

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

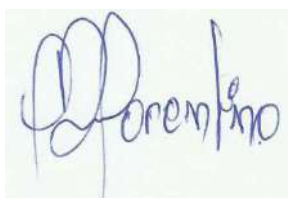
Processo nº 0015903-03.2017.8.26.0577

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

Finalidade do Parecer: Valor de mercado imobiliário

Oscar Paulo Florentino, Corretor de Imóveis, Avaliador de Imóveis, Perito Judicial nomeado por Vossa Excelência, apresento o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, do imóvel localizado nos bairros do Altos Caetê II – Estrada Elisa Delfim Moreira nº 632 – Cep 12213-151 - Matrícula 4.598 – São José dos Campos/SP.

São José dos Campos, 15 de março de 2022



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

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Proc. 0015903-03.2017 3ª Vara Cível
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 11 de fevereiro 2022
- 1.3 - Data da vistoria: 11 de fevereiro de 2022
- 1.4 - Finalidade: Cumprimento Provisório de Sentença – Acidente de Trânsito
- 1.5 - Objetivo: Determinar o valor mercadológico do IA
- 1.6 - Categoria do IA: Imóvel residencial

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - Os subscritores são inscritos no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis, 2ª Região sob número 045085-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 11.909, possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhes confere comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.
- 2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

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

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelos subscritores, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 045085 -F, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 4.598 2º Oficial de Registro de Imóveis – Comarca de São José dos Campos/SP

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

Vistoria acompanhada pelo Assistente Técnico Sr. Edison Hernandez Ribas CRECI 198.406-F



OSCAR PAULO 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



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

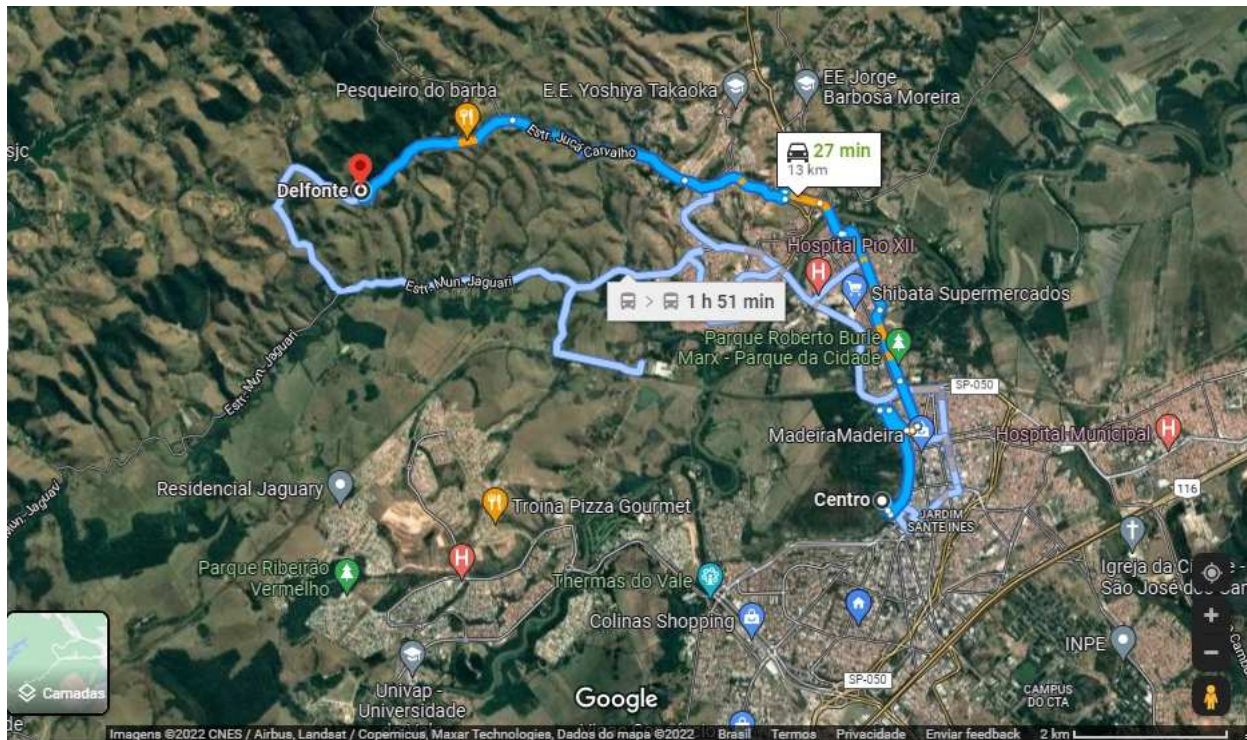


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



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

5. LOCALIZAÇÃO IMOVEL AVALIANDO



6 – Considerações Gerais

Adotou-se o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Inferência Estatística”**, para a presente pesquisa foram seguidos os ditames recomendados pela **NBR 14.653-3:2011 NORMA BRASILEIRA REGISTRADA para AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras, quando semelhantes os níveis socioeconômicos. Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

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

Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

8 - Pesquisa de Mercado

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 26 imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerado a seguir:

Amostra

Nº Am.	«FATOR OFERTA»	«VALOR OFERTADO»	«TOPOGRAFIA»	«RECURSO HIDRICO»
1	0,90	400.000,00	MISTA	SIMPLES
2	0,90	1.100.000,00	ONDULADA	SIMPLES
«3»	0,90	827.000,00	MISTA	SIMPLES
«4»	0,90	2.000.000,00	MISTA	SUPERIOR
5	0,90	3.850.000,00	MORRO	SIMPLES
6	0,90	440.000,00	ONDULADA	SIMPLES
7	0,90	790.000,00	MISTA	SUPERIOR
8	0,90	1.000.000,00	MORRO	MEDIO
9	0,90	1.100.000,00	ONDULADA	MEDIO
10	0,90	1.350.000,00	MISTA	SIMPLES
11	0,90	2.600.000,00	MISTA	SUPERIOR
12	0,90	6.000.000,00	MISTA	SUPERIOR
13	0,90	3.220.000,00	ONDULADA	SIMPLES
14	0,90	4.200.000,00	MISTA	MEDIO
15	0,90	4.400.000,00	MISTA	SUPERIOR
16	0,90	4.100.000,00	MORRO	SIMPLES
17	0,90	1.200.000,00	MISTA	SIMPLES
18	0,90	8.000.000,00	MISTA	MEDIO
19	0,90	2.500.000,00	MISTA	SIMPLES
«20»	0,90	5.500.000,00	ONDULADA	MEDIO
21	0,90	3.750.000,00	ONDULADA	SUPERIOR
22	0,90	4.500.000,00	MORRO	SIMPLES
23	0,90	1.000.000,00	MISTA	MEDIO
24	0,90	1.590.000,00	MISTA	MEDIO
25	0,90	900.000,00	ONDULADA	SIMPLES
26	0,90	3.049.200,00	MORRO	MEDIO

OSCAR PAULO 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.	BENFEITORIA RURAL	ÁREA TOTAL	VALOR UNITÁRIO	LOCAL. ZONA NORTE SJC
1	SEM	10,65	33.802,82	de 1 a 8
2	SEM	12,10	81.818,18	de 1 a 8
«3»	SEM	16,94	43.937,43	de 8 a 11
«4»	MEDIO	34,00	52.941,18	de 1 a 8
5	MEDIO	84,70	40.909,09	De 12 a 15
6	MEDIO	13,12	30.182,93	de 8 a 11
7	MEDIO	10,89	65.289,26	de 8 a 11
8	MEDIO	19,36	46.487,60	de 8 a 11
9	SUPERIOR	24,20	40.909,09	de 8 a 11
10	MEDIO	24,20	50.206,61	de 8 a 11
11	SUPERIOR	73,90	31.664,41	Maior que 15
12	SUPERIOR	125,84	42.911,63	Maior que 15
13	MEDIO	23,00	126.000,00	De 12 a 15
14	MEDIO	62,60	60.383,39	Maior que 15
15	MEDIO	99,46	39.815,00	Maior que 15
16	MEDIO	77,00	47.922,08	Maior que 15
17	SEM	58,08	18.595,04	de 1 a 8
18	SEM	320,00	22.500,00	de 8 a 11
19	MEDIO	122,40	18.382,35	De 12 a 15
«20»	MEDIO	153,20	32.310,70	Maior que 15
21	SUPERIOR	181,50	18.595,04	Maior que 15
22	MEDIO	290,40	13.946,28	De 12 a 15
23	SUPERIOR	38,80	23.195,88	de 8 a 11
24	SUPERIOR	53,24	26.878,29	de 8 a 11
25	MEDIO	52,03	15.567,94	de 1 a 8
26	SEM	72,60	37.800,00	De 12 a 15

Nº Am.	DATA
1	2.022,00
2	2.022,00
«3»	2.022,00
«4»	2.022,00
5	2.022,00
6	2.022,00
7	2.022,00
8	2.022,00
9	2.022,00
10	2.022,00
11	2.022,00
12	2.022,00
13	2.022,00
14	2.022,00
15	2.022,00
16	2.022,00
17	2.018,00
18	2.018,00
19	2.018,00
«20»	2.018,00
21	2.018,00
22	2.018,00
23	2.018,00

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

24	2.018,00
25	2.018,00
26	2.018,00

Amostragens e 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:

• VALOR UNITÁRIO *Equação:*

$$[FATOR OFERTA] \times [VALOR OFERTADO] - [ÁREA TOTAL]$$

Variáveis Independentes:

• FATOR OFERTA

• VALOR OFERTADO

• TOPOGRAFIA

Classificação:
MORRO = 1; MISTA = 2; ONDULADA = 3;

• RECURSO HIDRICO *(variável não utilizada no modelo)*

Classificação:
SIMPLES = 1; MEDIO = 2; SUPERIOR = 3;

• BENFEITORIA RURAL

Classificação:
SEM = 1; MEDIO = 2; SUPERIOR = 3;

• ÁREA TOTAL

• LOCAL. ZONA NORTE SJC

Classificação:
Maior que 15 = 1; De 12 a 15 = 2; de 8 a 11 = 3; de 1 a 8 = 4;

• DATA: ANO DA AMOSTRA.

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

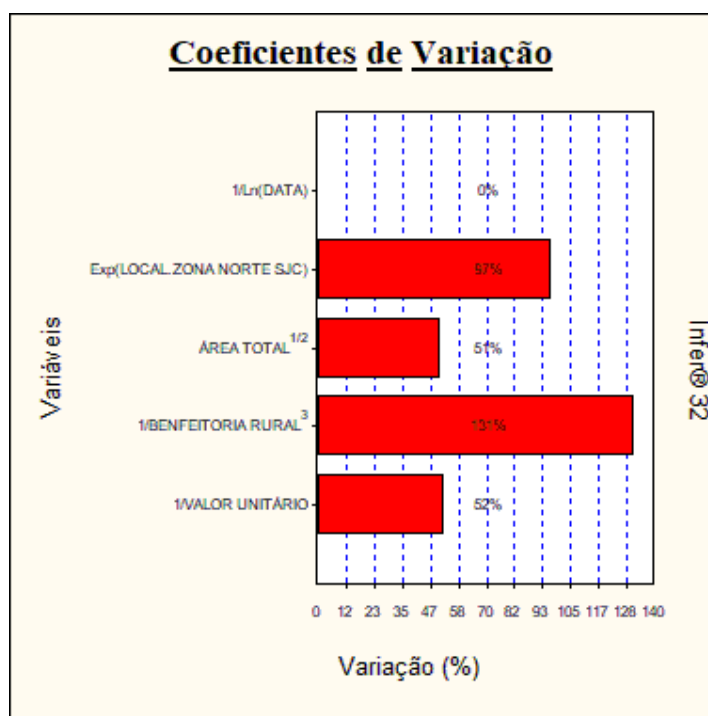
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 23
 Nº de variáveis independentes : 4
 Nº de graus de liberdade : 18
 Desvio padrão da regressão : $7,0992 \times 10^{-6}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/VALOR UNITÁRIO	$3,2828 \times 10^{-5}$	$1,7185 \times 10^{-5}$	52,35%
1/BENFEITORIA RURAL ³	0,2922	0,3832	131,12%
ÁREA TOTAL ^{1/2}	8,0313	4,0815	50,82%
Exp(LOCAL. ZONA NORTE SJC)	18,7970	18,2682	97,19%
1/Ln(DATA)	0,1313	$1,7058 \times 10^{-5}$	0,01%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes: 15.

