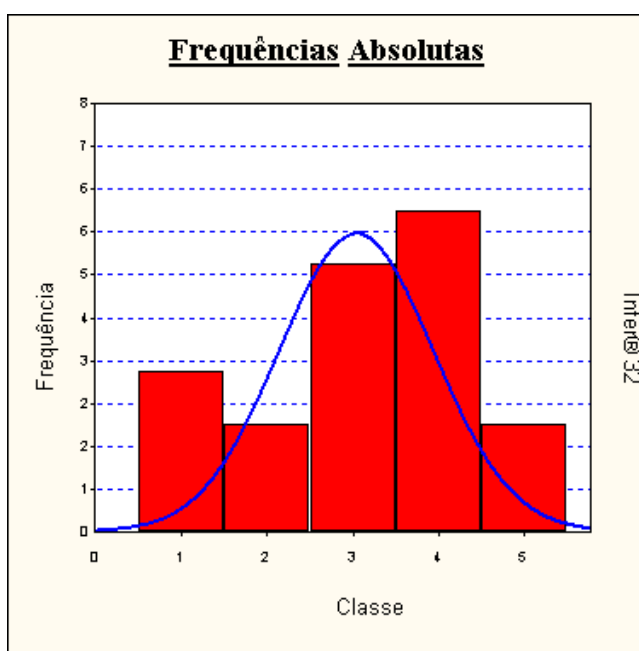
### Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 18  
Graus de liberdade ..... : 17  
Valor médio ..... :  $-3,3730 \times 10^{-19}$   
Variância ..... :  $5,2236 \times 10^{-3}$   
Desvio padrão ..... : 0,0722  
Desvio médio ..... : 0,0588  
Variância (não tendenciosa) ..... :  $7,2326 \times 10^{-3}$   
Desvio padrão (não tend.) ..... : 0,0850  
Valor mínimo ..... : -0,1426  
Valor máximo ..... : 0,1378  
Amplitude ..... : 0,2805  
Número de classes ..... : 5  
Intervalo de classes ..... : 0,0561

### Intervalos de Classes

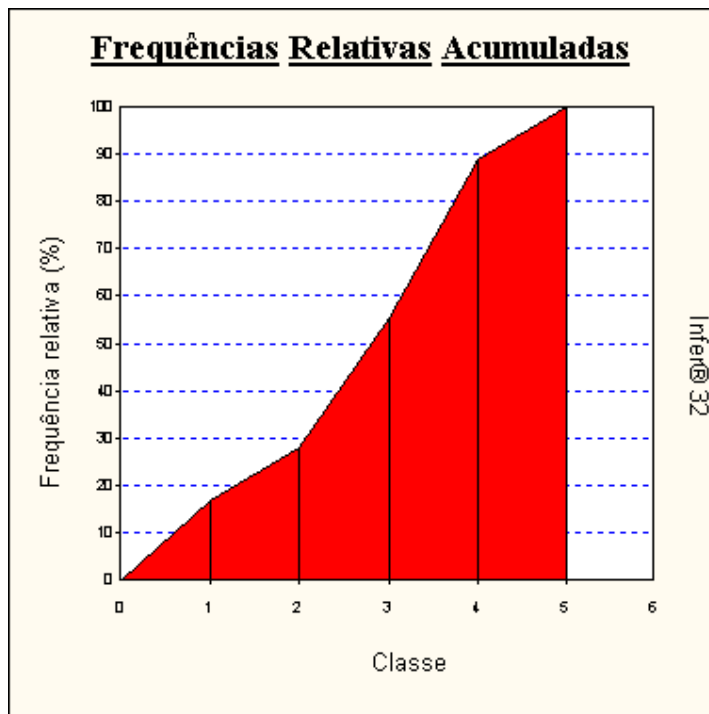
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,1426	-0,0865	3	16,67	-0,1166
2	-0,0865	-0,0304	2	11,11	-0,0655
3	-0,0304	0,0256	5	27,78	$-4,0430 \times 10^{-3}$
4	0,0256	0,0817	6	33,33	0,0447
5	0,0817	0,1378	2	11,11	0,1164

### 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.	VU- R\$/M²	Erro/Desvio Padrão(*)
<b>9</b>	4452,0000	52255,6747

### 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.

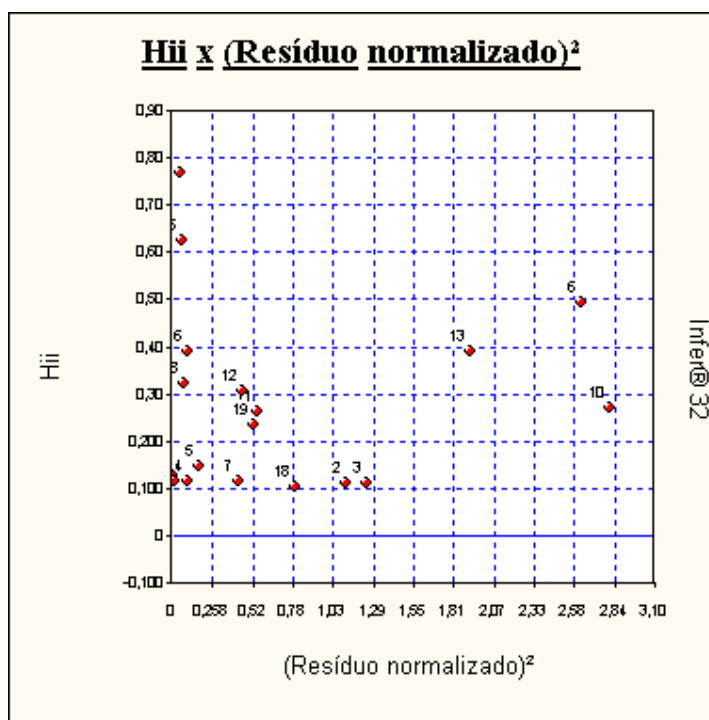


**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F**  
**AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909**  
**Cel.: (12) 98866-3291**  
**e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com**

(\*) 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.  
 Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(\*\*)  $H_{ii}$  são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a 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 %	72,22 %
-1,64; +1,64	89,9 %	94,44 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

