

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 0005681-34.2021.8.26-0577

Finalidade do Parecer: Valor de mercado imobiliário

Exmo. Sr. Dr. LUÍS MAURICIO SODRÉ DE OLIVEIRA, MM Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP

Oscar Paulo Florentino, Corretor de Imóveis, Avaliador Perito Judicial nomeado por Vossa Excelência, apresento o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) do imóvel conforme Termo de Penhora às fls. 142.**



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



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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

Exequente: Condomínio Parque Campo das Hortências

Executado: Gustavo Barbosa da Silva

Localidade: Rua Das Marulas nº 51 – apto 401 – Bloco 05

Bairro: Jardim São José II – São José dos Campos/SP

Vistoria:

Realizada no dia 22 de outubro de 2024 às 15h30, acompanhado pelo inquilino Sr. Nilson Souza Ferreira RG 42.701.900-X.

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

1.2) Objetivo:

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

- ▶ Tipo: apartamento;
- ▶ Finalidade: apuração do valor de venda para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

1.3) Atividades Básicas:

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

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

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

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

1.4) 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.”*

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

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

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

***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 disposto 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.”*

1.5) Condições e limitações:

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

- ▶ Neste trabalho comuniquei 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 seqüência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- ▶ A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- ▶ Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispenso considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que considero de caráter jurídico.

1.6) Diagnóstico de Mercado:

O imóvel se situa em bairro onde existe uma forte vocação para edificações com apartamentos de 01;02;03;04 dormitórios e onde este tipo de empreendimento vem sendo construído há vários anos. Com o aquecimento do mercado de construção civil nos últimos anos, ocorreu uma oferta ainda maior deste tipo de unidade. Desta forma, não se encontrou dificuldades na obtenção de amostras

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 avaliação, tanto no próprio bairro, como também em bairros próximos e com as mesmas características **JARDIM SÃO JOSE II**.

Com relação à liquidez, pode-se observar que algumas unidades foram comercializadas nos últimos 12 meses, tanto novas unidades como imóveis mais velhos.

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."

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

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:

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

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) PARQUE CAMPOS DAS HORTÊNCIAS

3.1.1) Localização:

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

- ▶ Logradouro frontal: Rua Das Marulas;

- ▶ Bairro: Jardim São José II;

3.1.2) Acesso:

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

- ▶ Rodovia Presidente Dutra;
- ▶ Av. Constância da Cunha;
- ▶ Av. Prof. Nilton Santos;
- ▶ Av. Das Oliveiras

3.1.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

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

- ▶ Tipo de imóvel: Residencial; comercial
- ▶ Padrão construtivo: Normal,

3.1.4) Infra-estrutura urbana:

O local onde está situado 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:

- ▶ Frente principal: Rua Marulas;
- ▶ Formato: retangular;
- ▶ Topografia: plana;
- ▶ Solo: seco;

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

- ▶ Idade aparente: 20 anos;
- ▶ Empreendimento é constituído por 06 blocos, sem elevadores, com área de lazer, com churrasqueira, salão de festa, play ground, salão de jogos, recuado do alinhamento predial do logradouro para os quais entesta e afastados da demais divisas do lote. O bloco possui apto térreo mais 3 andares, fachadas com pintura látex sobre têmpera batida e caixilhos de alumínio. Com infraestrutura de serviços, os condôminos contam com interfone, antena coletiva, estacionamento na área externa, com portaria 24 horas com câmeras. O conjunto está em bom estado de conservação.

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

▶ Área total do imóvel avaliando = 91,1532 m²

(Incluindo a vaga de garagem e área comum)

▶ Área Privativa considerada = 40,28 m²

(Adotada para fins de avaliação)

DIVISÃO INTERNA:

Apartamento 2 dormitórios, piso cerâmica, cozinha, piso cerâmica, azulejo até o teto, 1 banheiro, com piso cerâmica, azulejo até o teto, área de serviço, piso cerâmica, azulejo até o teto,

- ▶ Instalações hidráulicas: embutidas;

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

- ▶ Instalações elétricas: embutidas;
- ▶ Iluminação: luminárias e plafons;
- ▶ Sistema de aquecimento de água;
- ▶ Gás canalizado;

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4.1) Análise de regressão:

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

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

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

4.2) Coleta de dados:

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

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são apartamentos usados, localizados na região leste bairro **Jardim São José I e II, Santa Inês I; II; III.**

4.3) Processamento e análise dos dados:

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

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

- ▶ **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.

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

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

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 15 dados da pesquisa, 15 foram efetivamente aproveitados na inferência.

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.

◆ Coeficiente de determinação (r²):

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação.

◆ Análise de variância:

A análise de variância, que encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO 4, 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.

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

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 auto-regressão:

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

◆ Verificação de homocedasticidade:

O gráfico de resíduos x valor estimado, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico.

◆ Normalidade de resíduos:

O teste de sequência, indica 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, cuja definição é a seguinte:

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

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

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

"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."

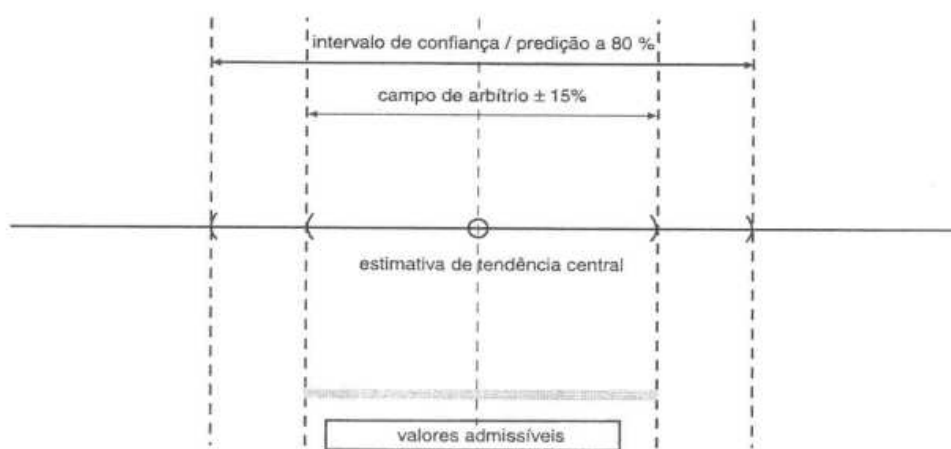


Figura A.1

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.

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.

► Apartamento

Área Privativa de Construção = 40,28 m²

Padrão de Acabamento = normal

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:

■ 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:

Modo de Estatística Inferencial.

Amostra

Nº Am.	ARE A	Unitario 2 R\$ m²	«CONSERVAÇÃO»	DORMITÓRIOS	«VALOR»
1	47,86	4.137,07	A Nova	2,00	220.000,00
2	54,00	3.466,67	B entre nova e regular	2,00	208.000,00
3	52,00	3.115,38	C Regular	2,00	180.000,00
4	47,00	3.734,04	C Regular	2,00	195.000,00
5	48,00	3.187,50	A Nova	2,00	170.000,00
6	49,00	3.581,63	B entre nova e regular	2,00	195.000,00
7	40,00	4.837,50	C Regular	2,00	215.000,00
8	56,00	4.098,21	C Regular	2,00	255.000,00
9	47,00	3.255,32	C Regular	2,00	170.000,00
10	46,00	3.873,91	B entre nova e regular	2,00	198.000,00
11	48,00	3.412,50	B entre nova e regular	2,00	182.000,00
12	48,00	3.656,25	B entre nova e regular	2,00	195.000,00
13	47,69	3.755,50	B entre nova e regular	2,00	199.000,00
14	48,00	3.000,00	A Nova	2,00	160.000,00
15	46,00	3.423,91	A Nova	2,00	175.000,00

Nº Am.	«Fator Oferta»
1	0,90
2	0,90
3	0,90
4	0,90
5	0,90
6	0,90
7	0,90
8	0,90
9	0,90
10	0,90
11	0,90
12	0,90
13	0,90
14	0,90
15	0,90

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

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

(a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%

(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 5%

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

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

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

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

Variáveis Independentes:

- **AREA**: Area Útil em m².