Distribuição das Variáveis



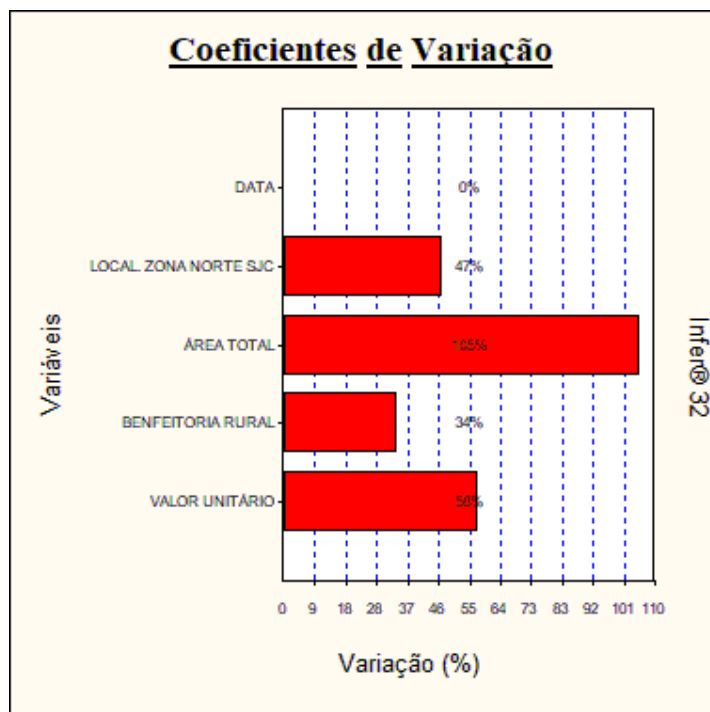
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total
VALOR UNITÁRIO	40598,39	25262,2974	13946,28	126000,00	112053,72
BENFEITORIA RURAL	2,0434	0,7057	1,0000	3,0000	2,0000
ÁREA TOTAL	80,44	83,2216	10,65	320,00	309,35
LOCAL. ZONA NORTE SJC	2,4347	1,0798	1,0000	4,0000	3,0000
DATA	2020,43	1,9960	2018,00	2022,00	4,00

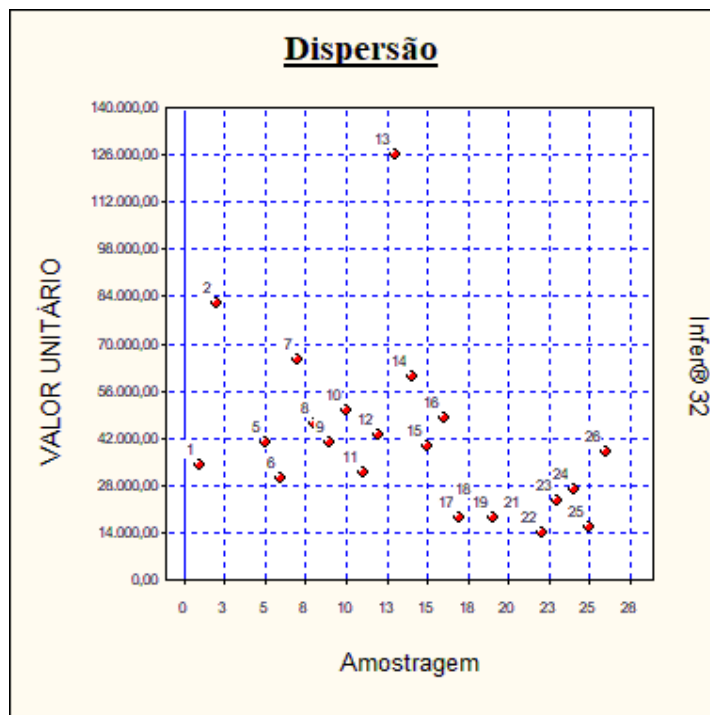
Nome da Variável	Coefficiente de variação
VALOR UNITÁRIO	62,2248
BENFEITORIA RURAL	34,5346
ÁREA TOTAL	103,4607
LOCAL. ZONA NORTE SJC	44,3496
DATA	0,0987

Distribuição das Variáveis não Transformadas

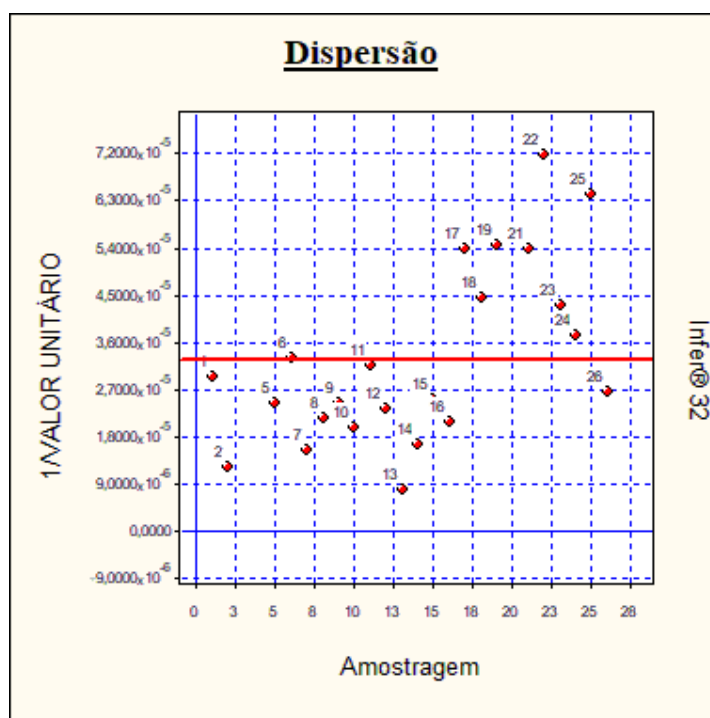


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



OSCAR PAULO 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 valores estimados e observados

Valores para a variável VALOR UNITÁRIO.

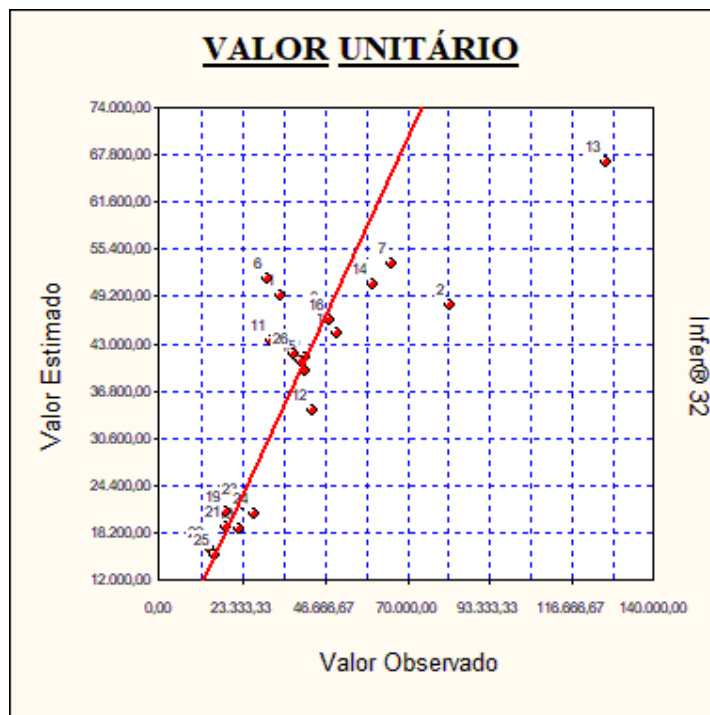
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	33.802,82	49.199,62	15.396,80	45,5489 %
2	81.818,18	47.996,69	-33.821,49	-41,3374 %
5	40.909,09	39.394,01	-1.515,08	-3,7035 %
6	30.182,93	51.468,08	21.285,15	70,5205 %
7	65.289,26	53.571,97	-11.717,29	-17,9467 %
8	46.487,60	47.010,39	522,79	1,1246 %
9	40.909,09	41.132,68	223,59	0,5466 %
10	50.206,61	44.440,49	-5.766,12	-11,4848 %
11	31.664,41	43.318,74	11.654,33	36,8058 %
12	42.911,63	34.137,30	-8.774,33	-20,4474 %
13	126.000,00	66.910,56	-59.089,44	-46,8964 %
14	60.383,39	50.880,58	-9.502,81	-15,7375 %
15	39.815,00	40.757,55	942,55	2,3673 %
16	47.922,08	46.087,61	-1.834,47	-3,8280 %
17	18.595,04	20.459,87	1.864,83	10,0286 %
18	22.500,00	18.709,27	-3.790,73	-16,8477 %
19	18.382,35	20.824,59	2.442,24	13,2858 %
21	18.595,04	18.916,95	321,91	1,7312 %
22	13.946,28	16.082,70	2.136,42	15,3189 %
23	23.195,88	21.909,13	-1.286,75	-5,5473 %
24	26.878,29	20.759,05	-6.119,24	-22,7665 %
25	15.567,94	15.172,07	-395,87	-2,5429 %
26	37.800,00	41.672,32	3.872,32	10,2442 %

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

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

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

Valores Estimados x Valores Observados



Modelo da Regressão

$$1/[\text{VALOR UNITÁRIO}] = -0,07005 - 2,0572 \times 10^{-5} / [\text{BENFEITORIA RURAL}]^3 + 2,3686 \times 10^{-6} \times [\text{ÁREA TOTAL}]^{1/2} + 5,7214 \times 10^{-7} \times \text{Exp}([\text{LOCAL. ZONA NORTE SJC}]) + 0,5333 / \text{Ln}([\text{DATA}])$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{VALOR UNITÁRIO}] = 1 / (-0,07005 - 2,0572 \times 10^{-5} / [\text{BENFEITORIA RURAL}]^3 + 2,3686 \times 10^{-6} \times [\text{ÁREA TOTAL}]^{1/2} + 5,7214 \times 10^{-7} \times \text{Exp}([\text{LOCAL. ZONA NORTE SJC}]) + 0,5333 / \text{Ln}([\text{DATA}]))$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
BENFEITORIA RURAL	b1 = -2,0571x10 ⁻⁵	5,1760x10 ⁻⁶	-2,7458x10 ⁻⁵	-1,3685x10 ⁻⁵
ÁREA TOTAL	b2 = 2,3685x10 ⁻⁶	5,7528x10 ⁻⁷	1,6032x10 ⁻⁶	3,1339x10 ⁻⁶
LOCAL. ZONA NORTE SJC	b3 = 5,7213x10 ⁻⁷	1,3184x10 ⁻⁷	3,9672x10 ⁻⁷	7,4754x10 ⁻⁷
DATA	b4 = 0,5332	0,1193	0,3744	0,6920

OSCAR PAULO 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) : 0,9276
 Valor t calculado : 10,53
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,101 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8604
 Coeficiente r² ajustado : 0,8294

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	VALOR UNITÁRIO	BENFEITORIA RURAL
VALOR UNITÁRIO	7,5504x10 ⁻⁴	3,1284x10 ⁻⁸	2,2127x10 ⁻⁴
BENFEITORIA RURAL	6,7222	2,2127x10 ⁻⁴	5,1957
ÁREA TOTAL	184,7218	6,9649x10 ⁻³	54,2153
LOCAL. ZONA NORTE SJC	432,3318	0,0153	215,3842
DATA	3,0219	9,9208x10 ⁻⁵	0,8832

	ÁREA TOTAL	LOCAL. ZONA NORTE SJC	DATA
VALOR UNITÁRIO	6,9649x10 ⁻³	0,0153	9,9208x10 ⁻⁵
BENFEITORIA RURAL	54,2153	215,3842	0,8832
ÁREA TOTAL	1850,0700	2771,0302	24,2709
LOCAL. ZONA NORTE SJC	2771,0302	15468,5873	56,8039
DATA	24,2709	56,8039	0,3970

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	5,5902x10 ⁻⁹	4	1,3975x10 ⁻⁹	27,73
Residual	9,0719x10 ⁻¹⁰	18	5,0399x10 ⁻¹¹	
Total	6,4974x10⁻⁹	22	2,9534x10⁻¹⁰	

F Calculado : 27,73
 F Tabelado : 3,837 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 1,8x10⁻⁵%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 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

Correlações Parciais

	VALOR UNITÁRIO	BENFEITORIA RURAL	ÁREA TOTAL
VALOR UNITÁRIO	1,0000	0,0042	0,5838
BENFEITORIA RURAL	0,0042	1,0000	0,0066
ÁREA TOTAL	0,5838	0,0066	1,0000
LOCAL. ZONA NORTE SJC	0,1690	0,5780	-0,4275
DATA	0,8144	0,2034	0,5370

	LOCAL. ZONA NORTE SJC	DATA
VALOR UNITÁRIO	0,1690	0,8144
BENFEITORIA RURAL	0,5780	0,2034
ÁREA TOTAL	-0,4275	0,5370
LOCAL. ZONA NORTE SJC	1,0000	0,1255
DATA	0,1255	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	VALOR UNITÁRIO	BENFEITORIA RURAL	ÁREA TOTAL
VALOR UNITÁRIO	$1,000 \times 10^{38}$	$1,763 \times 10^{-2}$	3,051
BENFEITORIA RURAL	$1,763 \times 10^{-2}$	$1,000 \times 10^{38}$	0,0279
ÁREA TOTAL	3,051	0,0279	$1,000 \times 10^{38}$
LOCAL. ZONA NORTE SJC	0,727	3,005	-2,006
DATA	5,955	0,881	2,701

	LOCAL. ZONA NORTE SJC	DATA
VALOR UNITÁRIO	0,727	5,955
BENFEITORIA RURAL	3,005	0,881
ÁREA TOTAL	-2,006	2,701
LOCAL. ZONA NORTE SJC	$1,000 \times 10^{38}$	0,537
DATA	0,537	$1,000 \times 10^{38}$

Valor t tabelado (t crítico): 2,101 (para o nível de significância de 5,00 %)

As variáveis independentes BENFEITORIA RURAL e LOCAL. ZONA NORTE SJC são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.
As variáveis independentes ÁREA TOTAL e DATA são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar 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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,3304$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
BENFEITORIA RURAL	b1	-5,209	$5,9 \times 10^{-3}\%$	Sim
ÁREA TOTAL	b2	6,387	$5,2 \times 10^{-4}\%$	Sim
LOCAL. ZONA NORTE SJC	b3	6,905	$1,9 \times 10^{-4}\%$	Sim
DATA	b4	6,010	$1,1 \times 10^{-3}\%$	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 14653-3 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,8620$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
BENFEITORIA RURAL	b1	-3,974	0,04%
ÁREA TOTAL	b2	4,117	0,03%
LOCAL. ZONA NORTE SJC	b3	4,339	$2,0 \times 10^{-2}\%$
DATA	b4	4,468	$1,5 \times 10^{-2}\%$

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[VALOR UNITÁRIO].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	$2,9583 \times 10^{-5}$	$2,0325 \times 10^{-5}$	$9,2579 \times 10^{-6}$	1,3040	1,5792
2	$1,2222 \times 10^{-5}$	$2,0834 \times 10^{-5}$	$-8,6125 \times 10^{-6}$	-1,2131	-1,4702
5	$2,4444 \times 10^{-5}$	$2,5384 \times 10^{-5}$	$-9,4012 \times 10^{-7}$	-0,1324	-0,1400
6	$3,3131 \times 10^{-5}$	$1,9429 \times 10^{-5}$	$1,3701 \times 10^{-5}$	1,9300	2,0423
7	$1,5316 \times 10^{-5}$	$1,8666 \times 10^{-5}$	$-3,3500 \times 10^{-6}$	-0,4718	-0,5018
8	$2,1511 \times 10^{-5}$	$2,1271 \times 10^{-5}$	$2,3922 \times 10^{-7}$	0,0336	0,0353
9	$2,4444 \times 10^{-5}$	$2,4311 \times 10^{-5}$	$1,3287 \times 10^{-7}$	0,0187	0,0197
10	$1,9917 \times 10^{-5}$	$2,2502 \times 10^{-5}$	$-2,5843 \times 10^{-6}$	-0,3640	-0,3805
11	$3,1581 \times 10^{-5}$	$2,3084 \times 10^{-5}$	$8,4965 \times 10^{-6}$	1,1968	1,2641
12	$2,3303 \times 10^{-5}$	$2,9293 \times 10^{-5}$	$-5,9897 \times 10^{-6}$	-0,8437	-0,9287
13	$7,9365 \times 10^{-6}$	$1,4945 \times 10^{-5}$	$-7,0088 \times 10^{-6}$	-0,9872	-1,0579
14	$1,6560 \times 10^{-5}$	$1,9653 \times 10^{-5}$	$-3,0930 \times 10^{-6}$	-0,4356	-0,4596

