

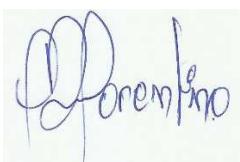
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Processo nº 0005799-39.2023.8.26-0577

Excelentíssimo Sr. Dr. Luís Mauricio Sodré de Oliveira MM Juiz de Direito da 3^a Vara
Cível 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 localizado na Avenida Tenente Nevio Baracho
nº 453 – Jardim Bela Vista – Inscrição Imobiliária 14.0014.0014.0000 – Matrícula
62.989.
nº 457 – Jardim Bela Vista – Inscrição Imobiliária 14.0014.0015.0000 – Matrícula
62.989.



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

PTAM – EDIFICAÇÃO 292 m²

REQUERENTE

Priscila Alves Passos

EXECUTADO

Icpol – Industria e Comércio de Produtos Óticos Importação e Exportação Ltda. e outro

IMÓVEL

Sobrado comercial

OBJETIVO:

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – fundamenta-se nas normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas como NBR 14653 e nas informações obtidas junto aos índices de preços da construção civil como o CUB;

INFRA-ESTRUTURA URBANA:

O local onde estão situados o imóvel avaliado 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

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

- Frente: Avenida Tenente Nevio Baracho nº 453/457
- Formato: Retangular;
- Matrícula: **62.989 – 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos/SP – IPTU 14.0014.0014.0000 e IPTU 14.0014.0015.0000**

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

- Área Privativa Construída = 292 **m²**
- Padrão construtivo: normal;

Divisão Interna:

Piso Térreo nº 453: Sala de recepção e escritório, 3 salões de produção banheiros e vestiário;

- Portas internas: madeira;
- Esquadrias: ferro;
- Vidro liso;
- Piso: Cerâmico nos salões, sala, banheiros e cozinha,
- Paredes: rebocadas e pintadas nos salões e quartos, revestimento cerâmico na cozinha, área de serviço e banheiros;
- Bancadas: em bancada da pia granito na cozinha e banheiros piso e louça branca;
- Instalações hidráulicas: embutidas;
- Instalações elétricas: embutidas;
- Cobertura: telha cerâmica com laje;

Divisão Interna:

Piso Superior nº 457: Sala, 3 dormitórios; cozinha, wc social, edícula com área de serviço, 1 dormitório, wc social, quintal;

- Portas internas: madeira;

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

- Esquadrias: ferro;
- Vidro liso;
- Piso: Cerâmico nos salões,sala, banheiros e cozinha,
- Paredes: rebocadas e pintadas nos salões e quartos, revestimento cerâmico na cozinha, área de serviço e banheiros;
- Bancadas: em bancada da pia granito na cozinha e banheiros piso e louça branca;
- Instalações hidráulicas: embutidas;
- Instalações elétricas: embutidas;
- Cobertura: telha cerâmica com laje;

IMÓVEL COM NECESSIDADE REPAROS IMPORTANTES:

Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

METODOLOGIA, PESQUISA E CÁLCULOS

O **Método Evolutivo** é aquele utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

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

O valor das benfeitorias é obtido através da determinação dos custos de construção, somados com os custos diretos e indiretos advindos da atividade e com o lucro do empreendedor e depreciados em função da idade aparente das benfeitorias.

$$V_{benfeitoria} = CUB/m^2 \times \text{Área} \times \text{Depreciação}$$

VISTORIA

Efetuada no dia 12 de abril de 2024, às 10H:00, acompanhada por Advogadas da Requerente e por Janaína Rodrigues Moreira Souza RG 28.222.859-7 SSP/SP responsável da empresa instalada no prédios CNPJ 51.486.003.0001-18 – EMPRESA ECOLENS LAB. OPTICAL e por seu funcionárioa Luís Eduardo Silva RG 48.177.174-8 SSP/SP, foram examinadas a tipologia, o estado de conservação, o padrão construtivo determinado pelos materiais aplicados e a idade aparente das edificações.

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

Valores obtidos através da quantificação de custos de benfeitorias utilizando índices divulgados pelo **CUB/SINDUSCON//2024:**

O valor da benfeitoria é obtido através do método evolutivo, somando-se o valor da construção “nova” calculado através de índices divulgados pelo **CUB/SINDUSCON/MARÇO/2024.**

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 a depreciação, foi aplicado a **TABELA DE ROSS-HEIDECK.**

CUB		mar/24	R 8										
BENFEITORIA	Pc	AREA - m ²	Ir	lap. real	Idade em (%) da Vida Refer.	R	Ec - Estado de Conservação	K	CUB - R\$	Pc	FOC	VB - (Valor da Benfeitoria)	
	V-TabelCoef.	Ac	V-TabelCoef.		Ir / lap.real	V-TabelCoef.	Quadro 1 - Estado de Conservação	Tabela 2	nov/23	V-TabelCoef.	Fator de Obsolescencia	Valor da Edificação	
PISO TERREO Nº 453	PADRÃO Econômico	292	70	41	59%	0,2	75,2	0,129	R\$ 1.708,81	1,221	0,3032	R\$ 184.723,22	

VALOR DA EDIFICAÇÃO 292 M²

Conclui que o Valor de Mercado do imóvel deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica- PTAM - o valor é de R\$ 184.723,22 (cento e oitenta e quatro mil e setecentos e vinte e três reais e vinte e dois centavos).

PTAM DOS TERRENOS - 144 m² 188 M²

1.1) Requerente:

Priscilla Alves Passos

1.2) Executado:

Icpol-Industria e Comércio de Produtos Óticos Importação e Exportação Ltda e outro.

1.3) Objetivo:

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

- Tipo: Lote Urbanos/Comercial.

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

- Finalidade: Apuração de valor de mercado imobiliário.

1.4) Atividades Básicas:

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

► Vistoria: **Efetuada no dia 12 de abril de 2024, às 10H:00, acompanhada por Advogadas da Requerente e por Janaína Rodrigues Moreira Souza RG 28.222.859-7 SSP/SP responsável da empresa instalada no prédio CNPJ 51.486.003.0001-18 – EMPRESA ECOLENS LAB. OPTICAL e por seu funcionário a Luís Eduardo Silva RG 48.177.174-8 SSP/SP**

- 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 de mercado do imóvel.
- Considerações finais e conclusão.

1.5) Conceito de valor:

Entendo 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;

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

- ✓ 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.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

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.

"5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposta a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação."

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.

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:

Para a tipologia "LOTE", 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 negócio de imobiliário e polo de comércio na região, o que o diferencia do comportamento da macro-economia em termos de performance, nível de oferta e liquidez.

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 consequentemente, 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:

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 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 é estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma 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."

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

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".

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) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) Comercial

3.1.1) Localização:

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

- Logradouro frontal: Av. Tte Nevio Baracho;
- Bairro: Centro-Jd. Bela Vista;

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: Comercial;

3.1.4) Infra-estrutura urbana:

O local onde estão situados o imóvel avaliado 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:

- Frente: Av. Tte. Nevio Baracho
- Formato: Retangular;
- Matrícula: 62.989 – 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

São José dos Campos/SP

pág. 10

- Topografia: nível;
- Solo superficial: seco.
- Área total do lote: 144 m²; 188 m²

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

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 às outras (independentes), responsáveis pela sua formação, que podem ser de natureza quantitativa (área, frente, etc.) ou qualitativa (padrão, vocação, 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 avaliado, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliado são terrenos localizadas no bairro Centro-Jd. Bela Vista, com vocação comercial.

4.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, para a 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:

► **V/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 TOTAL:** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área privativa dos imóveis pesquisados em metros quadrados. Amplitude da amostra aproveitada:

► **SETOR URBANO (1-4):** variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza a atratividade de cada elemento da amostra com relação à sua localização:

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 20 (vinte) dados da pesquisa de terrenos, 19 (dezenove) foram efetivamente aproveitados na inferência.

4.4) Modelo de melhor ajuste:

Em seguida, foi realizado a operacionalização dos dados, através do programa **INFER 32 - Estatística para Engenharia de Avaliações**, 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.

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 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.

◆ Análise de variância:

A análise de variância, que encontra-se na memória de cálculo juntada, 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 F_{tab} (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a F_{cal} (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa.

◆ 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.

◆ Verificação de homocedasticidade e normalidade de resíduos:

O gráfico de resíduos x valor estimado, que encontra-se na memória de cálculo juntada, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico e que os resíduos encontram-se normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

◆ Campo de Arbítrio:

A NBR-14.653-1 prevê o cálculo do Campo de Arbítrio do modelo inferido:

"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."

pág. 13

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:

"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."*

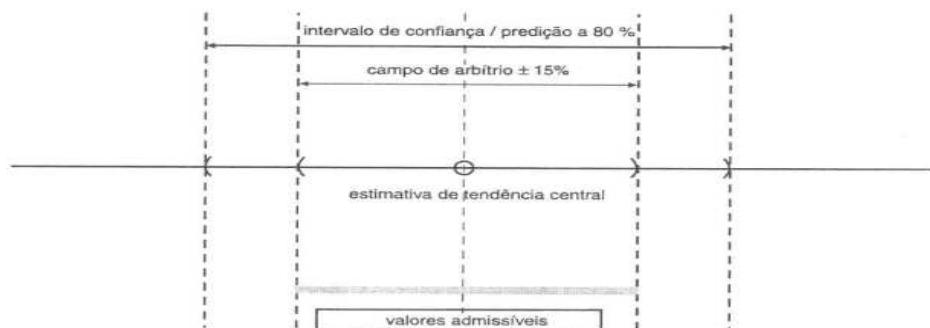


Figura A.1

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).

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

4.7) Classificação da avaliação:

◆ Quanto ao grau de fundamentação:

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

◆ 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.

Modo de Estatística Inferencial

TERRENO 144 M²

Amostra

Nº Am.	VALOR UNITÁRIO	TOPOGRAFIA	ÁREA TOTAL	«FATOR OFERTA»
1	1.416,08	Em nível	286,00	0,90
2	2.736,00	Em nível	1.250,00	0,90
3	2.504,49	Em nível	557,00	0,90
4	1.646,34	Em nível	656,00	0,90
5	1.766,67	Em nível	270,00	0,90
6	2.875,09	Em nível	557,20	0,90
7	3.313,64	Em nível	1.100,00	0,90
«8»	3.997,72	Em nível	439,00	0,90
9	859,38	Em nível	576,00	0,90
10	1.220,72	Em nível	811,00	0,90
11	3.241,71	Em nível	1.055,00	0,90
12	860,77	Em nível	780,00	0,90
13	2.693,66	Em nível	568,00	0,90
14	1.275,00	Em nível	300,00	0,90
15	1.125,00	Em nível	300,00	0,90
16	1.012,50	Em nível	800,00	0,90
17	1.290,00	Em nível	300,00	0,90
18	1.401,20	Em nível	835,00	0,90
19	945,38	Em nível	952,00	0,90
20	2.100,00	Em nível	600,00	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

Nº Am.	«VALOR OFERTADO»
1	450.000,00
2	3.800.000,00
3	1.550.000,00
4	1.200.000,00
5	530.000,00
6	1.780.000,00
7	4.050.000,00
«8»	1.950.000,00
9	550.000,00
10	1.100.000,00
11	3.800.000,00
12	746.000,00
13	1.700.000,00
14	425.000,00
15	375.000,00
16	900.000,00
17	430.000,00
18	1.300.000,00
19	1.000.000,00
20	1.400.000,00

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:

- VALOR UNITÁRIO *Equação:*

$$[\text{FATOR OFERTA}] \times [\text{VALOR OFERTADO}] \div [\text{ÁREA TOTAL}]$$

Variáveis Independentes:

- TOPOGRAFIA: TOPOGRAFIA DO TERRENO - NÍVEL.
- ÁREA TOTAL

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

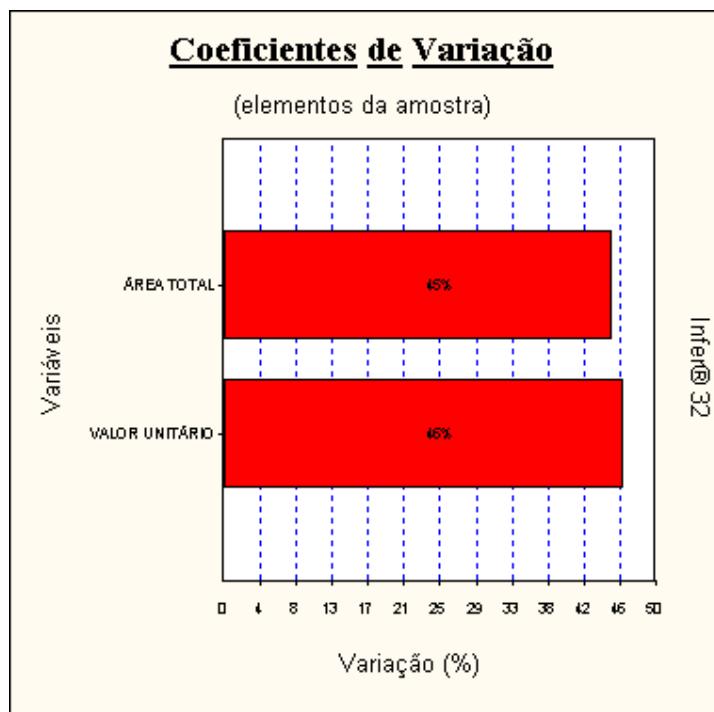
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 19
 Nº de variáveis independentes : 1
 Nº de graus de liberdade : 17
 Desvio padrão da regressão : 792,9427

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
VALOR UNITÁRIO	1804,40	835,3854	46,30%
ÁREA TOTAL	660,69	297,3489	45,01%

Número mínimo de amostragens para 1 variáveis independentes: 6.