- **CONSERVAÇÃO**: ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Classificação:

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

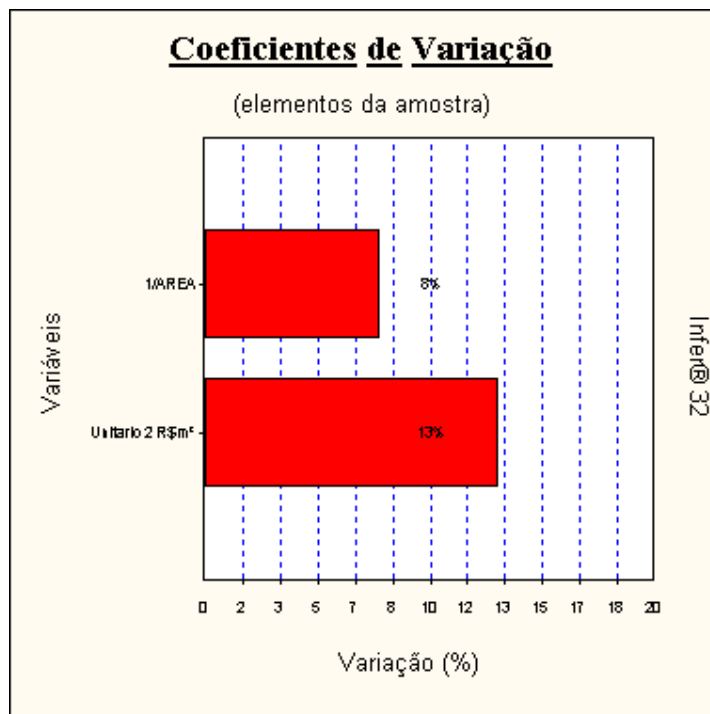
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 15
 Nº de variáveis independentes : 1
 Nº de graus de liberdade : 13
 Desvio padrão da regressão : 438,3075

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Unitário 2 R\$ m²	3635,69	473,3910	13,02%
1/AREA	0,0208	1,6119x10 ⁻³	7,74%

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

Distribuição das Variáveis

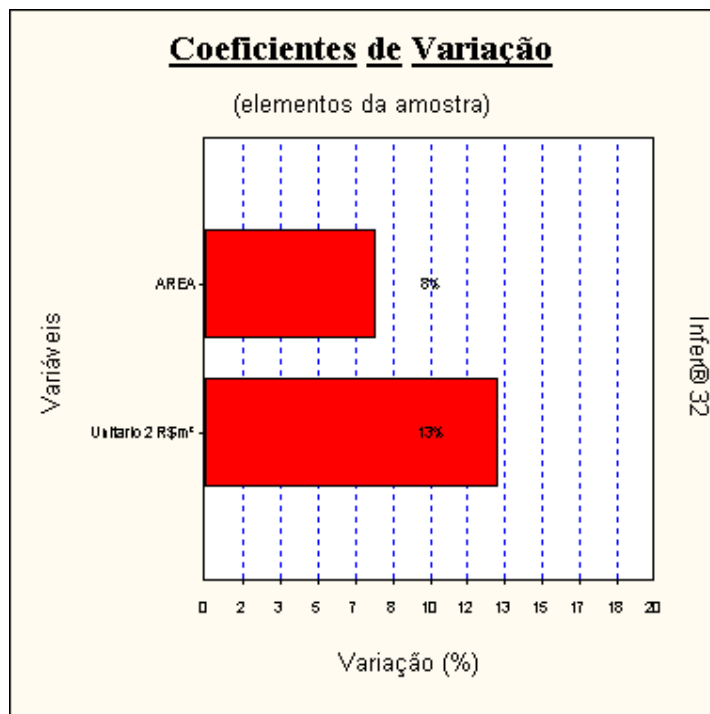


Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

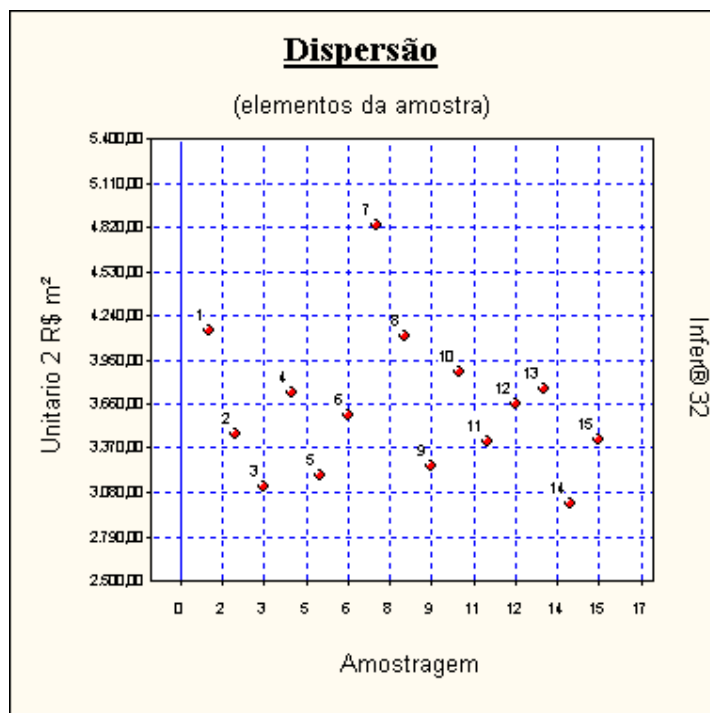
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Unitário 2 R\$ m²	3635,69	473,3910	3000,00	4837,50	1837,50	13,0206
AREA	48,30	3,6813	40,00	56,00	16,00	7,6213