**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**

---

### Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
10	-0,1426	0,0467	0,0556	0,0467	$8,8320 \times 10^{-3}$
13	-0,1175	0,0835	0,1111	0,0279	0,0275
2	-0,0899	0,1452	0,1667	0,0340	0,0214
18	-0,0753	0,1879	0,2222	0,0212	0,0343
7	-0,0556	0,2563	0,2778	0,0340	0,0214
15	-0,0203	0,405	0,3333	0,1276	0,0721
1	-0,0189	0,412	0,3889	0,0785	0,0230
17	$-9,0540 \times 10^{-3}$	0,458	0,4444	0,0687	0,0131
14	$5,3864 \times 10^{-3}$	0,525	0,5000	0,0808	0,0252
8	0,0227	0,605	0,5556	0,1054	0,0498
16	0,0260	0,620	0,6111	0,0646	$9,1245 \times 10^{-3}$
4	0,0260	0,620	0,6667	$9,1447 \times 10^{-3}$	0,0464
5	0,0349	0,659	0,7222	$7,1959 \times 10^{-3}$	0,0627
12	0,0573	0,750	0,7778	0,0275	0,0279
19	0,0613	0,765	0,8333	0,0131	0,0686
11	0,0626	0,769	0,8889	0,0639	0,1195
3	0,0951	0,868	0,9444	0,0205	0,0760
6	0,1378	0,947	1,0000	$3,0408 \times 10^{-3}$	0,0525

Maior diferença obtida: 0,1276

Valor crítico: 0,2780 (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).***

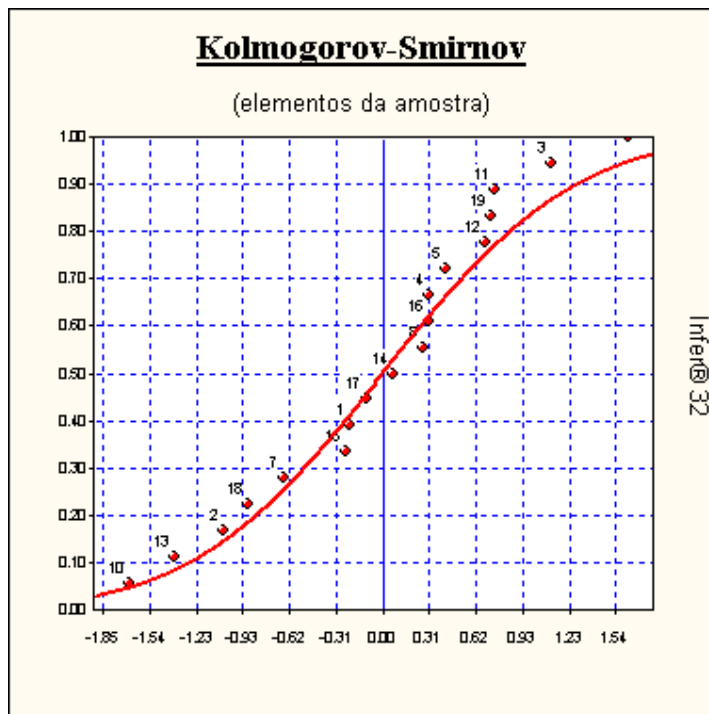
***Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.***

***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.***

**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 Kolmogorov-Smirnov



### Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 10  
 Número de elementos negativos . : 8  
 Número de sequências ..... : 12  
 Média da distribuição de sinais .... : 9  
 Desvio padrão ..... : 2,121

### Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior .... : 1,2856  
 Limite superior . : 0,7933  
 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.*



**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**

---

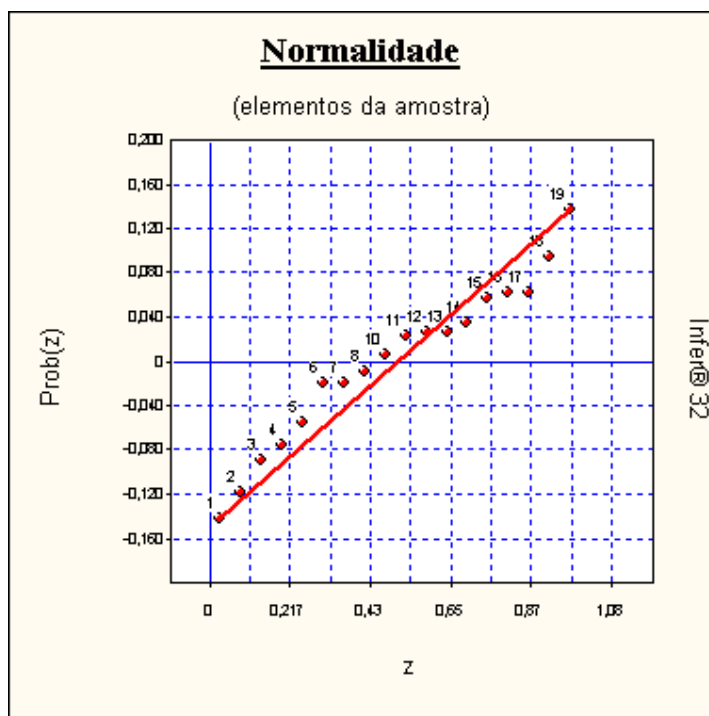
**Teste de Sinais**

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,4714  
 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**



**Autocorrelação**

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,5594  
 (nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,90  
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,10

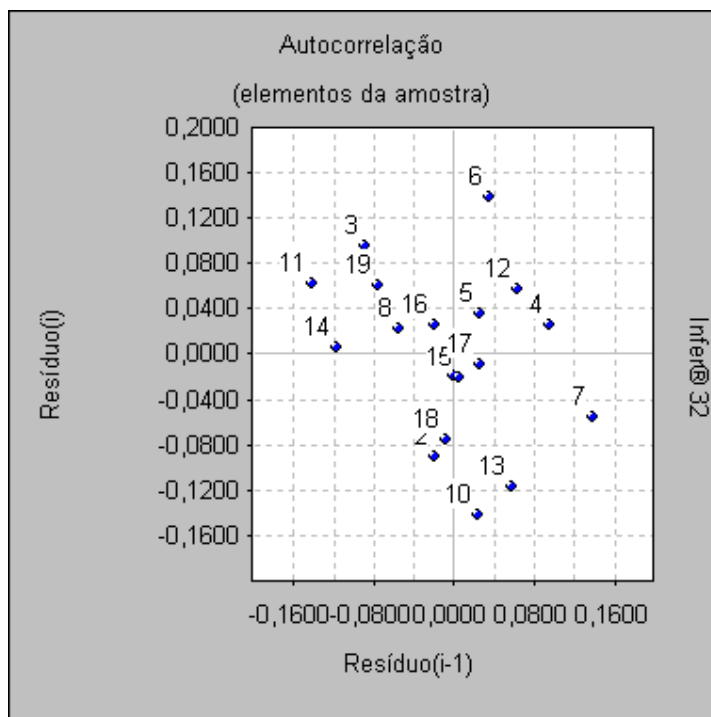
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)  
 DU = 1,83 4-DU = 2,17

