

OSCAR PAULO 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 nº1020529-72.2022-0577

Interessado: Exmo. Sr. Dr. Luís Mauricio Sodré 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, conforme Termo de Penhora às fls.267.



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. 1020529-72.2022-0577 3ª Vara Cível
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 22 de maio 2024
- 1.3 - Data da vistoria: 22 de maio de 2024
- 1.4 - Finalidade: Execução de Título Extrajudicial-Despesas Condominiais
- 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 245.902 1º Oficial de Registro de Imóveis – Comarca de São José dos Campos/SP

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

Não foi possível vistoriar o apto nº 33 internamente. Entretanto, realizei a vistoria do Condomínio Residencial Cajuru III, sendo possível então a realização do trabalho, acompanhado pela Síndica Sra. Rubia Patrícia Giovani Lourenço – RG 40.562.980-1 SSP/SP, que informou que a Executada Ana Maria Pereira, faleceu.

4.1 - O apartamento nº 33, localizado no 03º andar ou 04º pavimento da Torre 05, integrante do empreendimento denominado Condomínio Residencial Cajuru III, situado na Estrada Municipal Dom José Antônio do Couto nº 5.570 - localizada no Bairro do Cajuru.

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

4.2 - 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, com área privativa de 49,960 m², área de uso comum de divisão não proporcional de 11,040 m², cabendo ao apartamento o direito de uso de 01 vaga de garagem em local indeterminado, área de uso comum de divisão proporcional de 67,973 m², encerrando a área total de 128,973 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,34701034%.

4.3 - Empreendimento é constituído por 18 blocos, sem elevadores, com área de lazer, com churrasqueira, salão de festa, play ground, quadra poliesportiva, recuado do alinhamento predial do logradouro para os quais entesta e afastados da demais divisas do lote. O bloco possui piso térreo mais 3 andares, 4 apartamentos por andar, fachadas do bloco com pintura textura 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.

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

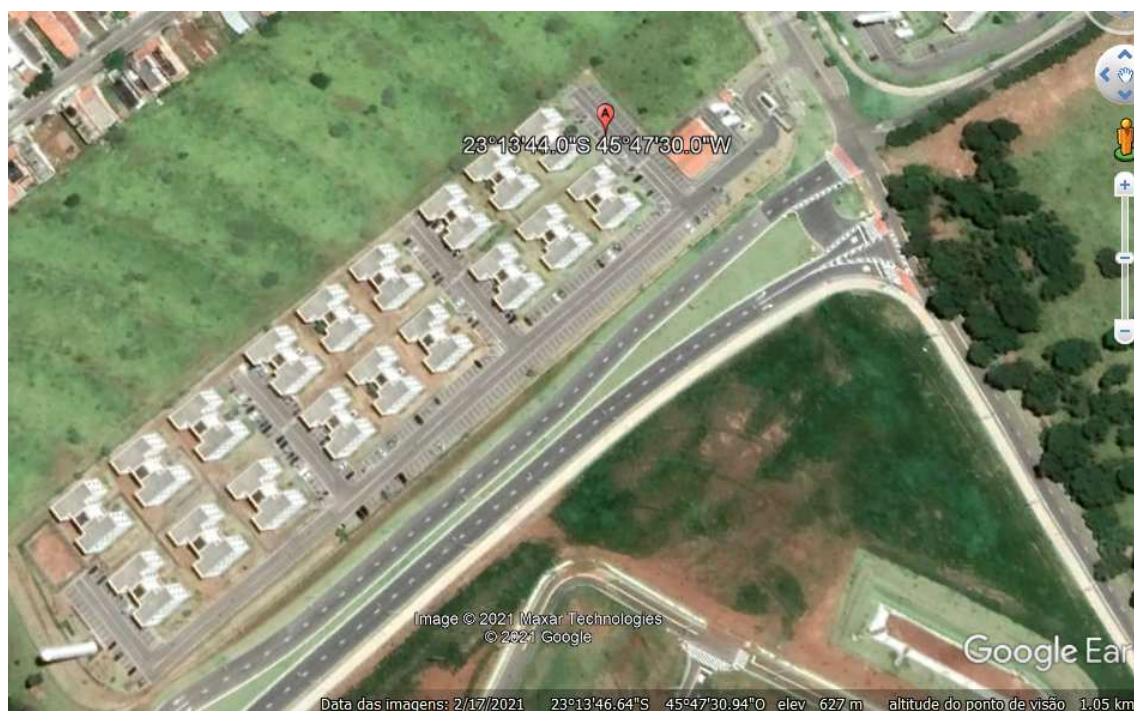
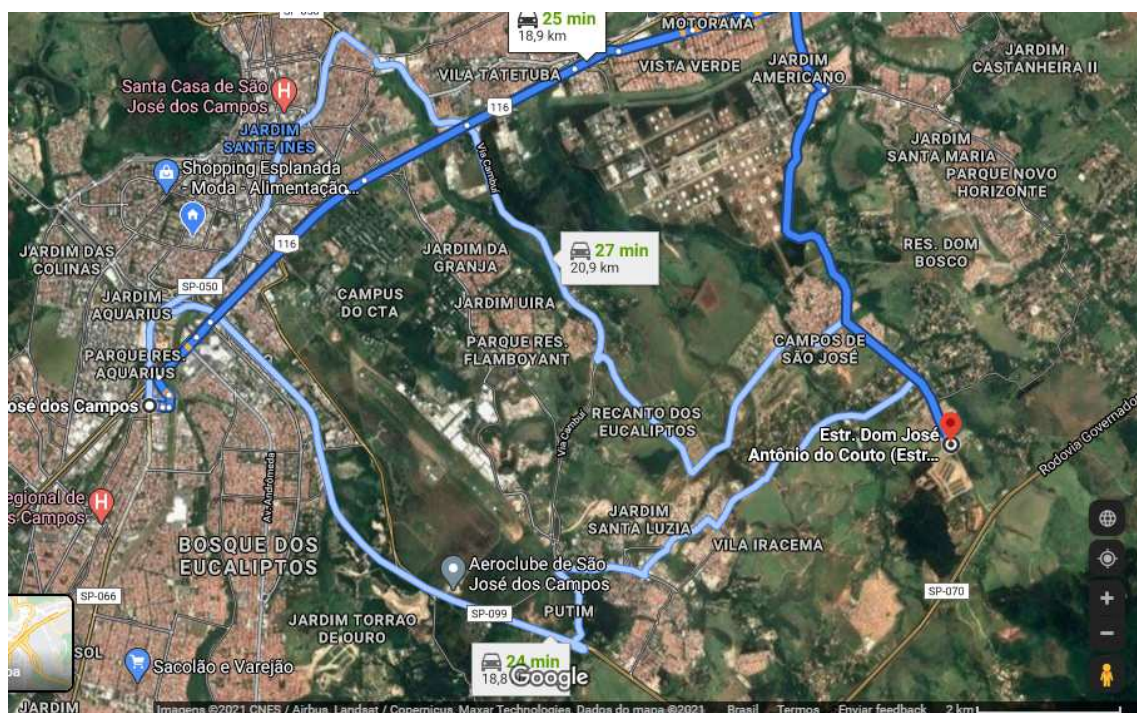
CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

ZONA MISTA QUATRO – ZM4 (ART. 113)

Zona Mista Quatro – ZM4: constitui-se de áreas mistas com maior diversidade de usos, cujas áreas vazias serão destinadas aos usos residenciais unifamiliar horizontal e multifamiliar vertical, os de comércio e de serviços com baixo e médio nível de impacto urbanístico e ambiental e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade.

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



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

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 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.

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.