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

15	$2,5116 \times 10^{-5}$	$2,4535 \times 10^{-5}$	$5,8082 \times 10^{-7}$	0,0818	0,0874
16	$2,0867 \times 10^{-5}$	$2,1697 \times 10^{-5}$	$-8,3059 \times 10^{-7}$	-0,1169	-0,1236
17	$5,3777 \times 10^{-5}$	$4,8876 \times 10^{-5}$	$4,9016 \times 10^{-6}$	0,6904	0,8169
18	$4,4444 \times 10^{-5}$	$5,3449 \times 10^{-5}$	$-9,0050 \times 10^{-6}$	-1,2684	-1,7568
19	$5,4400 \times 10^{-5}$	$4,8020 \times 10^{-5}$	$6,3798 \times 10^{-6}$	0,8986	0,9744
21	$5,3777 \times 10^{-5}$	$5,2862 \times 10^{-5}$	$9,1514 \times 10^{-7}$	0,1289	0,1419
22	$7,1703 \times 10^{-5}$	$6,2178 \times 10^{-5}$	$9,5251 \times 10^{-6}$	1,3417	1,6133
23	$4,3111 \times 10^{-5}$	$4,5643 \times 10^{-5}$	$-2,5319 \times 10^{-6}$	-0,3566	-0,4128
24	$3,7204 \times 10^{-5}$	$4,8171 \times 10^{-5}$	$-1,0967 \times 10^{-5}$	-1,5448	-1,7373
25	$6,4234 \times 10^{-5}$	$6,5910 \times 10^{-5}$	$-1,6760 \times 10^{-6}$	-0,2360	-0,3314
26	$2,6455 \times 10^{-5}$	$2,3996 \times 10^{-5}$	$2,4582 \times 10^{-6}$	0,3462	0,6005

Nº Am.	Quadrático
1	$8,5710 \times 10^{-11}$
2	$7,4175 \times 10^{-11}$
5	$8,8383 \times 10^{-13}$
6	$1,8773 \times 10^{-10}$
7	$1,1222 \times 10^{-11}$
8	$5,7226 \times 10^{-14}$
9	$1,7656 \times 10^{-14}$
10	$6,6786 \times 10^{-12}$
11	$7,2190 \times 10^{-11}$
12	$3,5877 \times 10^{-11}$
13	$4,9123 \times 10^{-11}$
14	$9,5667 \times 10^{-12}$
15	$3,3736 \times 10^{-13}$
16	$6,8989 \times 10^{-13}$
17	$2,4025 \times 10^{-11}$
18	$8,1090 \times 10^{-11}$
19	$4,0702 \times 10^{-11}$
21	$8,3749 \times 10^{-13}$
22	$9,0727 \times 10^{-11}$
23	$6,4108 \times 10^{-12}$
24	$1,2027 \times 10^{-10}$
25	$2,8090 \times 10^{-12}$
26	$6,0431 \times 10^{-12}$

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

Resíduos x Valor Estimado

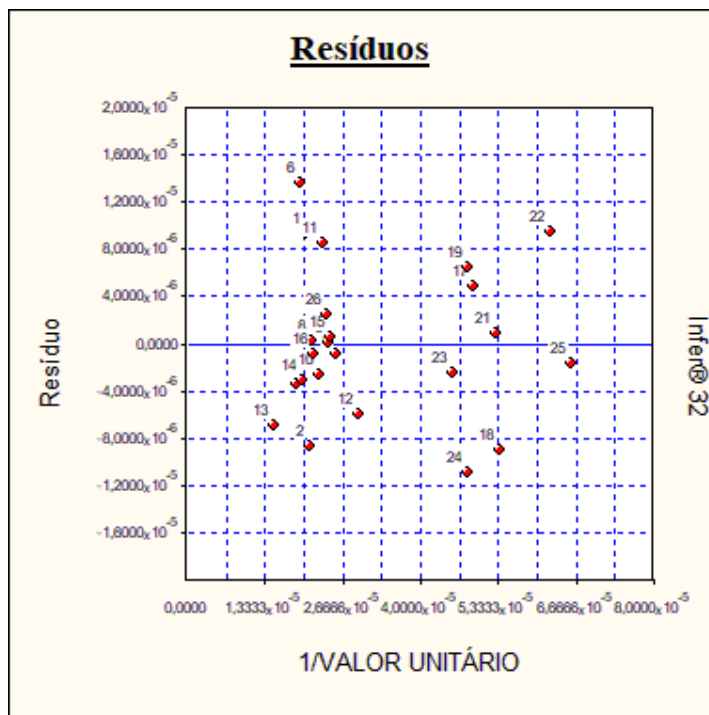
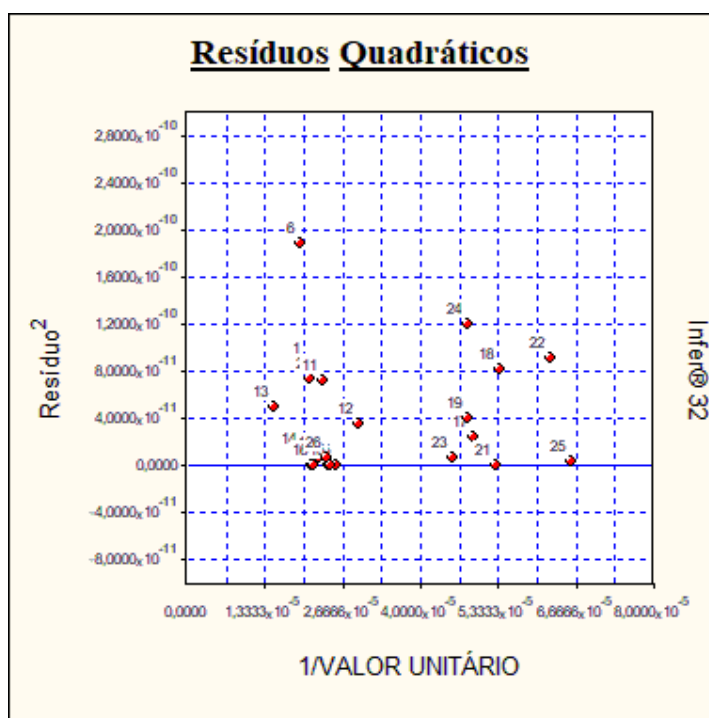


Gráfico de Resíduos Quadráticos



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

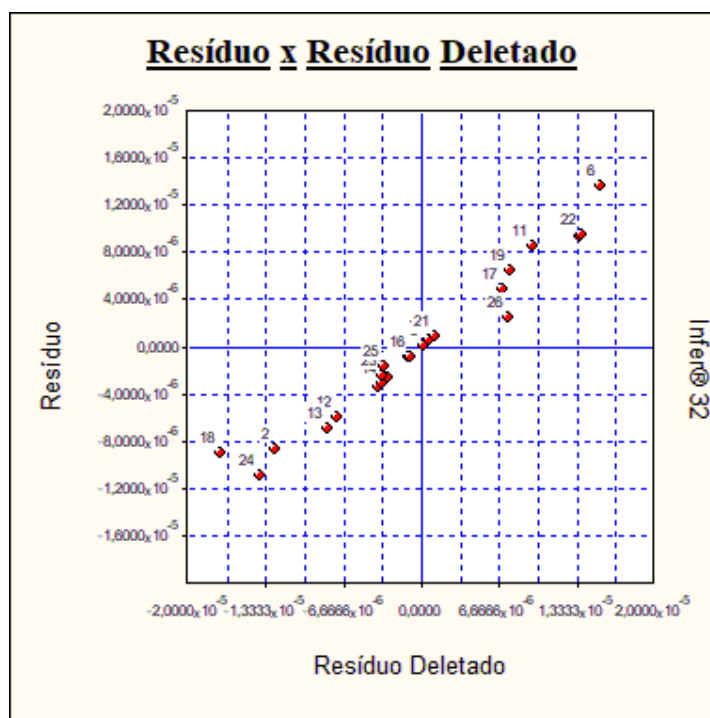
Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente 1/[VALOR UNITÁRIO].

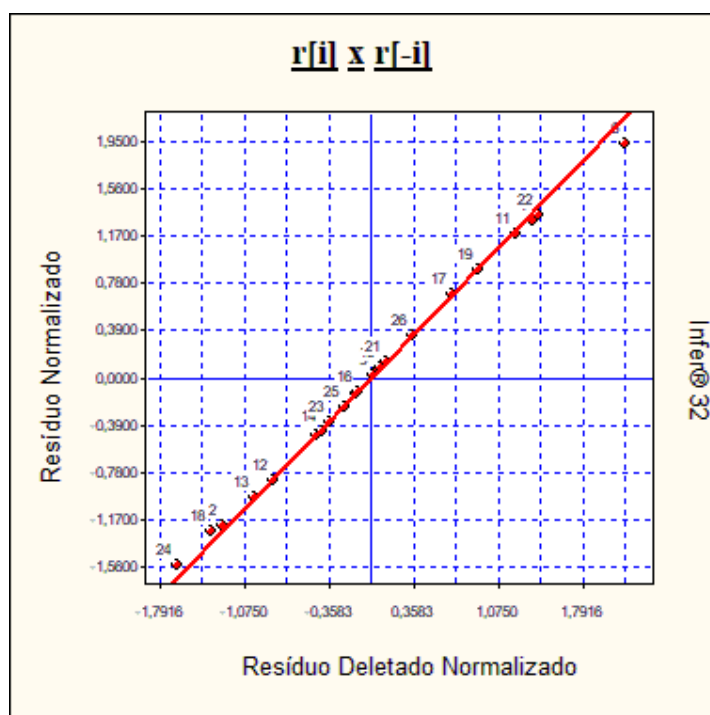
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	1,3578x10 ⁻⁵	4,5969x10 ⁻¹¹	1,3654	1,6536
2	-1,2649x10 ⁻⁵	4,6955x10 ⁻¹¹	-1,2568	-1,5232
5	-1,0507x10 ⁻⁶	5,3306x10 ⁻¹¹	-0,1287	-0,1361
6	1,5343x10 ⁻⁵	4,0997x10 ⁻¹¹	2,1399	2,2644
7	-3,7890x10 ⁻⁶	5,2617x10 ⁻¹¹	-0,4618	-0,4911
8	2,6323x10 ⁻⁷	5,3360x10 ⁻¹¹	0,0327	0,0343
9	1,4748x10 ⁻⁷	5,3363x10 ⁻¹¹	0,0181	0,0191
10	-2,8246x10 ⁻⁶	5,2934x10 ⁻¹¹	-0,3551	-0,3713
11	9,4796x10 ⁻⁶	4,8626x10 ⁻¹¹	1,2184	1,2870
12	-7,2585x10 ⁻⁶	5,0806x10 ⁻¹¹	-0,8403	-0,9250
13	-8,0485x10 ⁻⁶	5,0045x10 ⁻¹¹	-0,9907	-1,0616
14	-3,4432x10 ⁻⁶	5,2737x10 ⁻¹¹	-0,4259	-0,4493
15	6,6353x10 ⁻⁷	5,3341x10 ⁻¹¹	0,0795	0,0850
16	-9,2754x10 ⁻⁷	5,3318x10 ⁻¹¹	-0,1137	-0,1202
17	6,8631x10 ⁻⁶	5,1385x10 ⁻¹¹	0,6837	0,8091
18	-1,7274x10 ⁻⁵	4,4213x10 ⁻¹¹	-1,3542	-1,8757
19	7,5008x10 ⁻⁶	5,0549x10 ⁻¹¹	0,8973	0,9729
21	1,1092x10 ⁻⁶	5,3304x10 ⁻¹¹	0,1253	0,1380
22	1,3773x10 ⁻⁵	4,5647x10 ⁻¹¹	1,4098	1,6952
23	-3,3920x10 ⁻⁶	5,2859x10 ⁻¹¹	-0,3482	-0,4030
24	-1,3870x10 ⁻⁵	4,4416x10 ⁻¹¹	-1,6455	-1,8506
25	-3,3040x10 ⁻⁶	5,3038x10 ⁻¹¹	-0,2301	-0,3231
26	7,3947x10 ⁻⁶	5,2294x10 ⁻¹¹	0,3399	0,5895

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

Resíduo x Resíduo Deletado

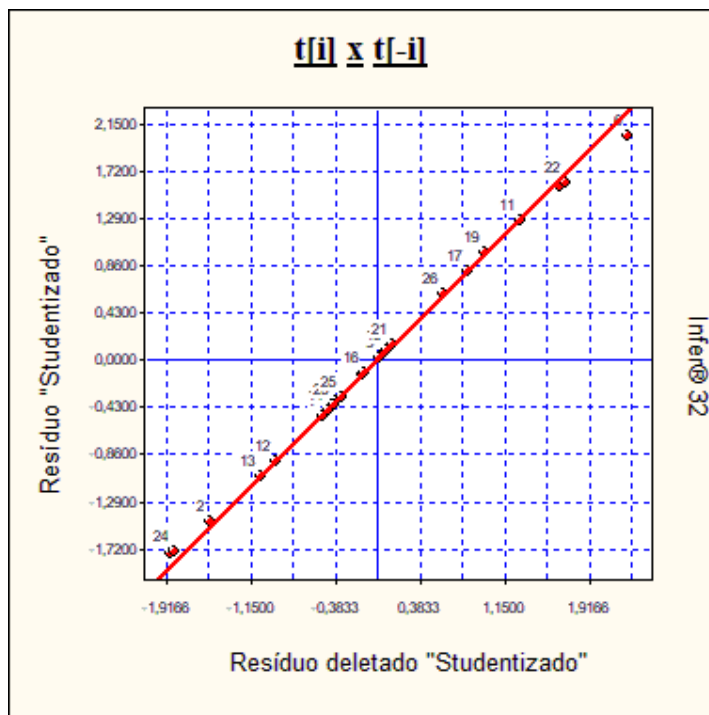


Resíduos Deletados Normalizados



OSCAR PAULO 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 Deletados Studentizados



Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 23
Graus de liberdade : 22
Valor médio : $-8,8832 \times 10^{-22}$
Variância : $3,9443 \times 10^{-11}$
Desvio padrão : $6,2803 \times 10^{-6}$
Desvio médio : $4,9208 \times 10^{-6}$
Variância (não tendenciosa) : $5,0399 \times 10^{-11}$
Desvio padrão (não tend.) : $7,0992 \times 10^{-6}$
Valor mínimo : $-1,0967 \times 10^{-5}$
Valor máximo : $1,3701 \times 10^{-5}$
Amplitude : $2,4668 \times 10^{-5}$
Número de classes : 5
Intervalo de classes : $4,9337 \times 10^{-6}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-8,8832 \times 10^{-22}$
Momento central de 2ª ordem : $3,9443 \times 10^{-11}$
Momento central de 3ª ordem : $8,1851 \times 10^{-17}$
Momento central de 4ª ordem : $3,5587 \times 10^{-18}$

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

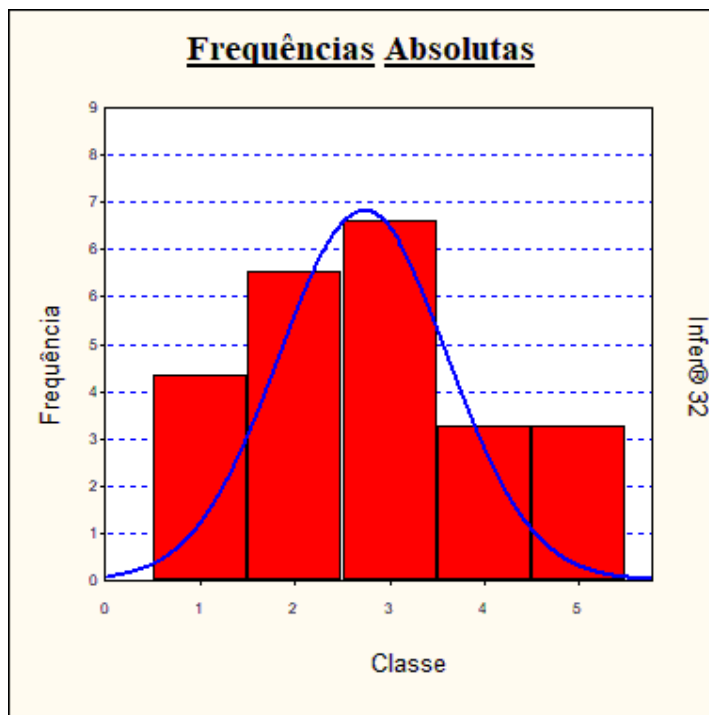
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,3304	0	0
Curtose	2284,4740	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

Intervalos de Classes

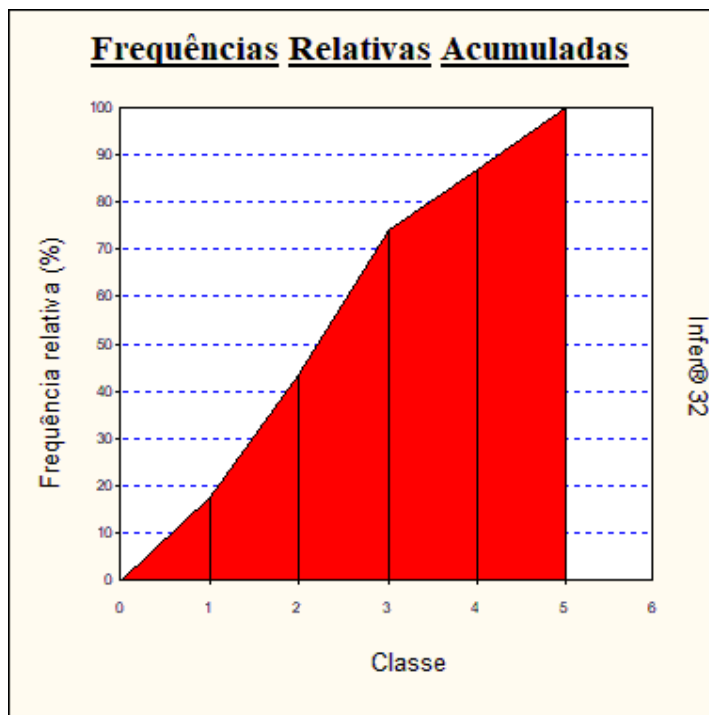
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-1,0967 \times 10^{-5}$	$-6,0332 \times 10^{-6}$	4	17,39	$-8,8983 \times 10^{-6}$
2	$-6,0332 \times 10^{-6}$	$-1,0994 \times 10^{-6}$	6	26,09	$-3,2041 \times 10^{-6}$
3	$-1,0994 \times 10^{-6}$	$3,8342 \times 10^{-6}$	7	30,43	$3,6509 \times 10^{-7}$
4	$3,8342 \times 10^{-6}$	$8,7680 \times 10^{-6}$	3	13,04	$6,5926 \times 10^{-6}$
5	$8,7680 \times 10^{-6}$	$1,3701 \times 10^{-5}$	3	13,04	$1,0828 \times 10^{-5}$

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(*)
3	43937,4300	-0,3660
4	52941,1800	-6,2551
20	32310,7000	-6,8260

Presença de Outliers

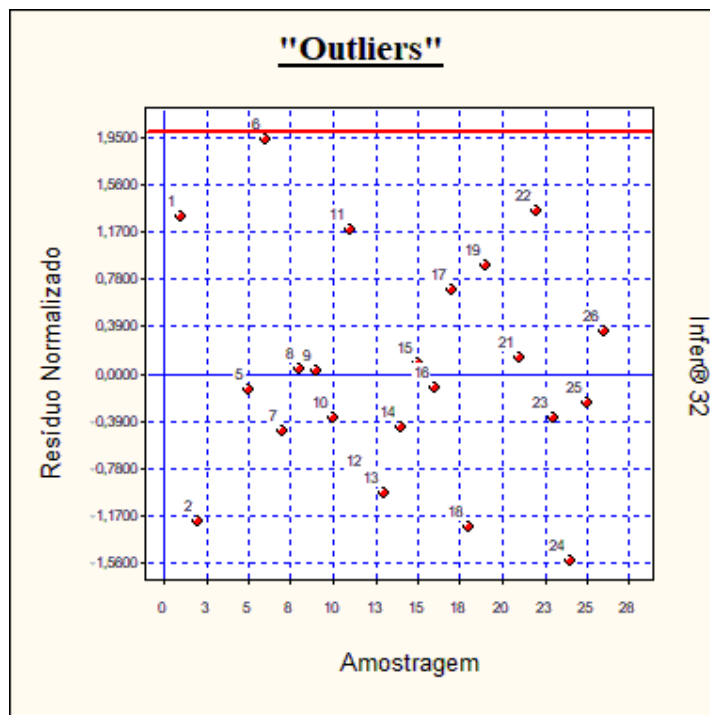
Critério de identificação de outlier:

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: 6,808 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,2327	0,3181	Sim
2	0,2026	0,3191	Sim
5	4,6134x10 ⁻⁴	0,1052	Sim
6	0,0999	0,1069	Sim
7	6,6007x10 ⁻³	0,1158	Sim
8	2,5080x10 ⁻⁵	0,0912	Sim
9	8,5510x10 ⁻⁶	0,0990	Sim
10	2,6944x10 ⁻³	0,0850	Sim
11	0,0369	0,1037	Sim
12	0,0365	0,1748	Sim
13	0,0332	0,1291	Sim
14	4,7850x10 ⁻³	0,1017	Sim
15	2,1776x10 ⁻⁴	0,1246	Sim
16	3,5684x10 ⁻⁴	0,1045	Sim
17	0,0534	0,2858	Sim
18	0,5668	0,4787	Sim
19	0,0333	0,1494	Sim
21	8,5453x10 ⁻⁴	0,1750	Sim
22	0,2321	0,3084	Sim
23	0,0115	0,2535	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

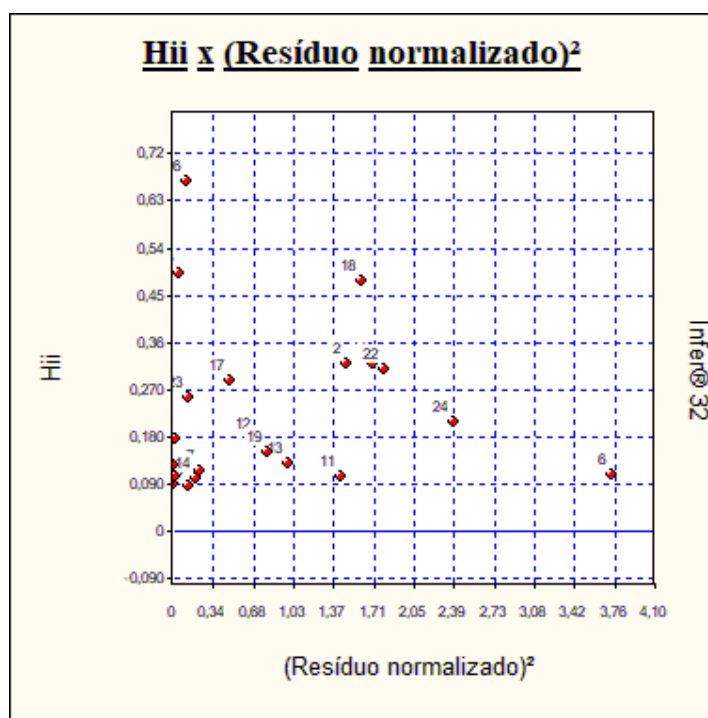
24	0,1598	0,2093	Sim
25	0,0213	0,4927	Sim
26	0,1448	0,6675	Sim

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

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii 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 %	69,57 %
-1,64; +1,64	89,9 %	95,65 %
-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

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
24	-1,0967x10 ⁻⁵	0,0612	0,0435	0,0611	0,0177
18	-9,0050x10 ⁻⁶	0,1023	0,0870	0,0588	0,0153
2	-8,6125x10 ⁻⁶	0,1125	0,1304	0,0255	0,0179
13	-7,0088x10 ⁻⁶	0,1618	0,1739	0,0313	0,0121
12	-5,9897x10 ⁻⁶	0,1994	0,2174	0,0255	0,0179
7	-3,3500x10 ⁻⁶	0,319	0,2609	0,1011	0,0576
14	-3,0930x10 ⁻⁶	0,332	0,3043	0,0706	0,0271
10	-2,5843x10 ⁻⁶	0,358	0,3478	0,0535	0,0100
23	-2,5319x10 ⁻⁶	0,361	0,3913	0,0128	0,0306
25	-1,6760x10 ⁻⁶	0,407	0,4348	0,0153	0,0280
5	-9,4012x10 ⁻⁷	0,447	0,4783	0,0125	0,0309
16	-8,3059x10 ⁻⁷	0,453	0,5217	0,0248	0,0683
9	1,3287x10 ⁻⁷	0,507	0,5652	0,0142	0,0577
8	2,3922x10 ⁻⁷	0,513	0,6087	0,0517	0,0952
15	5,8082x10 ⁻⁷	0,533	0,6522	0,0760	0,1195
21	9,1514x10 ⁻⁷	0,551	0,6957	0,1008	0,1443
26	2,4582x10 ⁻⁶	0,635	0,7391	0,0602	0,1036
17	4,9016x10 ⁻⁶	0,755	0,7826	0,0159	0,0275
19	6,3798x10 ⁻⁶	0,816	0,8261	0,0329	0,0105
11	8,4965x10 ⁻⁶	0,884	0,8696	0,0582	0,0147
1	9,2579x10 ⁻⁶	0,904	0,9130	0,0343	9,1476x10 ⁻³
22	9,5251x10 ⁻⁶	0,910	0,9565	2,8897x10 ⁻³	0,0463
6	1,3701x10 ⁻⁵	0,973	1,0000	0,0166	0,0268

Maior diferença obtida: 0,1443

Valor crítico: 0,3120 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

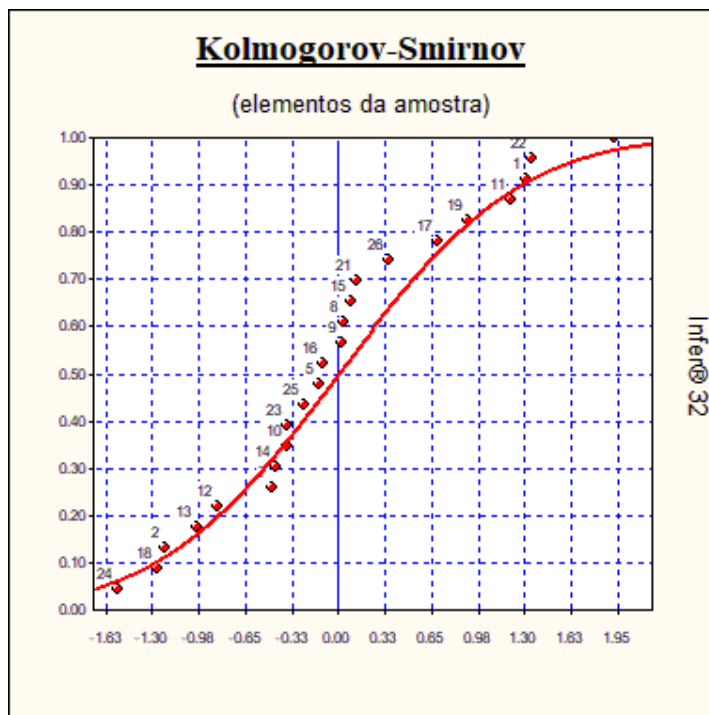
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

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 ..	: 11
Número de elementos negativos .	: 12
Número de sequências	: 15
Média da distribuição de sinais	: 11,5
Desvio padrão	: 2,398

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 1,2924
 Limite superior .: 0,8647
 Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

