

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

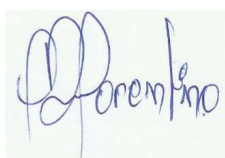
Processo nº 0004831-14.2020.8.26-0577

Finalidade do Parecer: Valor de mercado imobiliário

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

Oscar Paulo Florentino, Corretor de Imóveis, Avaliador Perito Judicial nomeado por Vossa Excelência, apresento o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) do imóvel conforme Termo de Penhora às fls. 245.**

"Nos termos da solicitação do Exequente às fls. 494/495, dou prosseguimento à avaliação, sem a necessidade de vistoria interna do apartamento."



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



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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Exequente:

Luo Ruei Ju Zhu e outros

1.2) Requerido:

Leonardo de Souza Silva e outros

1.3) Objetivo:

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

- ▶ Tipo: apartamento;
- ▶ Endereço: Avenida Marechal Castelo Branco nº 439 – apto 124 – Edifício Riviera
- ▶ Local: bairro Bela Vista;
- ▶ Município: São José dos Campos;
- ▶ Finalidade: apuração do valor de venda para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

1.4) Atividades Básicas:

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

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

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

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

1.5) Conceito de valor:

Entendo como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

OSCAR PAULO 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 referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais):

Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

1.6) Condições e limitações:

Este **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- ▶ Neste trabalho comuniquei como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- ▶ O trabalho apresentado e os resultados são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- ▶ A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- ▶ Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensei considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que considero de caráter jurídico.

1.7) Diagnóstico de Mercado:

O imóvel se situa em bairro onde existe uma forte vocação para edificações com apartamentos de 03 dormitórios e onde este tipo de empreendimento vem sendo construído há vários anos. Com o aquecimento do mercado de construção civil nos últimos anos, ocorreu uma oferta ainda maior deste tipo de unidade. Desta forma, não se encontrou dificuldades na obtenção de amostras para a avaliação, tanto no próprio bairro, como também em bairros próximos e com as mesmas características.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

”7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

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

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.2) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão.

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

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) Edifício Riviera

3.1.1) Localização:

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

- ▶ Logradouro frontal: Avenida Marechal Castelo Branco;
- ▶ Bairro: Bela Vista;

3.1.2) Acesso:

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

- ▶ Anel Viário;
- ▶ Rua Quinze de novembro centro de São José dos Campos

3.1.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

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

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

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

3.1.4) Infra-estrutura urbana:

O local onde está situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.

3.1.5) Características físicas:

- ▶ Frente principal: Avenida Marechal Castelo Branco;
- ▶ Formato: retangular;
- ▶ Topografia: plana;
- ▶ Solo: seco;

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

Ano de Construção	Número de Andares	Apartamentos por Andar	Total Estimado de Unidades	Uso Predominante	Infraestrutura de Lazer	Segurança
1976	18 pavimentos residenciais	4 unidades	72 apartamentos	Residencial	Piscina, salão de festas, playground, quadra poliesportiva, churrasqueira, sauna	Portaria com controle de acesso 24 horas

CONDIÇÕES DE CONSERVAÇÃO E INFRAESTRUTURA

O condomínio encontra-se em bom estado de conservação, compatível com o padrão da construção e idade do edifício.

OSCAR PAULO 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 total do imóvel avaliando = 112,84 m²

(Incluindo a vaga de garagem e área comum)

► Área Privativa considerada = 103,61m²

(Adotada para fins de avaliação)

Divisão Interna:

3 dormitórios (sendo 1 suíte), 1 sala para 2 ambientes, cozinha armários, área de serviço, 1 banheiro social,

O apartamento possui 2 vagas de garagem no subsolo;

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Modo de Estatística Inferencial.

Amostra

Nº Am.	AREA	Unitario 2 R\$ m ²	CONSERVAÇÃO	DORMITÓRIOS	«VALOR»
1	95,00	4.547,37	C Regular	3,00	480.000,00
2	82,00	5.959,76	A Nova	4,00	543.000,00
3	115,00	2.895,65	C Regular	5,00	370.000,00
4	95,00	4.547,37	C Regular	3,00	480.000,00
5	128,00	3.726,49	C Regular	3,00	529.990,00
6	92,00	4.597,83	C Regular	3,00	470.000,00
7	115,00	4.226,09	C Regular	3,00	540.000,00
8	95,00	5.684,21	C Regular	3,00	600.000,00
9	100,00	2.790,00	D entre regular e reparos simples	3,00	310.000,00
10	128,00	3.726,56	D entre regular e reparos simples	3,00	530.000,00
11	112,00	4.275,00	D entre regular e reparos simples	3,00	532.000,00
12	115,00	4.147,83	C Regular	3,00	530.000,00
13	100,00	4.140,00	C Regular	3,00	460.000,00
14	85,00	6.670,59	B entre nova e regular	3,00	630.000,00
15	93,00	3.919,35	C Regular	3,00	405.000,00
16	96,00	3.684,38	C Regular	3,00	393.000,00
17	90,00	5.320,00	C Regular	3,00	532.000,00
18	115,00	3.678,26	C Regular	3,00	470.000,00