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

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



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

Dispersão em Torno da Média

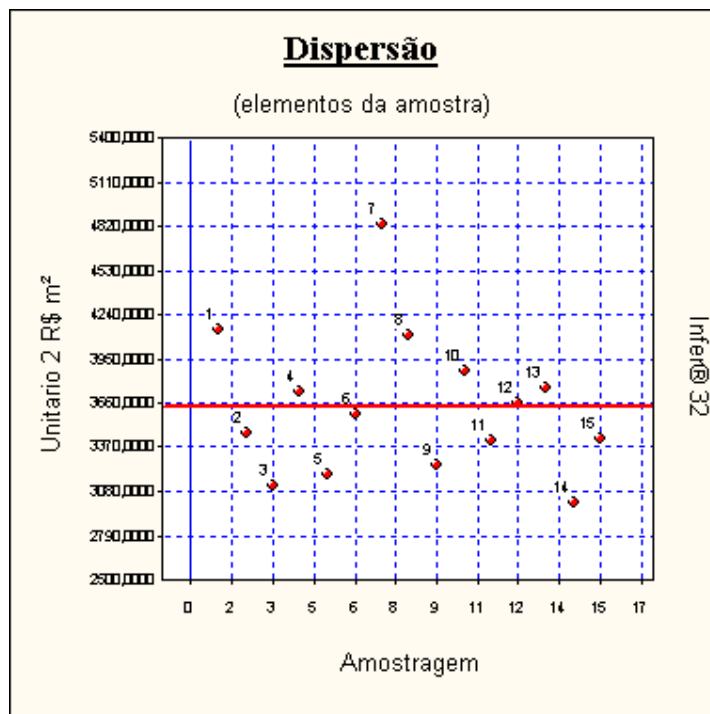


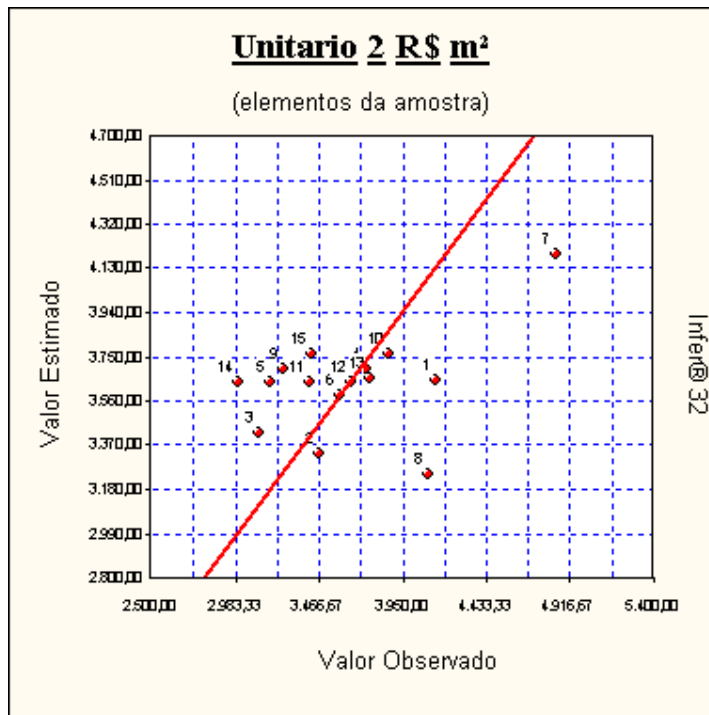
Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Unitário 2 R\$ m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	4.137,07	3.646,05	-491,02	-11,8687 %
2	3.466,67	3.330,96	-135,71	-3,9148 %
3	3.115,38	3.425,42	310,04	9,9520 %
4	3.734,04	3.696,76	-37,28	-0,9984 %
5	3.187,50	3.637,97	450,47	14,1324 %
6	3.581,63	3.581,58	-0,05	-0,0014 %
7	4.837,50	4.190,60	-646,90	-13,3727 %
8	4.098,21	3.243,24	-854,97	-20,8621 %
9	3.255,32	3.696,76	441,44	13,5606 %
10	3.873,91	3.758,11	-115,80	-2,9893 %
11	3.412,50	3.637,97	225,47	6,6072 %
12	3.656,25	3.637,97	-18,28	-0,5000 %
13	3.755,50	3.655,93	-99,57	-2,6513 %
14	3.000,00	3.637,97	637,97	21,2657 %
15	3.423,91	3.758,11	334,20	9,7607 %

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

Valores Estimados x Valores Observados



Modelo da Regressão

[Unitário 2 R\$ m²] = 874,84 + 132630 / [AREA]

Modelo para a Variável Dependente

[Unitario 2 R\$ m²] = 874,84 + 132630 / [AREA]

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
AREA	b1 = 1,3263x10 ⁵	72671,0380	34511,8061	2,3074x10 ⁵

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,4516
 Valor t calculado : 1,825
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,160 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,2040
 Coeficiente r² ajustado : 0,1427

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 Somatórios

	1	Unitario 2 R\$ m ²	AREA
Unitário 2 R\$ m ²	54535,3900	2,0141x10 ⁸	1140,0422
AREA	0,3122	1140,0422	6,5360x10 ⁻³

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	6,3991x10 ⁵	1	6,3991x10 ⁵	3,331
Residual	2,4974x10 ⁶	13	1,9211x10 ⁵	
Total	3,1373x10⁶	14	2,2409x10⁵	

F Calculado : 3,331

F Tabelado : 7,024 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 9,1%

Correlações Parciais

	Unitario 2 R\$ m ²	AREA
Unitário 2 R\$ m ²	1,0000	0,4516
AREA	0,4516	1,0000

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,3502

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
AREA	b1	1,825	9,1%	Sim

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

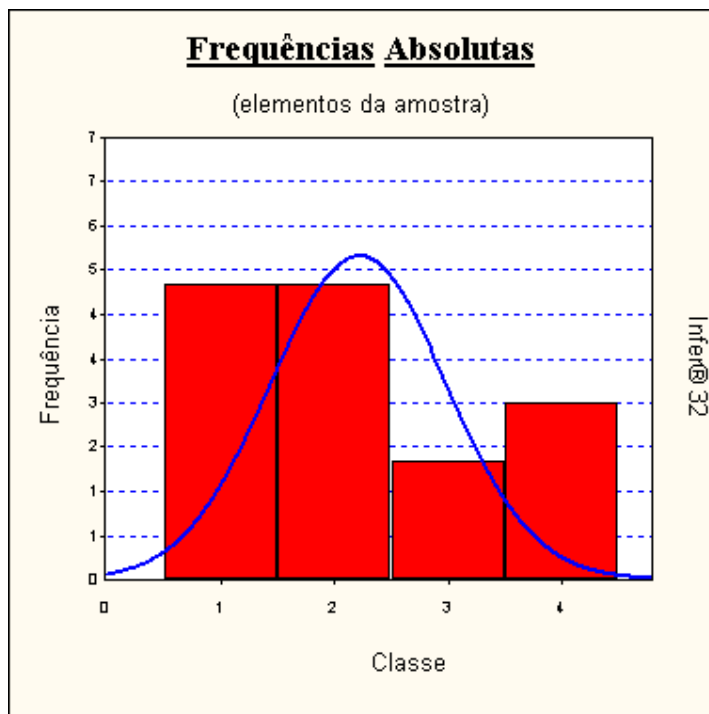
(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: = 0,8702

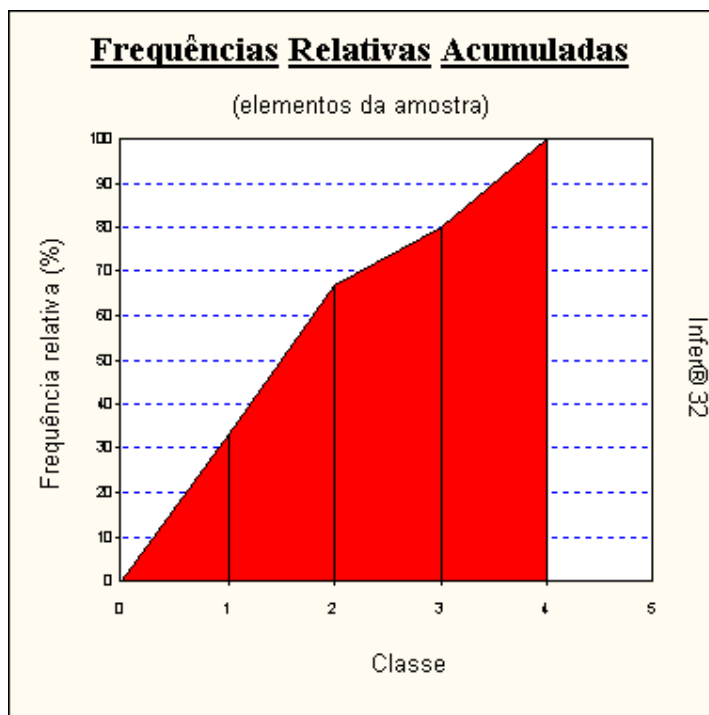
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
AREA	b1	1,825	4,6%