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

Teste de Sinais

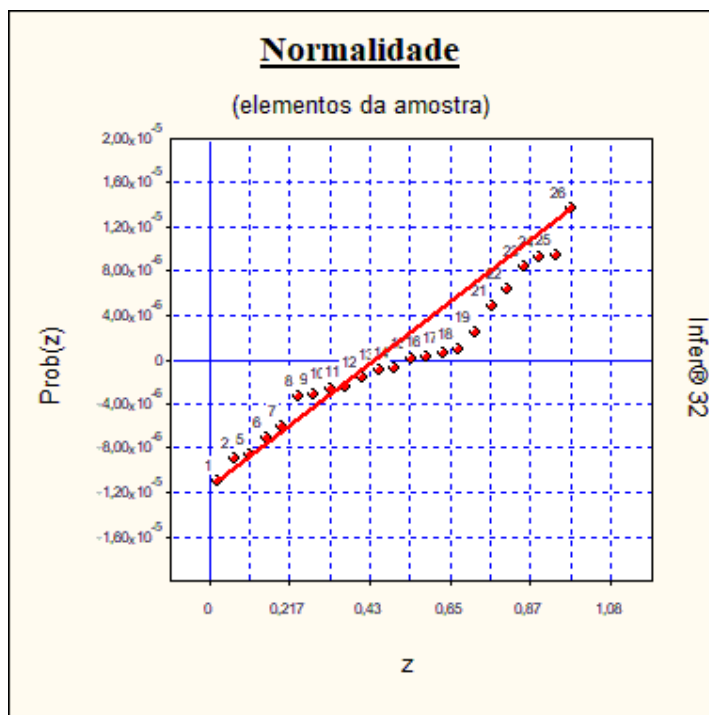
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado)	: 0,2085
Valor z (crítico)	: 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

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) : 2,3755
 (nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,04

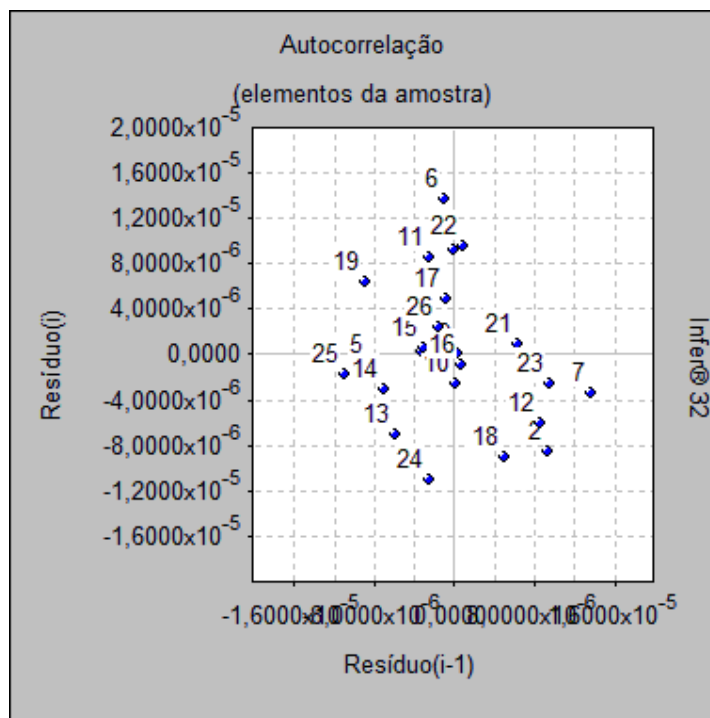
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,96

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,77 4-DU = 2,23

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.

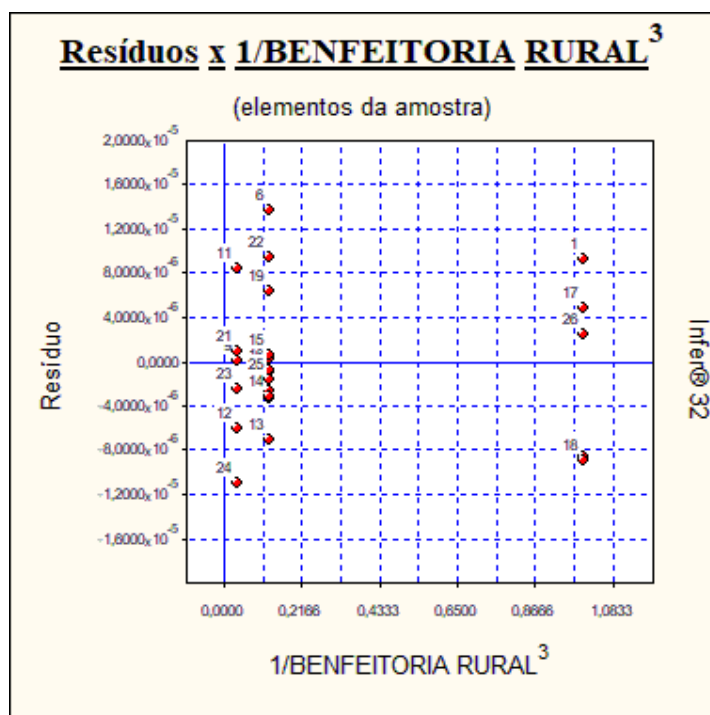
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Gráfico de Autocorrelação

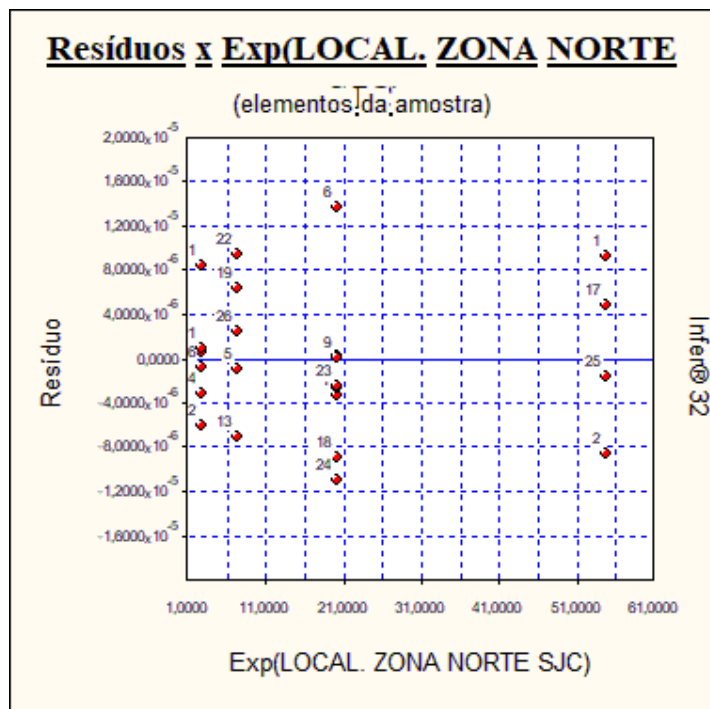
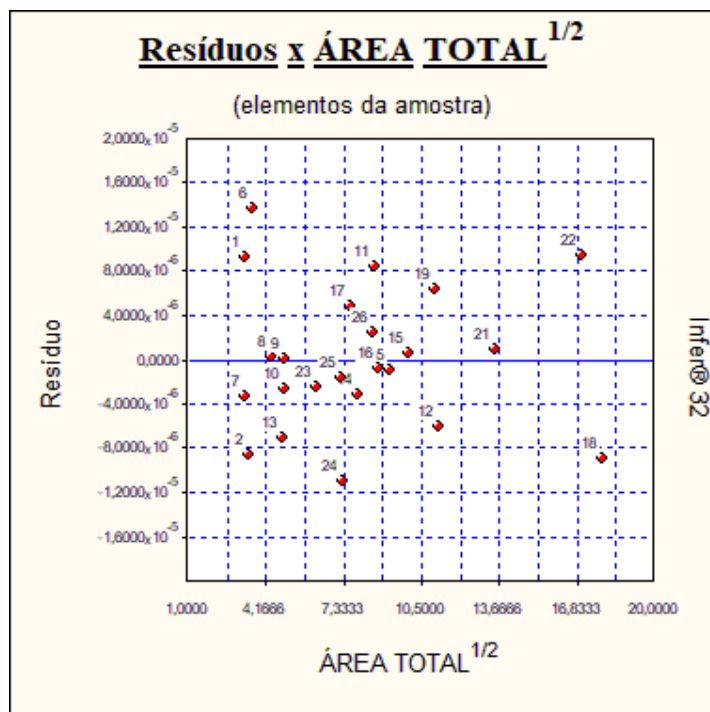


Resíduos x Variáveis Independentes

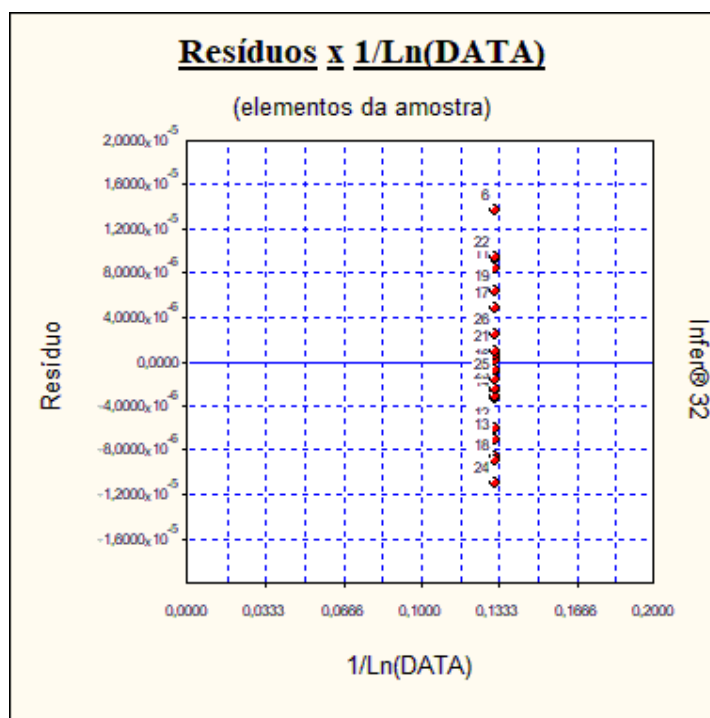
Verificação de multicolinearidade:



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



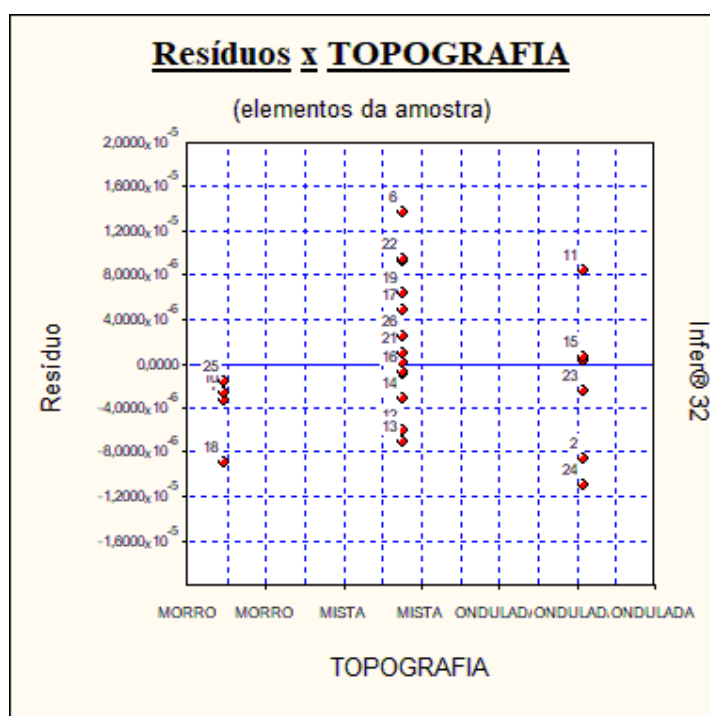
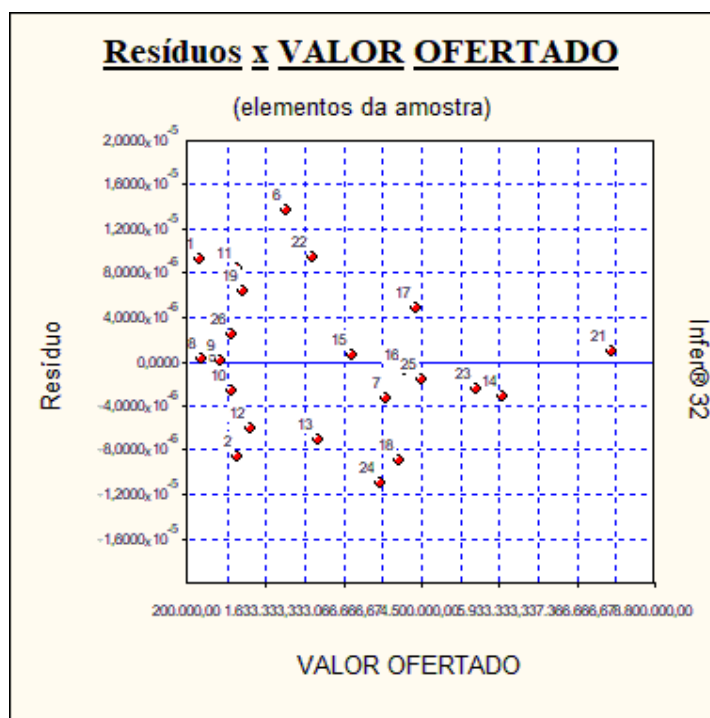
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



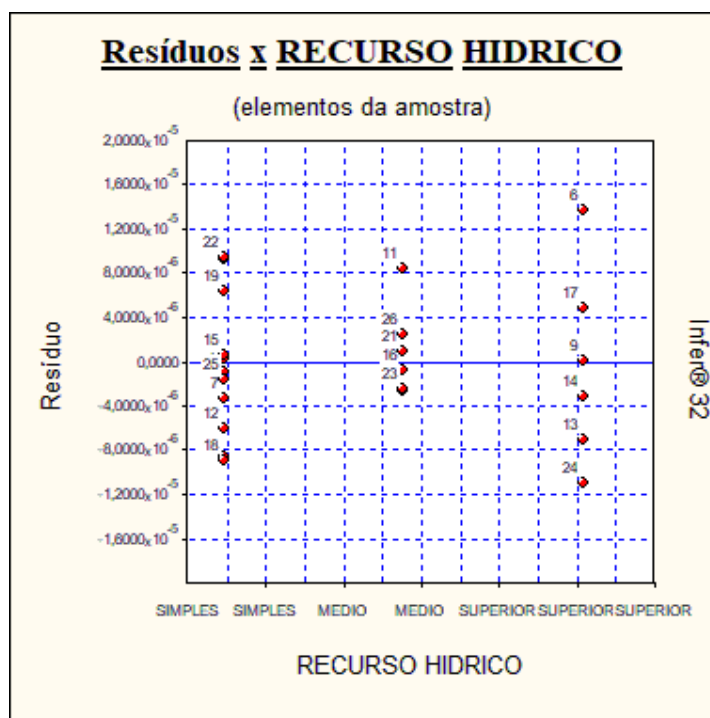
Resíduos x Variáveis Omitidas



OSCAR PAULO 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



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
BENFEITORIA RURAL	SEM	SUPERIOR	SUPERIOR
ÁREA TOTAL	10,65	320,00	137,62
LOCAL. ZONA NORTE SJC	Maior que 15	de 1 a 8	De 12 a 15
DATA	2.018,00	2.022,00	2.022,00