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

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

9	0,90
10	0,90
11	0,90
12	0,90
13	0,90
14	0,90
15	0,90
16	0,90
17	0,90
18	0,90

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

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

(b) Critério de identificação de outlier:

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

(c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%

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

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

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

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

Variáveis Independentes:

- AREA: Area Útil em m².

- CONSERVAÇÃO: ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

Classificação:

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

- DORMITÓRIOS: DORMITÓRIOS.

Estatísticas Básicas

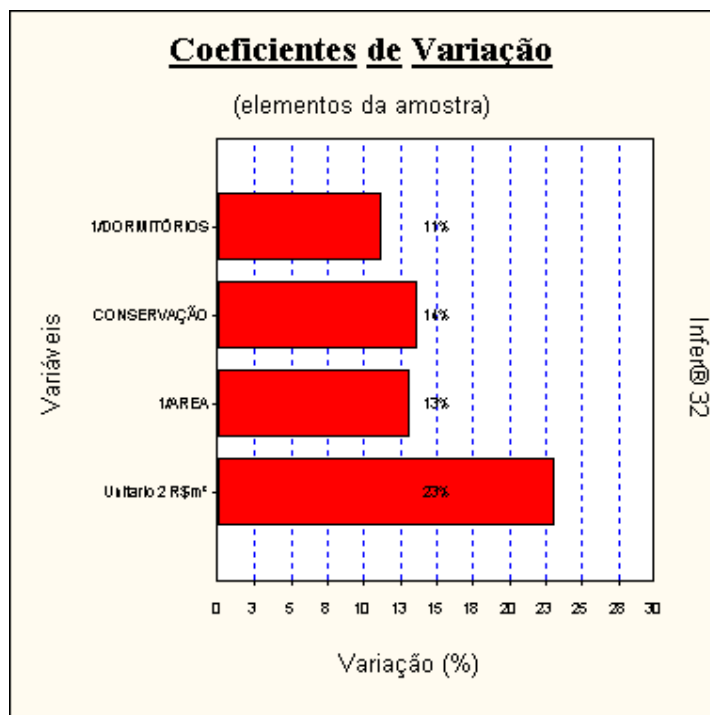
Nº de elementos da amostra : 18
 Nº de variáveis independentes : 3
 Nº de graus de liberdade : 14
 Desvio padrão da regressão : 653,9339

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Unitário 2 R\$ m²	4363,15	1010,1126	23,15%
1/AREA	9,8902x10 ⁻³	1,3016x10 ⁻³	13,16%
CONSERVAÇÃO	5,00	0,6859	13,72%
1/DORMITÓRIOS	0,3212	0,0360	11,23%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 16.