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

Histograma



Ogiva de Frequências



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 eliminadas

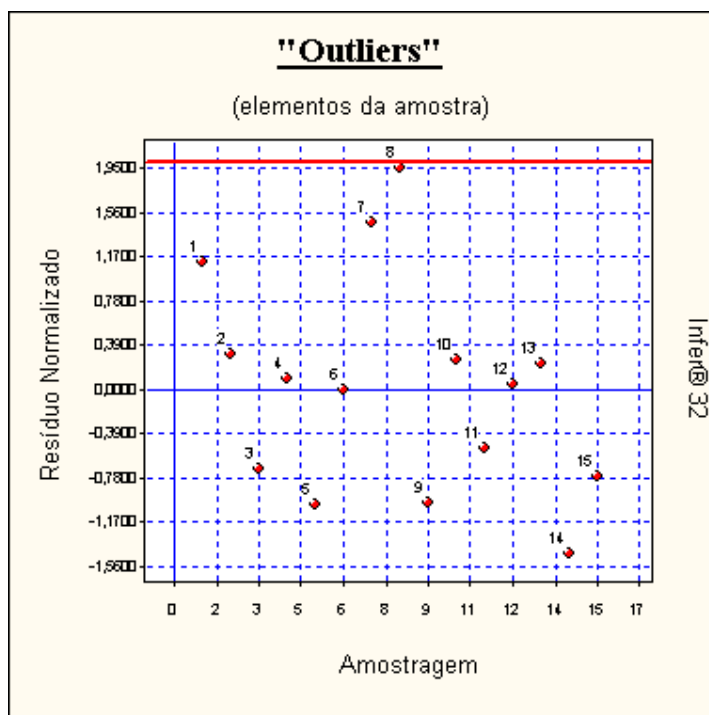
Todas as amostragens foram utilizadas.

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.

Gráfico de Indicação de Outliers



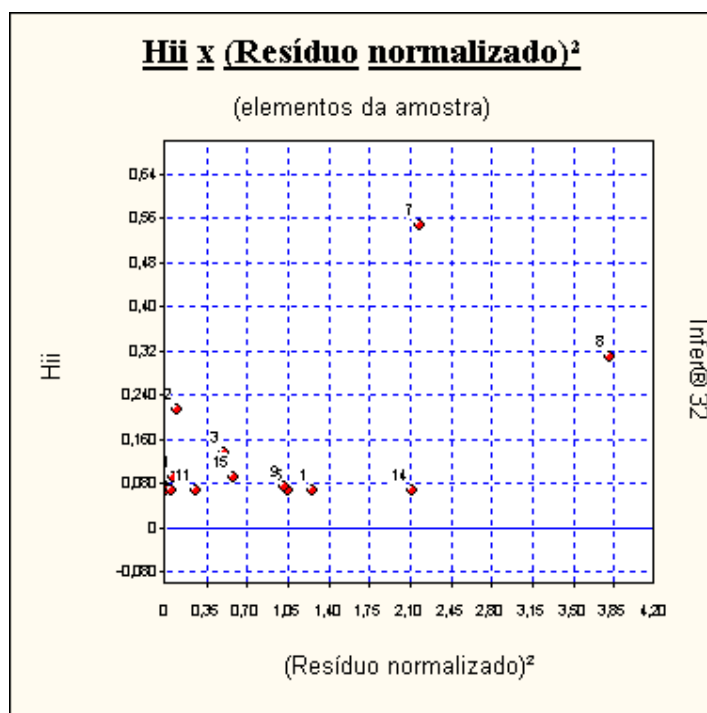
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 12,31 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0481	0,0668	Sim
2	0,0163	0,2117	Sim
3	0,0454	0,1357	Sim
4	$3,0481 \times 10^{-4}$	0,0724	Sim
5	0,0404	0,0666	Sim
6	$5,3957 \times 10^{-10}$	0,0712	Sim
7	2,9187	0,5478	Sim
8	1,2188	0,3073	Sim
9	0,0427	0,0724	Sim
10	$3,7975 \times 10^{-3}$	0,0900	Sim
11	0,0101	0,0666	Sim
12	$6,6565 \times 10^{-5}$	0,0666	Sim
13	$1,9963 \times 10^{-3}$	0,0673	Sim
14	0,0810	0,0666	Sim
15	0,0316	0,0900	Sim

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



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 dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	60,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
14	-637,9702	0,0728	0,0667	0,0727	$6,0945 \times 10^{-3}$
5	-450,4702	0,1520	0,1333	0,0853	0,0187
9	-441,4402	0,1569	0,2000	0,0235	0,0430
15	-334,1962	0,2229	0,2667	0,0228	0,0437
3	-310,0419	0,2397	0,3333	0,0269	0,0936
11	-225,4702	0,303	0,4000	0,0298	0,0965
6	0,0501	0,500	0,4667	0,1000	0,0333
12	18,2797	0,517	0,5333	0,0499	0,0167
4	37,2797	0,534	0,6000	$5,5746 \times 10^{-4}$	0,0661
13	99,5685	0,590	0,6667	0,0101	0,0768
10	115,8037	0,604	0,7333	0,0624	0,1291
2	135,7139	0,622	0,8000	0,1117	0,1784
1	491,0170	0,869	0,8667	0,0686	$2,0311 \times 10^{-3}$
7	646,9040	0,930	0,9333	0,0633	$3,3169 \times 10^{-3}$
8	854,9723	0,974	1,0000	0,0411	0,0255

Maior diferença obtida: 0,1784

Valor crítico: 0,3380 (para o nível de significância de 5 %)

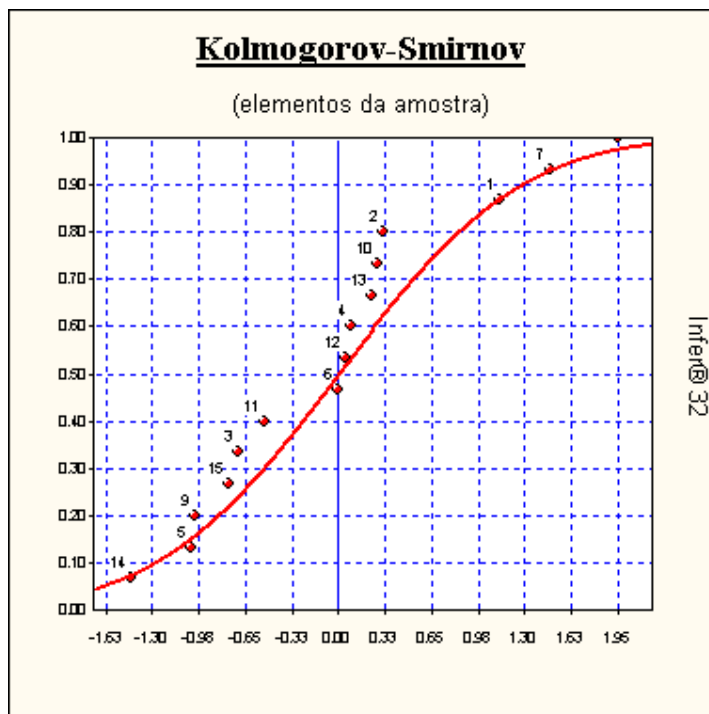
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

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 .	: 6
Número de sequências	: 10
Média da distribuição de sinais	: 7,5
Desvio padrão	: 1,936

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior: 1,2880
 Limite superior : 0,7280
 Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