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- BENFEITORIA RURAL = SUPERIOR
- ÁREA TOTAL = 137,62
- LOCAL. ZONA NORTE SJC ... = De 12 a 15
- DATA = 2.022,00

- TOPOGRAFIA = MISTA
- RECURSO HIDRICO = SUPERIOR

OSCAR PAULO 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 DelFonte = 30.137,19 R\$/HA

O modelo utilizado foi:

[VALOR UNITÁRIO] = 1/(-0,07005 - 2,0572x10⁻⁵ / [BENFEITORIA RURAL]³ + 2,3686x10⁻⁶ x [ÁREA TOTAL]^{1/2} + 5,7214x10⁻⁷ x Exp([LOCAL. ZONA NORTE SJC]) + 0,5333 / Ln([DATA]))

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

Mínimo: 26.555,08 R\$/HA

Máximo: 34.836,39 R\$/HA

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II

Para um Area de 137,62 R\$, teremos:

VALOR DE MERCADO obtido = R\$ 4.147.479,85

VALOR DE MERCADO mínimo = R\$ 3.654.510,48

VALOR DE MERCADO máximo = R\$ 4.794.183,60

Avaliação da Extrapolação

Extrapolção dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite
BENFEITORIA RURAL	SEM	SUPERIOR	SUPERIOR	Dentro do intervalo
ÁREA TOTAL	10,65	320,00	137,62	Dentro do intervalo
LOCAL. ZONA NORTE SJC	Maior que 15	de 1 a 8	De 12 a 15	Dentro do intervalo
DATA	2.018,00	2.022,00	2.022,00	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (*)
BENFEITORIA RURAL	Aprovada
ÁREA TOTAL	Aprovada
LOCAL. ZONA NORTE SJC	Aprovada
DATA	Aprovada

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

* Segundo NBR 14653-3 Regressão Grau II, é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.
 Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação
BENFEITORIA RURAL	74.785,35	30.137,19	30.137,19
ÁREA TOTAL	76.188,62	20.935,52	30.137,19
LOCAL. ZONA NORTE SJC	32.776,92	16.613,61	30.137,19
DATA	19.451,01	30.137,19	30.137,19

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
BENFEITORIA RURAL	Dentro do intervalo	Aprovada
ÁREA TOTAL	Dentro do intervalo	Aprovada
LOCAL. ZONA NORTE SJC	Dentro do intervalo	Aprovada
DATA	Dentro do intervalo	Aprovada

** É admitida uma variação de 100,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral.
 Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

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 -
BENFEITORIA RURAL	28.621,17	31.822,79	3.201,62	10,59 %
ÁREA TOTAL	27.767,58	32.948,96	5.181,39	17,07 %
LOCAL. ZONA NORTE SJC	28.423,11	32.071,27	3.648,15	12,06 %
DATA	28.324,15	32.198,21	3.874,06	12,80 %
E(VALOR UNITÁRIO)	22.918,26	43.994,98	21.076,72	63,00 %
Valor estimado	26.555,08	34.836,39	8.281,30	26,98 %

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

Segundo os critérios da NBR 14653-3 Regressão Grau II:

• E(VALOR UNITÁRIO) possui uma precisão superior ao limite de 40,0% em torno do valor central da estimativa.

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

Variação da Função Estimativa

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

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
BENFEITORIA RURAL	-692,0164	-0,0689%
ÁREA TOTAL	-91,6892	-0,4187%
LOCAL. ZONA NORTE SJC	-3839,6698	-0,2548%
DATA	4134,0895	277,3692%

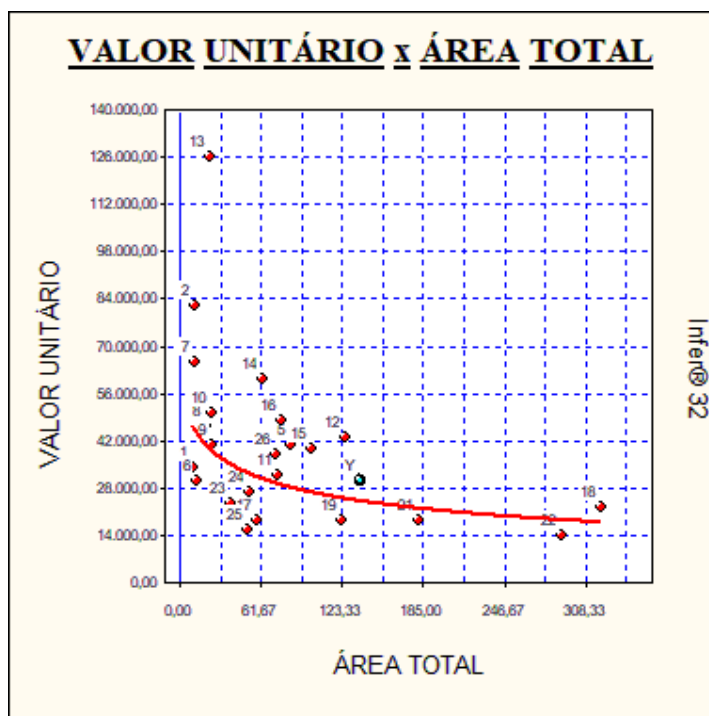
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

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

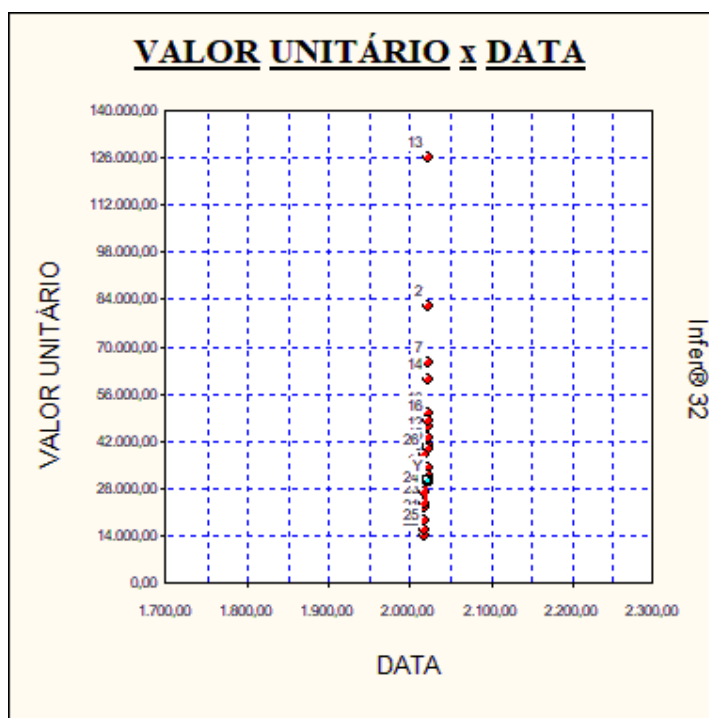
Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- BENFEITORIA RURAL = 1,5068
- ÁREA TOTAL = 64,5031
- LOCAL. ZONA NORTE SJC = 2,9336
- DATA = 2020,4335



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

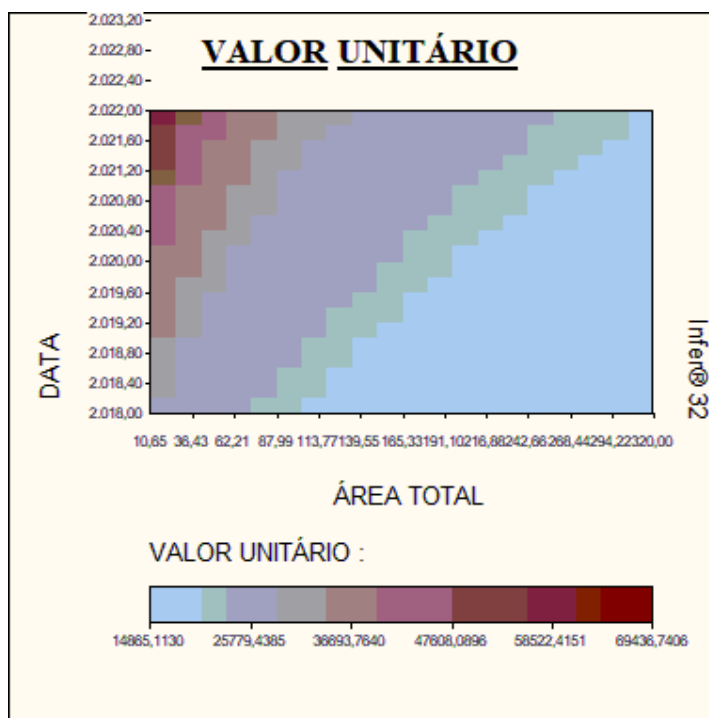


Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- BENFEITORIA RURAL = 1,5068
- ÁREA TOTAL = 64,5031
- LOCAL. ZONA NORTE SJC = 2,9336
- DATA = 2020,4335

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



Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- BENFEITORIA RURAL = 1,5068
- ÁREA TOTAL = 64,5031
- LOCAL. ZONA NORTE SJC = 2,9336
- DATA = 2020,4335

Limites dos eixos dos gráficos:

- VALOR UNITÁRIO : [13946,2800 ; 1,2600x10⁵]
- BENFEITORIA RURAL : [1,0000 ; 3,0000]
- ÁREA TOTAL : [10,6500 ; 320,0000]
- LOCAL. ZONA NORTE SJC : [1,0000 ; 4,0000]
- DATA : [2018,0000 ; 2022,0000]

VALOR UNITÁRIO x ÁREA TOTAL x
DATA



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

GLEBA DE TERRAS

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria do imóvel avaliado – IA e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, atingiu o Grau de Precisão (II), conforme normas preconizadas pela ABNT- NBR 14-653-3 Regressão Grau II para avaliações desta natureza, retratando as condições presentes no mercado de terras dessa região, **o valor obtido da Terra Nua (VTN) é de R\$ 4.147.479,85 (quatro milhões centos quarenta e sete mil quatrocentos e setenta e nove reais e oitenta e cinco centavos)**

EDIFICAÇÕES

Custo adotado para a construção existente de 1.454,40 m², Padrão Médio-Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo (CUB) é de R\$ 1.014,19/m², o valor obtido da edificação é de **R\$ 1.475.037,93 (um milhão e quatrocentos e setenta e cinco mil e trinta e sete 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

CONCLUSÃO

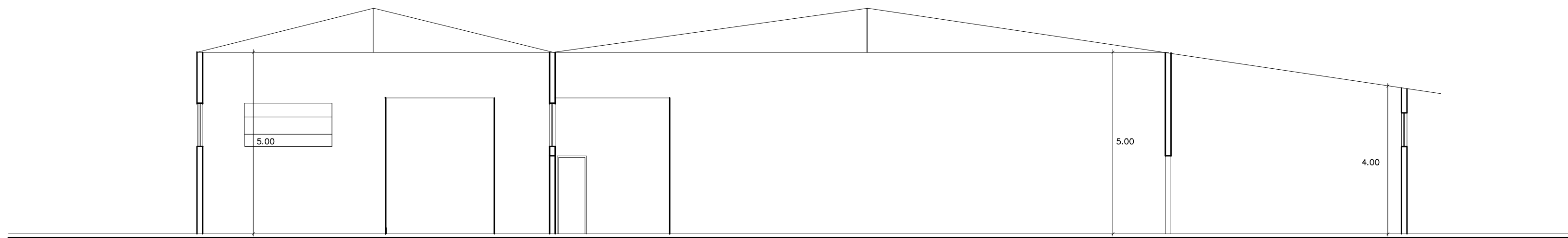
O valor total do imóvel avaliando é de R\$ 5.622.517,78 (cinco milhões seiscentos e vinte e dois mil e quinhentos e dezessete reais e setenta e oito centavos).