7 - Pesquisa de Mercado

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 15 imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

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

Modo de Estatística Inferencial

Amostra

Nº Am.	ARE A	Unitario 2 R\$ m²	CONSERVAÇÃO	DORMITÓRIOS	«VALOR»
1	49,60	2.721,77	C Regular	2,00	150.000,00
2	49,60	2.903,23	C Regular	2,00	160.000,00
3	42,00	3.214,29	C Regular	2,00	150.000,00
4	50,00	2.880,00	C Regular	2,00	160.000,00
5	49,60	2.903,23	C Regular	2,00	160.000,00
6	50,00	3.600,00	C Regular	2,00	200.000,00
7	49,00	2.920,41	C Regular	2,00	159.000,00
8	49,60	2.211,90	C Regular	2,00	121.900,00
9	42,00	4.285,71	C Regular	2,00	200.000,00
10	44,00	3.886,36	C Regular	2,00	190.000,00
11	50,00	2.430,00	C Regular	2,00	135.000,00
12	48,00	2.981,25	C Regular	2,00	159.000,00
13	40,00	4.050,00	C Regular	2,00	180.000,00
14	42,00	4.285,71	C Regular	2,00	200.000,00
15	64,00	3.937,50	A Nova	2,00	280.000,00

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

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

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

(b) Critério de identificação de outlier:

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

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

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

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

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Unitário 2 R\$ m²: Valor Unitário por m² apos 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 simple = 4; C Regular = 5; B entre nova e regular = 6; A Nova = 7;
- DORMITÓRIOS: DORMITÓRIOS.
- VALOR: Valor total do imóvel.
- Fator Oferta: Fator Oferta

Estatísticas Básicas

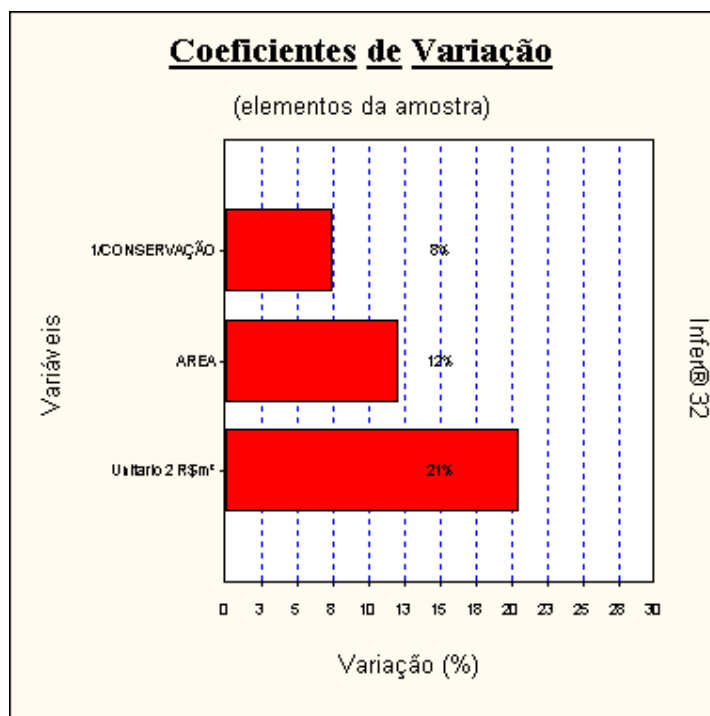
Nº de elementos da amostra : 15
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 12
 Desvio padrão da regressão : 416,0458

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Unitário 2 R\$ m²	3280,76	674,0029	20,54%
AREA	47,96	5,7768	12,05%
1/CONSERVAÇÃO	0,1961	0,0147	7,52%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

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

Distribuição das Variáveis

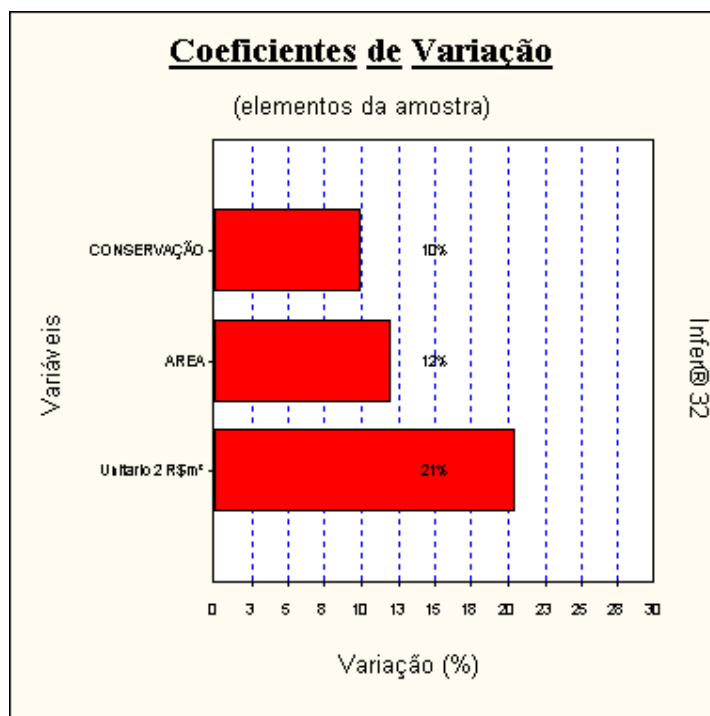


Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

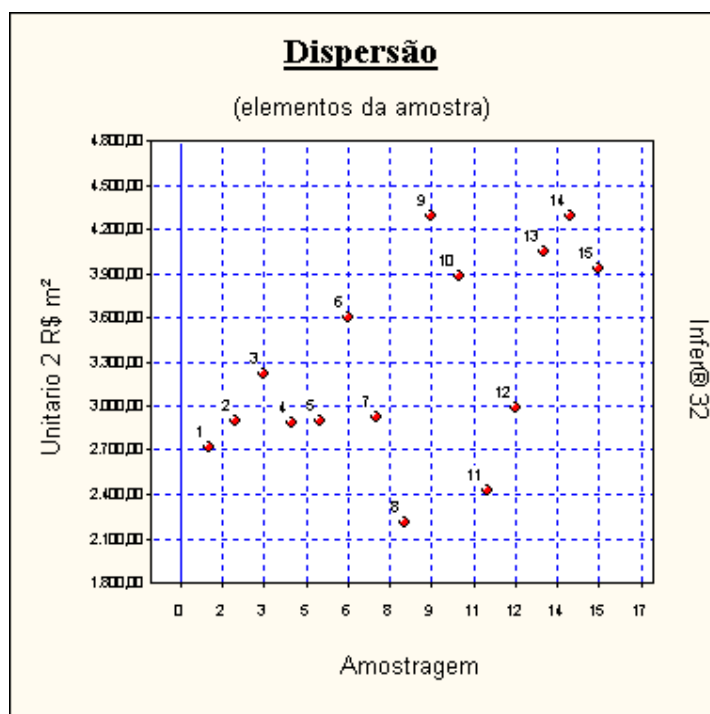
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Unitário 2 R\$ m²	3280,76	674,0029	2211,90	4285,71	2073,81	20,5441
AREA	47,96	5,7768	40,00	64,00	24,00	12,0452
CONSERVAÇÃO	5,1333	0,5163	5,0000	7,0000	2,0000	10,0596

OSCAR PAULO 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

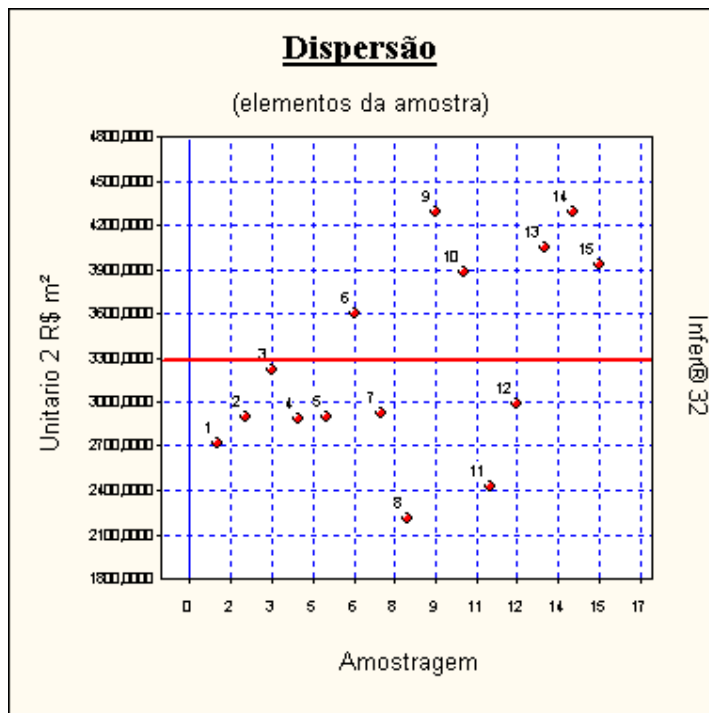


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Unitário 2 R\$ m².