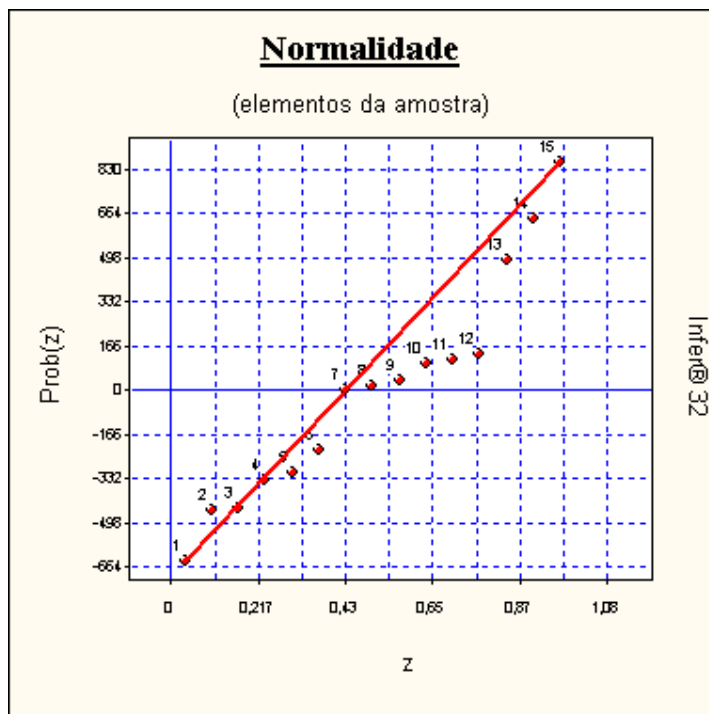
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado)	: 0,7746
Valor z (crítico)	: 1,6452 (para o nível de significância de 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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estadística de Durbin-Watson (DW) : 1,6649
 (nível de significância de 5,0%)

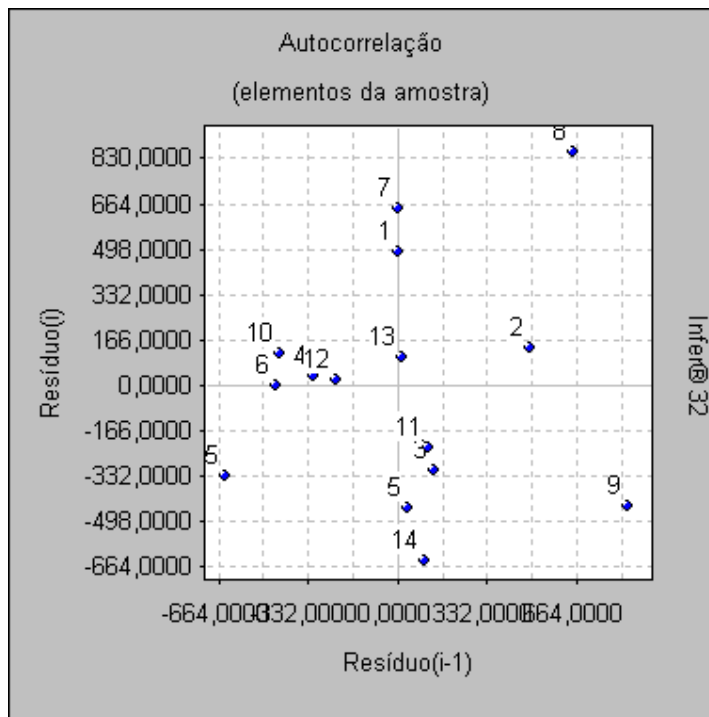
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,08
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,92

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,36 4-DU = 2,64

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

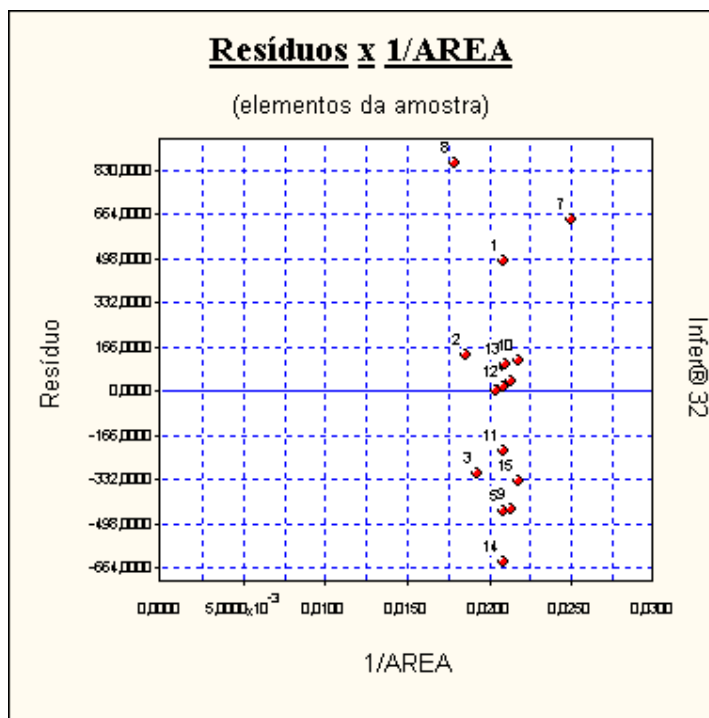
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Gráfico de Autocorrelação



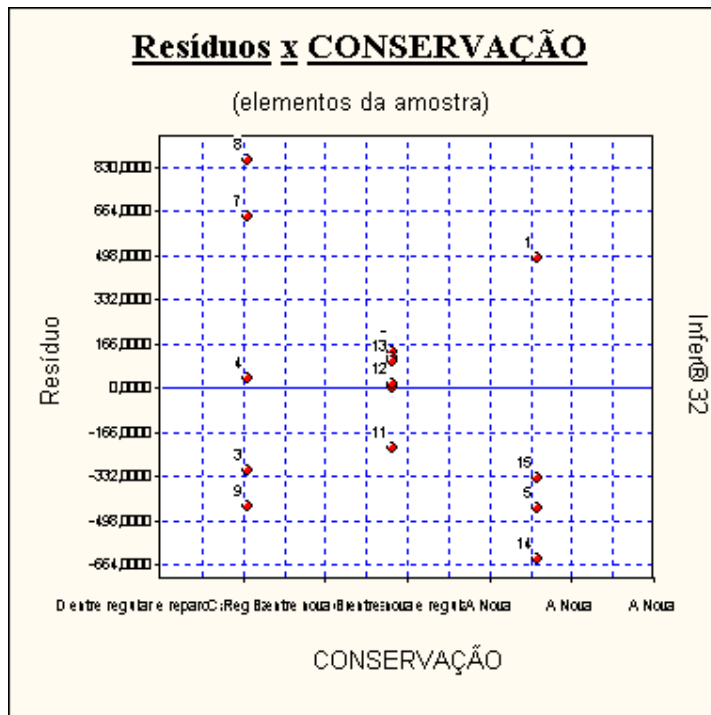
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