OSCAR PAULO 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

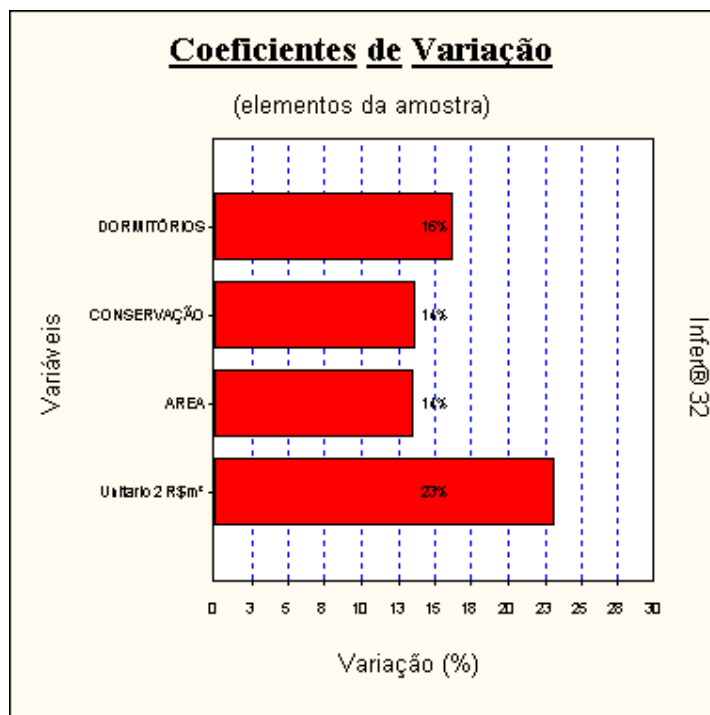


Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

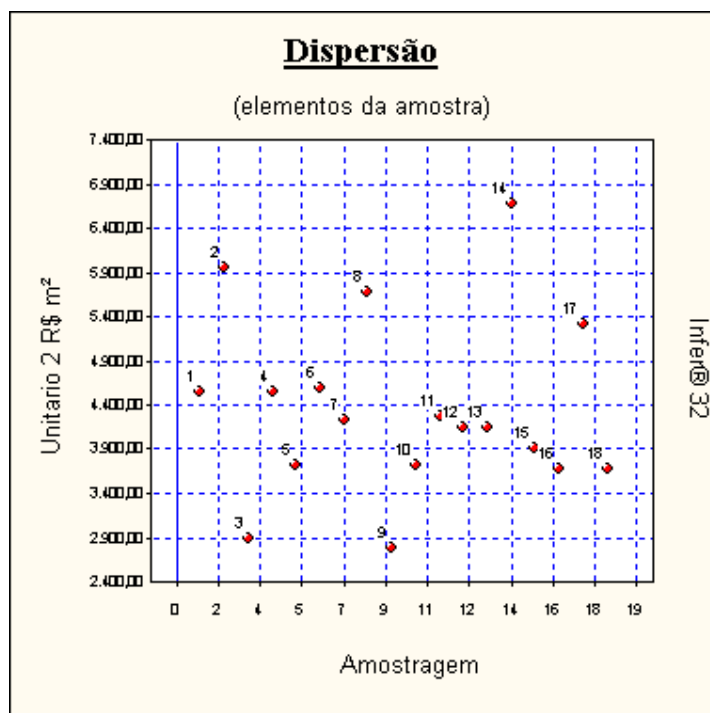
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Unitário 2 R\$ m²	4363,15	1010,1126	2790,00	6670,59	3880,59	23,1509
AREA	102,83	13,9758	82,00	128,00	46,00	13,5907
CONSERVAÇÃO	5,0000	0,6859	4,0000	7,0000	3,0000	13,7198
DORMITÓRIOS	3,17	0,5144	3,00	5,00	2,00	16,2472