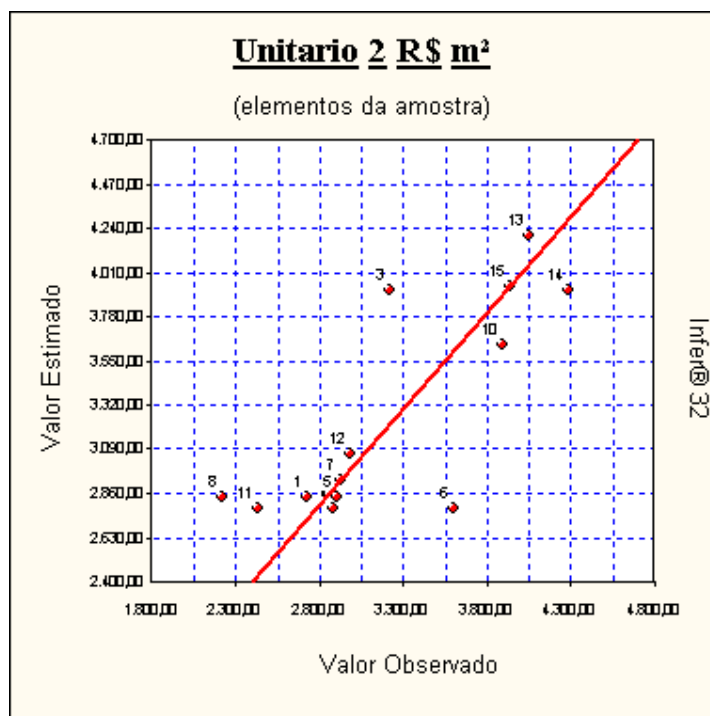
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	2.721,77	2.840,43	118,66	4,3595 %
2	2.903,23	2.840,43	-62,80	-2,1632 %
3	3.214,29	3.913,76	699,47	21,7612 %
4	2.880,00	2.783,94	-96,06	-3,3356 %
5	2.903,23	2.840,43	-62,80	-2,1632 %
6	3.600,00	2.783,94	-816,06	-22,6685 %
7	2.920,41	2.925,16	4,75	0,1628 %
8	2.211,90	2.840,43	628,53	28,4157 %
9	4.285,71	3.913,76	-371,95	-8,6789 %
10	3.886,36	3.631,30	-255,06	-6,5629 %
11	2.430,00	2.783,94	353,94	14,5652 %
12	2.981,25	3.066,39	85,14	2,8559 %
13	4.050,00	4.196,21	146,21	3,6102 %
14	4.285,71	3.913,76	-371,95	-8,6789 %
15	3.937,50	3.937,50	0,00	0,0000 %

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

$$[\text{Unitario 2 R\$ m}^2] = 20803 - 141,23 \times [\text{AREA}] - 54788 / [\text{CONSERVAÇÃO}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Unitario 2 R\$ m}^2] = 20803 - 141,23 \times [\text{AREA}] - 54788 / [\text{CONSERVAÇÃO}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
AREA	b1 = -141,2279	30,0602	-181,9961	-100,4597
CONSERVAÇÃO	b2 = -54788,2259	11769,8402	-70750,6873	-38825,7646

OSCAR PAULO 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) : 0,8206
 Valor t calculado : 4,974
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,782 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,6734
 Coeficiente r² ajustado : 0,6190

Tabela de Somatórios

	1	Unitario 2 R\$ m ²	AREA	CONSERVAÇÃO
Unitario 2 R\$ m²	49211,3600	1,6781x10 ⁸	2,3444x10 ⁶	9617,2720
AREA	719,4000	2,3444x10 ⁶	34969,6400	140,2228
CONSERVAÇÃO	2,9428	9617,2720	140,2228	0,5804

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	4,2827x10 ⁶	2	2,1413x10 ⁶	12,37
Residual	2,0771x10 ⁶	12	1,7309x10 ⁵	
Total	6,3599x10⁶	14	4,5427x10⁵	

F Calculado : 12,37
 F Tabelado : 3,885 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,12%

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

Correlações Parciais

	Unitário 2 R\$ m ²	AREA	CONSERVAÇÃO
Unitário 2 R\$ m²	1,0000	-0,2892	-0,2696
AREA	-0,2892	1,0000	-0,7681
CONSERVAÇÃO	-0,2696	-0,7681	1,0000

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

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Unitário 2 R\$ m²	AREA	CONSERVAÇÃO
Unitário 2 R\$ m²	∞	-1,047	-0,970
AREA	-1,047	∞	-4,156
CONSERVAÇÃO	-0,970	-4,156	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,782 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,0832

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
AREA	b1	-7,337	9,0x10 ⁻⁴ %	Sim
CONSERVAÇÃO	b2	-7,270	9,9x10 ⁻⁴ %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 0,5386

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
AREA	b1	-4,698	2,6x10 ⁻² %
CONSERVAÇÃO	b2	-4,655	0,03%

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

Tabela de Resíduos

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

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	2721,7700	2840,4264	-118,6564	-0,2852	-0,3026
2	2903,2300	2840,4264	62,8035	0,1509	0,1601
3	3214,2900	3913,7587	-699,4687	-1,6812	-1,8708
4	2880,0000	2783,9352	96,0647	0,2308	0,2467
5	2903,2300	2840,4264	62,8035	0,1509	0,1601
6	3600,0000	2783,9352	816,0647	1,9614	2,0961
7	2920,4100	2925,1632	-4,7532	-0,0114	-0,0120
8	2211,9000	2840,4264	-628,5264	-1,5107	-1,6031
9	4285,7100	3913,7587	371,9512	0,8940	0,9948
10	3886,3600	3631,3028	255,0571	0,6130	0,6508
11	2430,0000	2783,9352	-353,9352	-0,8507	-0,9091
12	2981,2500	3066,3911	-85,1411	-0,2046	-0,2132
13	4050,0000	4196,2146	-146,2146	-0,3514	-0,4242
14	4285,7100	3913,7587	371,9512	0,8940	0,9948
15	3937,5000	3937,5000	-3,5216x10 ⁻¹³	-8,4645x10 ⁻¹⁶	∞

Nº Am.	Quadrático
1	14079,3581
2	3944,2832
3	4,8925x10 ⁵
4	9228,4270
5	3944,2832
6	6,6596x10 ⁵
7	22,5932
8	3,9504x10 ⁵
9	1,3834x10 ⁵
10	65054,1250
11	1,2527x10 ⁵
12	7249,0179
13	21378,7187
14	1,3834x10 ⁵
15	1,2401x10 ⁻²⁵

OSCAR PAULO 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

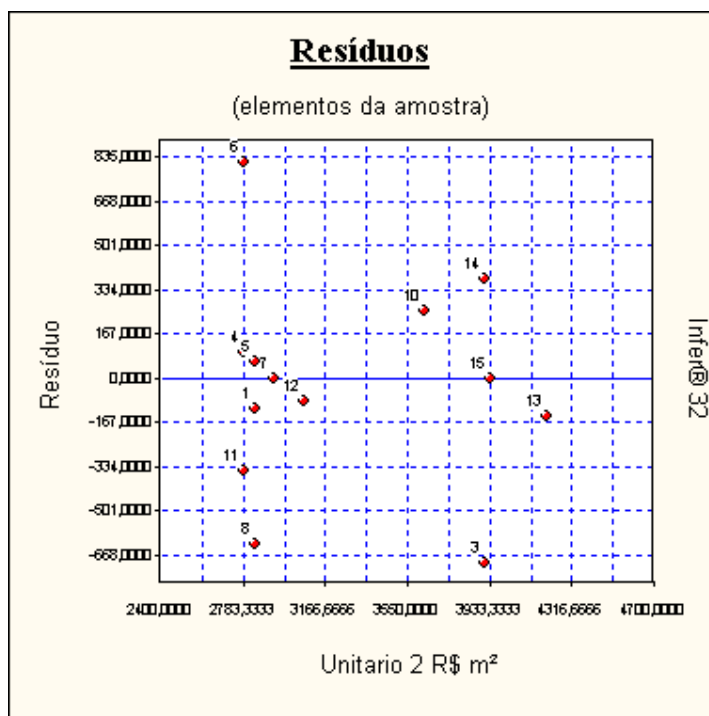
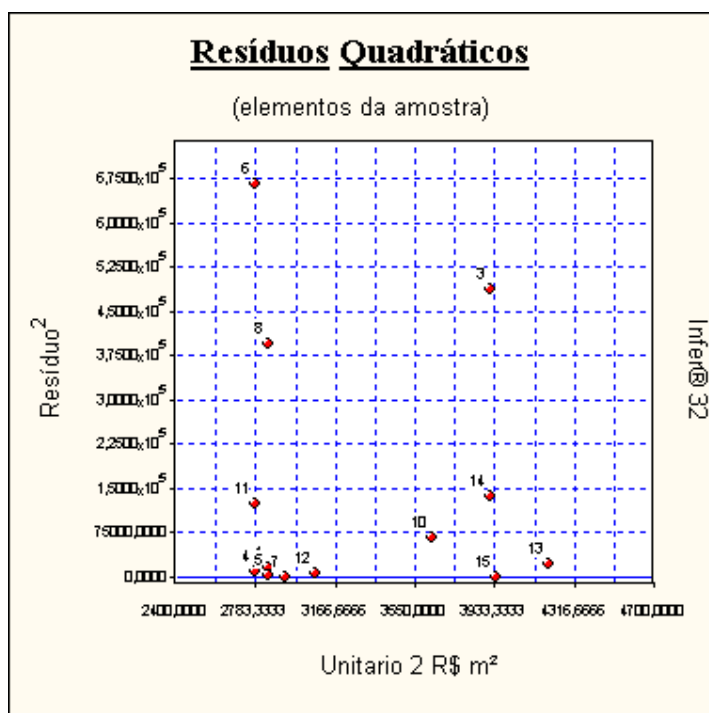