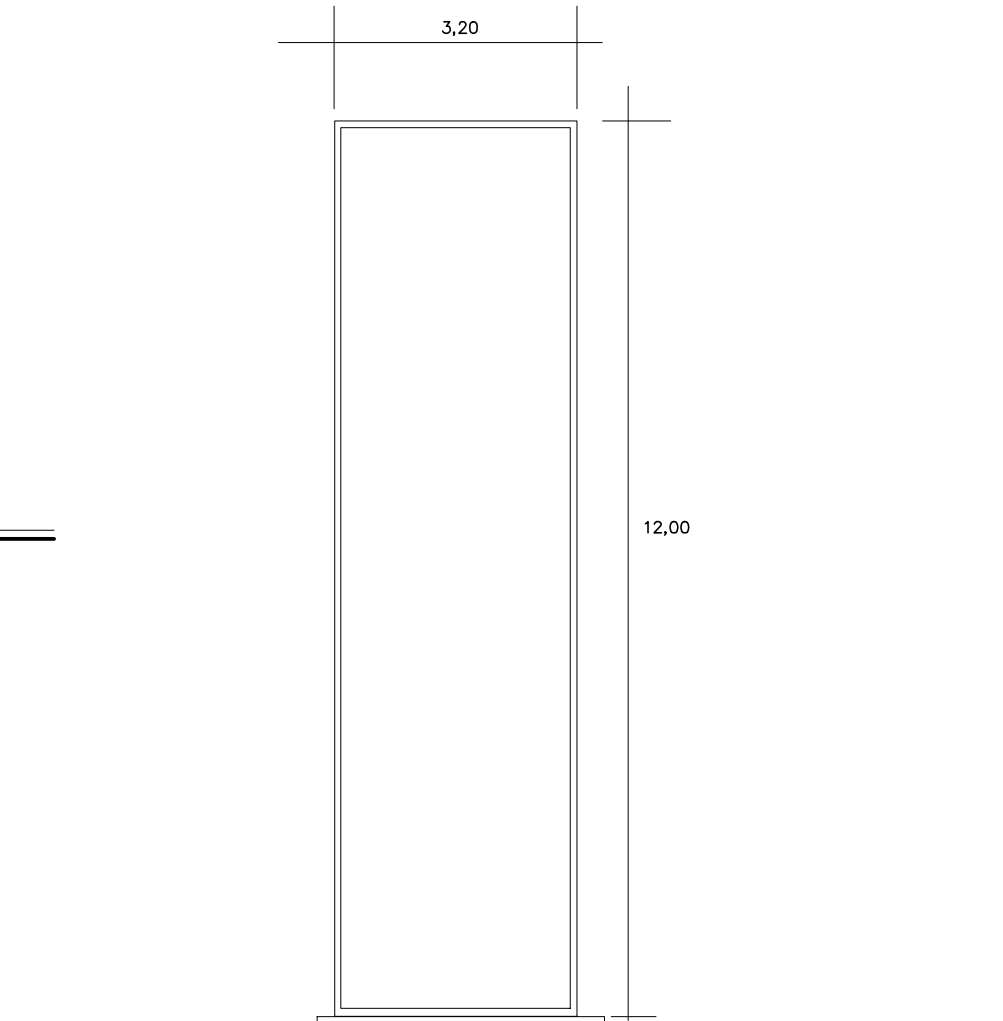
LEGENDA

ÁREA REGULARIZADA CONFORME PROCESSO 71700/03 DE 31/03/04

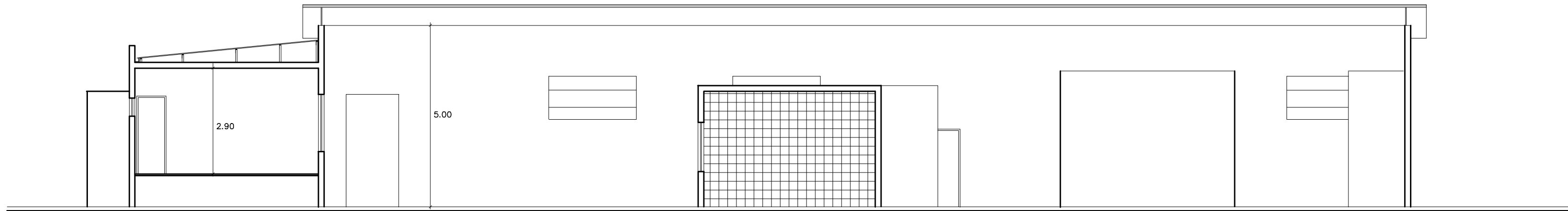
ÁREA A REGULARIZAR



CORTE BB

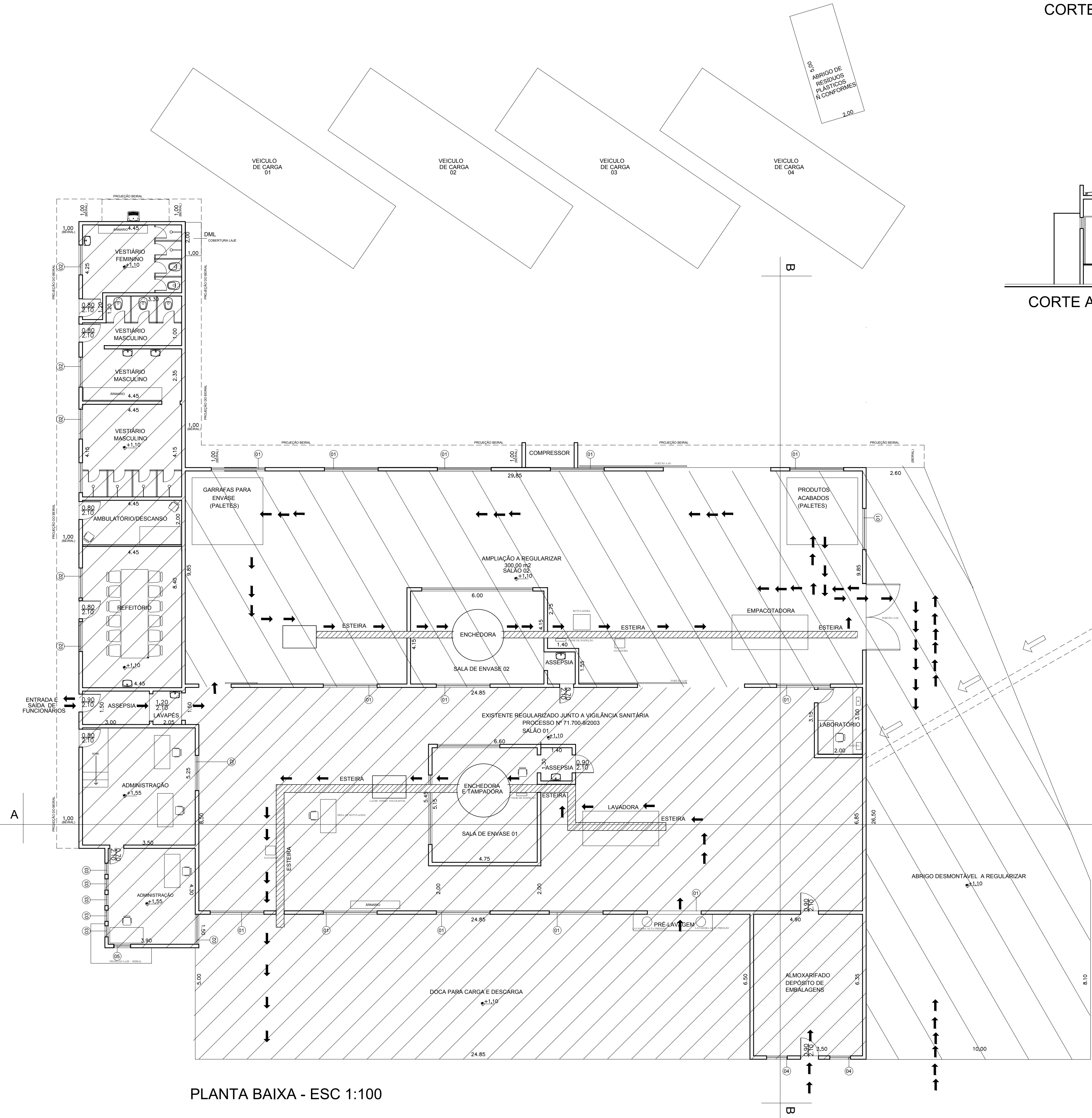


CORTE CAIXA D'ÁGUA 100.000 Litros

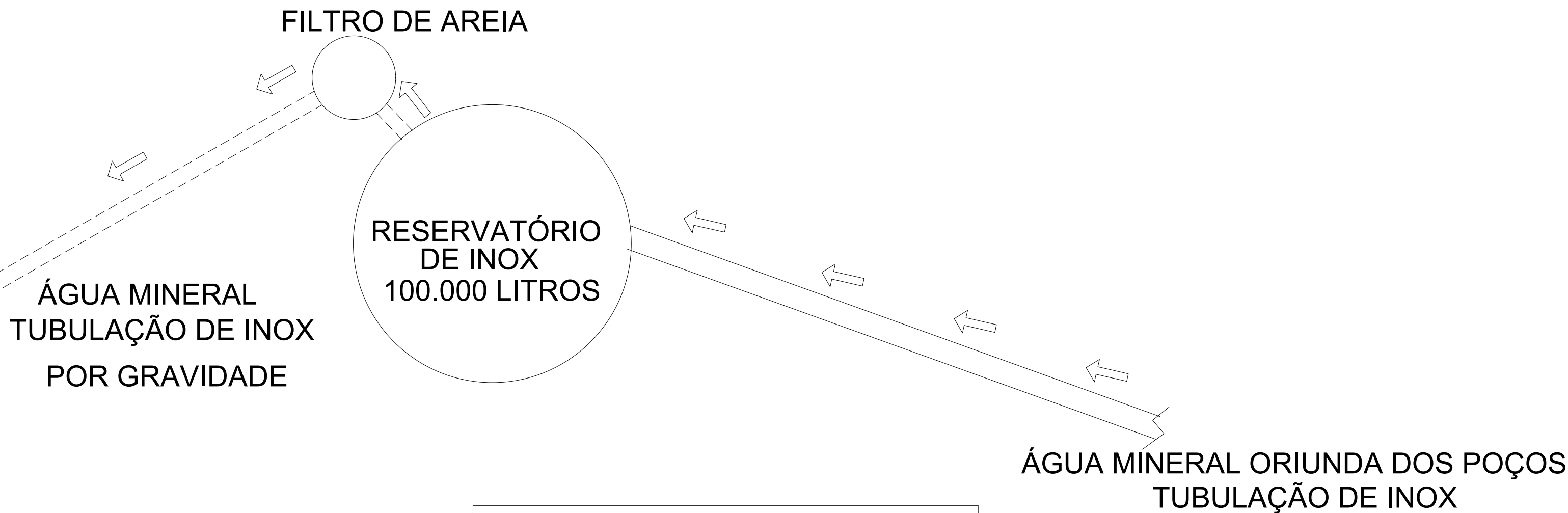


CORTE A A

4.80	2.30
VAGA 01	
VAGA 02	
4.80	2.30
VAGA 03	
VAGA 04	
4.80	2.30
VAGA 05	
4.80	2.30
VAGA 06	
4.80	2.30
VAGA 07	
4.80	2.30
VAGA 08	
4.80	2.30
VAGA 09	
PNE	1.00



PLANTA BAIXA - ESC 1:100



FLUXO	
ENTRADA DE MATÉRIA PRIMA	→
ENTRADA DE GARRAFAS DESCARTÁVEIS	→
CIRCULAÇÃO DE FUNCIONÁRIOS	→
PRODUÇÃO GALÕES 20 L.	→
PRODUÇÃO GARRAFAS DESCARTÁVEIS	→
EXPEDIÇÃO DA PRODUÇÃO	→

ESQUADRIAS			
Nº	MEDIDAS	PEITORIL	ÁREA - M²
01	2,40 X 1,20	2,50	2,88
02	1,50 X 1,20	1,50	1,80
03	0,50 X 0,50	1,90	0,25
04	1,20 X 1,20	1,50	1,44
05	1,00 x 0,50	1,50	0,50

REVESTIMENTOS			
AMBIENTE	REVESTIMENTO PAREDE	PISO	TETO
VEST/BAN FEMININO	AZULEJO ATÉ O TETO	CERÂMICO	TELHA FIBRO CIMENTO
VEST/BAN MASCULINO	AZULEJO ATÉ O TETO	CERÂMICO	TELHA FIBRO CIMENTO
REFEITÓRIO	PINTURA/ BARRADO 1,50 m	CERÂMICO	TELHA FIBRO CIMENTO
ASSEPSIA	AZULEJO ATÉ O TETO	CERÂMICO	LAJE
ADMINISTRAÇÃO	PINTURA LATEX ATÉ O TETO	CERÂMICO	LAJE
ENVASE/ ENCHEDORA 01	AZULEJO ATÉ O TETO	PINTURA EPOXI	POLICARBONATO
ENVASE/ ENCHEDORA 02	AZULEJO ATÉ O TETO	CERÂMICO	POLICARBONATO
LABORATÓRIO	AZULEJO ATÉ O TETO	CERÂMICO	POLICARBONATO
AMBULATÓRIO/ DESCANSO	PINTURA/ BARRADO 1,50 m	CERÂMICO	TELHA FIBRO CIMENTO
DML	AZULEJO ATÉ O TETO	CERÂMICO	LAJE
LIXO RECICLÁVEL	-	CIMENTADO	TELHA FIBRO CIMENTO
LIXO	AZULEJO ATÉ O TETO	CERÂMICO	TELHA FIBRO CIMENTO
DOCA- CARGA/ DESCARGA	PINTURA/ BARRADO 1,50 m	CIMENTADO	TELHA METÁLICA
SALÃO 1	PINTURA/ BARRADO 1,50 m	CERÂMICO	TELHA METÁLICA
SALÃO 2	PINTURA/ BARRADO 1,50 m	CERÂMICO	TELHA METÁLICA
ABRIGO DESMONTÁVEL	PINTURA/ BARRADO 1,50 m	CIMENTADO	TELHA METÁLICA

PROJETO COMPLETO

FOLHA ÚNICA

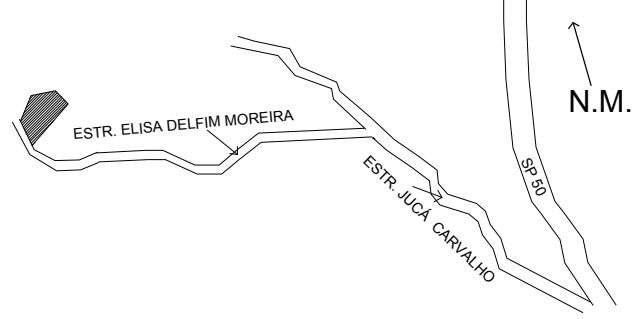
PROJETO PARA REGULARIZAÇÃO DA AMPLIAÇÃO DE EXPLORAÇÃO, ENVASE E COMERCIALIZAÇÃO DE ÁGUA MINERAL (VISA ATIVIDADE)
LOCAL: ESTRADA ELISA DELFIM MOREIRA 632
BAIRRO: CAETÉ SÃO JOSÉ DOS CAMPOS (MACRO ZONA RURAL)

PROPRIETÁRIO: MINERADORA DELFIM MOREIRA

INCR: 635.197.006.920-7

ESCALA: 1:100

SITUAÇÃO SEM ESCALA



MINERADORA DELFIM MOREIRA

Autores do projeto: JOSÉ ZANINE CALDAS FILHO
Arquiteto: Praça Presidente Kennedy 44, Centro
São José dos Campos - SP CEP: 12.245-730
e-mail: zanine.arquiteto@gmail.com

Responsável pelo projeto: JOSÉ ZANINE CALDAS FILHO
Arquiteto: Praça Presidente Kennedy 44, Centro
São José dos Campos - SP CEP: 12.245-730
e-mail: zanine.arquiteto@gmail.com
CRAJ 46134-5 RRT: 809464

ÁREAS	
TERRENO :	1.376.200,00 m2
EXISTENTE REGULARIZADO JUNTO A VIG. SANITÁRIA	800,00 m2
RESERVATÓRIO DE ÁGUA REGULARIZADO	120,00 m2
INDÚSTRIA EXISTENTE A REGULARIZAR	300,00 m2
ABRIGO DESMONTÁVEL A REGULARIZAR	234,40 m2
TOTAL A REGULARIZAR :	534,40 m2



Imobiliária Rancho Verde

(12) 3322-5578 / (12) 3322-8171 / (12) 97412-7396
imobiliariaranchoverde@gmail.com

Av Princesa Isabel, 1529 - Santana, São José dos Campos/SP - CEP 12211-620

ÁREA RURAL

Referência: AR00029

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP

SANTANA

Venda - R\$ 400.000,00

Medidas

- 4,4 ALQUEIRES total

Descrição

Área rural com 4,4 alqueires com topografia lançante, pasto e área de preservação permanente (APP). Somente venda.