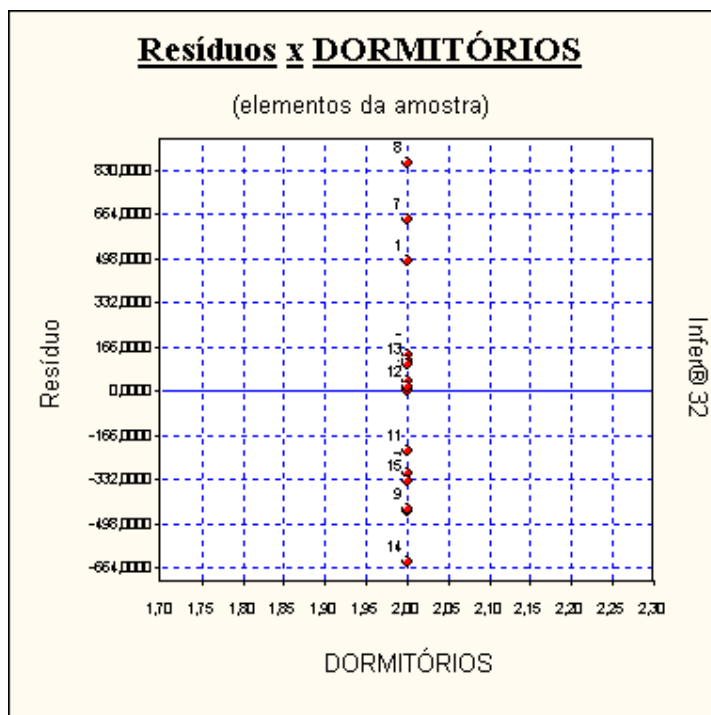


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Omitidas

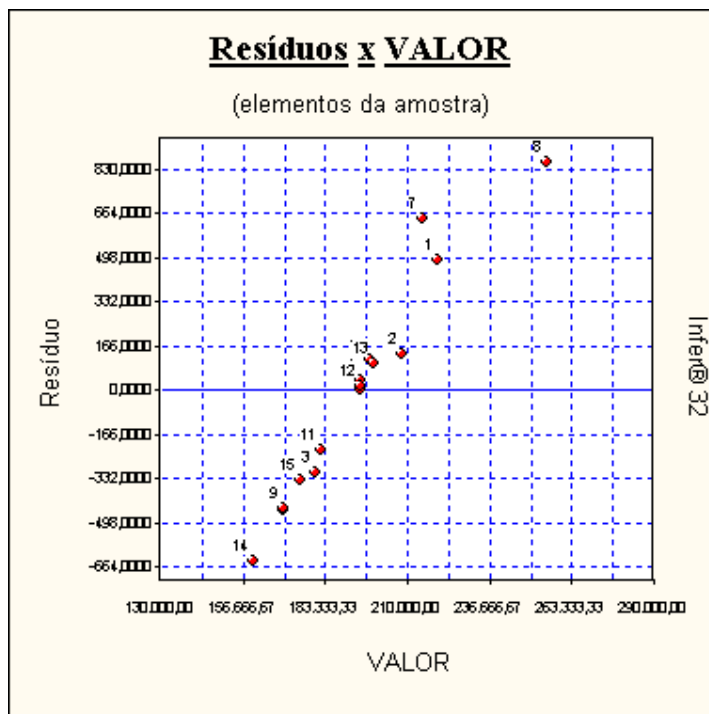


Resíduos x Variáveis Omitidas

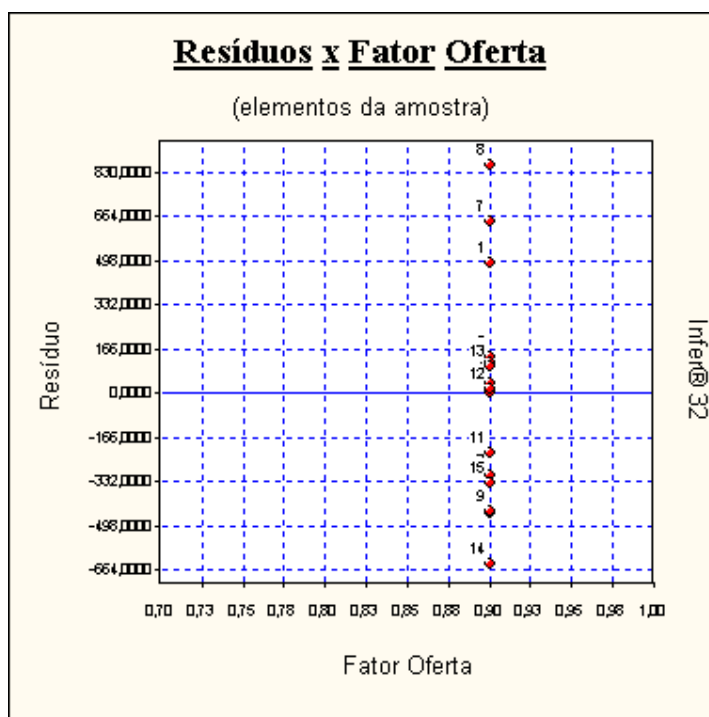


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Omitidas



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	40,00	56,00	40,28

Nenhuma característica do APARTAMENTO sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- AREA = 40,28
- DORMITÓRIOS = 2,00

Estima-se Unitário 2 R\$ m² do APARTAMENTO = 4.167,55/m²

O modelo utilizado foi:

[Unitário 2 R\$ m²] = 874,84 + 132630 / [AREA]

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

Mínimo: m² 3.745,46

Máximo: m² 4.589,64

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

Para uma AREA de 40,28 m², teremos:

Valor de mercado obtido = R\$/M² 167.868,79

Valor de mercado mínimo = R\$/M² 150.867,08

Valor de mercado máximo = R\$/M² 184.870,51

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, 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 II, até 1 característica do objeto sob avaliação pode extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

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

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Varição da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Aprovada
AREA	40,00	56,00	40,28	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

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

Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro dos limites amostrais.

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

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

- Limite superior: 15,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 5.563,12
- Limite inferior: 15,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 3.450,00

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Varição do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado
Unitario 2 R\$ m ²	3.000,00	4.837,50	4.167,55	Dentro dos limites	Aprovado

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, é admitida uma variação do valor estimado de até 15,0% acima do limite amostral superior e de até 15,0% 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 extrapolação permitidos.

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

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: 4.167,55
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 8.335,09
- 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
AREA	4.190,60	3.243,24	22,1% abaixo do lim. inferior	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 -
AREA	3.774,09	4.561,01	786,92	18,88 %
E(Unitário 2 R\$ m²)	3.440,65	4.894,44	1.453,79	34,88 %
Valor estimado	3.745,46	4.589,64	844,18	20,26 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

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

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
AREA	-81,7454	-0,7900%

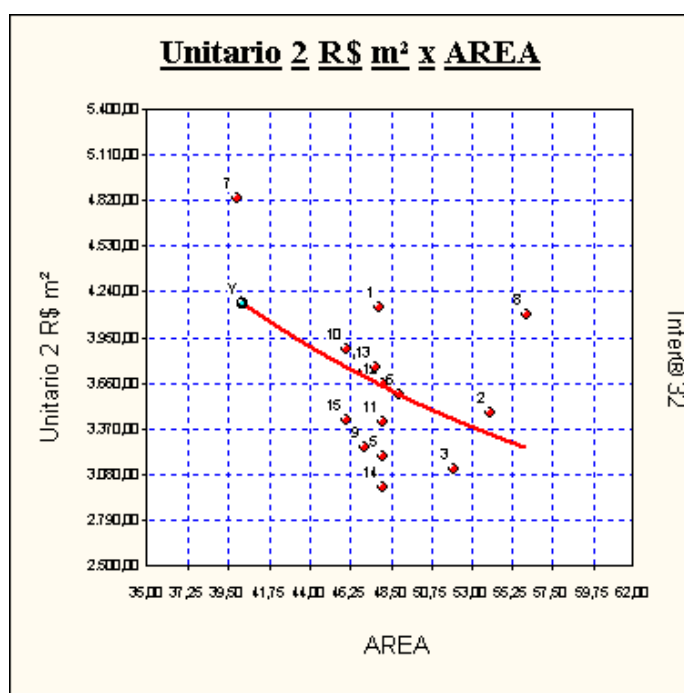
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) 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:

- AREA = 48,0395



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

Conclui que o Valor de Mercado do Imóvel Avaliando deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) o valor máximo obtido é de R\$ 184.870,00 (cento e oitenta e quatro mil e oitocentos e setenta 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 FOTOGRÁFICO