**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 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.*

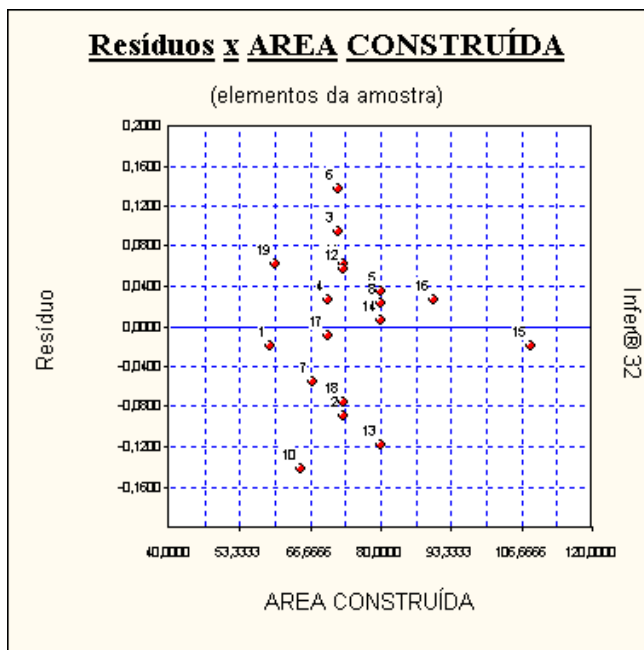
### Gráfico de Autocorrelação



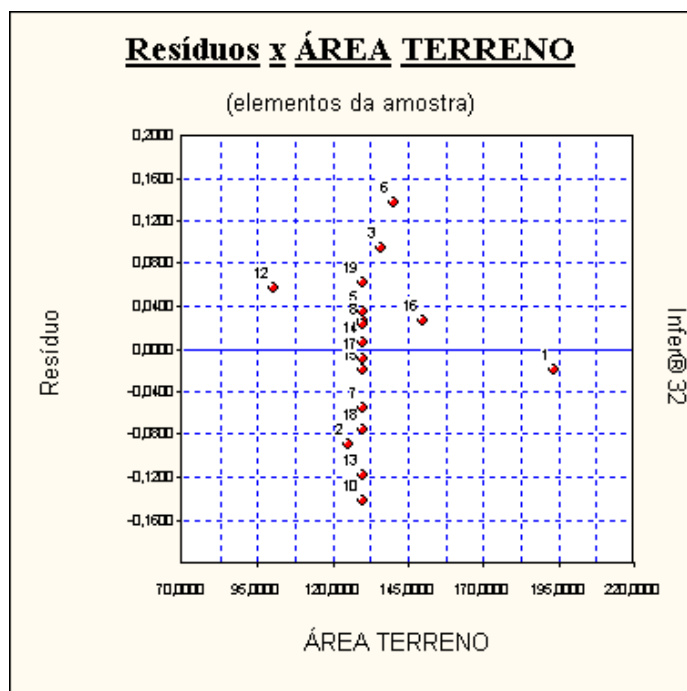
**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F**  
**AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909**  
 Cel.: (12) 98866-3291  
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

### Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

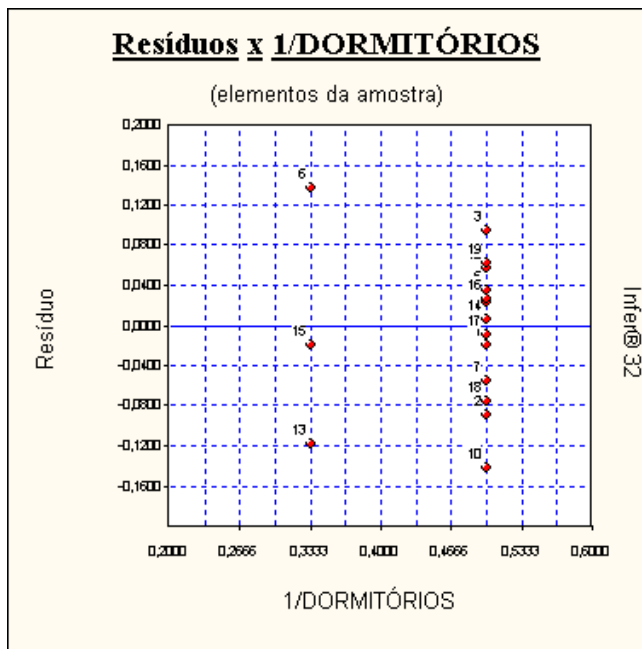


### Resíduos x Variáveis Independentes



**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**

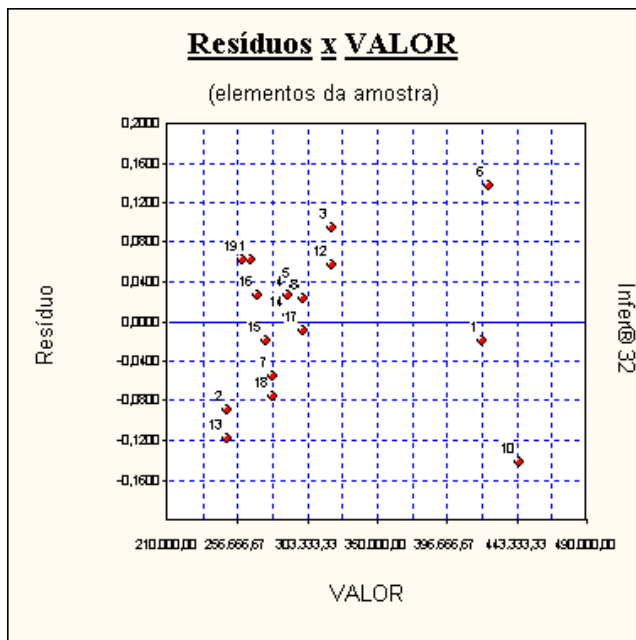


**Resíduos x Variáveis Independentes**



**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 Omitidas**



**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**

### **Estimativa x Amostra**

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
AREA CONSTRUÍDA	59,00	108,42	51,00
ÁREA TERRENO	100,00	193,38	130,00
DORMITÓRIOS	2	3	2
ESTADO CONSERVAÇÃO	C Regular	A Nova	E Nec de reparos simples

### **Formação dos Valores**

Variáveis independentes:

- AREA CONSTRUÍDA ..... = 51,00
- ÁREA TERRENO ..... = 130,00
- DORMITÓRIOS ..... = 2
- ESTADO CONSERVAÇÃO .... = E Nec de reparos simples

Estima-se VU- R\$/M² da CASA = R\$ M² 4.232,65

*O modelo utilizado foi:*

$$[VU- R\$/M^2] = Exp( 9,3842 - 1,6599 \times 10^{-2} \times [AREA CONSTRUÍDA] + 5,7286 \times 10^{-3} \times [ÁREA TERRENO] - 1,0508 / [DORMITÓRIOS] - 1,2191 / [ESTADO CONSERVAÇÃO])$$