Distribuição das Variáveis

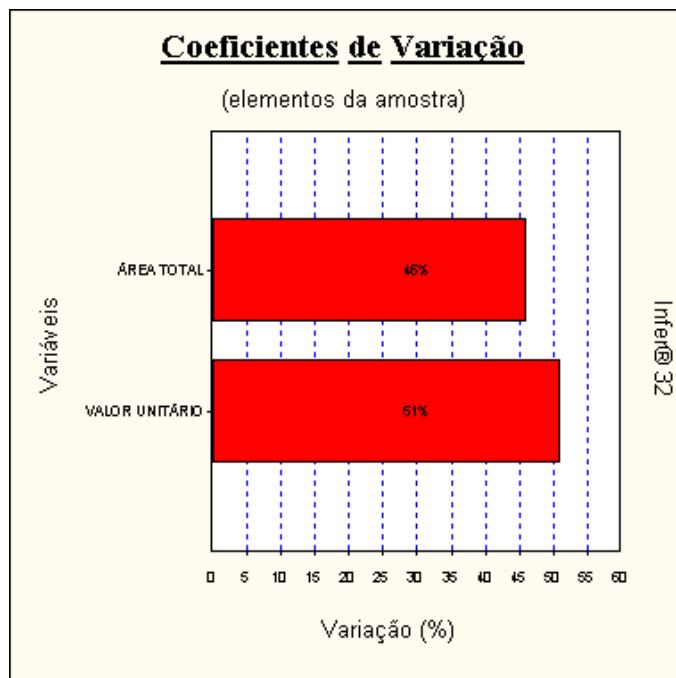


Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

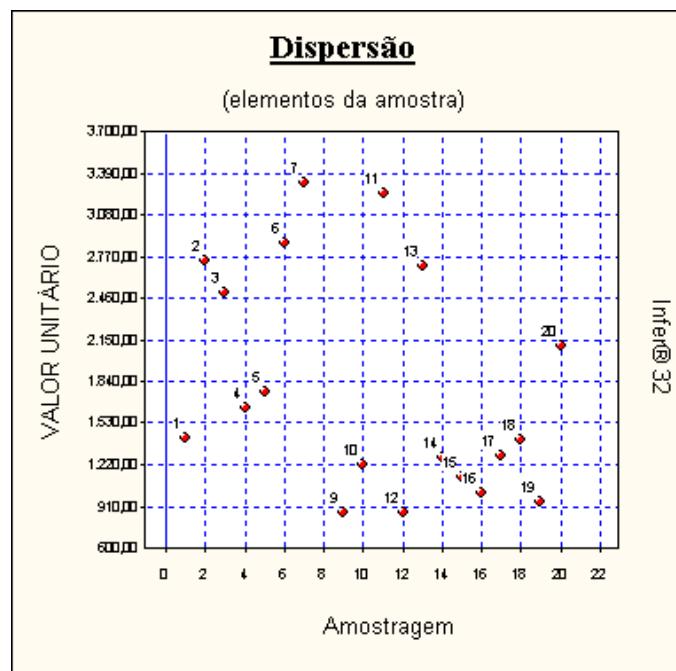
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
VALOR UNITÁRIO	1804,40	835,3854	859,38	3313,64	2454,26	46,2970
ÁREA TOTAL	660,69	297,3489	270,00	1250,00	980,00	45,0054

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

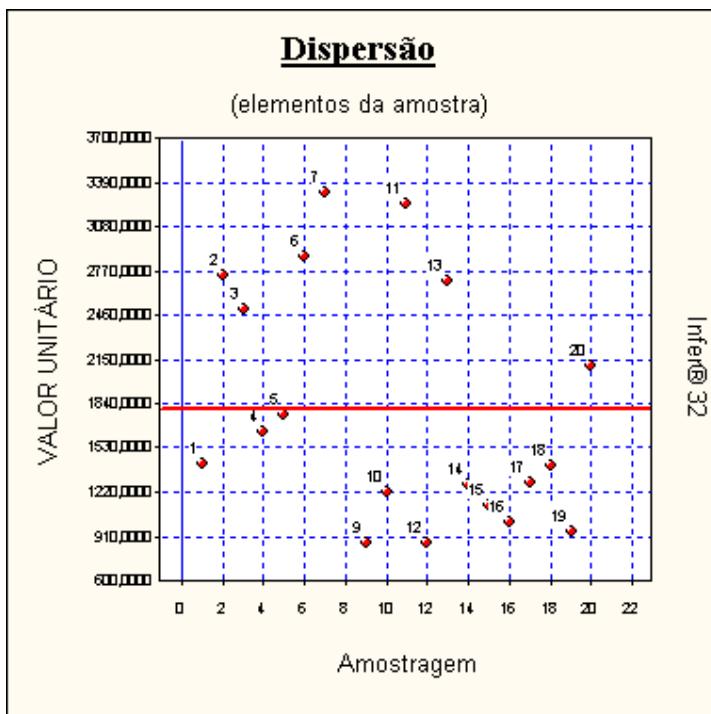


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável VALOR UNITÁRIO.

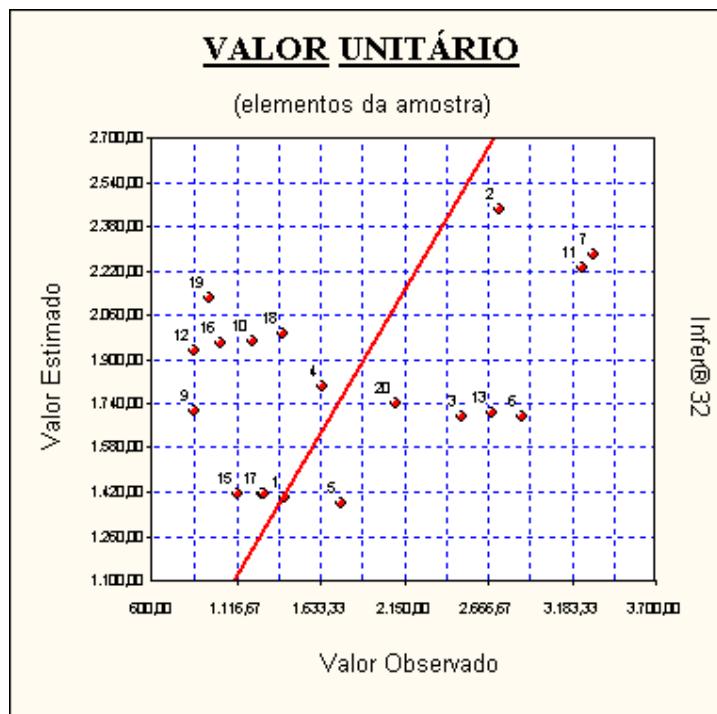
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	1.416,08	1.397,94	-18,14	-1,2807 %
2	2.736,00	2.443,66	-292,34	-10,6849 %
3	2.504,49	1.691,92	-812,57	-32,4447 %
4	1.646,34	1.799,31	152,97	9,2915 %
5	1.766,67	1.380,59	-386,08	-21,8537 %
6	2.875,09	1.692,13	-1.182,96	-41,1450 %
7	3.313,64	2.280,95	-1.032,69	-31,1649 %
9	859,38	1.712,53	853,15	99,2748 %
10	1.220,72	1.967,45	746,73	61,1711 %
11	3.241,71	2.232,13	-1.009,58	-31,1434 %
12	860,77	1.933,82	1.073,05	124,6617 %
13	2.693,66	1.703,85	-989,81	-36,7459 %
14	1.275,00	1.413,13	138,13	10,8338 %
15	1.125,00	1.413,13	288,13	25,6117 %
16	1.012,50	1.955,52	943,02	93,1373 %
17	1.290,00	1.413,13	123,13	9,5450 %
18	1.401,20	1.993,48	592,28	42,2697 %
19	945,38	2.120,40	1.175,02	124,2908 %
20	2.100,00	1.738,56	-361,44	-17,2113 %

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

$$[\text{VALOR UNITÁRIO}] = 1087,7 + 1,0848 \times [\text{ÁREA TOTAL}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{VALOR UNITÁRIO}] = 1087,7 + 1,0848 \times [\text{ÁREA TOTAL}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
ÁREA TOTAL	b1 = 1,0847	0,6285	0,2466	1,9228

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) : 0,3861
 Valor t calculado : 1,726
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,740 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,1491
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,0990

Tabela de Somatórios

	1	VALOR UNITÁRIO	ÁREA TOTAL
VALOR UNITÁRIO	34283,6300	7,4423x10 ⁷	2,4377x10 ⁷
ÁREA TOTAL	12553,2000	2,4377x10 ⁷	9,8853x10 ⁶

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Régressão	1,8727x10 ⁶	1	1,8727x10 ⁶	2,978
Residual	1,0688x10 ⁷	17	6,2875x10 ⁵	
Total	1,2561x10⁷	18	6,9786x10⁵	

F Calculado : 2,978
 F Tabelado : 4,451 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 10%

Correlações Parciais

	VALOR UNITÁRIO	ÁREA TOTAL
VALOR UNITÁRIO	1,0000	0,3861
ÁREA TOTAL	0,3861	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:

	VALOR UNITÁRIO	ÁREA TOTAL
VALOR UNITÁRIO	∞	1,726
ÁREA TOTAL	1,726	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,740

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,0690

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
ÁREA TOTAL	b1	1,726	10%	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%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 0,5344

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
ÁREA TOTAL	b1	1,726	5,1%

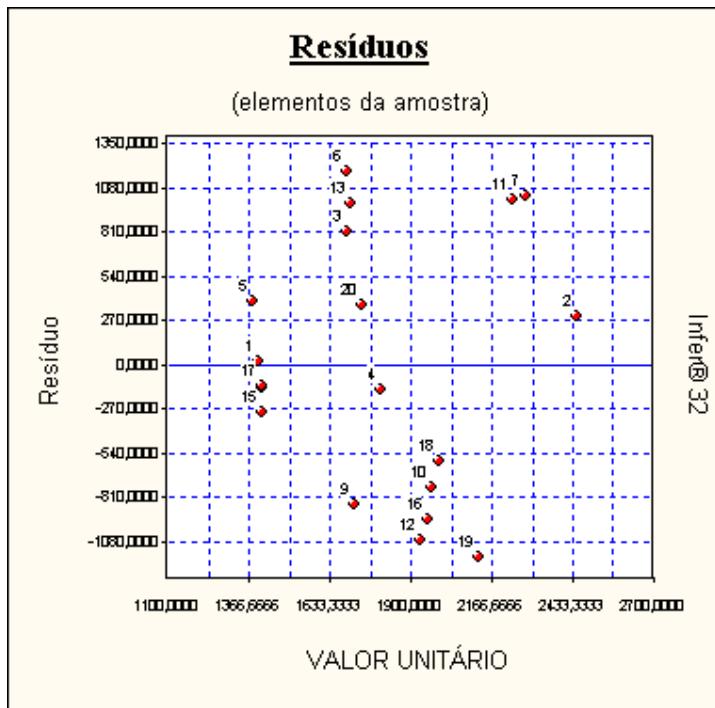
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [VALOR UNITÁRIO].

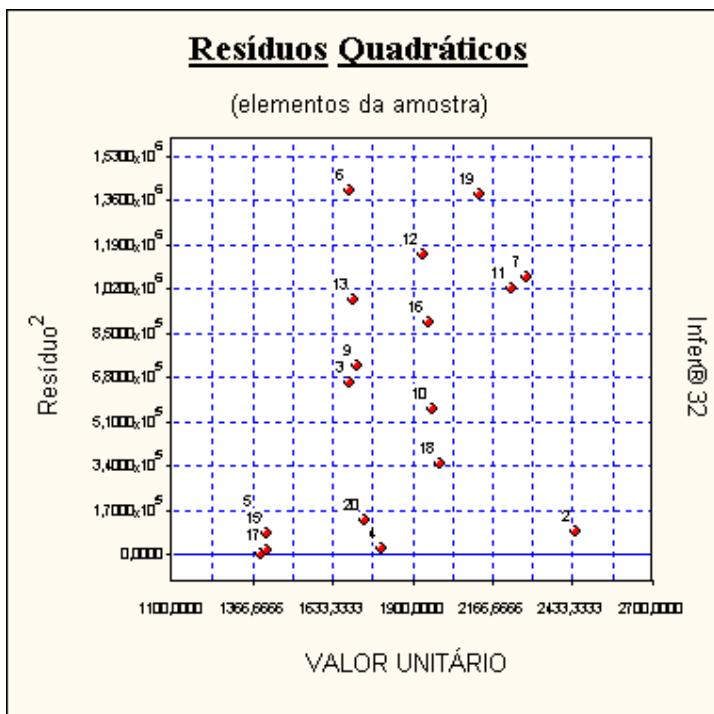
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	1416,0800	1397,9443	18,1356	0,0228	0,0246	328,9020
2	2736,0000	2443,6616	292,3383	0,3686	0,4317	85461,7037
3	2504,4900	1691,9167	812,5732	1,0247	1,0566	6,6027x10 ⁵
4	1646,3400	1799,3088	-152,9688	-0,1929	-0,1982	23399,4763
5	1766,6700	1380,5880	386,0819	0,4868	0,5276	1,4905x10 ⁵
6	2875,0900	1692,1336	1182,9563	1,4918	1,5382	1,3993x10 ⁶
7	3313,6400	2280,9463	1032,6936	1,3023	1,4328	1,0664x10 ⁶
9	859,3800	1712,5273	-853,1473	-1,0759	-1,1080	7,2786x10 ⁵
10	1220,7200	1967,4480	-746,7280	-0,9417	-0,9748	5,5760x10 ⁵
11	3241,7100	2232,1317	1009,5782	1,2732	1,3812	1,0192x10 ⁶
12	860,7700	1933,8202	-1073,0502	-1,3532	-1,3969	1,1514x10 ⁶
13	2693,6600	1703,8492	989,8107	1,2482	1,2861	9,7972x10 ⁵
14	1275,0000	1413,1311	-138,1311	-0,1742	-0,1872	19080,2031
15	1125,0000	1413,1311	-288,1311	-0,3633	-0,3905	83019,5357
16	1012,5000	1955,5156	-943,0156	-1,1892	-1,2297	8,8927x10 ⁵
17	1290,0000	1413,1311	-123,1311	-0,1552	-0,1669	15161,2699
18	1401,2000	1993,4825	-592,2825	-0,7469	-0,7752	3,5079x10 ⁵
19	945,3800	2120,4004	-1175,0204	-1,4818	-1,5671	1,3806x10 ⁶
20	2100,0000	1738,5618	361,4381	0,4558	0,4688	1,3063x10 ⁵

Resíduos x Valor Estimado



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 Resíduos Quadráticos



Estatística dos Resíduos

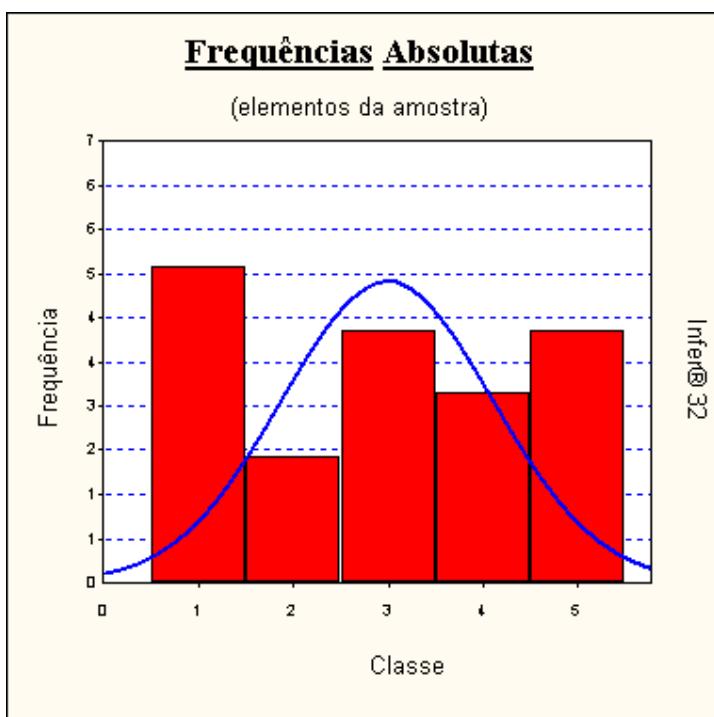
Número de elementos : 19
 Graus de liberdade : 18
 Valor médio : $-2,1035 \times 10^{-16}$
 Variância : $5,6257 \times 10^5$
 Desvio padrão : 750,0487
 Desvio médio : 640,5901
 Variância (não tendenciosa) : $6,2875 \times 10^5$
 Desvio padrão (não tend.) : 792,9427
 Valor mínimo : -1175,0204
 Valor máximo : 1182,9563
 Amplitude : 2357,9768
 Número de classes : 5
 Intervalo de classes : 471,5953