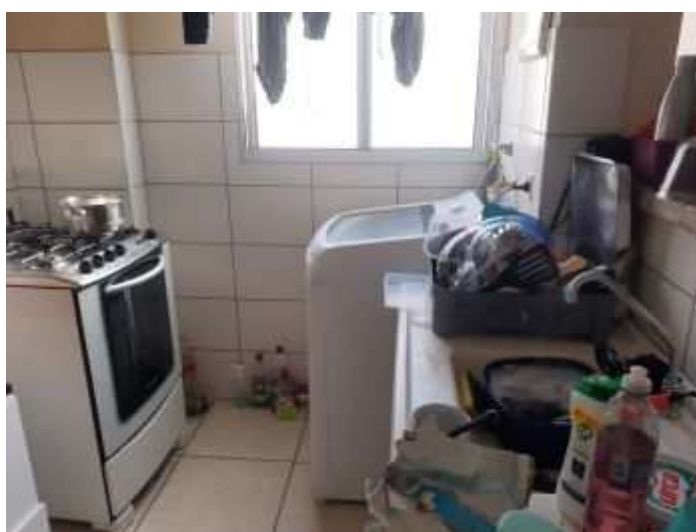
SALA



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



COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO



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

DORMITÓRIOS



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

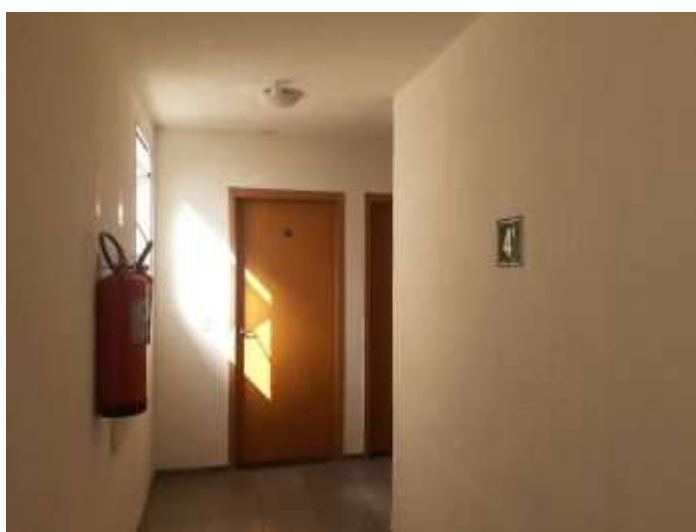
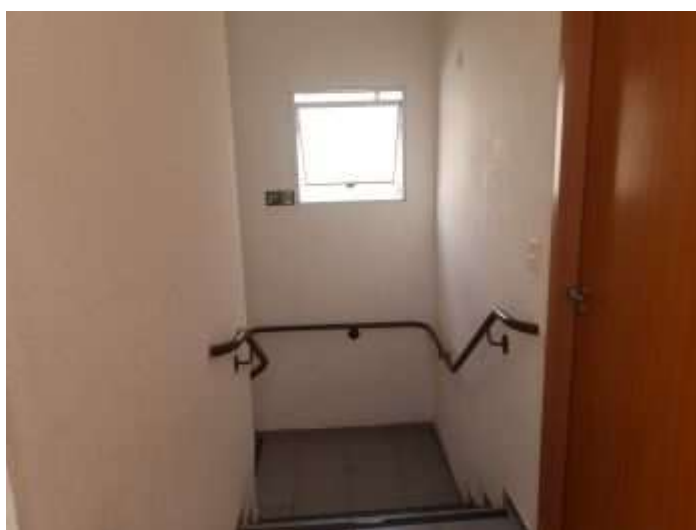
BANHEIRO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO, protocolado em 30/10/2024 às 11:22, sob o número WSJC24704695611. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005681-34.2021.8.26.0577 e código FLp5oVII.

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

HALL 4º ANDAR



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO, protocolado em 30/10/2024 às 11:22, sob o número WSJC24704695611. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005681-34.2021.8.26.0577 e código FLp5oVII.

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

ÁREA EXTERNA



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

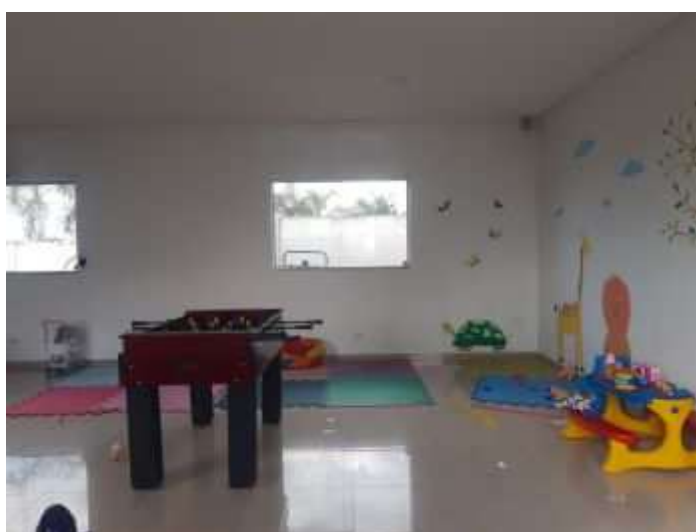
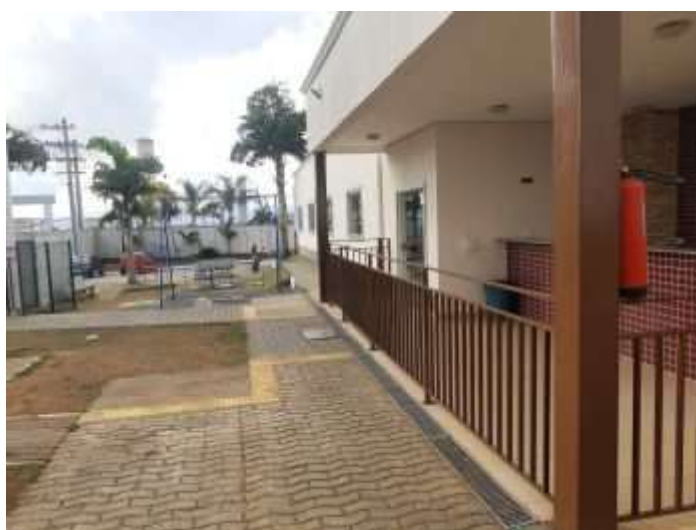


VAGA DE GARAGEM



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

ÁREA DE LAZER



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

PORTARIA



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



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 PESQUISADOS

ELEMENTO 01

REF: 2997 – Apartamentos

Jardim São José II – São José dos Campos – SP



Venda

R\$ 220.000,00

Padrão

- Quartos: 2
- Banheiros: 1
- Vagas: 1
- Área útil: 47,86 m²
- Área total: 47,86 m²
- Condomínio: R\$ 343,00
- IPTU: R\$ 674,50



ELEMENTO 02

REF: 1510 – Apartamentos

Jardim Santa Inês III – São José dos Campos – SP



Venda

R\$ 208.000,00

Padrão

- Quartos: 2
- Banheiros: 1
- Vagas: 1
- Área útil: 54,00 m²
- Área total: 54,00 m²
- Condomínio: R\$ 237,00



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

ELEMENTO 03

REF: 2093 – Apartamentos

Jardim Santa Inês II – São José dos Campos – SP



Venda
R\$ 180.000,00

Padrão


- 🛏 Quartos: 2
- 🚿 Banheiros: 1
- 🚗 Vagas: 1
- Área útil: 52,00 m²
- Área total: 52,00 m²
- 🏠 Condomínio: R\$ 290,00



ELEMENTO 04

REF: 3003 – Apartamentos

Jardim Santa Inês II – São José dos Campos – SP



Venda
R\$ 195.000,00

Padrão

- 🛏 Quartos: 2
- 🚿 Banheiros: 1
- 🚗 Vagas: 1
- Área útil: 47,00 m²
- Área total: 47,00 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