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

Mínimo: R\$ M² 3.423,82  
 Máximo: R\$ M² 5.232,55

*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 51 de 51 M², teremos:  
 VALOR MERCADO obtido = R\$ 215.865,01  
 VALOR MERCADO mínimo = R\$ 174.614,84  
 VALOR MERCADO máximo = R\$ 266.859,92

### **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.

**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 independente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação
ÁREA CONSTRUÍDA	59,00	108,42	51,00
ÁREA TERRENO	100,00	193,38	130,00
DORMITÓRIOS	2	3	2
ESTADO CONSERVAÇÃO	C Regular	A Nova	E Nec de reparos simples

Variável independente	Variação da variável independente em relação aos limites amostrais	Aprovada (¹)
ÁREA CONSTRUÍDA	13,5% abaixo do lim. inferior	Aprovada
ÁREA TERRENO	Dentro dos limites	Aprovada
DORMITÓRIOS	Dentro dos limites	Aprovada
ESTADO CONSERVAÇÃO	40% abaixo do lim. inferior	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.  
Nenhuma variável independente extrapolou os limites amostrais.

» 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.

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado (²)
VU- R\$/M²	2.241,28	6.406,78	4.232,65	Dentro dos limites	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 33,9% abaixo do limite amostral superior e 88,8% 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: 4.232,65
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais: 8.465,29
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais: 0,00

**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**

Variável	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação
AREA CONSTRUÍDA	3.706,30	1.631,84	Dentro dos limites
ÁREA TERRENO	3.564,30	6.085,50	Dentro dos limites
DORMITÓRIOS	4.232,65	5.042,84	Dentro dos limites
ESTADO CONSERVAÇÃO	4.979,70	5.338,96	Dentro dos limites

Variável	Aprovada <sup>(3)</sup>
AREA CONSTRUÍDA	Aprovada
ÁREA TERRENO	Aprovada
DORMITÓRIOS	Aprovada
ESTADO CONSERVAÇÃO	Aprovada

<sup>(3)</sup> 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.

### 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 -
<b>AREA CONSTRUÍDA</b>	3.946,33	4.539,74	593,42	13,99 %
<b>ÁREA TERRENO</b>	4.207,77	4.257,67	49,89	1,18 %
<b>DORMITÓRIOS</b>	4.173,89	4.292,23	118,35	2,80 %
<b>ESTADO CONSERVAÇÃO</b>	3.504,55	5.112,01	1.607,46	37,31 %
<b>Valor estimado</b>	3.423,82	5.232,55	1.808,73	41,79 %

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



**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**

### Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (VU- R\$/M²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
ÁREA CONSTRUÍDA	-70,2579	-0,8465%
ÁREA TERRENO	24,2473	0,7447%
DORMITÓRIOS	1111,9675	0,5254%
ESTADO CONSERVAÇÃO	573,3198	0,4063%

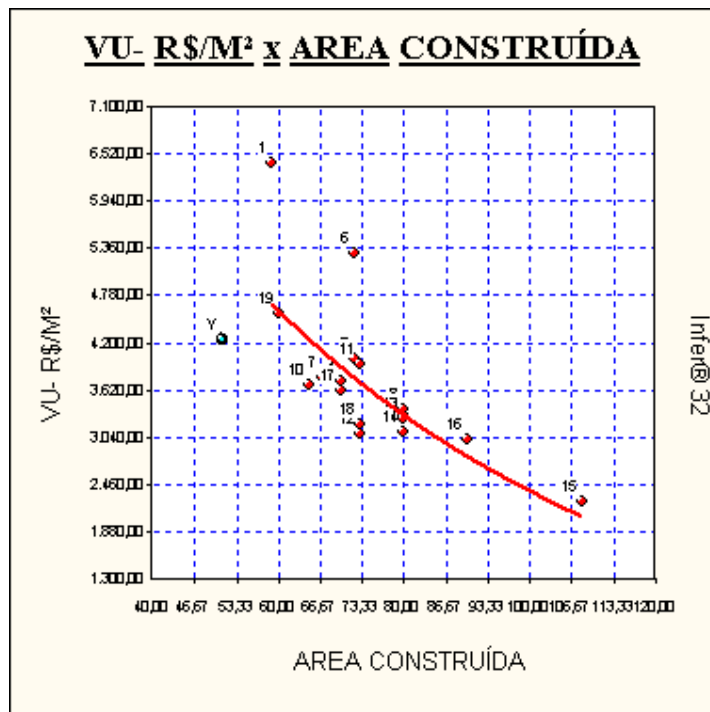
(\*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

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

### Gráficos da Regressão (2D)

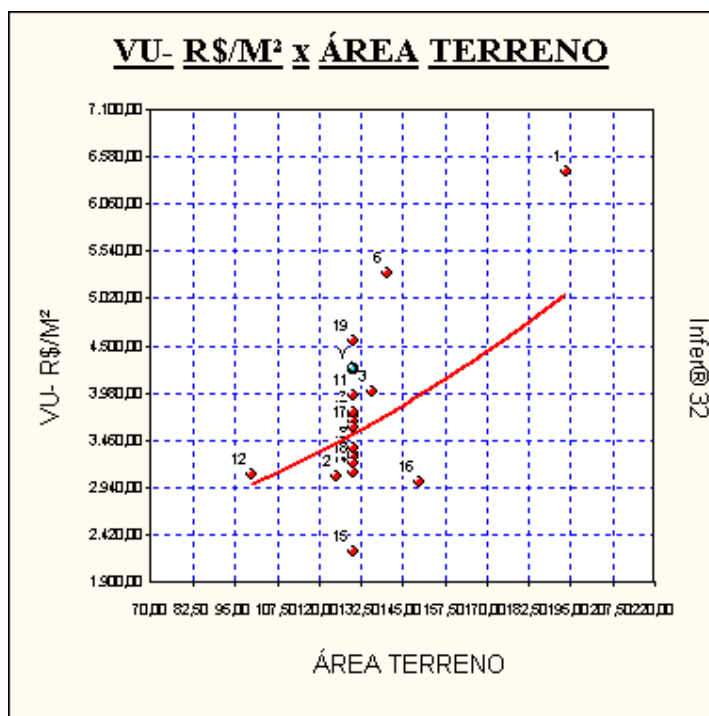
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- ÁREA CONSTRUÍDA = 74,7455
- ÁREA TERRENO = 133,5766
- DORMITÓRIOS = 2,1176
- ESTADO CONSERVAÇÃO = 5,4624