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 Classes

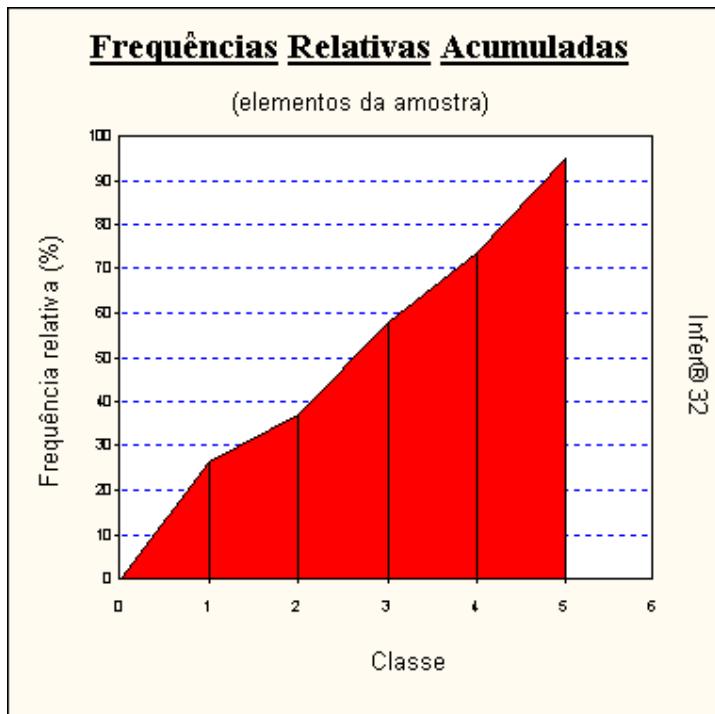
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-1175,0204	-703,4251	5	26,32	-958,1923
2	-703,4251	-231,8297	2	10,53	-440,2068
3	-231,8297	239,7655	4	21,05	-99,0238
4	239,7655	711,3609	3	15,79	346,6194
5	711,3609	1182,9563	4	21,05	1005,5224

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.	VALOR UNITÁRIO	Erro/Desvio Padrão(*)
8	3997,7200	3,0693

Presença de Outliers

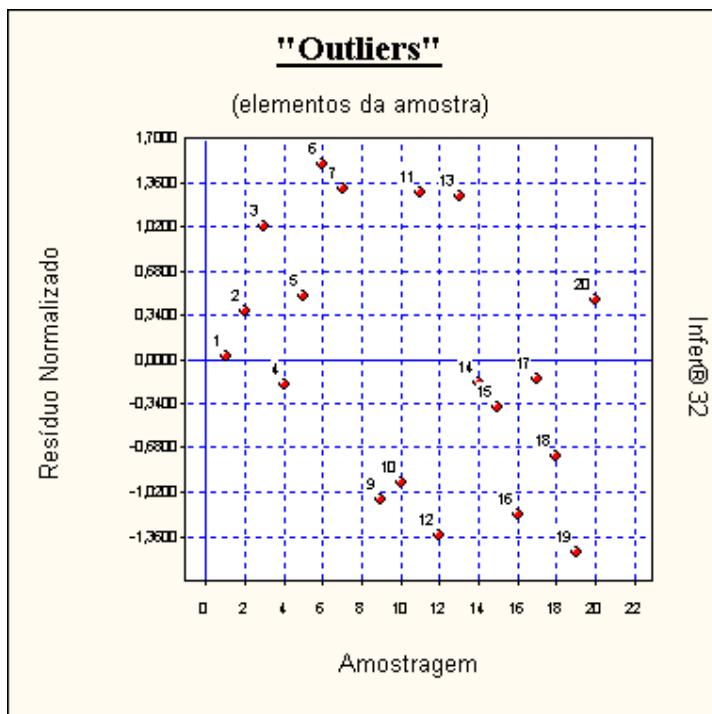
Critério de identificação de outlier:

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: 10,66 (para o nível de significância de 0,10 %)

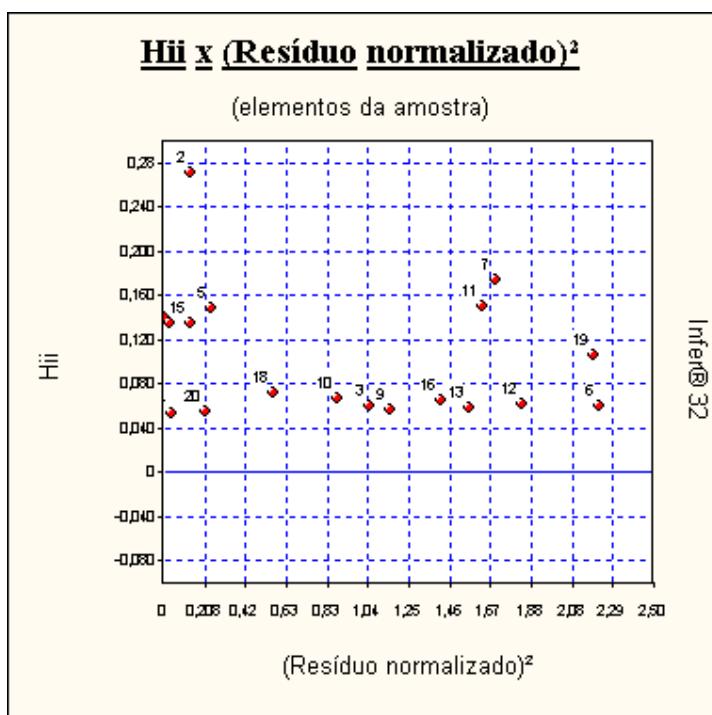
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$4,9907 \times 10^{-5}$	0,1408	Sim
2	0,0346	0,2708	Sim
3	0,0352	0,0593	Sim
4	$1,0915 \times 10^{-3}$	0,0526	Sim
5	0,0242	0,1485	Sim
6	0,0746	0,0593	Sim
7	0,2160	0,1738	Sim
9	0,0372	0,0571	Sim
10	0,0340	0,0668	Sim
11	0,1687	0,1503	Sim
12	0,0640	0,0615	Sim
13	0,0509	0,0580	Sim
14	$2,7211 \times 10^{-3}$	0,1343	Sim
15	0,0118	0,1343	Sim
16	0,0524	0,0648	Sim
17	$2,1622 \times 10^{-3}$	0,1343	Sim
18	0,0232	0,0717	Sim
19	0,1455	0,1059	Sim
20	$6,3911 \times 10^{-3}$	0,0549	Sim

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 %	52,63 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-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
19	-1175,0204	0,0692	0,0526	0,0691	0,0165
12	-1073,0502	0,0880	0,1053	0,0353	0,0172
16	-943,0156	0,1172	0,1579	0,0119	0,0407
9	-853,1473	0,1410	0,2105	0,0169	0,0695
10	-746,7280	0,1732	0,2632	0,0373	0,0899
18	-592,2825	0,2275	0,3158	0,0356	0,0882
15	-288,1311	0,358	0,3684	0,0423	0,0102
4	-152,9688	0,424	0,4211	0,0550	$2,4609 \times 10^{-3}$
14	-138,1311	0,431	0,4737	$9,8012 \times 10^{-3}$	0,0428
17	-123,1311	0,438	0,5263	0,0353	0,0880
1	18,1356	0,509	0,5789	0,0171	0,0698
2	292,3383	0,644	0,6316	0,0648	0,0122
20	361,4381	0,676	0,6842	0,0441	$8,4706 \times 10^{-3}$
5	386,0819	0,687	0,7368	$2,6240 \times 10^{-3}$	0,0500
3	812,5732	0,847	0,7895	0,1104	0,0577
13	989,8107	0,894	0,8421	0,1045	0,0519
11	1009,5782	0,899	0,8947	0,0564	$3,7903 \times 10^{-3}$
7	1032,6936	0,904	0,9474	$8,8657 \times 10^{-3}$	0,0437
6	1182,9563	0,932	1,0000	0,0152	0,0678

Maior diferença obtida: 0,1104

Valor crítico: 0,2720 (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).

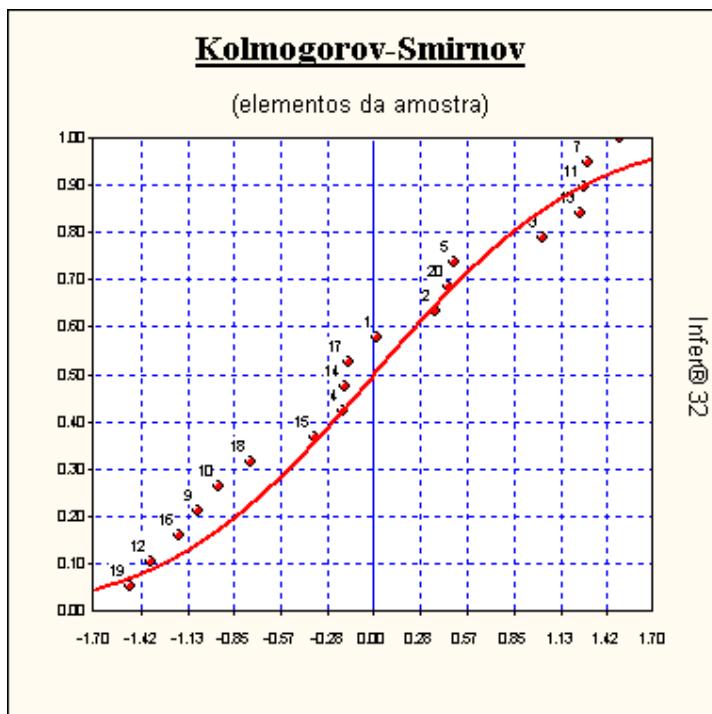
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

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 .. : 9
 Número de elementos negativos . : 10
 Número de sequências : 9
 Média da distribuição de sinais : 9,5
 Desvio padrão : 2,179

Teste de Sequências (desvios em torno da média):

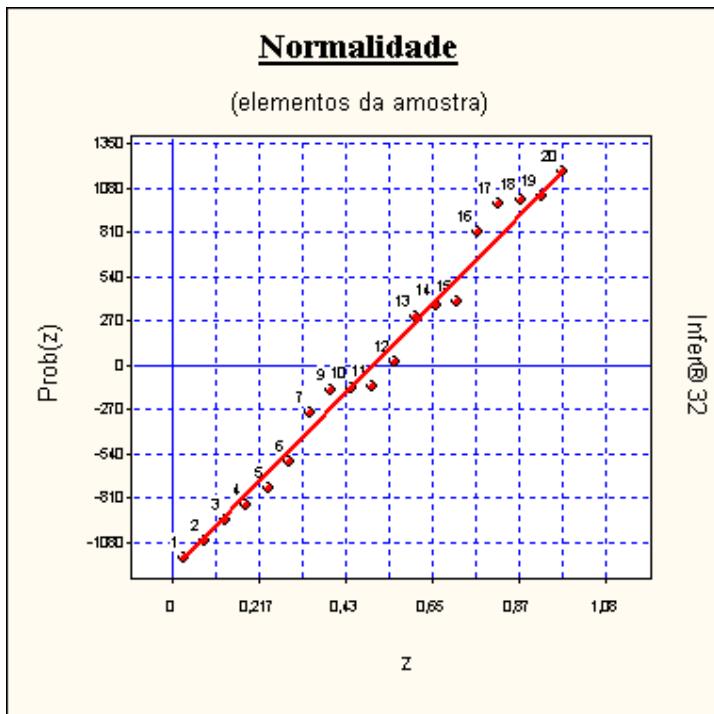
Limite inferior : -0,4611
 Limite superior . : -0,9346
 Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Teste de Sinais (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,2294
 Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,1319
 (nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,20
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,80

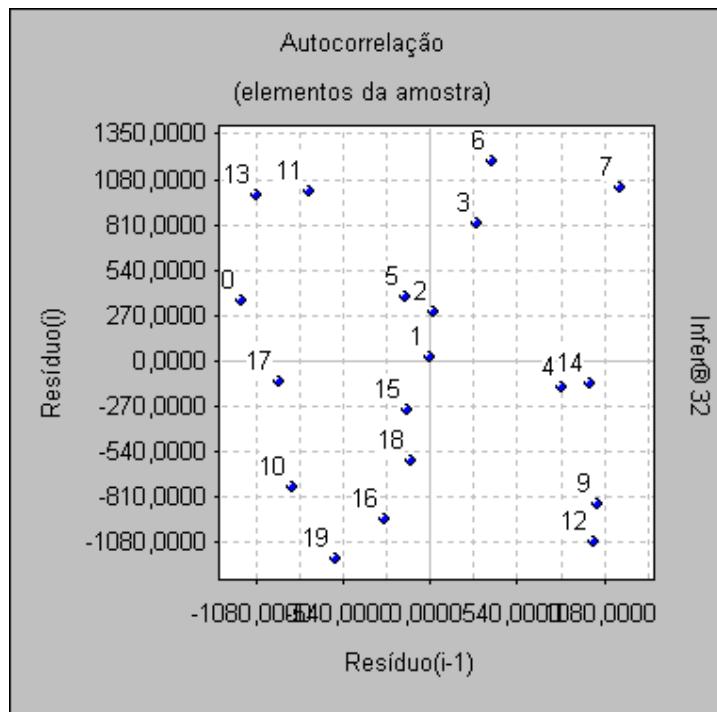
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 $DU = 1,41$ $4-DU = 2,59$

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

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.