ELEMENTO 05



CRECI: 27880-J

Unidade Taubaté
Rua Doutor Pedro Costa, 40
- Loja 1
Centro
Taubaté/SP

(12) 99623-7707
(12) 3426-1098

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 06



API14144-EDKA 

Apartamento

Jardim São José - São José dos Campos - SP

49 m² • 2 Quartos • 1 Banheiro
• 1 Vaga

Venda
R\$ 195.000



CRECI: 27880-J

Unidade Taubaté
Rua Doutor Pedro Costa, 40
- Loja 1
Centro
Taubaté/SP

(12) 99623-7707
(12) 3426-1098

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 07



CRECI: 27880-J

Unidade Taubaté
 Rua Doutor Pedro Costa, 40
 - Loja 1
 Centro
 Taubaté/SP
 (12) 99623-7707
 (12) 3426-1098

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 08



API4492-EDKA 

Apartamento

Jardim Santa Inês II - São José dos Campos - SP

56 m² • 2 Quartos • 1 Banheiro
• 1 Vaga

Venda
R\$ 255.000



CRECI: 27880-J

Unidade Taubaté

Rua Doutor Pedro Costa, 40
- Loja 1
Centro
Taubaté/SP

(12) 99623-7707

(12) 3426-1098

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

ELEMENTO 09



Apartamento Padrão

Bairro: Jardim São José II

2

1

1

Cód. 56769 - APARTAMENTO 2
DORMITÓRIOS UMA VAGA DE
GARAGEM. apartamento residencia..

Vista Verde

Avenida das Rosas, 31
Jardim Motorama
São José dos Campos/SP
Fone: (012) 3906-6000
CRECI: J-20.831

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

ELEMENTO 10



Apartamento
Total: R\$ 198.000,00
 Condomínio: R\$ 226,00 IPTU: R\$ 67,00
Jardim São José II
 São José dos Campos, SP

46.00 m² 02 01



📍 Kaza - Administração
 Av. Comendador de Vicente Paulo
 Penido, 444, São Jose dos Campos/SP,
 12246-856
 ☎️ (12) 3904-0670
 ☎️ (12) 9 8180-2855

ELEMENTO 11



Apartamento
Total: R\$ 182.000,00
 Condomínio: R\$ 226,00 IPTU: R\$ 570,00
Jardim São José II
 São José dos Campos, SP

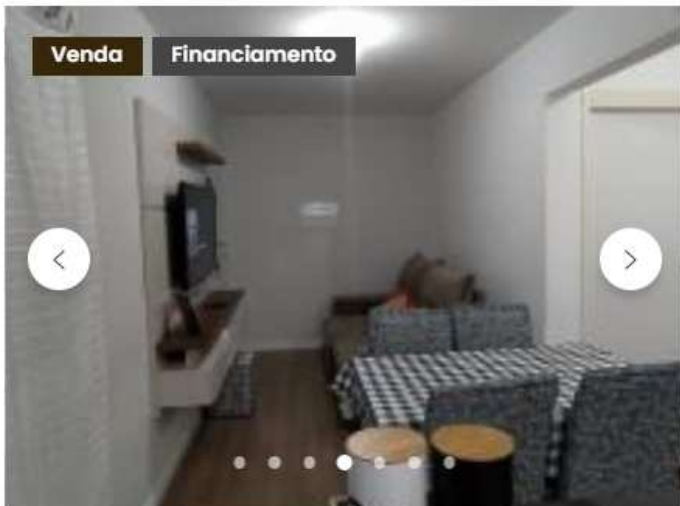
48.00 m² 02 01



📍 Kaza - Administração
 Av. Comendador de Vicente Paulo
 Penido, 444, São Jose dos Campos/SP,
 12246-856
 ☎️ (12) 3904-0670
 ☎️ (12) 9 8180-2855

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

ELEMENTO 12



Venda

Financiamento

Apartamento

Total: R\$ 195.000,00

Condomínio: R\$ 226,00 IPTU: R\$ 57,00

Jardim São José II
 São José dos Campos, SP

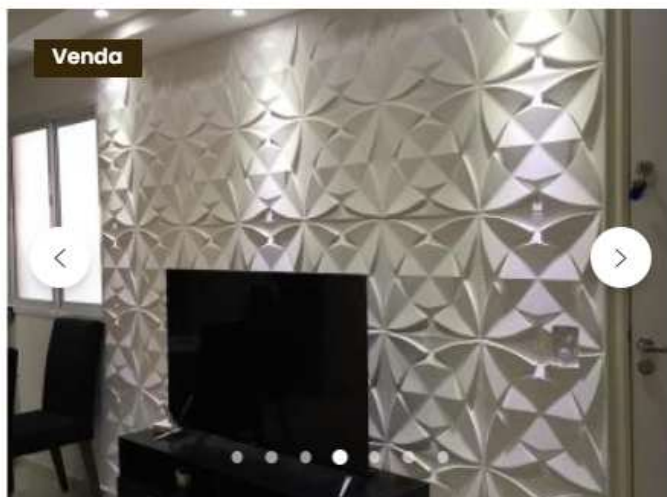
🏠 48.00 m²
🛋️ 02
🚗 01



📍 Kaza - Administração
 Av. Comendador de Vicente Paulo
 Penido, 444, São Jose dos Campos/SP,
 12246-856

☎️ (12) 3904-0670
 ☎️ (12) 9 8180-2855

ELEMENTO 13



Venda

Apartamento

Total: R\$ 199.000,00

Condomínio: R\$ 307,00 IPTU: R\$ 62,27

Jardim São José II
 São José dos Campos, SP

🏠 47.69 m²
🛋️ 02
🚗 01

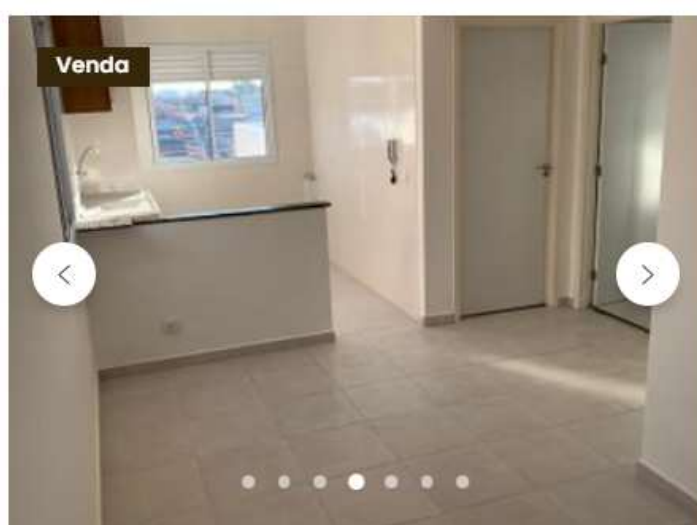
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



📍 Kaza - Administração
 Av. Comendador de Vicente Paulo
 Penido, 444, São Jose dos Campos/SP,
 12246-856

☎ (12) 3904-0670
 ☎ (12) 9 8180-2855

ELEMENTO 14



Apartamento

Total: R\$ 160.000,00

Condomínio: R\$ 200,00 IPTU: R\$ 25,00

Jardim São José II

São José dos Campos, SP

🏠 48.00 m² 🛏 02 🚗 01



📍 Kaza - Administração
 Av. Comendador de Vicente Paulo
 Penido, 444, São Jose dos Campos/SP,
 12246-856

☎ (12) 3904-0670
 ☎ (12) 9 8180-2855

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 15



Venda **Financiamento**

Apartamento

Total: R\$ 175.000,00

Condomínio: R\$ 145,00

Jardim São José II

São José dos Campos, SP

🏠 46.00 m²
🛏 02
🚗 01



📍 Kaza - Administração
 Av. Comendador de Vicente Paulo
 Penido, 444, São Jose dos Campos/SP,
 12246-856

☎ (12) 3904-0670

☎ (12) 9 8180-2855

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