**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

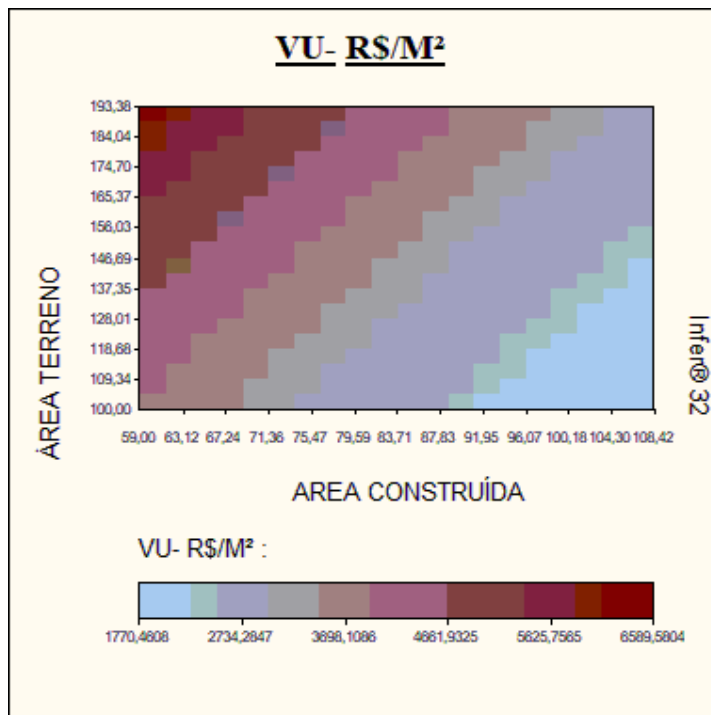
### Gráficos da Regressão (2D)



### Curvas de Nível

- Calculados no ponto médio da amostra, para:
- AREA CONSTRUÍDA = 74,7455
  - ÁREA TERRENO = 133,5766
  - DORMITÓRIOS = 2,1176
  - ESTADO CONSERVAÇÃO = 5,4624

**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 (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

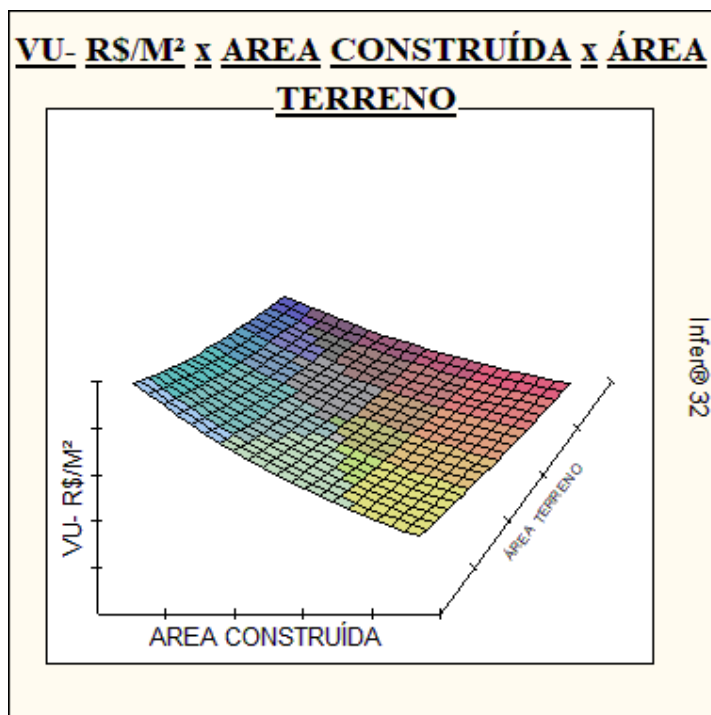
- AREA CONSTRUÍDA = 74,7455
- ÁREA TERRENO = 133,5766
- DORMITÓRIOS = 2,1176
- ESTADO CONSERVAÇÃO = 5,4624

Limites dos eixos dos gráficos:

- VU- R\$/M² : [ 2241,2800 ; 6406,7800 ]
- AREA CONSTRUÍDA : [ 59,0000 ; 108,4200 ]
- ÁREA TERRENO : [ 100,0000 ; 193,3800 ]
- DORMITÓRIOS : [ 2,0000 ; 3,0000 ]
- ESTADO CONSERVAÇÃO : [ 5,0000 ; 7,0000 ]

**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

---



**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 FOTOGRÁFICO**



**FOTO 01 - FACHADA**



**FOTO 02 – 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 03 – COPA E COZINHA**



**FOTO 04 – LATERAL ESQUERDO DO IMÓVEL**



**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 05 – QUINTAL**



**FOTO 06 – VISTA DO QUINTAL**

**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 07 – ÁREA DE SERVIÇO**



**FOTO 08 – VISTA DA COPA/COZINHA**

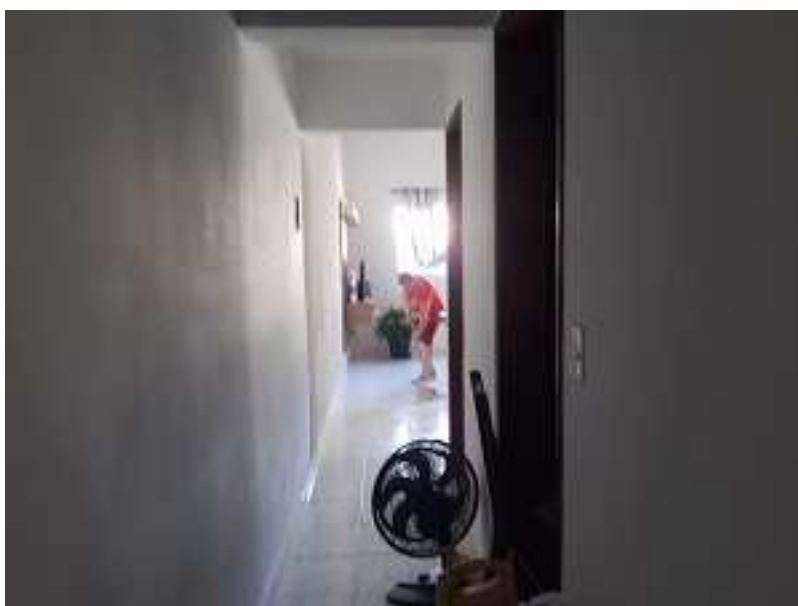


**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F**  
**AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909**  
**Cel.: (12) 98866-3291**  
**e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com**