Gráfico de Resíduos Quadráticos



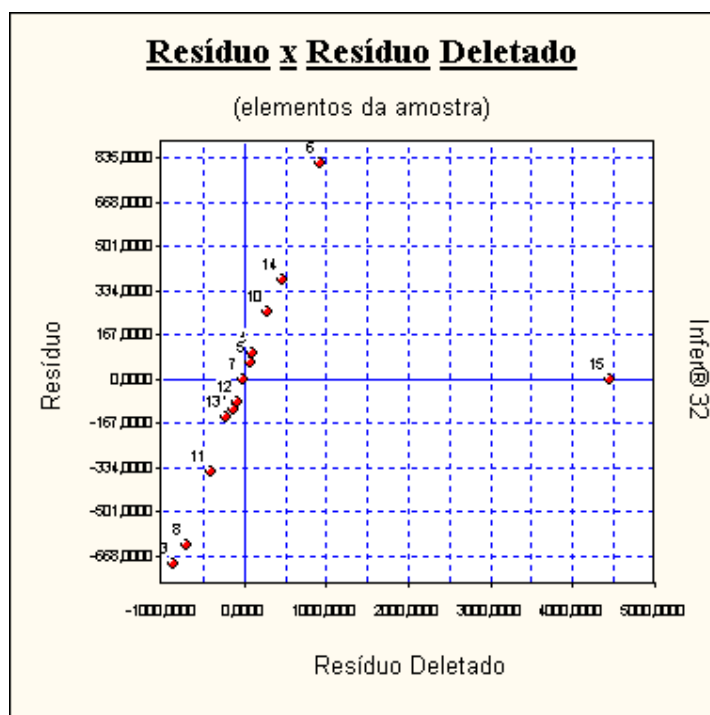
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente [Unitário 2 R\$ m²].

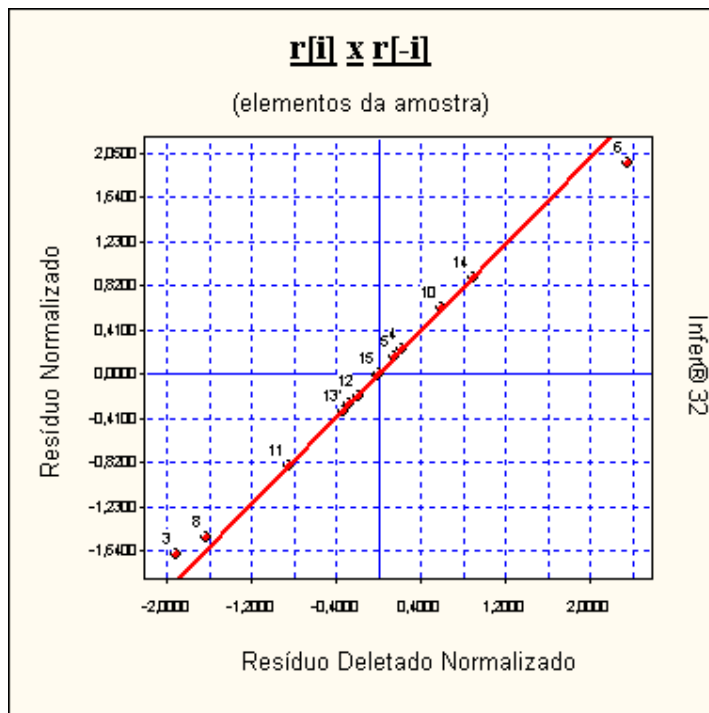
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-133,6130	$1,8738 \times 10^5$	-0,2741	-0,2908
2	70,7198	$1,8842 \times 10^5$	0,1446	0,1535
3	-866,1325	$1,3375 \times 10^5$	-1,9125	-2,1282
4	109,7141	$1,8787 \times 10^5$	0,2216	0,2368
5	70,7198	$1,8842 \times 10^5$	0,1446	0,1535
6	932,0158	$1,1968 \times 10^5$	2,3588	2,5208
7	-5,2601	$1,8882 \times 10^5$	-0,0109	-0,0115
8	-707,7520	$1,4838 \times 10^5$	-1,6316	-1,7314
9	460,5768	$1,7325 \times 10^5$	0,8935	0,9943
10	287,4773	$1,8216 \times 10^5$	0,5975	0,6344
11	-404,2244	$1,7582 \times 10^5$	-0,8440	-0,9020
12	-92,4209	$1,8811 \times 10^5$	-0,1963	-0,2045
13	-213,0892	$1,8599 \times 10^5$	-0,3390	-0,4092
14	460,5768	$1,7325 \times 10^5$	0,8935	0,9943
15	4461,7142	$1,8883 \times 10^5$	$-8,1041 \times 10^{-16}$	∞

Resíduo x Resíduo Deletado



OSCAR PAULO 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 Normalizados



Resíduos Deletados Studentizados

Estatística dos Resíduos

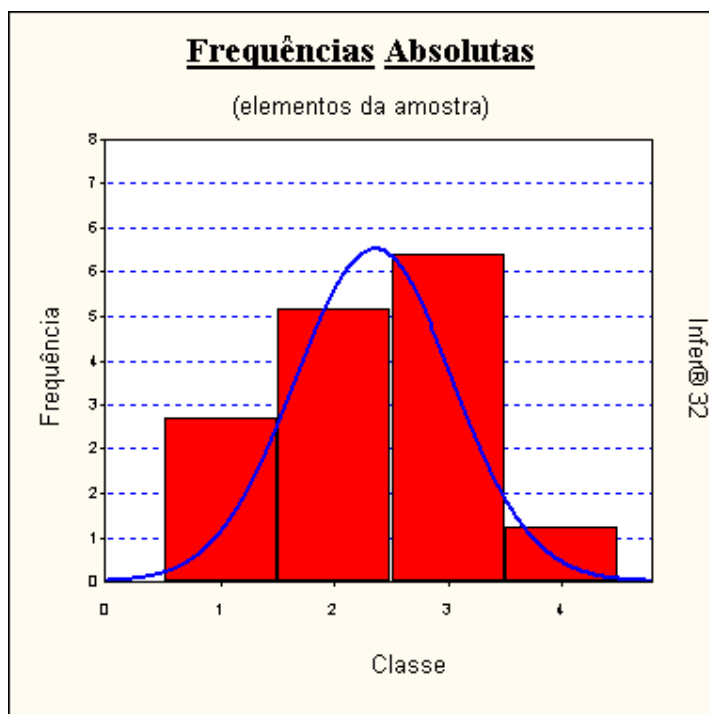
Número de elementos : 15
 Graus de liberdade : 14
 Valor médio : $-1,7763 \times 10^{-15}$
 Variância : $1,3847 \times 10^5$
 Desvio padrão : 372,1227
 Desvio médio : 271,5594
 Variância (não tendenciosa) : $1,7309 \times 10^5$
 Desvio padrão (não tend.) : 416,0458
 Valor mínimo : -699,4687
 Valor máximo : 816,0647
 Amplitude : 1515,5334
 Número de classes : 4
 Intervalo de classes : 378,8833