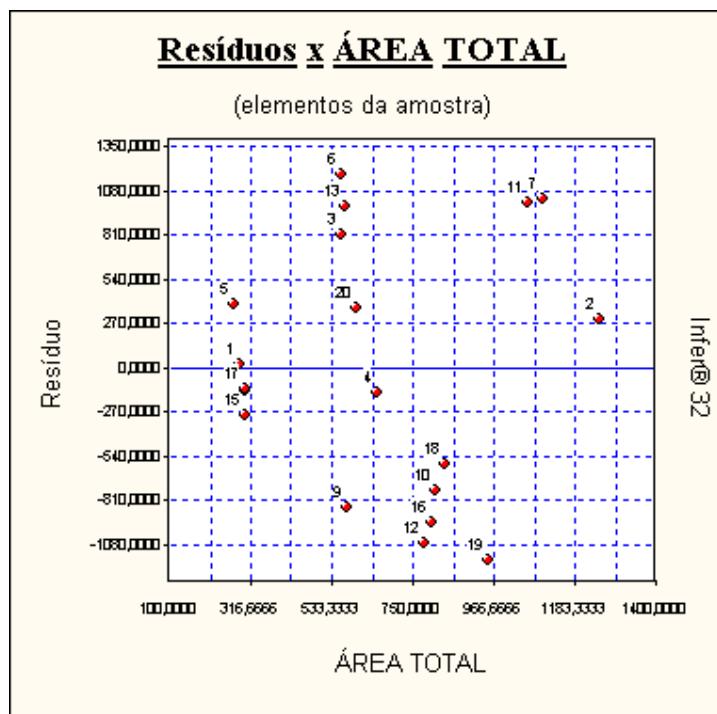
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Gráfico de Autocorrelação



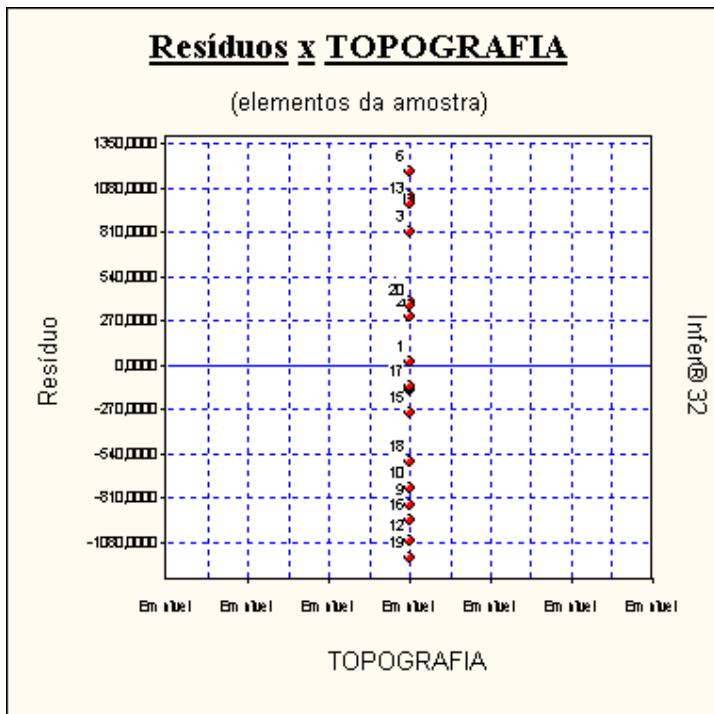
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

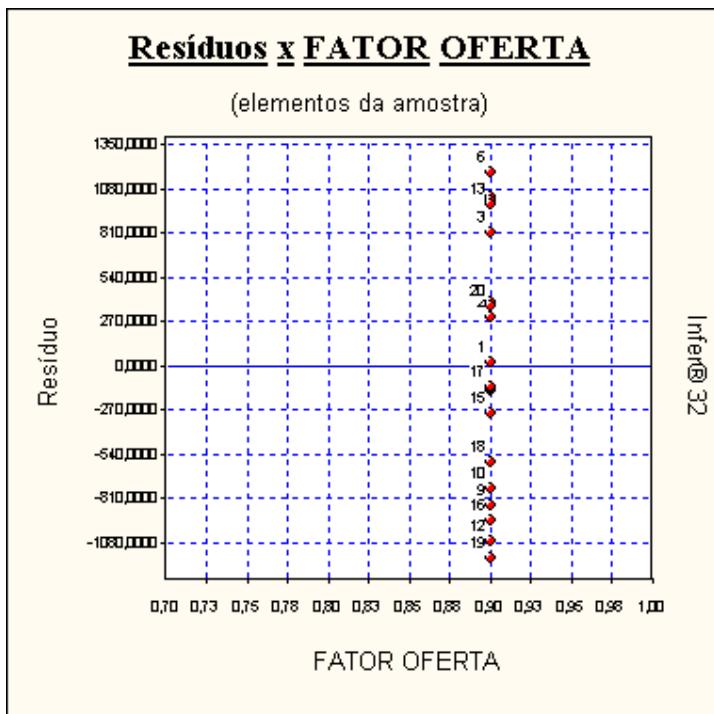


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Omitidas

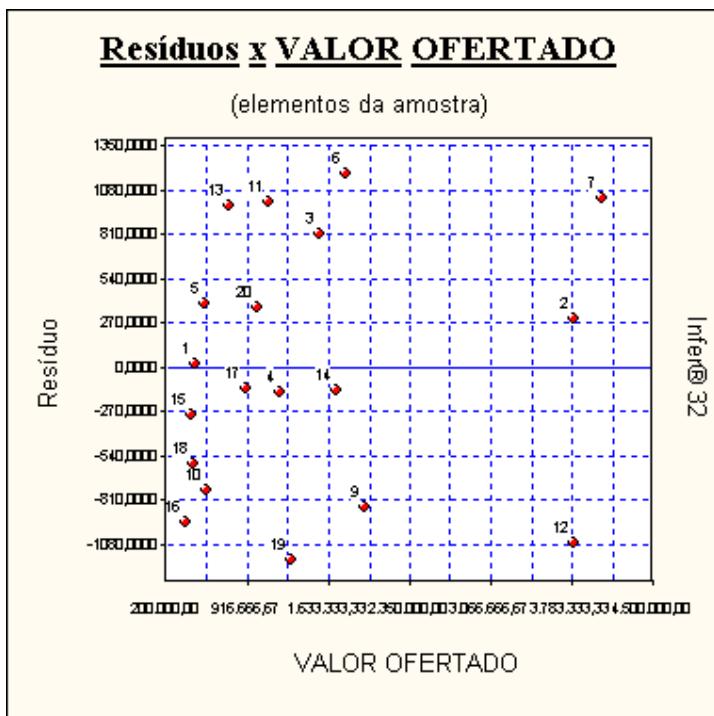


Resíduos x Variáveis Omitidas



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

Resíduos x Variáveis Omitidas



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
ÁREA TOTAL	270,00	1.250,00	144,00

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- TOPOGRAFIA = Em nível
- ÁREA TOTAL = 144,00

Estima-se VALOR UNITÁRIO do TERRENO = 1.243,91 R\$/M²

O modelo utilizado foi:

[VALOR UNITÁRIO] = 1087,7 + 1,0848 x [ÁREA TOTAL]

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

Mínimo: 747,56 R\$/M²
 Máximo: 1.740,25 R\$/M²

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I

Para um ÁREA de 144 R\$, teremos:

VALOR DE MERCADO obtido = R\$ 179.122,63
 VALOR DE MERCADO mínimo = R\$ 107.649,00
 VALOR DE MERCADO máximo = R\$ 250.596,26

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, até 999 características do objeto sob avaliação podem extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

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

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Aprovada
ÁREA TOTAL	270,00	1.250,00	144,00	46,6% abaixo do lim. inferior	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

1 característica do objeto sob avaliação extrapoliou os limites amostrais dentro dos limites de extrapolação permitidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é permitido que até 999 características do objeto sob avaliação extrapolem os limites amostrais, portanto as extrapolações das características do objeto sob avaliação atendem aos parâmetros selecionados.

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 do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

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

- Limite superior: 20,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 3.976,37
- Limite inferior: 20,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 1.031,26

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais
VALOR UNITÁRIO	859,38	3.313,64	1.243,91	Dentro dos limites

Variável dependente	Aprovado
VALOR UNITÁRIO	Aprovado

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

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extração permitidos.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

São admitidas extrações 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: 1.243,91
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 2.487,81
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação	
ÁREA TOTAL	1.380,59	2.443,66	96,4% acima do lim. superior	Aprovada

É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

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 -
ÁREA TOTAL	810,87	1.676,95	866,08	69,63 %
Valor estimado	747,56	1.740,25	992,69	79,80 %

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

- *O valor estimado possui uma precisão superior ao limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.*
- *A variável "ÁREA TOTAL" possui uma precisão superior ao limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.*

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (VALOR UNITÁRIO) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	$dy \%$ (**)
ÁREA TOTAL	1,0847	0,1255%

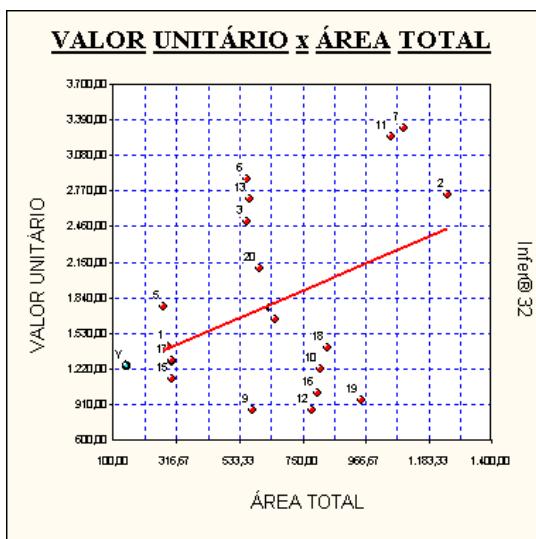
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) 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 TOTAL = 660,6947



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 DO TERRENO 144 M²

Conclui que o Valor de Mercado do imóvel deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica- PTAM - o valor é de R\$ 107.649,00 (cento e sete mil e seiscentos e quarenta e nove reais).

Modo de Estatística Inferencial

TERRENO 188 M²

Amostra

Nº Am.	VALOR UNITÁRIO	«TOPOGRAFIA »	ÁREA TOTAL	«FATOR OFERTA»
1	1.416,08	Em nível	286,00	0,90
2	2.736,00	Em nível	1.250,00	0,90
3	2.504,49	Em nível	557,00	0,90
4	1.646,34	Em nível	656,00	0,90
5	1.766,67	Em nível	270,00	0,90
6	2.875,09	Em nível	557,20	0,90
7	3.313,64	Em nível	1.100,00	0,90
«8»	3.997,72	Em nível	439,00	0,90
9	859,38	Em nível	576,00	0,90
10	1.220,72	Em nível	811,00	0,90
11	3.241,71	Em nível	1.055,00	0,90
12	860,77	Em nível	780,00	0,90
13	2.693,66	Em nível	568,00	0,90
14	1.275,00	Em nível	300,00	0,90
15	1.125,00	Em nível	300,00	0,90
16	1.012,50	Em nível	800,00	0,90
17	1.290,00	Em nível	300,00	0,90
18	1.401,20	Em nível	835,00	0,90
19	945,38	Em nível	952,00	0,90
20	2.100,00	Em nível	600,00	0,90

Nº Am.	«VALOR OFERTADO»
1	450.000,00
2	3.800.000,00
3	1.550.000,00
4	1.200.000,00
5	530.000,00
6	1.780.000,00
7	4.050.000,00
«8»	1.950.000,00
9	550.000,00

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

10	1.100.000,00
11	3.800.000,00
12	746.000,00
13	1.700.000,00
14	425.000,00
15	375.000,00
16	900.000,00
17	430.000,00
18	1.300.000,00
19	1.000.000,00
20	1.400.000,00

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:

- VALOR UNITÁRIO *Equação:*

$$[\text{FATOR OFERTA}] \times [\text{VALOR OFERTADO}] \div [\text{ÁREA TOTAL}]$$

- ÁREA TOTAL

Estatísticas Básicas

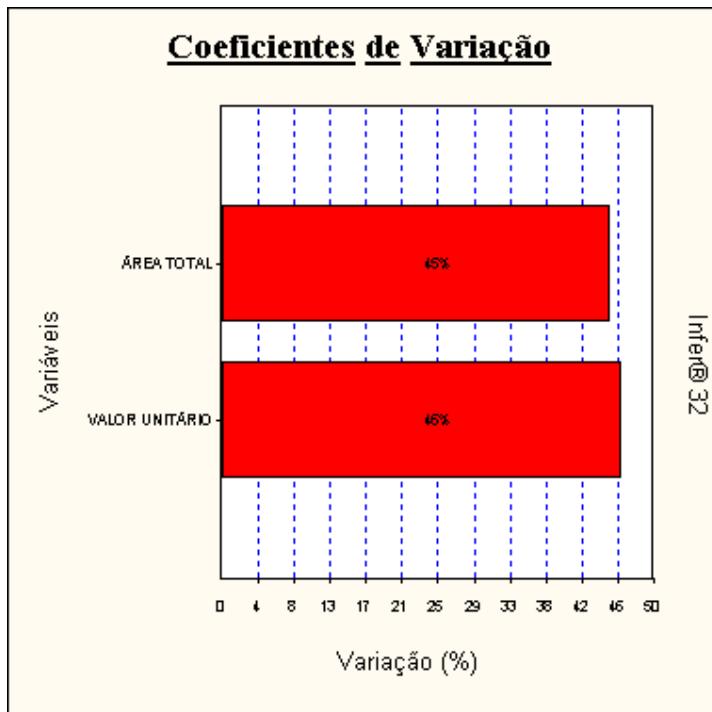
Nº de elementos da amostra	: 19
Nº de variáveis independentes	: 1
Nº de graus de liberdade	: 17
Desvio padrão da regressão	: 792,9427

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
VALOR UNITÁRIO	1804,40	835,3854	46,30%
ÁREA TOTAL	660,69	297,3489	45,01%

Número mínimo de amostragens para 1 variáveis independentes: 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