---



**FOTO 09 – PIA DA COZINHA**



**FOTO 10 – CIRCULAÇÃO**

**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 11 – DORMITÓRIO 01**



**FOTO 12 – VISTA DO DORMITÓRIO 01**

**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 13 – VISTA DORMITÓRIO 01**



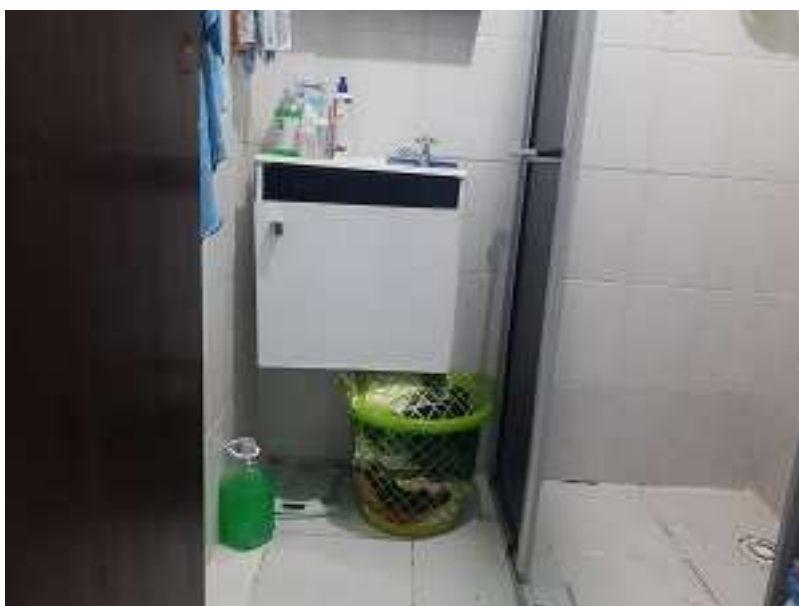
**FOTO 14 – DORMITÓRIO 02**

**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**

---



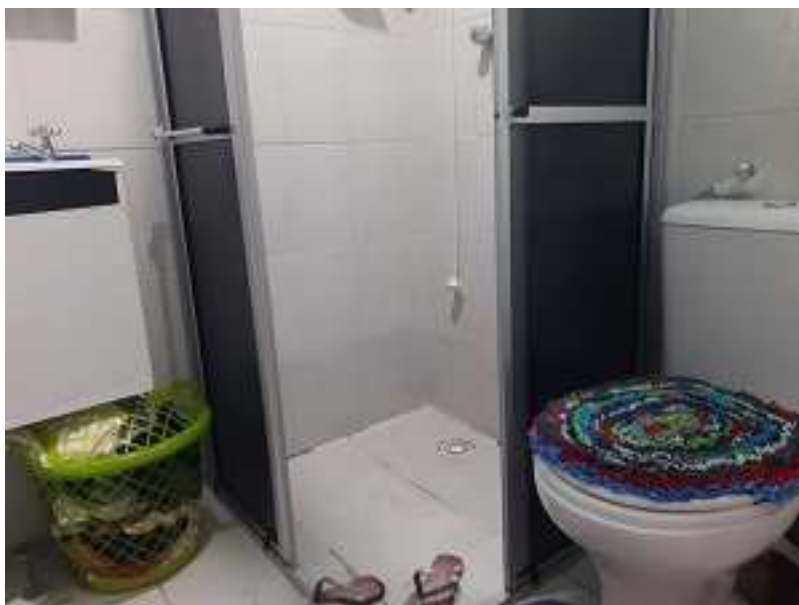
**FOTO 15 – VISTA DO DORMITÓRIO 02**



**FOTO 16 – BANHEIRO SOCIAL**

**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 17 –VISTA DO WC**



**FOTO 18 – BOX DO WC**



**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 19 –VISTA DA SALA**



**FOTO 20 –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 21 – VISTA DA GARAGEM**



**FOTO 21 – VISTA DA FACHADA**

**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 – VISTA DO PORTÃO**



**FOTO 22 – PORTÃO**



**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 23 – IDENTIFICAÇÃO**



**FOTO 24 – FACHADA**

**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**

## AMOSTRAS PESQUISADAS

### AMOSTRA 01

**ÓTIMA RESIDÊNCIA NA VILA DAS FLORES, VENDE-SE!!!! Com 02 dormitórios, sendo 01 suíte, sala, 01 banhe** 

Anunciante: **Minas Gerais Imóveis**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 420.000</b>
🏠 Área total: 193m²	
🏠 Área útil: 59m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiros: 2	
🛏 Suíte: 1	
🚗 Vagas: 2	





ÓTIMA RESIDÊNCIA NA VILA DAS FLORES, VENDE-SE!!!! Com 02 dormitórios, sendo 01 suíte, sala, 01 banheiro social, Cozinha, área de serviço coberta, quarto de despejo nos fundos. Com 98,00 m² de área construída (já incluso as áreas desmontáveis) e terreno com 193,38 m². Garagem coberta para 02 carros. Aceita financiamento, FGTS. Estude propostas.... - 03/04/2023

### AMOSTRA 02

**Casa com 2 dormitórios à venda, 73 m² por R\$ 249.000,00 - Vila Das Flores - São José dos Campos/SP** 

Anunciante: **alugue-ja.com**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 249.000</b>
🏠 Condomínio	206
🏠 Área total: 125m²	
🏠 Área útil: 73m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vagas: 2	





Excelente Casa com 2 Dormitórios, Sala, Cozinha, Banheiro, Área de Serviço e Lavanderia. Condomínio Fechado com Salão de festas, churrasqueira e Playground. - 27/05/2023

📍 Rua Luiz Arnaldo Saldão , Vila das Flores, São José dos Campos

### AMOSTRA 03

**CASA - VILA DAS FLORES** 

Anunciante: **Minas Gerais Imóveis**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 320.000</b>
🏠 Área total: 136m²	
🏠 Área útil: 6m²	
🛏 Quartos: 2	
🛏 Suíte: 1	
🚗 Vaga: 1	



Casa residencial para Venda Vila das Flores, São José dos Campos 2 dormitórios sendo 1 suíte, 1 sala, 1 vaga 72,72 m² construída, 6,50 m² útil - 09/05/2023

**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 04

Casa à venda - na Vila das Flores 

Anunciante: **MACIEL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 290.000</b>
Área total: 70m²	
Área útil: 70m²	
Quartos: 2	
Banheiros: 2	
Vagas: 2	

OTIMA CASA, em regularização de documentação

Parte de baixo:

- 1 sala
- 1 dormitório
- 1 cozinha
- 1 wc
- 1 wc área de lazer

Parte de cima:

- sala de tv
- 2 dormitórios
- (pode ser feito 1 wc) - 27/05





📍

### AMOSTRA 05

Casa à venda - na Vila das Flores 

Anunciante: **MACIEL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 295.000</b>
Área total: 80m²	
Área útil: 80m²	
Quartos: 2	
Banheiro: 1	
Suite: 1	
Vagas: 2	



### AMOSTRA 06

Casa com 3 dormitórios à venda, 72 m²  por R\$ 424.000,00 - Vila Das Flores - São José dos Campos/SP