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

Intervalos de Classes

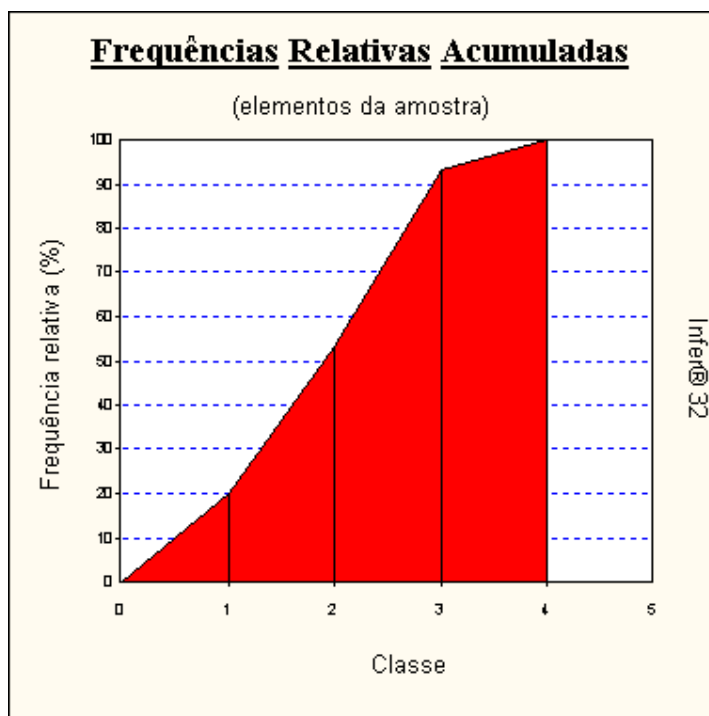
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-699,4687	-320,5853	3	20,00	-560,6435
2	-320,5853	58,2979	5	33,33	-70,9530
3	58,2979	437,1813	6	40,00	203,4385
4	437,1813	816,0647	1	6,67	816,0647

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

Todas as amostragens foram utilizadas.

Presença de Outliers

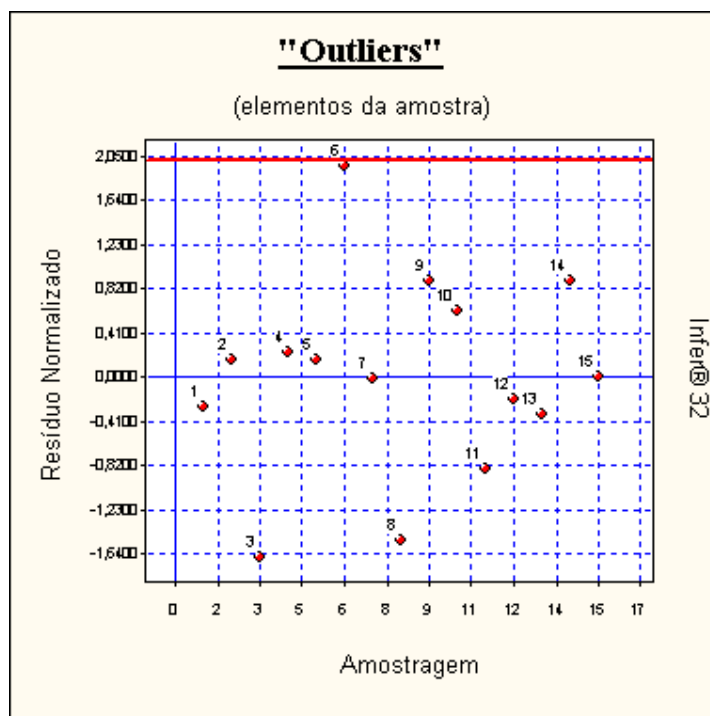
Critério de identificação de outlier:

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 10,80 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$3,8483 \times 10^{-3}$	0,1119	Sim
2	$1,0781 \times 10^{-3}$	0,1119	Sim
3	0,2779	0,1924	Sim
4	$2,8838 \times 10^{-3}$	0,1244	Sim
5	$1,0781 \times 10^{-3}$	0,1119	Sim
6	0,2081	0,1244	Sim
7	$5,1348 \times 10^{-6}$	0,0963	Sim
8	0,1079	0,1119	Sim
9	0,0786	0,1924	Sim
10	0,0179	0,1127	Sim
11	0,0391	0,1244	Sim
12	$1,2956 \times 10^{-3}$	0,0787	Sim
13	0,0274	0,3138	Sim
14	0,0786	0,1924	Sim
15	«valor inválido»	1,0000	Sim

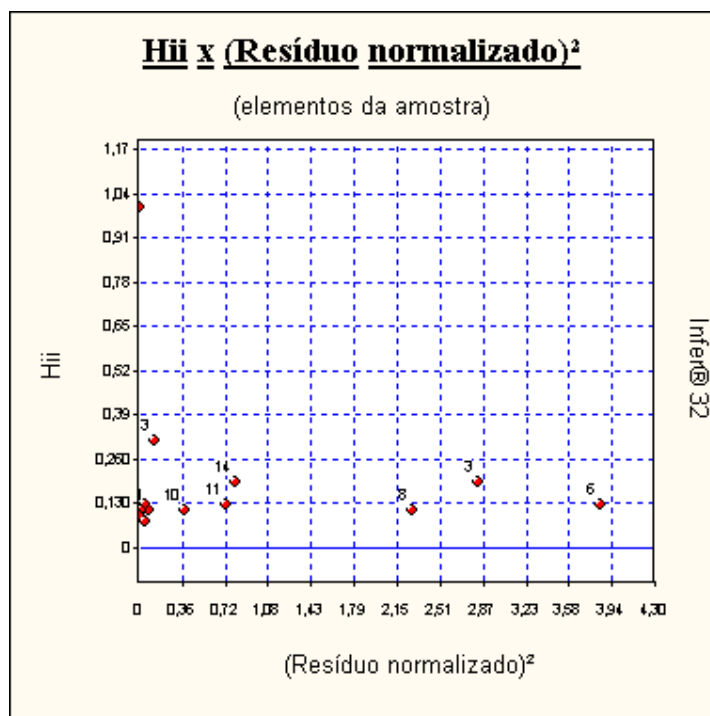
(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

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

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

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	80,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	86,67 %
-1,96; +1,96	95,0 %	93,33 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
3	-699,4687	0,0464	0,0667	0,0463	0,0203
8	-628,5264	0,0654	0,1333	1,2360x10 ⁻³	0,0679
11	-353,9352	0,1975	0,2000	0,0641	2,5354x10 ⁻³
13	-146,2146	0,363	0,2667	0,1626	0,0959
1	-118,6564	0,388	0,3333	0,1210	0,0544
12	-85,1411	0,419	0,4000	0,0855	0,0189
7	-4,7532	0,495	0,4667	0,0954	0,0287
15	-3,5393x10 ⁻¹³	0,500	0,5333	0,0333	0,0333
2	62,8035	0,560	0,6000	0,0266	0,0400
5	62,8035	0,560	0,6667	0,0400	0,1066
4	96,0647	0,591	0,7333	0,0753	0,1420
10	255,0571	0,730	0,8000	3,2547x10 ⁻³	0,0699
14	371,9512	0,814	0,8667	0,0143	0,0523
9	371,9512	0,814	0,9333	0,0523	0,1189
6	816,0647	0,975	1,0000	0,0417	0,0249

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

Maior diferença obtida: 0,1626

Valor crítico: 0,3040 (para o nível de significância de 10 %)

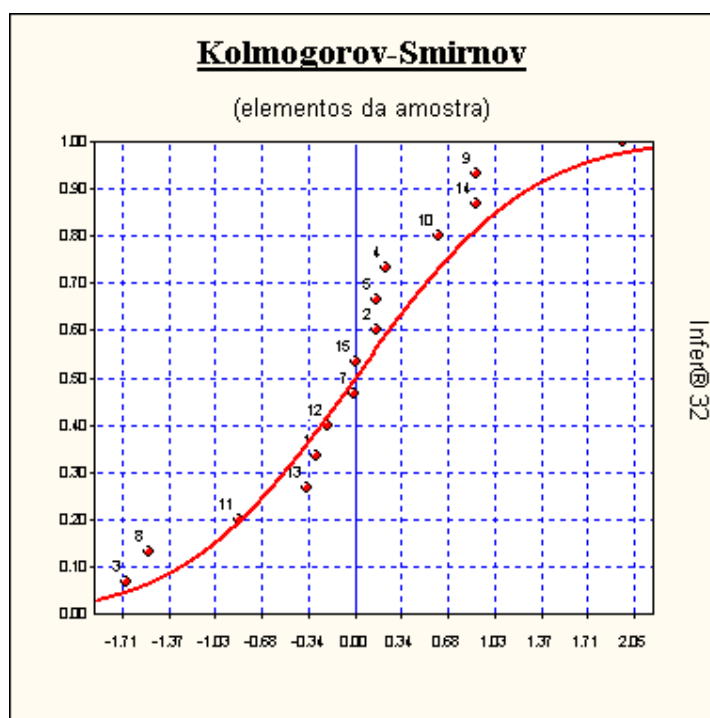
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