Distribuição das Variáveis

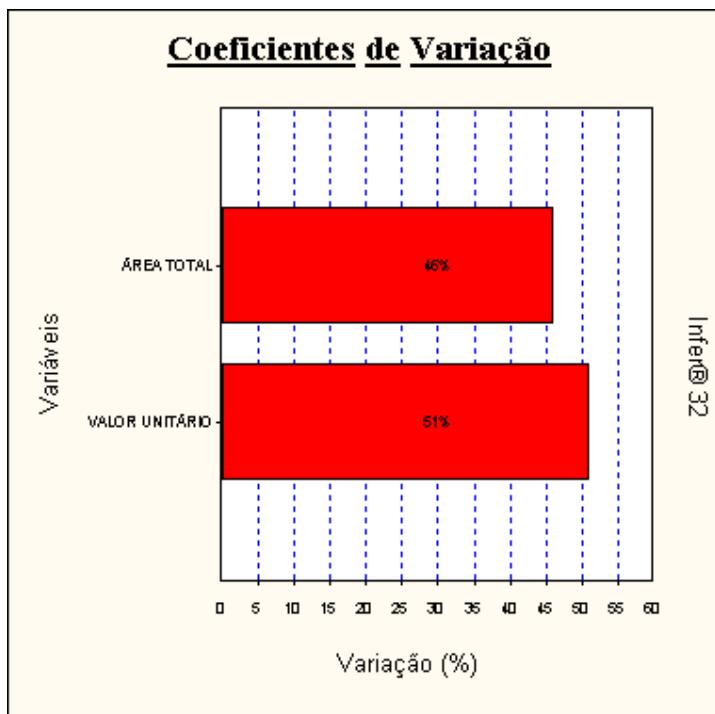


Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

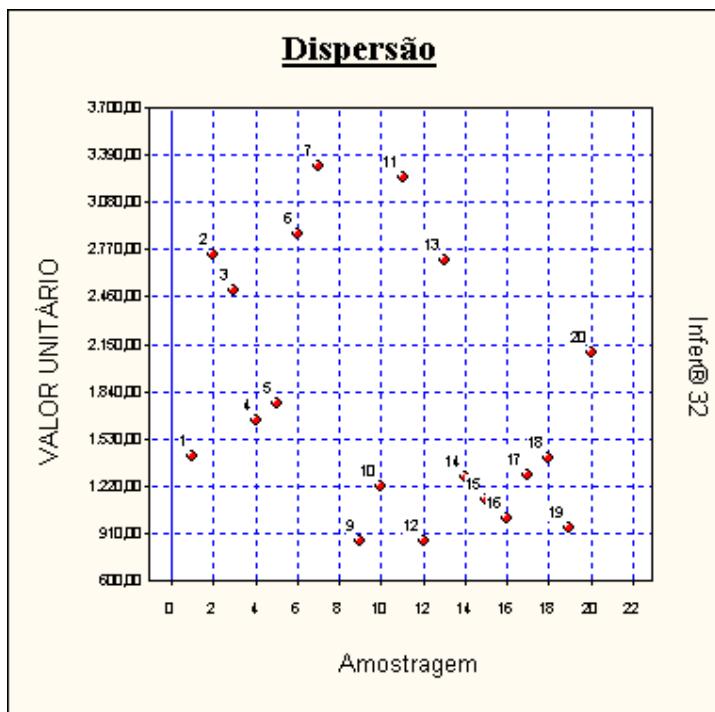
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
VALOR UNITÁRIO	1804,40	835,3854	859,38	3313,64	2454,26	46,2970
ÁREA TOTAL	660,69	297,3489	270,00	1250,00	980,00	45,0054

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

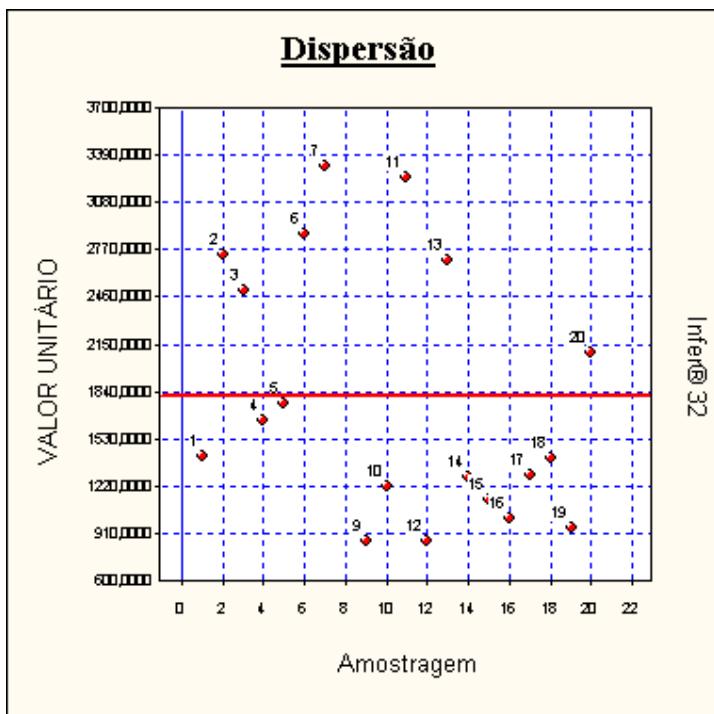


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável VALOR UNITÁRIO.

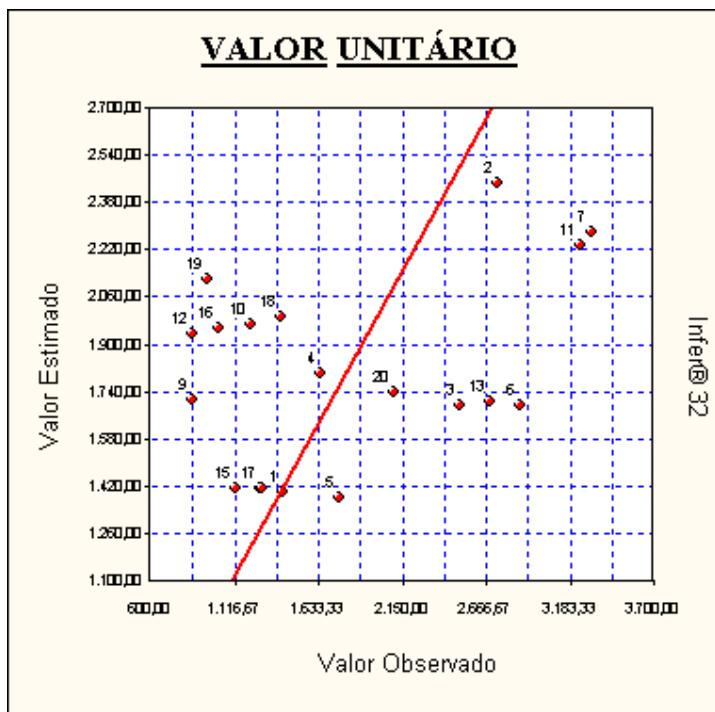
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	1.416,08	1.397,94	-18,14	-1,2807 %
2	2.736,00	2.443,66	-292,34	-10,6849 %
3	2.504,49	1.691,92	-812,57	-32,4447 %
4	1.646,34	1.799,31	152,97	9,2915 %
5	1.766,67	1.380,59	-386,08	-21,8537 %
6	2.875,09	1.692,13	-1.182,96	-41,1450 %
7	3.313,64	2.280,95	-1.032,69	-31,1649 %
9	859,38	1.712,53	853,15	99,2748 %
10	1.220,72	1.967,45	746,73	61,1711 %
11	3.241,71	2.232,13	-1.009,58	-31,1434 %
12	860,77	1.933,82	1.073,05	124,6617 %
13	2.693,66	1.703,85	-989,81	-36,7459 %
14	1.275,00	1.413,13	138,13	10,8338 %
15	1.125,00	1.413,13	288,13	25,6117 %
16	1.012,50	1.955,52	943,02	93,1373 %
17	1.290,00	1.413,13	123,13	9,5450 %
18	1.401,20	1.993,48	592,28	42,2697 %
19	945,38	2.120,40	1.175,02	124,2908 %
20	2.100,00	1.738,56	-361,44	-17,2113 %

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

$$[\text{VALOR UNITÁRIO}] = 1087,7 + 1,0848 \times [\text{ÁREA TOTAL}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{VALOR UNITÁRIO}] = 1087,7 + 1,0848 \times [\text{ÁREA TOTAL}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
ÁREA TOTAL	b1 = 1,0847	0,6285	0,2466	1,9228

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) : 0,3861
 Valor t calculado : 1,726
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,1491
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,0990

Tabela de Somatórios

	1	VALOR UNITÁRIO	ÁREA TOTAL
VALOR UNITÁRIO		7,4423x10 ⁷	2,4377x10 ⁷
ÁREA TOTAL		2,4377x10 ⁷	9,8853x10 ⁶

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,8727x10 ⁶	1	1,8727x10 ⁶	2,978
Residual	1,0688x10 ⁷	17	6,2875x10 ⁵	
Total	1,2561x10⁷	18	6,9786x10⁵	

F Calculado : 2,978
 F Tabelado : 4,451 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 10%

Correlações Parciais

	VALOR UNITÁRIO	ÁREA TOTAL
VALOR UNITÁRIO		0,3861
ÁREA TOTAL		1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	VALOR UNITÁRIO	ÁREA TOTAL
VALOR UNITÁRIO	8	1,726
ÁREA TOTAL	1,726	8

Valor t tabelado (t crítico): 1,740

pág. 44

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 (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
ÁREA TOTAL	b1	1,726	10%	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%)

Coeficiente t de Student = 0,5344

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
ÁREA TOTAL	b1	1,726	5,1%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [VALOR UNITÁRIO].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	1416,0800	1397,9443	18,1356	0,0228	0,0246	328,9020
2	2736,0000	2443,6616	292,3383	0,3686	0,4317	85461,7037
3	2504,4900	1691,9167	812,5732	1,0247	1,0566	6,6027x10 ⁵
4	1646,3400	1799,3088	-152,9688	-0,1929	-0,1982	23399,4763
5	1766,6700	1380,5880	386,0819	0,4868	0,5276	1,4905x10 ⁵
6	2875,0900	1692,1336	1182,9563	1,4918	1,5382	1,3993x10 ⁶
7	3313,6400	2280,9463	1032,6936	1,3023	1,4328	1,0664x10 ⁶
9	859,3800	1712,5273	-853,1473	-1,0759	-1,1080	7,2786x10 ⁵
10	1220,7200	1967,4480	-746,7280	-0,9417	-0,9748	5,5760x10 ⁵
11	3241,7100	2232,1317	1009,5782	1,2732	1,3812	1,0192x10 ⁶
12	860,7700	1933,8202	-1073,0502	-1,3532	-1,3969	1,1514x10 ⁶
13	2693,6600	1703,8492	989,8107	1,2482	1,2861	9,7972x10 ⁵
14	1275,0000	1413,1311	-138,1311	-0,1742	-0,1872	19080,2031
15	1125,0000	1413,1311	-288,1311	-0,3633	-0,3905	83019,5357
16	1012,5000	1955,5156	-943,0156	-1,1892	-1,2297	8,8927x10 ⁵
17	1290,0000	1413,1311	-123,1311	-0,1552	-0,1669	15161,2699
18	1401,2000	1993,4825	-592,2825	-0,7469	-0,7752	3,5079x10 ⁵
19	945,3800	2120,4004	-1175,0204	-1,4818	-1,5671	1,3806x10 ⁶
20	2100,0000	1738,5618	361,4381	0,4558	0,4688	1,3063x10 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

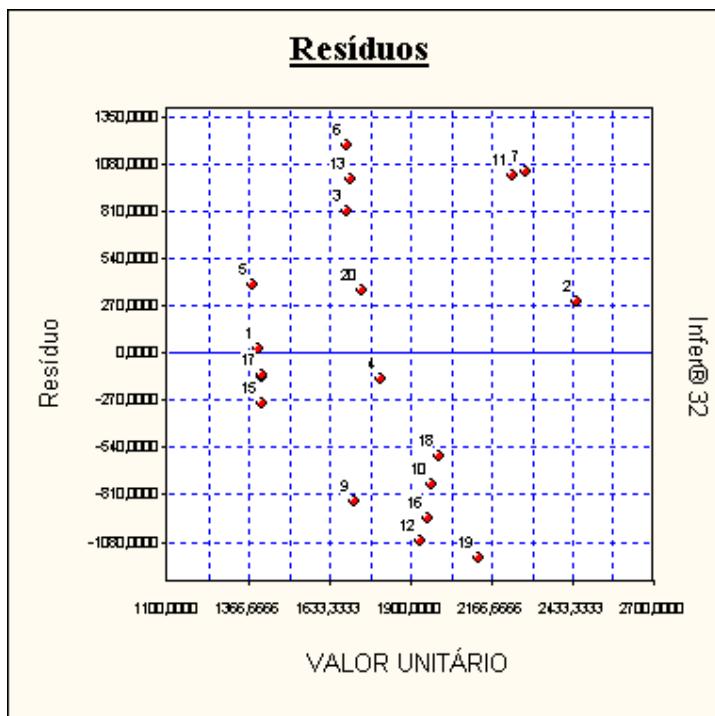
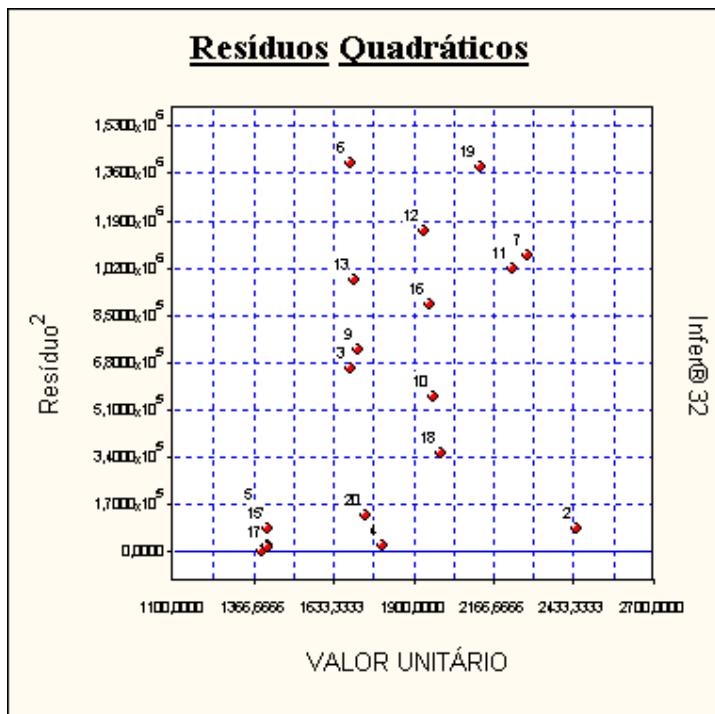