Anunciante: **Net Office Imoveis**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 424.000</b>
Área total: 140m²	
Área útil: 72m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vagas: 2	

Excelente casa para venda no Vila das Flores, 3 dormitórios um sendo suite, banheiro social, cozinha americana, acabamento interno todo em porcelanato, piso e lavatório em granito, janelas em esquadrias de alumínio, área externa com piso frio, garagem área de serviço e churrasqueira coberta e forrada em pvc, portão basculante excelente imóvel agende uma visita. - 27/05/2023





**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 07

Casa à venda - na Vila das Flores

Anunciante: **Grupo Kaza Parque Industrial**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 280.000</b>
Área total: 67m²	
Área útil: 67m²	
Quartos: 2	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vagas: 2	

27/05 - Casa - Vila das Flores - 2 Dormitórios - 67m² - Aceita Permuta. Esta casa está localizada no Vila das Flores, possui fácil acesso às principais vias da cidade. Conheça um pouco mais das características desta linda casa: - 130m² Área de terreno - 67m² Área construída - 2 Dormitórios - 1 Suite - Sala - Cozinha - 1 Banheiro social - Vaga de garagem coberta para até 2 carros Diferenciais Exclusivos: - Cozinha americana - Bancada com pedra entre a sala e a cozinha - Armários na pia da cozinha e nos banheiros - Lavanderia Que tal agendar uma visita e conhecer este imóvel hoje mesmo? Também temos imóveis no Jardim Sul, Parque Industrial, Jardim Oriente, Jardim Colonial, Floradas de São José, 31 de Março, Jardim República, Jardim América, Jardim Satélite, Bosque dos Ypês, Bosque dos Eucaliptos, Quinta das Flores, Jardim Morumbi, Vila São Bento, Jardim Anhembi, casas e apartamentos

Sob Consulta , Vila das Flores, São José dos Campos

## AMOSTRA 08

Linda Casa Vila dasflores zona sul de sjc disponível para venda R\$300.000,00

Anunciante: **BMG CONSULTORIA**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 300.000</b>
Área total: 130m²	
Área útil: 80m²	
Quartos: 2	
Banheiro: 1	
Vagas: 2	

Linda Casa Vila dasflores zona sul de sjc disponível para venda R\$300.000,00  
130 M² terreno e 80 M² AC

2 Dormitórios;  
Sala;  
Cozinha;  
Banheiro;

Agende Hoje mesmo a sua visita, estamos prontos para te atender! - 27/05/2023

Avenida Antônia Natália Campos de Assi, Vila das Flores, 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**

### AMOSTRA 09

Casa com 3 dormitórios à venda, 90 m<sup>2</sup> por R\$ 445.200 - Vila Das Flores - São José dos Campos/SP 

Anunciante: **BMG CONSULTORIA**

**Valor R\$ 445.200**

-  Área total: 125m<sup>2</sup>
-  Área útil: 90m<sup>2</sup>
-  Quartos: 3
-  Banheiros: 2
-  Suite: 1
-  Vagas: 2

Belíssimo Casa e Venda no Vila das Flores;

Acabamento Fino em porcelanato e iluminação Led.

- 03 Dormitórios, sendo 01 Suite
- 01 Banheiro Social
- Cozinha
- Sala de Estar/ Jantar
- Jardim de inverno
- Área de Serviço coberta
- Quintal



### AMOSTRA 10

Casa à venda - na Vila das Flores 

Anunciante: **Grupo Kaza Parque Industrial**

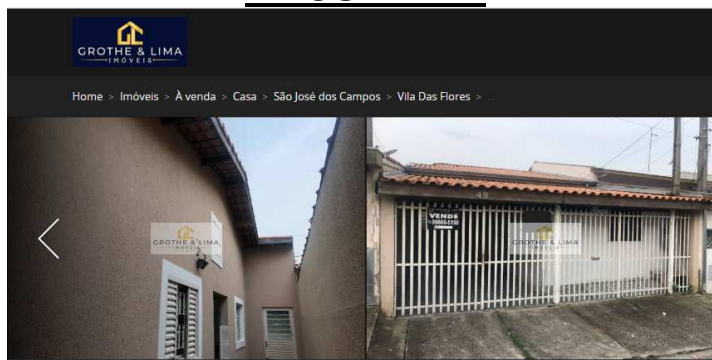
**Valor R\$ 265.000**

-  Área total: 65m<sup>2</sup>
-  Área útil: 65m<sup>2</sup>
-  Quartos: 2
-  Banheiro: 1
-  Vagas: 2

27/05 - Casa - Vila das Flores - 65m<sup>2</sup> - 2 Dormitórios. Essa casa está localizada no Vila das Flores, possui fácil acesso as principais vias da cidade. Conheça as características desta casa - 65m<sup>2</sup> - 2 Dormitórios - Sala - Cozinha - 1 Banheiro - 2 Vagas de garagem - Quintal todo coberto. Que tal agendar uma visita e conhecer este imóvel hoje mesmo? Também temos imóveis no Jardim Oriente, Jardim Colonial, Floradas de São José, 31 de Março, Jardim República, Jardim América, Jardim Satélite, Bosque dos Ipês, Bosque dos Eucaliptos, Quinta das Flores, Jardim Morumbi, Vila São Bento, Jardim Asimbi, casas e apartamentos próximos ao Shopping Vale Sul, além de pontos comerciais localizados na Zona Sul. Seja para vender, alugar ou adquirir um imóvel procure o Grupo Kaza, a sua imobiliária em São José dos Campos. 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



### AMOSTRA 11



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO, protocolado em 29/05/2023 às 18:26 , sob o número WSJJC23702233350. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035617-53.2022.8.26.0577 e código IO0w9sxo.

**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**

Vila Das Flores  
 Casa com 2 dormitórios à venda, 72 m² por R\$ 320.000,00 - Vila Das Flores - São José dos Campos/SP

Venda	R\$ 320.000	
IPTU	R\$ 50/mês	
2 quartos	1 suíte	2 banheiros
1 vaga	73m²	

✓73m² área construída/ útil    ✓136m² área terreno/total

Veja menos

Grothe & Lima Imóveis

12 32066000 /12966665150 /12974033091 /121 3206-6000 /121 9666-65150

<http://www.grothelimaimoveis.com.br/>

**AMOSTRA 12**

Home > Imóveis > À venda > Casa > São José dos Campos > Vila Das Flores > Casa de 73 m² Vila Das Flores - São José dos Campos, à venda por R\$ 250.000

CA3487-GROT

Vila Das Flores  
 Casa de 73 m² Vila Das Flores - São José dos Campos, à venda por R\$ 250.000

Venda	R\$ 250.000	
2 quartos	1 banheiro	2 vagas

✓73m² área construída/ útil    ✓100m² área terreno/total

Veja menos

Grothe & Lima Imóveis

12 32066000 /12966665150 /12974033091 /121 3206-6000 /121 9666-65150

<http://www.grothelimaimoveis.com.br/>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO, protocolado em 29/05/2023 às 18:26, sob o número WSJJC23702233350. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1035617-53.2022.8.26.0577 e código IO0w9sxo.