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

Observação:

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos ..	: 7
Número de elementos negativos .	: 8
Número de sequências	: 9
Média da distribuição de sinais	: 7,5
Desvio padrão	: 1,936

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

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,5564

Limite superior. : 0,0179

Intervalo para a normalidade: [-1,2817, 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

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

Teste de Sinais

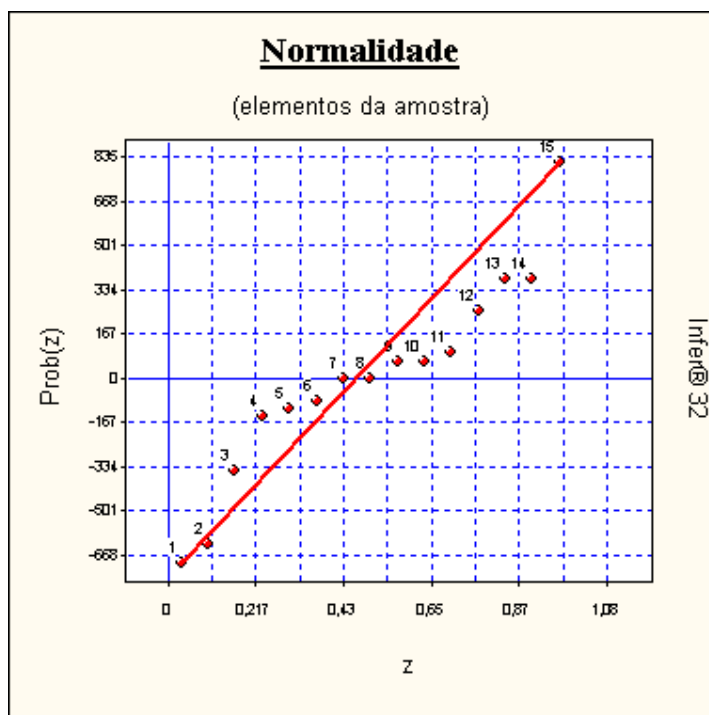
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,2582

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

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

Reta de Normalidade



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

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,2851
(nível de significância de 5,0%)

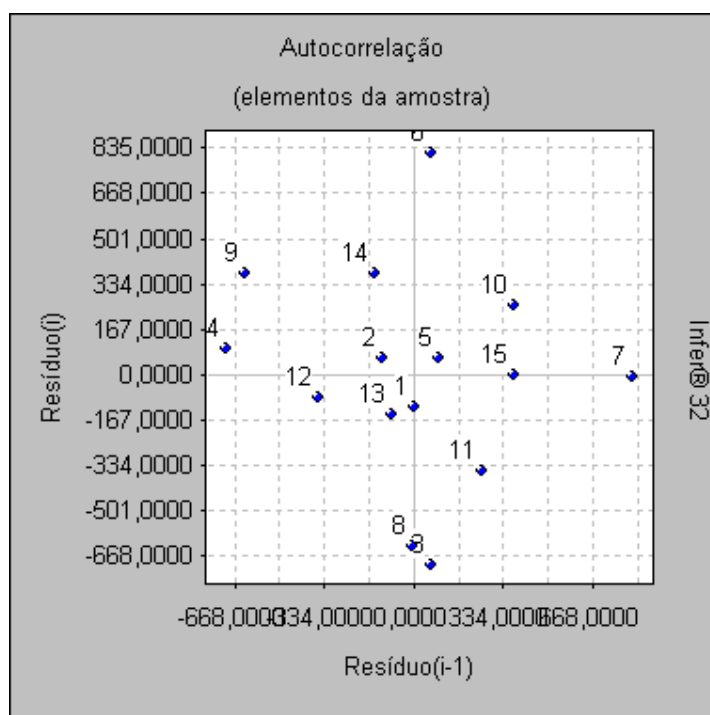
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

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

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

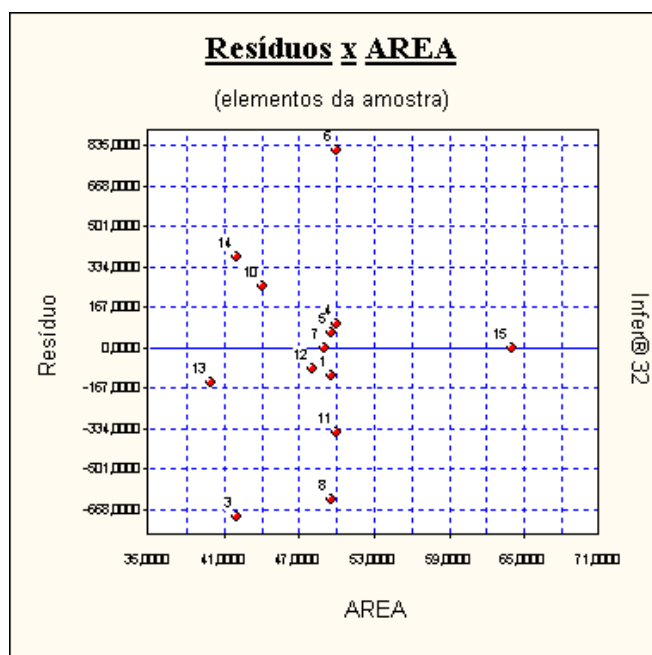
Gráfico de Autocorrelação



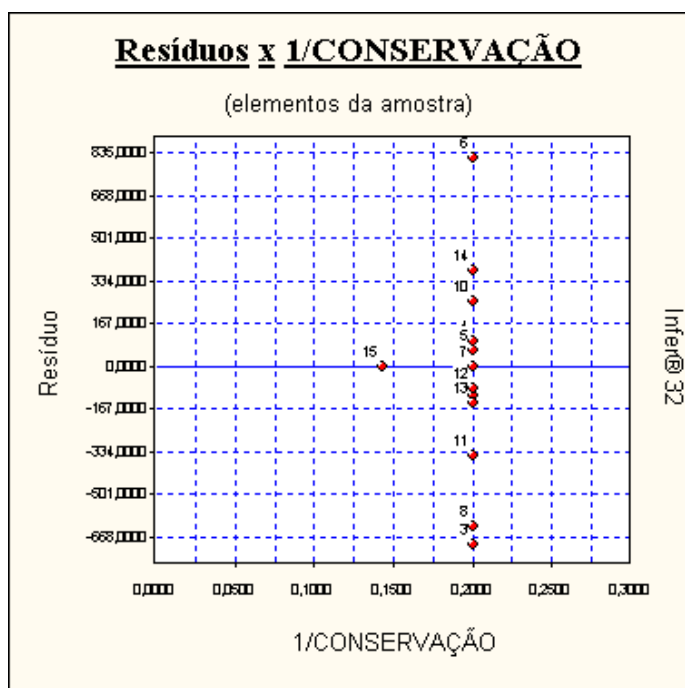
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