Gráfico de Resíduos Quadráticos



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

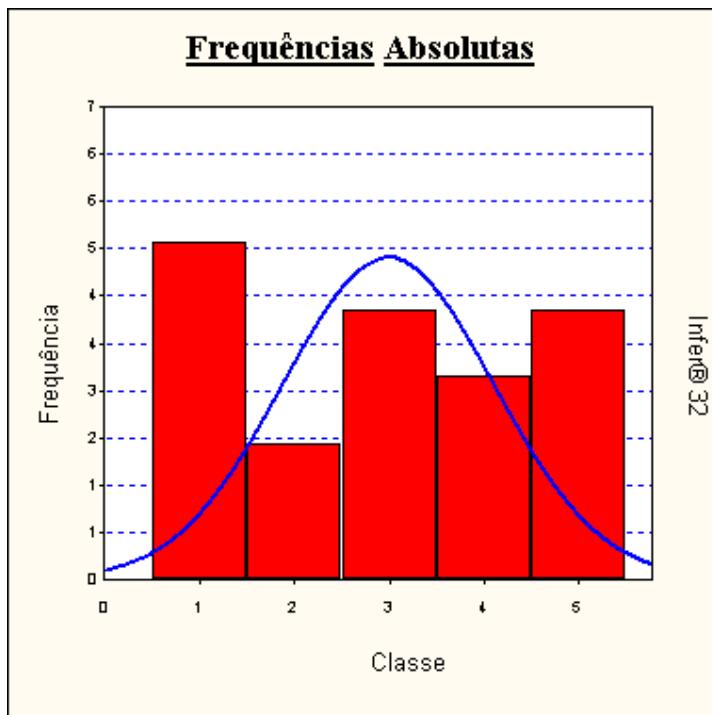
Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 19
 Graus de liberdade : 18
 Valor médio : $-2,1035 \times 10^{-16}$
 Variância : $5,6257 \times 10^5$
 Desvio padrão : 750,0487
 Desvio médio : 640,5901
 Variância (não tendenciosa) : $6,2875 \times 10^5$
 Desvio padrão (não tend.) : 792,9427
 Valor mínimo : -1175,0204
 Valor máximo : 1182,9563
 Amplitude : 2357,9768
 Número de classes : 5
 Intervalo de classes : 471,5953

Intervalos de Classes

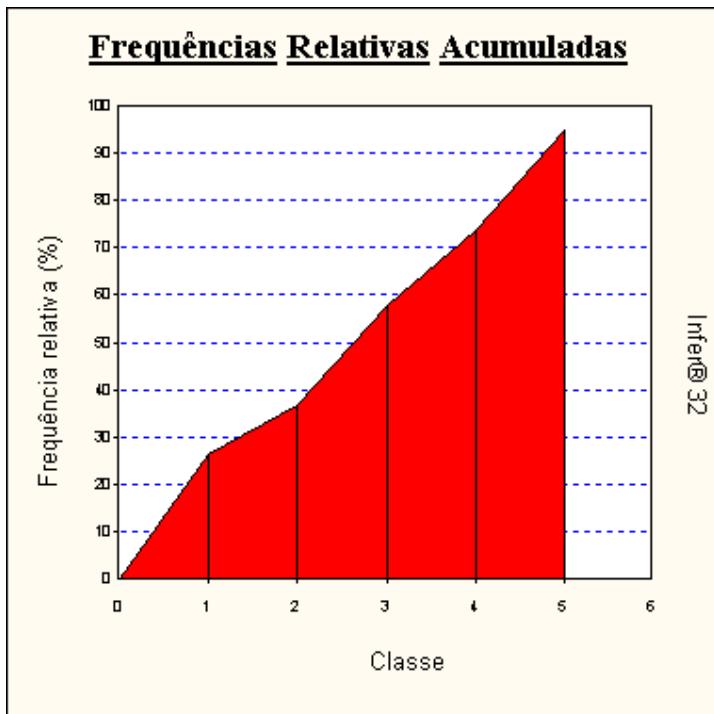
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq. (%)	Média
1	-1175,0204	-703,4251	5	26,32	-958,1923
2	-703,4251	-231,8297	2	10,53	-440,2068
3	-231,8297	239,7655	4	21,05	-99,0238
4	239,7655	711,3609	3	15,79	346,6194
5	711,3609	1182,9563	4	21,05	1005,5224

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.	VALOR UNITÁRIO	Erro/Desvio Padrão(*)
8	3997,7200	3,0693

Presença de Outliers

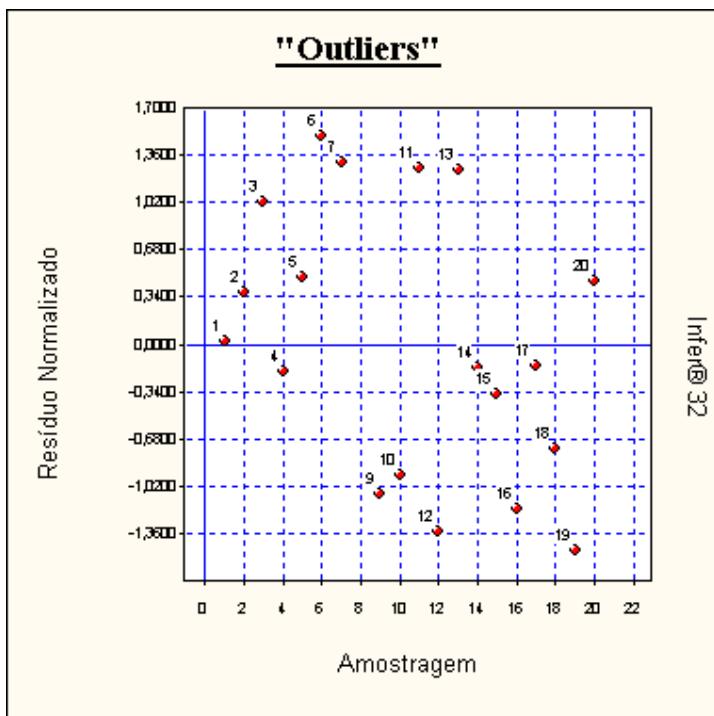
Critério de identificação de outlier:

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: 10,66 (para o nível de significância de 0,10 %)

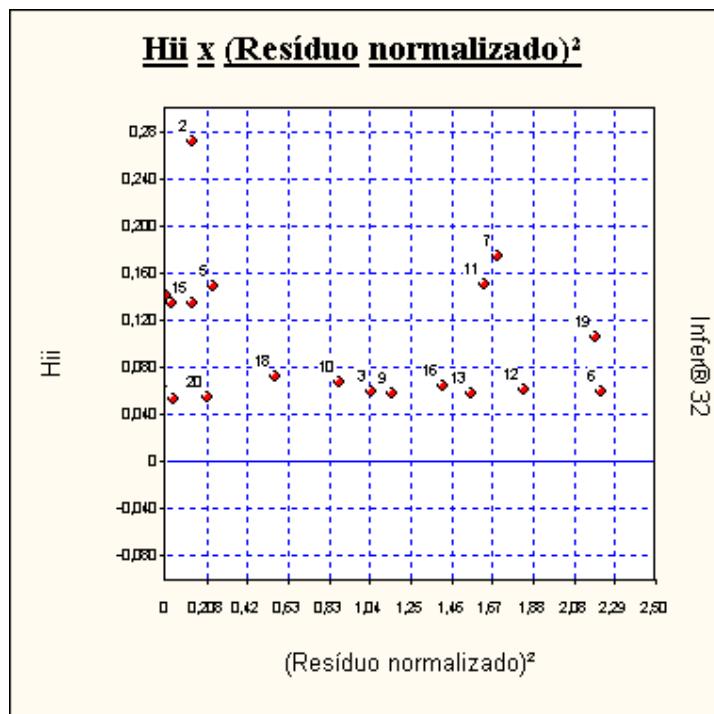
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	4,9907x10 ⁻⁵	0,1408	Sim
2	0,0346	0,2708	Sim
3	0,0352	0,0593	Sim
4	1,0915x10 ⁻³	0,0526	Sim
5	0,0242	0,1485	Sim
6	0,0746	0,0593	Sim
7	0,2160	0,1738	Sim
9	0,0372	0,0571	Sim
10	0,0340	0,0668	Sim
11	0,1687	0,1503	Sim
12	0,0640	0,0615	Sim
13	0,0509	0,0580	Sim
14	2,7211x10 ⁻³	0,1343	Sim
15	0,0118	0,1343	Sim
16	0,0524	0,0648	Sim
17	2,1622x10 ⁻³	0,1343	Sim
18	0,0232	0,0717	Sim
19	0,1455	0,1059	Sim
20	6,3911x10 ⁻³	0,0549	Sim

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 %	52,63 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-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
19	-1175,0204	0,0692	0,0526	0,0691	0,0165
12	-1073,0502	0,0880	0,1053	0,0353	0,0172
16	-943,0156	0,1172	0,1579	0,0119	0,0407
9	-853,1473	0,1410	0,2105	0,0169	0,0695
10	-746,7280	0,1732	0,2632	0,0373	0,0899
18	-592,2825	0,2275	0,3158	0,0356	0,0882
15	-288,1311	0,358	0,3684	0,0423	0,0102
4	-152,9688	0,424	0,4211	0,0550	$2,4609 \times 10^{-3}$
14	-138,1311	0,431	0,4737	$9,8012 \times 10^{-3}$	0,0428
17	-123,1311	0,438	0,5263	0,0353	0,0880
1	18,1356	0,509	0,5789	0,0171	0,0698
2	292,3383	0,644	0,6316	0,0648	0,0122
20	361,4381	0,676	0,6842	0,0441	$8,4706 \times 10^{-3}$
5	386,0819	0,687	0,7368	$2,6240 \times 10^{-3}$	0,0500
3	812,5732	0,847	0,7895	0,1104	0,0577
13	989,8107	0,894	0,8421	0,1045	0,0519
11	1009,5782	0,899	0,8947	0,0564	$3,7903 \times 10^{-3}$
7	1032,6936	0,904	0,9474	$8,8657 \times 10^{-3}$	0,0437
6	1182,9563	0,932	1,0000	0,0152	0,0678

Maior diferença obtida: 0,1104

Valor crítico: 0,2720 (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).

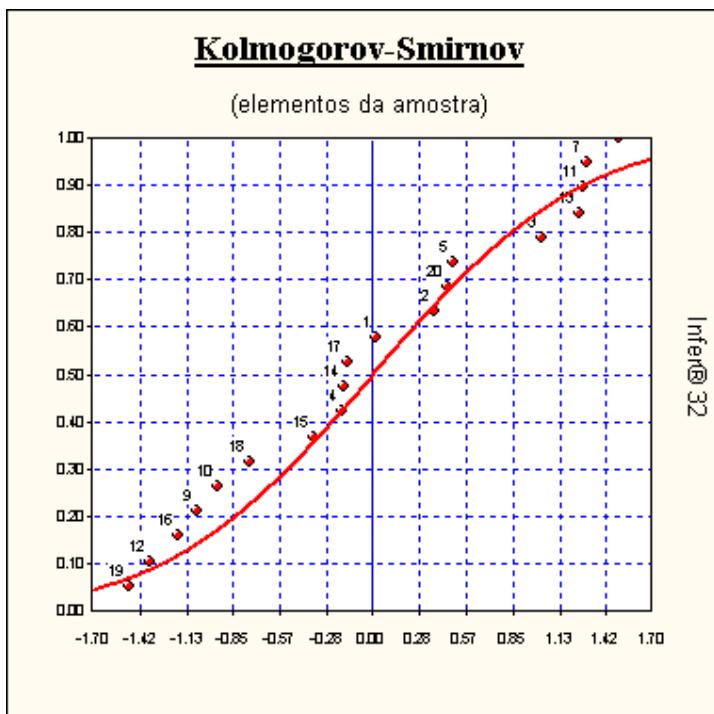
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

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 .. : 9
 Número de elementos negativos . : 10
 Número de sequências : 9
 Média da distribuição de sinais : 9,5
 Desvio padrão : 2,179

Teste de Sequências (desvios em torno da média):

Limite inferior : -0,4611
 Limite superior . : -0,9346
 Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

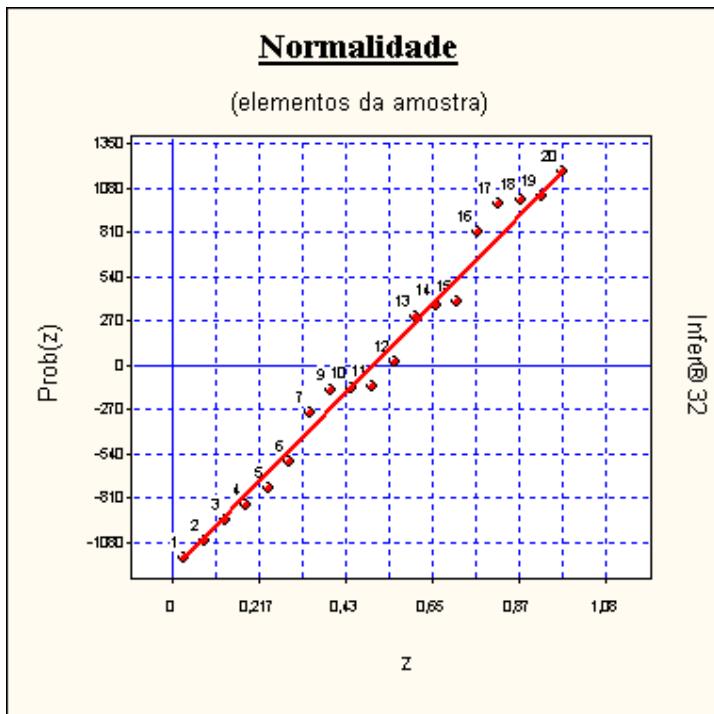
Teste de Sinais (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,2294
 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).