Mais Detalhes

Fotos



2022



Imobiliária Rancho Verde

(12) 3322-5578 / (12) 3322-8171 / (12) 97412-7396
imobiliariaranchoverde@gmail.com

Av Princesa Isabel, 1529 - Santana, São José dos Campos/SP -
CEP 12211-620

undefined

Referência: AR00031

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP

SANTANA

Venda - R\$ 1.100.000,00

Medidas

- 5 ALQUEIRES total

Descrição

Área rural com 5 alqueires próxima da cidade com ótima topografia e asfalto na porta.
Estuda proposta.

Mais Detalhes

2022

**Campo Brasil Imóveis**

(12) 3019-7084 / (12) 99107-7124 / (12) 99619-4171
campobrasilmoveis@gmail.com

Avenida Princesa Isabel, 2125 - Santana, São José dos Campos/SP -
CEP 12211-620

ÓTIMA ÁREA 7 ALQUEIRES COM ACESSO ASFALTADO!

ÁREA - Referência: AR00085

São José dos Campos, SP - Estrada Principal

Venda - R\$ 827.000,00

Medidas

- 7 ALQUEIRES terreno
- 7 ALQUEIRES total

Descrição

ÓTIMA ÁREA 7 ALQUEIRES COM ACESSO ASFALTADO!

- 7 alqueires
- Energia Elétrica
- Topografia mista
- Acesso Asfaltado
- 9 km do Centro

Possui Escritura Definitiva

Mais Detalhes**Fotos**

2022



Imobiliária Rancho Verde

(12) 3322-5578 / (12) 3322-8171 / (12) 97412-7396
imobiliariaranchoverde@gmail.com

Av Princesa Isabel, 1529 - Santana, São José dos Campos/SP -
CEP 12211-620

FAZENDA

Referência: 213

São José dos Campos, SP

CENTRO

Venda - R\$ 2.000.000,00

Detalhes

- 3 dormitórios
- 1 banheiro

Medidas

- 34 HECTARES terreno
- 34 HECTARES total

Descrição

Fazenda com área de 34 hectares, topografia mista, casa sede com varanda, 03 dormitórios, sala, copa, cozinha, 02 banheiros, lavanderia, fogão à lenha, churrasqueira, casa de caseiro com 02 dormitórios, cercada,

2022



Imobiliária Rancho Verde

(12) 3322-5578 / (12) 3322-8171 / (12) 97412-7396
imobiliariaranchoverde@gmail.com

Av Princesa Isabel, 1529 - Santana, São José dos Campos/SP -
CEP 12211-620

FAZENDA

Referência: 1981

São José dos Campos, SP

Santana

Venda - R\$ 3.850.000,00

Medidas

- 847000 m² total

Descrição

Sítio com

Mais Detalhes

2022



Imobiliária Rancho Verde

(12) 3322-5578 / (12) 3322-8171 / (12) 97412-7396
imobiliariaranchoverde@gmail.com

Av Princesa Isabel, 1529 - Santana, São José dos Campos/SP -
CEP 12211-620

SÍTIO

Referência: 996

São José dos Campos, SP

Alto da Ponte

Venda - R\$ 440.000,00

Medidas

- 5.42 ALQUEIRES terreno
- 5.42 ALQUEIRES total

Descrição

Sítio com 5.42 alqueires, com eucalipto, nascente, cercado, pasto formado. Estuda Permuta, fácil acesso.

Mais Detalhes

2022



Imobiliária Rancho Verde

(12) 3322-5578 / (12) 3322-8171 / (12) 97412-7396
imobiliariaranchoverde@gmail.com

Av Princesa Isabel, 1529 - Santana, São José dos Campos/SP -
CEP 12211-620

SÍTIO

Referência: ST00080

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP

SANTANA

Venda - R\$ 790.000,00

Medidas

- 4.5 ALQUEIRES total

Descrição

Sítio com 4,5 alqueires com casa sede, curral, nascente, gramado, paisagismo, pomar, horta, galinheiro, mata nativa, rio e lago.

Mais Detalhes

2022



Imobiliária Rancho Verde

(12) 3322-5578 / (12) 3322-8171 / (12) 97412-7396
imobiliariaranchoverde@gmail.com

Av Princesa Isabel, 1529 - Santana, São José dos Campos/SP -
CEP 12211-620

SÍTIO

Referência: ST00034

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP

SANTANA

Venda - R\$ 1.000.000,00

Detalhes

- 2 dormitórios
- 1 banheiro

Medidas

- 8 ALQUEIRES total

Descrição

Sítio com 8 alqueires próximo da cidade, casa sede, pomar, horta, mata nativa, nascentes e lago. Topografia alta.

Casa sede com 2 dormitórios, sala, cozinha com fogão a lenha, banheiro e lavanderia.

2022



Imobiliária Rancho Verde

(12) 3322-5578 / (12) 3322-8171 / (12) 97412-7396
imobiliariaranchoverde@gmail.com

Av Princesa Isabel, 1529 - Santana, São José dos Campos/SP -
CEP 12211-620

SÍTIO

Referência: 1410

São José dos Campos, SP

Santana

Venda - R\$ 1.100.000,00

Detalhes

- 3 dormitórios sendo 2 suítes

Medidas

- 10 ALQUEIRES total

Descrição

Sítio com 10 alqueires, casa com 3 dormitórios sendo 2 suítes em fase de acabamento, casa de caseiro com 2 dormitórios sendo 1 suíte, curral para 45 vacas pronto, riacho, nascente e pomar.
Documentação ok.

2022



Imobiliária Rancho Verde

(12) 3322-5578 / (12) 3322-8171 / (12) 97412-7396
imobiliariaranchoverde@gmail.com

Av Princesa Isabel, 1529 - Santana, São José dos Campos/SP -
CEP 12211-620

SÍTIO

Referência: 2381

São José dos Campos, SP

SANTANA

Venda - R\$ 1.350.000,00

Medidas

- 5.5 ALQUEIRES total

Descrição

Sítio com 5,5 alqueires com casa sede, gramado, paisagismo, piscina, casa de caseiro, pomar, mata nativa, nascente, riacho e lago.

Casa sede avarandada, 4 suítes, sala, cozinha, lavanderia, banheiro e churrasqueira.

Somente venda.

Mais Detalhes

2022

FAZENDA PEDRA D'ÁGUA

Anunciante: **BMG CONSULTORIA**

REGIÃO BOQUIRANHA

Valor R\$ 6.000.000

Área total: 1.258.400m²

Área útil: 52m²

Quartos: 2

Banheiros: 2

Suite: 1

Magnífica Fazenda no Município de SÃO JOSE DOS CAMPOS/SP 52 Alqueires ÁREA (a ser medida por topografo, com memorial descritivo e planta):

Em torno de 30,0 hectares.

Reflorestamento 6 hectares com essências nativas guanandi (5.500) e exóticas acácia mangium (2.700).

Reflorestamento de 4 hectares com noz macadamia (3000).

Capinzeira de Cana ,Pasto para cavalo de tifton e Pastos piquetados, com água de nascente e saeiros cobertos e plantados com capim tanzania e braquiara, 6 hectares,

Mata natural da Mantiqueira com arvores como Quaresmeiras, Sassafrás, João de Oliveira ,etc conservada.

Lagoa grande (1) com patos , gansos e marrecos.

Duas barragens com sistema de ladrão prontas

Tanques (2) piscinas de água natural de mina nascendo na propriedade e toda cercada de muros em pedra talhada a mão e fundo em rocha natural, com vertedouro e proteção para evitar água barrenta.

Área cultivável produzindo milho para grão (5 ton) e ensilado (150 ton).

Colmeias de abelha melífera estaleiradas produzindo mel das flores da mata.

Casas e edificações:

- 1 casa de alvenaria em estilo colonial espanhol com 95m² com suíte completa com terraço com vista para tanque - piscina, 2 quartos em mezanino, 2 banheiros, 2 salas espaçosas, jardim de inverno e terraço com vista da Serra da Mantiqueira , garagem , cozinha completa e jardim com palmeiras imperiais e arvores frutíferas , diversas árvores, em gramado e bromélias. Dispensa externa Tudo funcionando e em perfeito estado de conservação.

- 2 casas de 55 m² com 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, varanda
- 1 estabulo para gado de leite com instalações completas para 15 vacas (resfriador de leite para 500 L , picadeira elétrica, sala de leite, sala rações), tronqueira para trato e vacinação e embarcadero de gado de construção em concreto e currais de mourões de concreto e cordoalha de aço da Itabira.

- 1 silo trincheira para 150 ton e dois silos cisternas.

- 1 construção em alvenaria contendo dois quartos amplos, terraço, banheiro, cozinha e garagem .

- Bezerreiro com dez baias em construção de alvenaria .

- Galpão para deposito de material

- Baia para dois cavalos com instalações para tratador composta de quarto, terraço e banheiro.

- Sala ampla para oficina

- Paiol para grão todo selado ao acesso de roedores com capacidade de



2022

Rurais à venda - em Buquirinha

Anunciante: **TECHIMOVEIS**

Valor **R\$ 3.220.000**

 **Área total: 230.000m²**

 **Área útil: 230.000m²**

Área rural com 230.000m² as margens da rodovia SP 50, estrada velha de Campos do Jordão. Esta área encontrasse dentro de uma região restrita, loteamento de chácaras, acesso controlado por portão eletrônico e caseiro, nas margens da rodovia. A menos de 20 minutos da região central de São José dos Campos. Rica em água, bela vegetação natural e platôs para construção de moradias. Belíssima paisagens ao redor. Possui uma renda mensal de aproximadamente R\$3.500,00. Entre em contato para agendarmos uma visita a este belo local.

Chave do anúncio: UxcocpSVTMZz24R0



 **Rodovia Monteiro Lobato, , Buquirinha, São José dos Campos**

2022

Entrar



Área à venda, 726000 m² por R\$ 4.200.000,00 - Jaguari - São José dos Campos/SP

AR0029-PI

726.000 m²

Venda

R\$ 4.200.000
R\$ 6/m²

Quero mais informações

Sobre o imóvel

726.000 m²
Área total

30 alqueires, ótima localização.

Doc. Ok.

Casa grande, cocheira, 2 casas de caseiro, próximo ao asfalto.

Ponto de ônibus próximo.

2022



Código
9152

Fazer Pergunta
Dúvidas

Dormitórios
3

Suíte
1

Banheiros
2

Garagens
20

A. Terreno
**41.10 Alqueires
Paulista**

A. Construída
250.00 M²

♥ Favoritar

✓ Comparar



Sítio a venda no Bairro Água Soca em São José dos Campos:

_ 41,10 alqueires paulista.

_ Casa principal com uns 250 m2.

Sendo 3 dormitórios com 1 suíte, cozinha, sala, banheiro social e varanda.

_ Casa 2.

Sendo 1 dormitório, sala, cozinha e banheiro.

Casa 3.

1 dormitório, sala, cozinha e banheiro.

_ O sítio possui: curral na parte de trás de casa, galpão, paiol, bica de água, 6 nascentes, 2 lagos com peixes.

_ Várias plataformas (dá para construir vários chalés).

_ Esse sítio dá para construir uma ótima pousada por ser bem localizado.

_ Ligue-me e agende a sua visita!

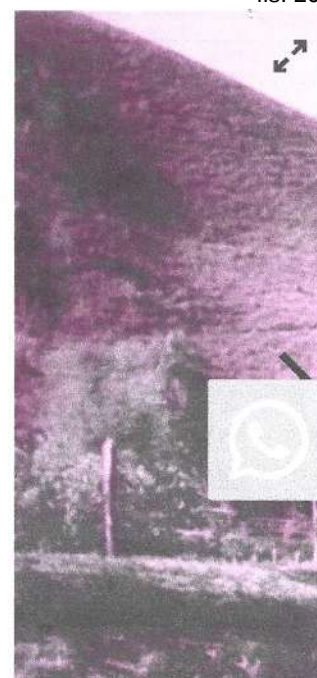
GAIA: FA0007

2022.

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

Venda

4.400.000,00



Código
1614

Fazer Pergunta
Dúvidas

Dormitório
1

Banheiro
1

A. Terreno
770000.00 M²

♥ Favoritar

✓ Comparar



ÓTIMA OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO*

Vende-se terreno, situado uma gleba de terras, sem benfeitorias, desmembrada, bem localizada no bairro do jaguari, aproximadamente 20 hectares de pasto em capim Brachiaria, todo cercado por arame liso, dividido em quadro repartições, sendo uma das repartições, subdividida em 02 partes, Totalmente produtiva com áreas de pastagens, excelente para criação de gado. Localizada a 20 km do centro de cidade, acesso com estradas em asfalto e com ampla estrutura e em excelente estado. Sua altitude surge com um mirante com vista panorâmica incrível.

FA0004

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

Venda

(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)

Total

4.100.000,00

CONSULTE-NOS

4.100.000,00

2022

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel: (12) 99719.6477 / 98153-2209 / 98866-3291 / 99150-0495
email: corretorimoveis.45085@gmail.com / oscar.florentino@creci.org.br

ELEMENTOS REFERENCIAIS

CORRETORES CONSULTADOS

	NOME	CRECI	TEL
1	RANCHO VERDE IMOVEIS	21.258-J	(12)99633-3110
2	CELESTE IMOVEIS	27.694-J	(12)3941-3644
3	RICCIO IMOVEIS	24.937-J	(12)3209-1918
4	PIRAMIDE IMOVEIS	3.787-J	(12)3203-2400

Relação dos elementos utilizados.

Amostra	MUNICIPIO	Área Total(há)	OFERTA
1	São Jose dos Campos	58,08	1.200.000,00
2	São Jose dos Campos	320	8.000.000,00
3	São Jose dos Campos	122,4	2.500.000,00
4	São Jose dos Campos	153,2	5.500.000,00
5	São Jose dos Campos	181,5	3.750.000,00
6	São Jose dos Campos	290,4	4.500.000,00
7	São Jose dos Campos	38,8	1.000.000,00
8	São Jose dos Campos	53,24	1.590.000,00
9	São Jose dos Campos	52,03	900.000,00
10	São Jose dos Campos	72,6	3.049.200,00

2018