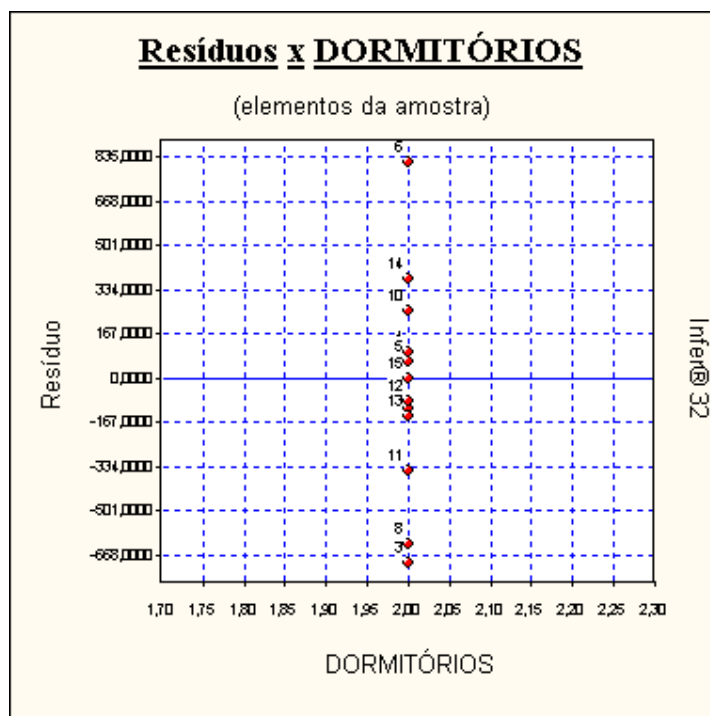


Resíduos x Variáveis Independentes

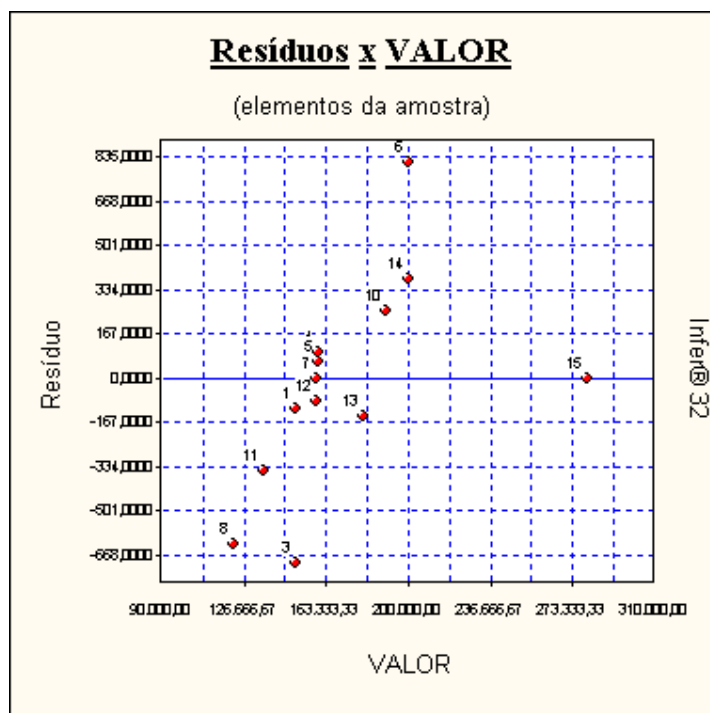


OSCAR PAULO FLORENTINO
 CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
 AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Omitidas

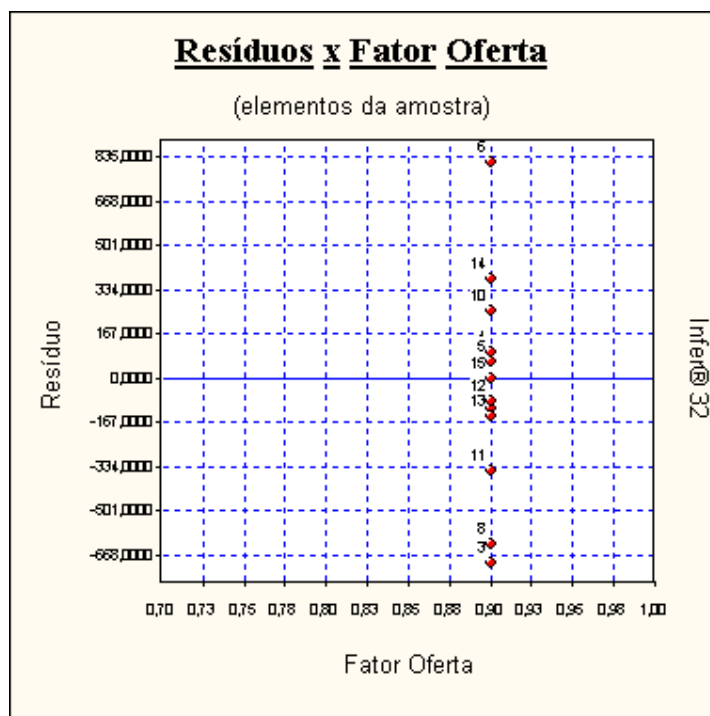


Resíduos x Variáveis Omitidas



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

Resíduos x Variáveis Omitidas



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
AREA	40,00	64,00	49,60
CONSERVAÇÃO	C Regular	A Nova	C Regular

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- AREA = 49,60
- CONSERVAÇÃO = C Regular
- DORMITÓRIOS = 2,00

Estima-se Unitário 2 R\$ m² do APARTAMENTO = m² 2.840,43

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

O modelo utilizado foi:

[Unitário 2 R\$ m²] = 20803 - 141,23 x [AREA] - 54788 / [CONSERVAÇÃO]

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

Mínimo: m² 2.651,64

Máximo: m² 3.029,21

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

Para uma AREA de 49,96 m², teremos:

Valor de mercado obtido = R\$/M² 141.907,71

Valor de mercado mínimo = R\$/M² 132.476,11

Valor de mercado máximo = R\$/M² 151.339,30

Avaliação da Extrapolação

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

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

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

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

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Aprovada
AREA	40,00	64,00	49,60	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
CONSERVAÇÃO	C Regular	A Nova	C Regular	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 I, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 20,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 5.142,85
- Limite inferior: 20,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 2.654,28

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado
Unitário 2 R\$ m²	2.211,90	4.285,71	2.840,43	Dentro dos limites	Aprovado

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

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

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de 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: 2.840,43
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 5.680,85
- 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
AREA	4.196,21	806,74	71,5% abaixo do lim. inferior

Variável independente	Aprovada
AREA	Aprovada

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

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
AREA	2.773,57	2.907,29	133,72	4,71 %
CONSERVAÇÃO	2.779,62	2.901,24	121,62	4,28 %
Valor estimado	2.651,64	3.029,21	377,57	13,29 %

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

Variação da Função Estimativa

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

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
AREA	-141,2279	-2,4661%
CONSERVAÇÃO	2191,5290	3,8577%

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

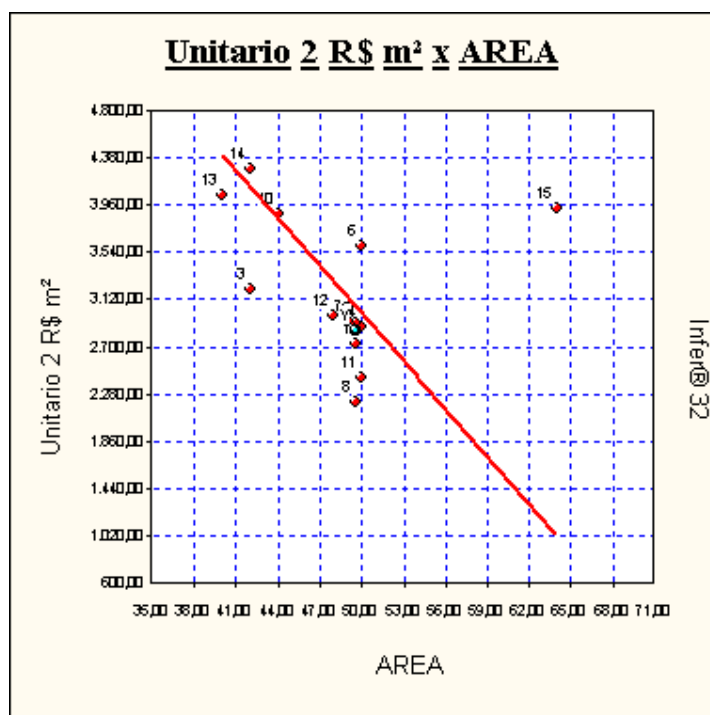
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) 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:

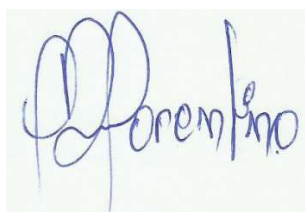
- AREA = 47,9600
- CONSERVAÇÃO = 5,0970



OSCAR PAULO 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

Com base na metodologia descrita e levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, às vezes diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o valor de mercado obtido é de R\$ 151.339,30 (cento e cinquenta e hum mil e trezentos e trinta e nove reais e trinta centavos).**



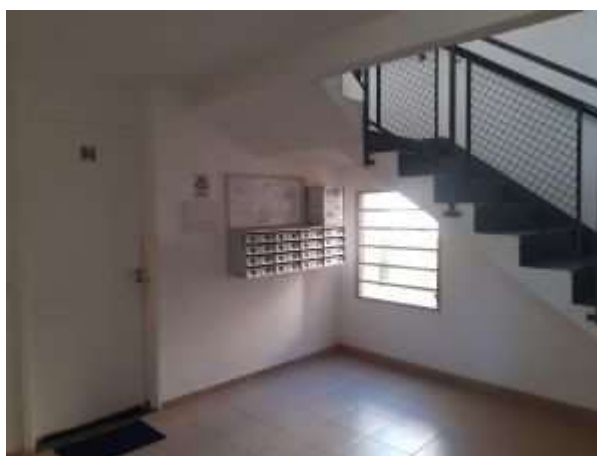
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 – F
AVALIADOR DE IMÓVEIS - CNAI 11.909