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,1319
 (nível de significância de 5,0%)

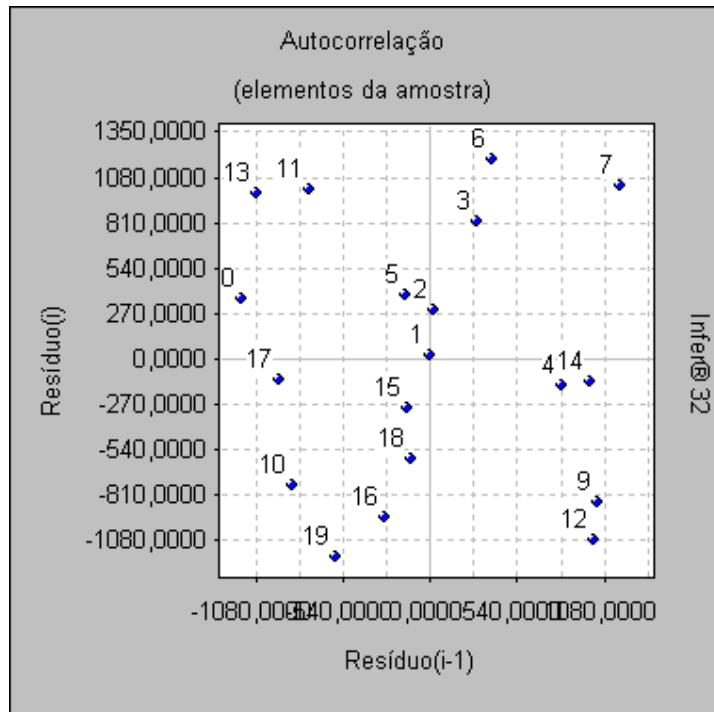
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,20
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,80

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 $DU = 1,41$ $4-DU = 2,59$

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

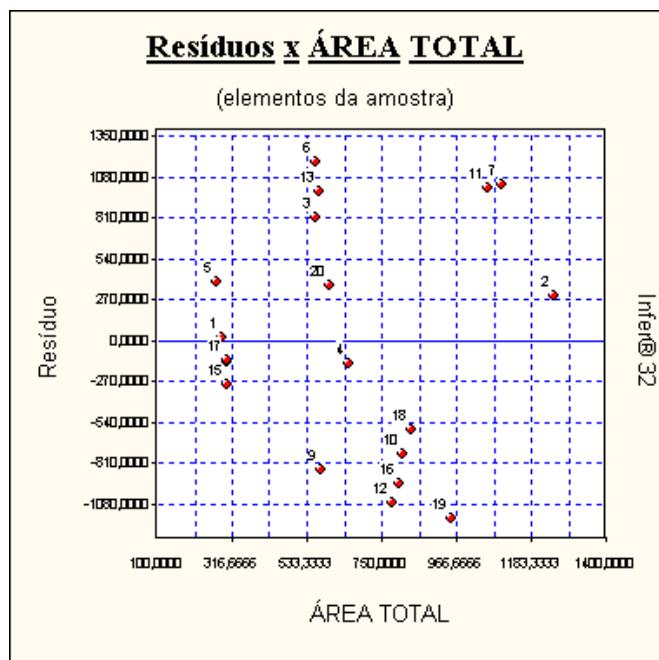
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Gráfico de Autocorrelação



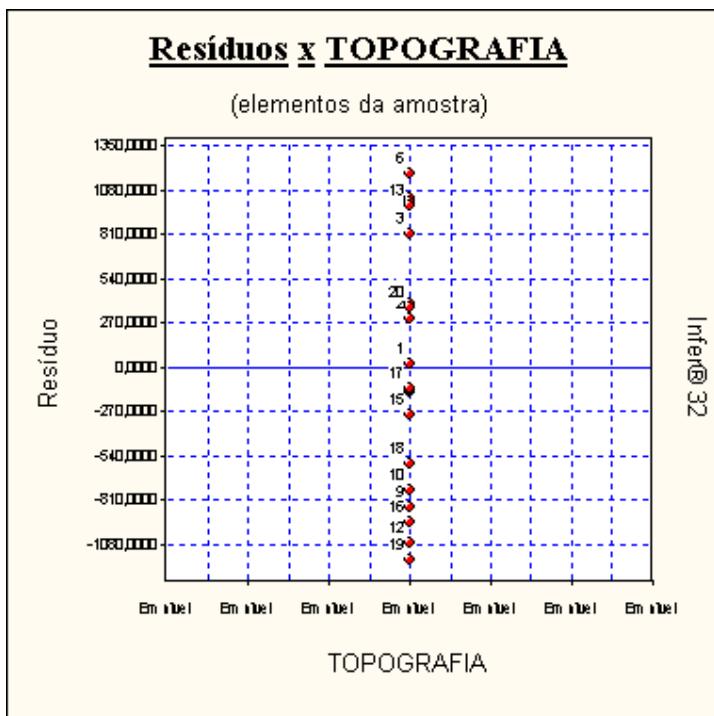
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

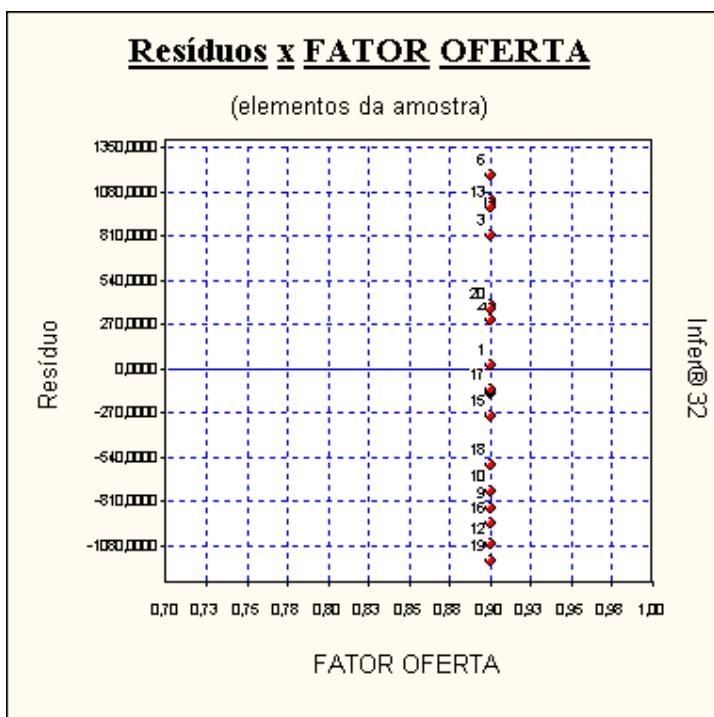


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Omitidas

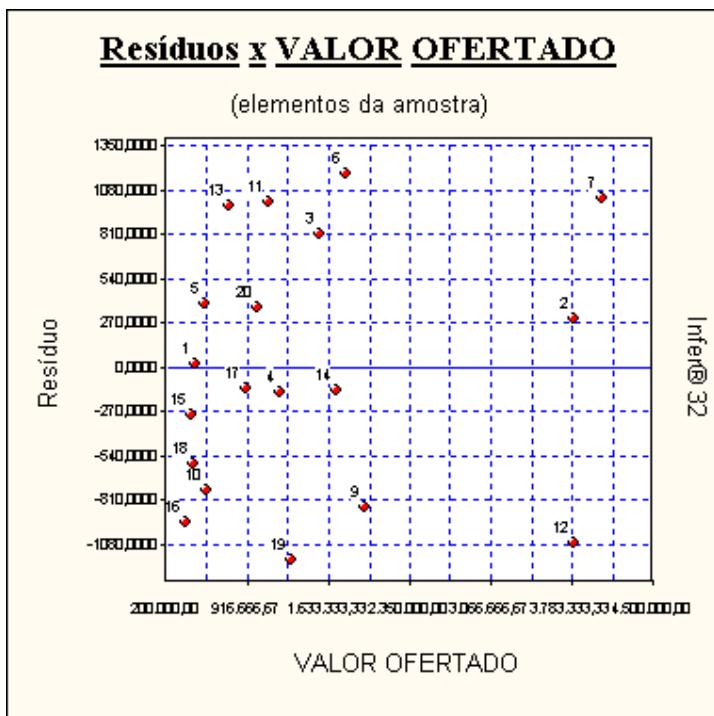


Resíduos x Variáveis Omitidas



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

Resíduos x Variáveis Omitidas



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliado
ÁREA TOTAL	270,00	1.250,00	188,00

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- ÁREA TOTAL = 188,00

Outras variáveis não usadas no modelo:

- TOPOGRAFIA = Em nível

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

Estima-se VALOR UNITÁRIO do TERRENO = 1.291,64 R\$/M²

O modelo utilizado foi:

[VALOR UNITÁRIO] = 1087,7 + 1,0848 x [ÁREA TOTAL]

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

Mínimo: 827,12 R\$/M²

Máximo: 1.756,16 R\$/M²

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I

Para um ÁREA de 188 R\$, teremos:

VALOR DE MERCADO obtido = R\$ 242.827,75

VALOR DE MERCADO mínimo = R\$ 155.497,71

VALOR DE MERCADO máximo = R\$ 330.157,80

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, até 999 características do objeto sob avaliação podem extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

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

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Aprovada
ÁREA TOTAL	270,00	1.250,00	188,00	30,3% abaixo do lim. inferior	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

1 característica do objeto sob avaliação extrapolou os limites amostrais dentro dos limites de extrapolação permitidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é permitido que até 999 características do objeto sob avaliação extrapolarem os limites amostrais, portanto as extrapolações das características do objeto sob avaliação atendem aos parâmetros selecionados.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

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. Valor estimado deve ser inferior a 3.976,37
- Limite inferior: 20,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 1.031,26

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
VALOR UNITÁRIO	859,38	3.313,64	1.291,64	Dentro dos limites

Variável dependente	Aprovado
VALOR UNITÁRIO	Aprovado

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

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extração permitidos.

» Extração do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

São admitidas extrações 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: 1.291,64
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 2.583,27
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação	Aprovada
ÁREA TOTAL	1.380,59	2.443,66	89,1% acima do lim. superior	Aprovada

É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

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 -
ÁREA TOTAL	895,47	1.687,80	792,33	61,34 %
Valor estimado	827,12	1.756,16	929,04	71,93 %

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

- *O valor estimado possui uma precisão superior ao limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.*
- *A variável "ÁREA TOTAL" possui uma precisão superior ao limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.*

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (VALOR UNITÁRIO) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
ÁREA TOTAL	1,0847	0,1578%

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

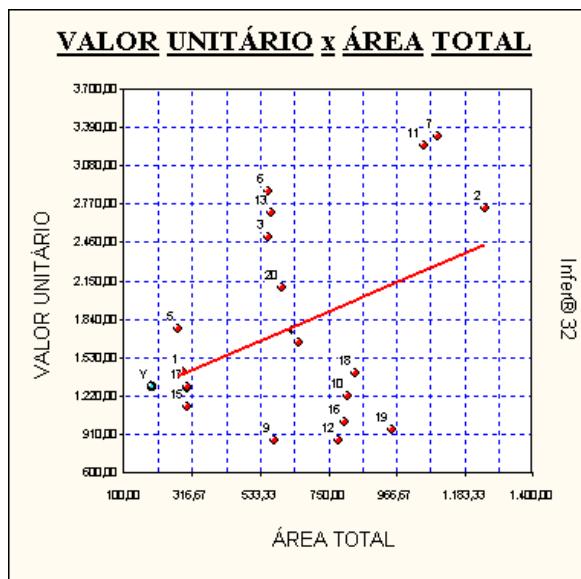
*(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.*

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:

- ÁREA TOTAL = 660,6947



VALOR DO TERRENO 188 M²

Conclui que o Valor de Mercado do imóvel deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica- PTAM - o valor é de R\$ 155.497,71 (cento cinquenta e cinco mil e quatrocentos e noventa e sete reais e setenta e hum centavos).

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

CONCLUSÃO

Somando o valor do terreno de 144 m² que é de R\$ 107.649,00 (cento e sete mil e seiscentos e quarenta e nove reais); com o valor do terreno de 188 m² que é de R\$ 155.497,71 (cento cinquenta e cinco mil e quatrocentos e noventa e sete reais e setenta e hum centavos); com o valor da edificação que é de R\$ 184.723,22 (cento e oitenta e quatro mil e setecentos e vinte e três reais e vinte e dois centavos); conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o valor total do imóvel avaliado é de R\$ 447.869,93 (quatrocentos e quarenta e sete mil e oitocentos e sessenta e nove reais e noventa e três centavos).



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

PISO TERREO nº 453



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



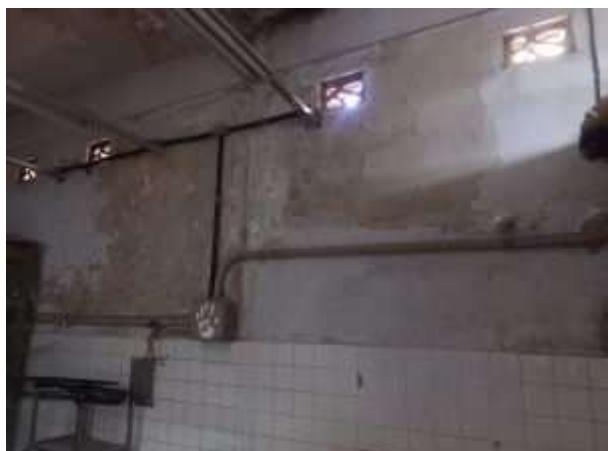
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



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



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



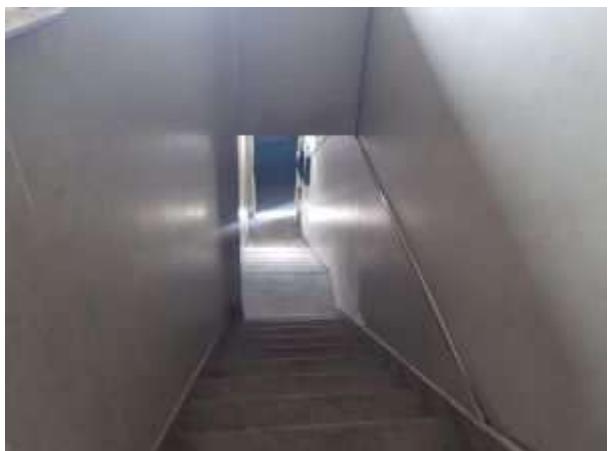
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



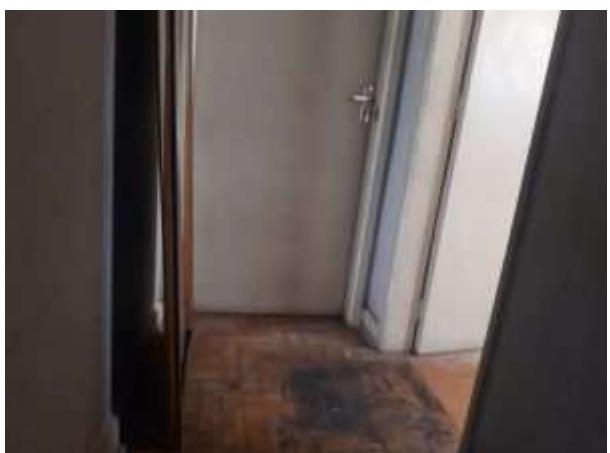
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



PISO SUPERIOR Nº 457



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



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



pág. 72

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



pág. 73

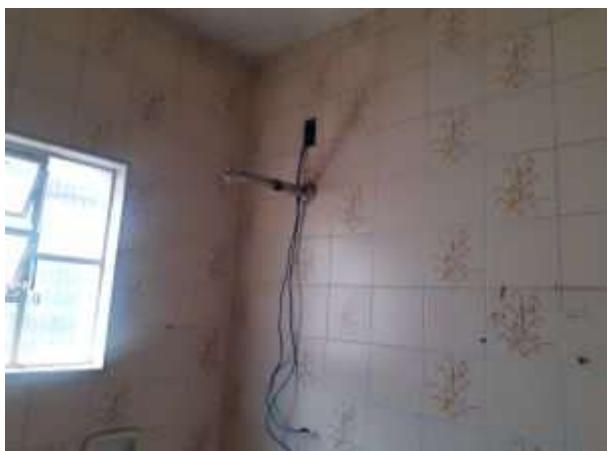
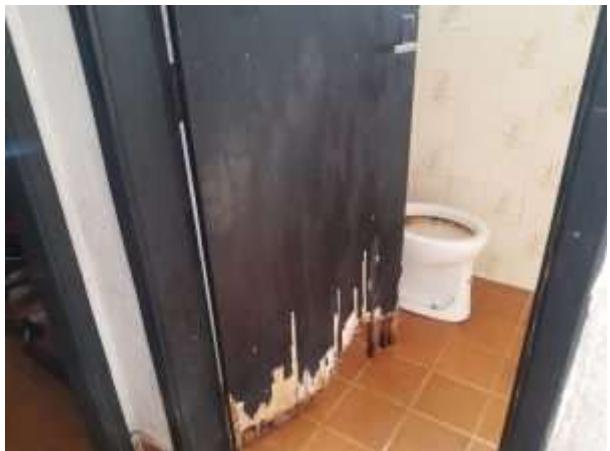
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