**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 13

**Casa em Rua Antônio Giuseppe Roberti - Vila das Flores - São José dos Campos/SP**

Anunciante: **NEWCORE III**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 289.750</b>
Área total: 130m²	
Área útil: 80m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suíte: 1	
Vagas: 2	
Idade do imóvel: 5 anos	

Casa a venda em Rua Antônio Giuseppe Roberti - Vila das Flores - São José dos Campos/SP

Casa - Vila das Flores - 2 Dormitórios - 80m².


- Possui fácil acesso às principais vias da cidade.


- Área do terreno 130m²









### AMOSTRA 14

Área do Cliente | (12) 3203-5000 | (012) 99114-8401 |  | 



IMÓVEIS - LANÇAMENTOS - ANUNCIE AQUI - IMOBILIÁRIA - CONTATO

**Casa Padrão - Vila das Flores Residencial para Venda em São José dos Campos**

Código	Fazer Pergunta	Dormitórios	Suíte	Banheiros	Garagens
<b>10089</b>	<b>Dúvidas</b>	2	1	2	2
A. Terreno	A. Construída				
130.00 M²	80.00 M²				

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

**Descrição do Imóvel**  
 CASA TERREAA VENDA

| Vila das Flores | Zona Sul

Casa térrea de 80 m², com 2 dormitórios, sendo 1 suíte, ampla cozinha estilo americana (sem armários) e integrada com a sala, banheiro social, lavanderia, portão eletrônico e 2 vagas de garagem.

Piso cerâmico em toda área externa.  
Terreno: 6,5 X 20

Localizada na Zona Sul de SJC e próximo de comércio em geral, escolas, igrejas, além de outras facilidades como fácil acesso as principais vias e avenidas da cidade.

\*Aceita financiamento bancário e estuda permuta

**Total para Acessórios valores sujeitos a alteração**

IPTU	24,73
<b>Total / Mês</b>	<b>24,73</b>

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

Venda	275.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Onerações)	CONSULTE-NOS
<b>Total</b>	<b>275.000,00</b>

**DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL**  
 PREENCHA O FORMULÁRIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO, protocolado em 29/05/2023 às 18:26, sob o número WSJJC23702233350. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035617-53.2022.8.26.0577 e código IO0w9sxo.

**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 15

Busca Livre

IMÓVEIS - LANÇAMENTOS - ANUNCIE AQUI - IMOBILIÁRIA - CONTATO

**Casa Padrão - Vila das Flores Residencial para Venda em São José dos Campos**

Código	Fazer Pergunta	Dormitórios	Banheiro	Garagens	A. Terreno
6449	Dúvidas	2	1	2	130.00 M²

A. Construída  
108.42 M²

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

**Descrição do Imóvel**  
 - Venda - Casa Térrea - Vila das Flores- Região Sul

- 2 dormitórios amplo com piso frio ,sala ampla com piso frio , cozinha americana com armários embutidos , banheiro social com box blindex de vidro , corredor lateral com piso frio, área de serviço com lavanderia e churrasqueira cobertas , 2 vagas de garagem cobertas .

**Total para Acessórios valores sujeitos a alteração:**

IPTU 38,00

**Total / Mês 38,00**

**Total para Compra valores sujeitos a alteração no ato da compra:**

Venda **270.000,00**

(ITBI, Registro, Escritura e **CONSULTE-NOS** Certidões)

**Total 270.000,00**

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL

## AMOSTRA 16

### Casa à venda - na Vila das Flores

Anunciante: **MACIEL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 300.000</b>
Área total: 90m²	
Área útil: 90m²	
Quartos: 2	
Banheiro: 1	
Vagas: 3	

Venda de Casa - Padrão no bairro Vila das Flores com 2 dormitórios com 3 garagens - área útil 90,00m² - área terreno 150,00m² em São José dos Campos/SP

Esta casa conta com 2 dormitórios amplos e arejados, perfeitos para acomodar toda a sua família com conforto e privacidade.

O terreno possui 150,00m², o que permite que você tenha um amplo espaço externo para aproveitar o sol e o ar fresco.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO, protocolado em 29/05/2023 às 18:26 , sob o número WSJIC23702233350 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035617-53.2022.8.26.0577 e código IO0w9sxo.



**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 17

**Casa 2 Dormitórios - Vila das Flores - São José dos Campos - SP**

Anunciante: **GRR**



<b>Valor</b>	<b>R\$ 280.000</b>
Área total: 130m²	
Quartos: 2	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vagas: 2	

Casa - Vila das Flores - São José dos Campos - SP

Área do terreno: 130m² Área construída: 70m²

2 Dormitórios sendo 1 Suite  
 Banheiro social  
 Sala dois ambientes  
 Cozinha planejada  
 Área de serviço  
 Piso em toda área externa  
 2 Vagas de garagem cobertas





### AMOSTRA 18

**Casa à venda - na Vila das Flores**

Anunciante: **Leardi São José dos Campos 278**



<b>Valor</b>	<b>R\$ 260.000</b>
Condomínio	200
Área total: 130m²	
Área útil: 73m²	
Quartos: 2	
Banheiro: 1	
Vagas: 2	

Casa em um Condomínio fechado no bairro Vila das Flores, medindo 72m², contendo 2 Dormitórios, 1 Banheiro reformado, Cozinha planejada gourmet com churrasqueira, Playground, Salão de Festas com Churrasqueira. . 2023-05-28

**Características generales**

**Áreas Privativas**

Armário embutido  
 Churrasqueira



**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 19

**OTIMQA CASA NO VILA DAS FLORES**

Anunciante: **tatianeimoveis**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 304.000</b>
Área total: 58m²	
Área útil: 58m²	
Quartos: 2	
Banheiro: 1	
Vagas: 2	

2 dorm  
 60m construídos  
 Sem suite  
 Armário na cozinha - 28/05/2023

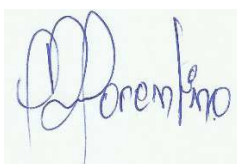
**Áreas Privativas**

Aceita Financiamento  
 Armário de cozinha





📍 Rua Antônio Francisco Ramos , Vila das Flores,  
 05.115-000



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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO, protocolado em 29/05/2023 às 18:26 , sob o número WSJ23702233350 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035617-53.2022.8.26.0577 e código IO0w9sxo.