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

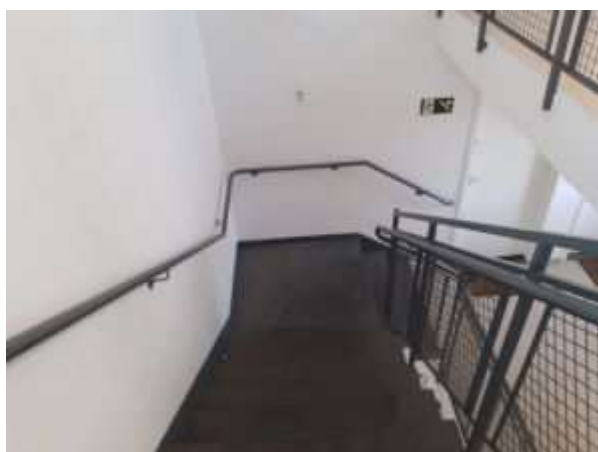
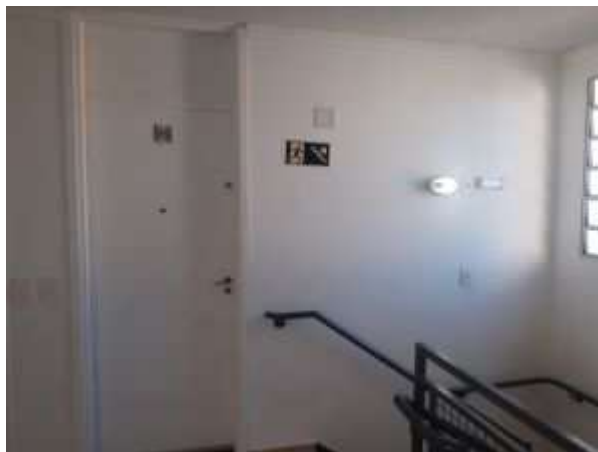
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

TORRE 05



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

HALL 03º ANDAR



OSCAR PAULO 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 ESTACIONAMENTO



OSCAR PAULO 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 GAZ

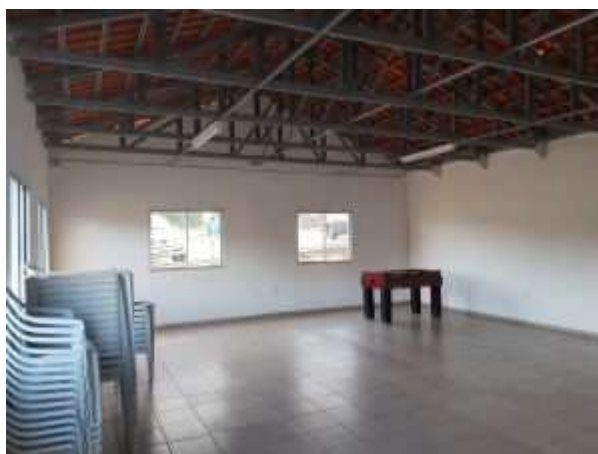


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

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



OSCAR PAULO 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 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 PESQUISADAS

ELEMENTO 01



APARTAMENTO CAJURU 3

Apartamento Padrão - Cajuru Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 55696	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 2	Banheiro 1	Garagem 1	A. Útil 49.00 M²
-----------------	---	------------------	---------------	--------------	---------------------

Venda

150.000,00

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 02



Excelente oportunidade
 Apartamento Padrão - Cajuru Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 55368	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 2	Banheiro 1	Garagem 1	A. Útil 49.00 MP
-----------------	---------------------------	------------------	---------------	--------------	---------------------

Venda 160.000,00

Vista Verde

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

ELEMENTO 03



APARTAMENTO 2 DORMITÓRIOS - CAJURU II
 Apartamento Padrão - Campos de São José Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 50242	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 2	Banheiro 1	Garagem 1	A. Útil 42.00 MP
-----------------	---------------------------	------------------	---------------	--------------	---------------------

Venda 150.000,00

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

Vista Verde

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

ELEMENTO 04**Apartamento no Edifício Cajurú 1**

Apartamento Padrão - Campos de São José Residencial para Venda em São José dos Campos

Código
41259

Fazer Pergunta
Dúvidas

Dormitórios
2

Banheiro
1

Garagem
1

A. Útil
50.00 M²

Venda**160.000,00****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 05



Apartamento no Ed. Cajuru 3
Apartamento Padrão - Campos de São José Residencial para Venda em São José dos Campos

Código	Fazer Pergunta	Dormitórios	Banheiro	Garagem	A. Útil
32754	Dúvidas	2	1	1	48,00 MP

Venda 160.000,00

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 06



Apartamento Cajuru II

Apartamento Padrão - Campos de São José Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 22869	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 2	Banheiro 1	Garagem 1	A. Útil 50.00 M²
------------------------	----------------------------------	-------------------------	----------------------	---------------------	----------------------------

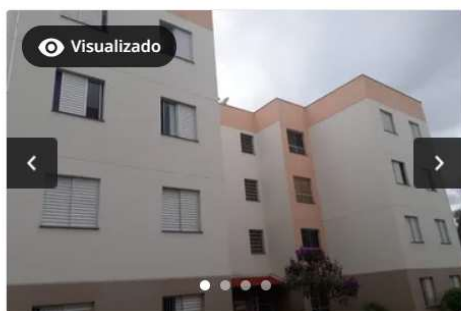
Venda

200.000,00

Vista Verde

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

ELEMENTO 07



Visualizado

Estrada Dom José Antonio do Couto, 5571 - Cajuru, São José dos Campos - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 49m²

49 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Condomínio fechado Aceita animais Playground Salão de festas
 Quadra poliesportiva ...

R\$ 159.000

Condomínio: R\$ 300

TELEFONE

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

Vista Verde

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

ELEMENTO 08



Venda Apartamento Sao Jose dos Campos

Cajuru Ref: 52931

Endereço: Cajuru, Sao Jose dos campos, SP

Venda

R\$121.900,00

+ Condomínio R\$190,00 + IPTU R\$0,00



Unidade II Jardim Esplanada

☎ (12) 99658-8525

(12) 3949-6000

Creci 32.366-J

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

ELEMENTO 09



Apartamento Padrão - Parque Nova Esperança Residencial
para Venda em São José dos Campos

Código 17557	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 2	Banheiro 1	Garagens 2	A. Util 42,00 M²
-----------------	---------------------------	------------------	---------------	---------------	---------------------

Venda 200.000,00

Matriz

Avenida Anchieta, 387
Jardim Esplanada II
São José dos Campos/SP
Fone: (012) 3924-4688
Cel.: (012) 92001-5476
CRECI: 10355J

OSCAR PAULO 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 Padrão - Parque Nova Esperança Residencial
 para Venda em São José dos Campos

Código 15918	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 2	Banheiro 1	Garagem 1	A. Útil 44,00 M²
-----------------	---------------------------	------------------	---------------	--------------	---------------------

Venda

190.000,00

Matriz

Avenida Anchieta, 387
 Jardim Esplanada II
 São José dos Campos/SP
Fone: (012) 3924-4688
Cel.: (012) 92001-5476
CRECI: 10355J

ELEMENTO 11



Estrada Dom José Antonio do Couto
 Cajuru, São José dos Campos

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 50 m²
 por R\$ 135.000,00 - cajuru - são José dos...

50m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 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



CRECI: 27.670 J

Unidade Aquarius
Avenida Comendador Vicente de Paulo
Penido, 454
- Sala 4
Parque Residencial Aquarius
São José dos Campos/SP

(12) 3943.9982
(12) 3901.7658

ELEMENTO 12



Endereço não disponível
Cajuru, São José dos Campos

R\$ 159.000
Cond.: R\$ 250

Apartamento padrão em São José dos Campos

48m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Garagem

CONTATAR



Kaza - Administração
Av. Comendador de Vicente Paulo
Penido, 444, São José 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 13



Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 40 m² por R\$ 180.000 COD. V19371

Vista Verde

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

ELEMENTO 14



Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 42 m² por R\$ 200.000 COD. V17557

Parque Nova Esperança, São José dos Campos - SP [VER NO MAPA](#)

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

Matriz

Avenida Anchieta, 387
Jardim Esplanada II
São José dos Campos/SP
Fone: (012) 3924-4688
Cel.: (012) 92001-5476
CRECI: 10355J

ELEMENTO 15

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 64 m² por R\$ 280.000

COD. V48173

Vista Verde

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