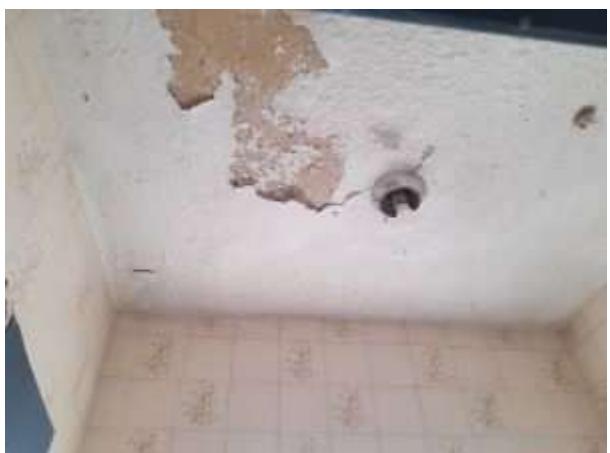
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



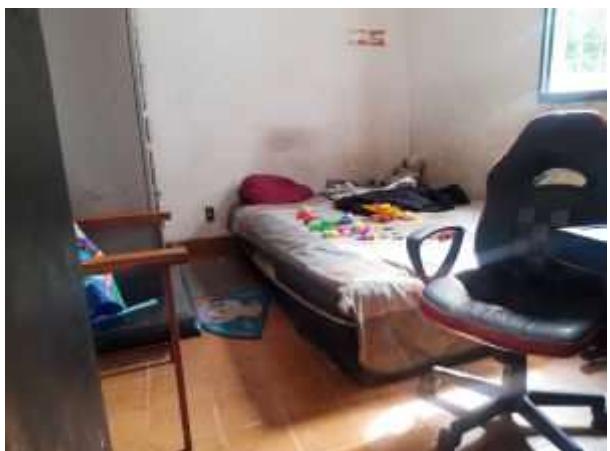
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



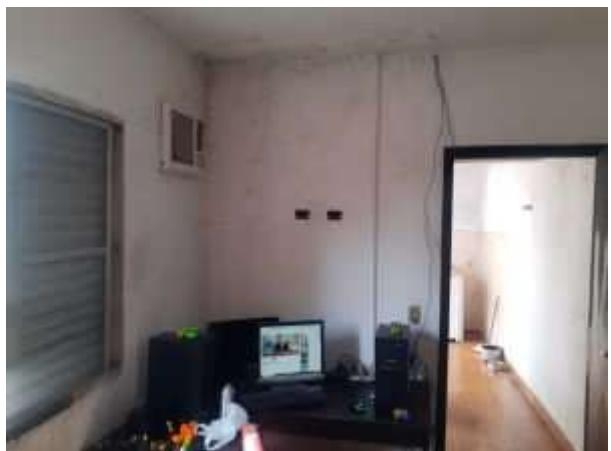
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



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



FACHADA



pág. 79

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



AMOSTRA DE TERRENOS REGIÃO CENTRO-JD BELA VISTA

ELEMENTO 01

Terreno Padrão - Centro Residencial para Venda em São José dos Campos

Código
19838

Fazer Pergunta
Dúvidas

A. Terreno
285.96 M²

Total i

450.000,00

pág. 81

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



(12) 3935-6313

(012) 92001-5476



ELEMENTO 02

Terreno Padrão - Centro Residencial ou Comercial para Venda em São José dos Campos

Código
12046

Fazer Pergunta
Dúvidas

A. Terreno
1250.00 M²

Total (i)

3.800.000,00

pág. 82

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



(12) 3935-6313

(012) 92001-5476



ELEMENTO 03

Terreno Padrão - Centro Residencial ou Comercial para Venda em São José dos Campos

Código
11003

Fazer Pergunta
Dúvidas

A. Terreno
557.00 M²

Total i

1.550.000,00

pág. 83

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



(12) 3935-6313

(012) 92001-5476



ELEMENTO 04

Terreno Padrão - Centro Residencial ou Comercial para Venda em São José dos Campos

Código
10436

Fazer Pergunta
Dúvidas

A. Terreno
656.00 M²

Total

1.200.000,00

pág. 84

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



(12) 3935-6313 ▶ (012) 92001-5476  ▶

ELEMENTO 05

Terreno Padrão - Centro Residencial ou Comercial para Venda em São José dos Campos

Código
10389

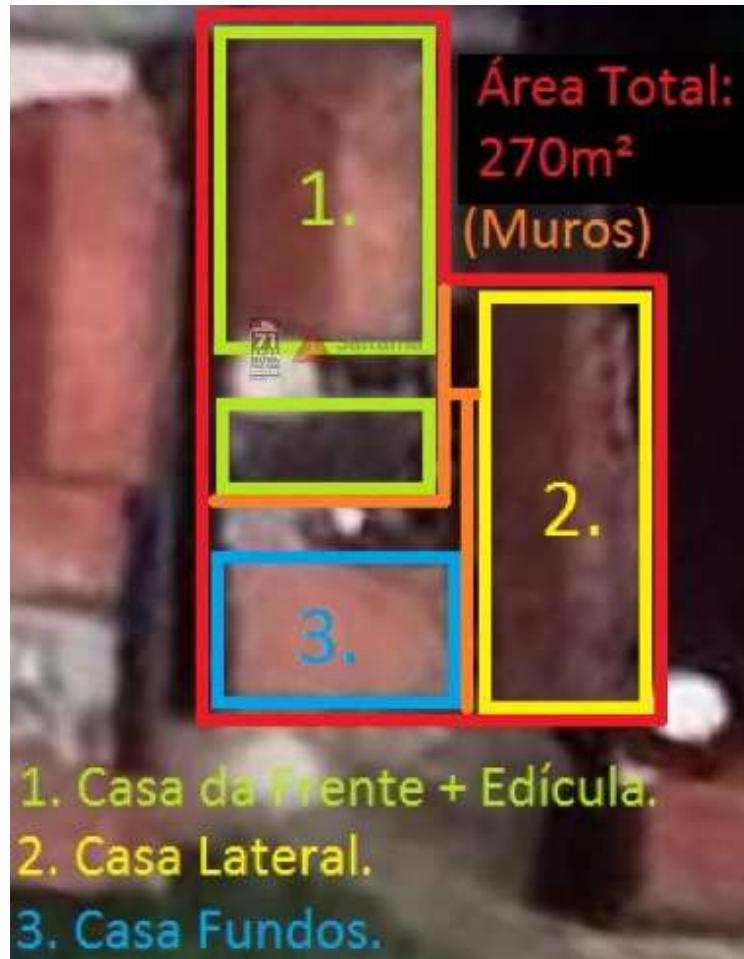
Fazer Pergunta
Dúvidas

A. Terreno
260.00 M²

Total 

530.000,00

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



(12) 3935-6313 ▶

(012) 92001-5476



ELEMENTO 06

Terreno Padrão - Centro Residencial ou Comercial para Venda em São José dos Campos

Código
3677

Fazer Pergunta
Dúvidas

A. Terreno
557.20 M²

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

Total ⓘ **1.780.000,00**



(12) 3935-6313

(012) 92001-5476



ELEMENTO 07

Terreno Padrão - Centro Comercial para Venda em São José dos Campos

Código
2732

Fazer Pergunta
Dúvidas

A. Terreno
1100.00 M²

Total ⓘ **4.050.000,00**

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



(12) 3935-6313 ▶ (012) 92001-5476  ▶

ELEMENTO 08

Terreno para venda com 439,00m² - Centro
 Terreno Padrão - Centro Residencial para Venda em São José dos Campos

Código
15296

Fazer Pergunta
Dúvidas

A. Terreno
439.00 M²

Total 

1.950.000,00

pág. 88

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



(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



ELEMENTO 09

Terreno de 576,00m² para venda - Vila Maria

Terreno Padrão - Vila Maria Residencial ou Comercial para Venda em São José dos Campos

Código
14420

Fazer Pergunta
Dúvidas

A. Terreno
576.00 M²

Total

550.000,00

pág. 89

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



(12) 3203-5000 (012) 99114-8401 

ELEMENTO 10

Terreno para venda de 811m² no Centro da Cidade!
 Terreno Padrão - Centro Residencial ou Comercial para Venda em São José dos Campos

Código
14208

Fazer Pergunta
Dúvidas

A. Terreno
811.00 M²

Total 

1.100.000,00

pág. 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



(12) 3203-5000 (012) 99114-8401 

ELEMENTO 11

Terreno Padrão - Centro Residencial ou Comercial para Venda em São José dos Campos

Código
8281

Fazer Pergunta
Dúvidas

A. Terreno
1055.00 M²

Total 

3.800.000,00



pág. 91

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



(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



ELEMENTO 12

Terreno Padrão - Vila Maria Residencial para Locação ou Venda em São José dos Campos

Código
7891

Fazer Pergunta
Dúvidas

A. Terreno
780.00 M²

Total

746.000,00



pág. 92

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



(12) 3203-5000

(012) 99114-8401

**ELEMENTO 13**

Terreno Padrão - Centro Comercial para Locação ou Venda
em São José dos Campos

Código
3108Fazer Pergunta
DúvidasA. Terreno
568.00 M²

Total

1.700.000,00



pág. 93

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



(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



ELEMENTO 14



Terreno à venda, 300 m² por R\$ 425.000,00 - Jardim Bela Vista - São José dos Campos/SP



pág. 94

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



CRECI: 3787J

Unidade Jardim Esplanada

Avenida São João, 1301
 Jardim Esplanada
 São José dos Campos/SP

(12) 99611-3126
 (12) 3203-2400

ELEMENTO 15

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 375.000

COD. 1856

Jardim Bela Vista, São José dos Campos - SP [VER NO MAPA](#)

Matsuda Negócios Imobiliários

CRECI: 129878-F-SP

(12) 3941-2991

pág. 95

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

Lote/Terreno à Venda, 800 m² por R\$ 900.000

COD. TE0653

Avenida Doutor Mário Galvão, 124 - Jardim Bela Vista, São José dos Campos - SP [VER NO MAPA](#)



MOVAE
IMÓVEIS

CRECI: 031466-J

Unidade Jardim Esplanada

Avenida Barão do Rio Branco, 1068
Jardim Esplanada
São José dos Campos/SP

(12) 99601-8090
(12) 3206-2324

pág. 96

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 17

MOVAE
IMÓVEIS

Terreno à venda, 300 m² por R\$ 430.000,00 - Jardim Bela Vista - São José dos Campos/SP



MOVAE
IMÓVEIS

CRECI: 031466-J

Unidade Jardim Esplanada

Avenida Barão do Rio Branco, 1068
 Jardim Esplanada
 São José dos Campos/SP

(12) 99601-8090
 (12) 3206-2324

pág. 97

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



Terreno, 835 m² - venda por R\$ 1.300.000,00 ou aluguel por R\$ 4.000,00 - Jardim Bela Vista - São José dos Campos/SP



CRECI: 031466-J

Unidade Jardim Esplanada

Avenida Barão do Rio Branco, 1068
 Jardim Esplanada
 São José dos Campos/SP

(12) 99601-8090
 (12) 3206-2324

pág. 98

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 19



Venda
R\$ 1.000.000,00

[\\$ Simule seu financiamento](#)

952,00 m² total

Compartilhe esse imóvel



Villani - CRECI 24391-J

[\(12\) 99623-0935](#)

[E-mail:
falecom@imoveisvillani.com.br](mailto:falecom@imoveisvillani.com.br)

ELEMENTO 20

Excelente Terreno SJCampos, com 600m²

JARDIM BELA VISTA - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP

TE00972



Venda
R\$ 1.400.000,00

IPTU Anual
R\$ 1.507,80

[\\$ Simule seu financiamento](#)

611,00 m² total
611,00 m² terreno

Compartilhe esse 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

Villani - CRECI 24391-J

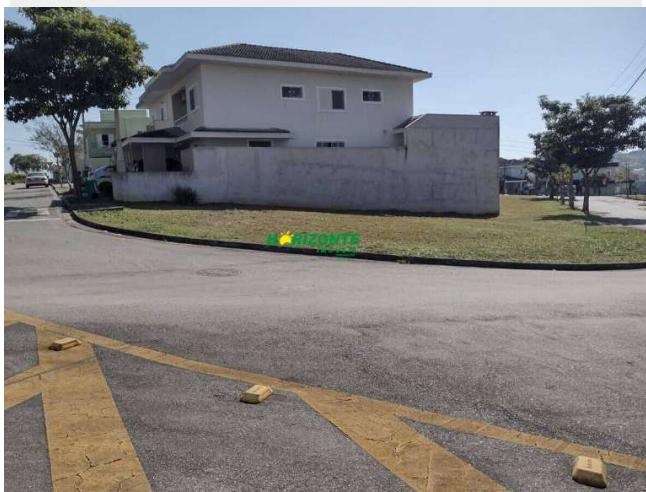
 (12) 99623-0935

 E-mail:
falecom@imoveisvillani.com.br

ELEMENTO 21



Horizonte Imóveis São José dos Campos, Casas compra Urbanova
(12) 99739-8582 / (12) 3949-2666
<https://www.horizonteimoveis.com.br>



Urbanova

Terreno à venda, 325 m² - Urbanova - São José dos Campos/SP

Venda

R\$ 663.270

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 22



Horizonte Imóveis São José dos Campos, Casas compra Urbanova
(12) 99739-8582 / (12) 3949-2666
<https://www.horizonteimoveis.com/>



Urbanova

Terreno à venda, 344 m² - Urbanova - São José dos Campos/SP

Venda

R\$ 698.950

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 23



Horizonte Imóveis São José dos Campos, Casas compra Urbanova
(12) 99739-8582 / (12) 3949-2666
<https://www.horizonteimoveis.com/>



Urbanova

Terreno à venda, 320 m² - Urbanova - São José dos Campos/SP

Venda

R\$ 653.600

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 24



Horizonte Imóveis São José dos Campos, Casas compra Urbanova
(12) 99739-8582 / (12) 3949-2666
<https://www.horizonteimoveis.com/>



Urbanova

Terreno à venda, 250 m² por R\$ 570.000,00 -
Urbanova - São José dos Campos/SP

Venda

R\$ 570.000