OSCAR PAULO 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

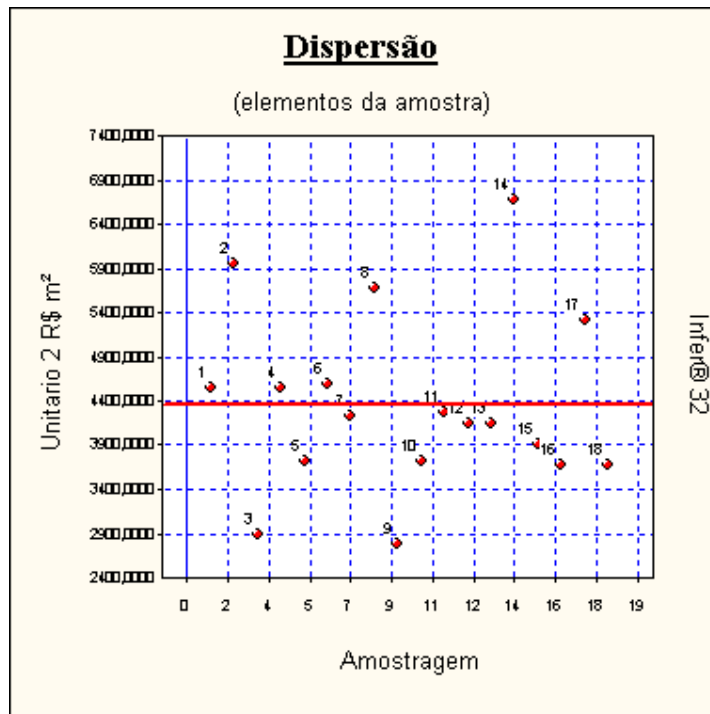


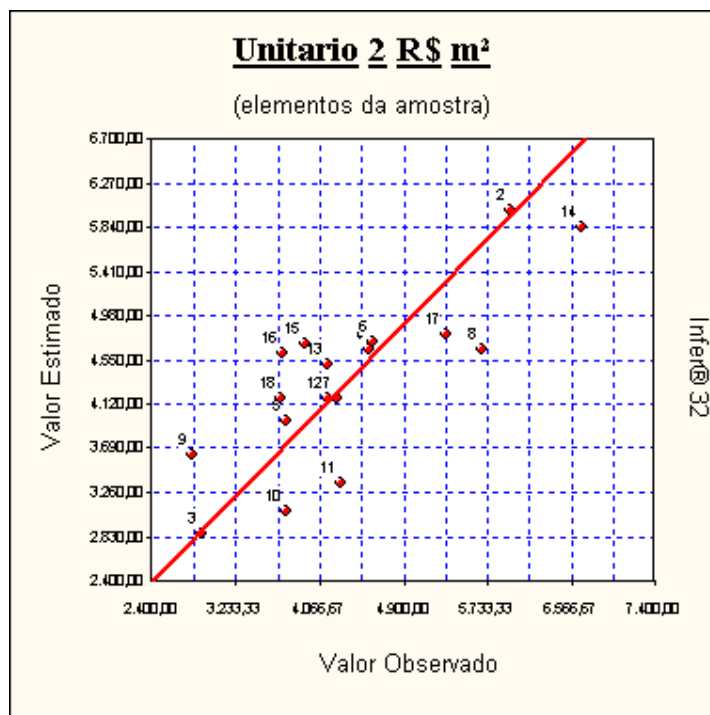
Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Unitário 2 R\$ m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	4.547,37	4.642,47	95,10	2,0912 %
2	5.959,76	6.008,31	48,55	0,8147 %
3	2.895,65	2.865,30	-30,35	-1,0480 %
4	4.547,37	4.642,47	95,10	2,0912 %
5	3.726,49	3.957,20	230,71	6,1910 %
6	4.597,83	4.729,14	131,31	2,8559 %
7	4.226,09	4.180,20	-45,89	-1,0858 %
8	5.684,21	4.642,47	-1.041,74	-18,3270 %
9	2.790,00	3.626,43	836,43	29,9796 %
10	3.726,56	3.074,06	-652,50	-17,5094 %
11	4.275,00	3.355,88	-919,12	-21,4998 %
12	4.147,83	4.180,20	32,37	0,7805 %
13	4.140,00	4.509,56	369,56	8,9267 %
14	6.670,59	5.838,31	-832,28	-12,4769 %
15	3.919,35	4.699,63	780,28	19,9083 %
16	3.684,38	4.614,78	930,40	25,2525 %
17	5.320,00	4.790,13	-529,87	-9,9599 %
18	3.678,26	4.180,20	501,94	13,6462 %

OSCAR PAULO 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

$$[\text{Unitario 2 R\$ m}^2] = -5718,5 + 252511 / [\text{AREA}] + 883,13 \times [\text{CONSERVAÇÃO}] + 9861,7 / [\text{DORMITÓRIOS}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Unitario 2 R\$ m}^2] = -5718,5 + 252511 / [\text{AREA}] + 883,13 \times [\text{CONSERVAÇÃO}] + 9861,7 / [\text{DORMITÓRIOS}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
AREA	b1 = 2,5251x10 ⁵	1,6200x10 ⁵	34605,4593	4,7041x10 ⁵
CONSERVAÇÃO	b2 = 883,1327	334,5198	433,1934	1333,0720
DORMITÓRIOS	b3 = 9861,7285	4995,3931	3142,7730	16580,6841

OSCAR PAULO 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) : 0,8092
 Valor t calculado : 5,154
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,145 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,6549
 Coeficiente r² ajustado : 0,5809

Tabela de Somatórios

	1	Unitario 2 R\$ m ²	AREA	CONSERVAÇÃO
Unitário 2 R\$ m²	78536,7400	3,6001x10 ⁸	792,0131	4,0048x10 ⁵
AREA	0,1780	792,0131	1,7895x10 ⁻³	0,8995
CONSERVAÇÃO	90,0000	4,0048x10 ⁵	0,8995	458,0000
DORMITÓRIOS	5,7833	25296,1800	0,0571	28,7500

	DORMITÓRIOS
Unitário 2 R\$ m²	25296,1800
AREA	0,0571
CONSERVAÇÃO	28,7500
DORMITÓRIOS	1,8802

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,1358x10 ⁷	3	3,7862x10 ⁶	8,854
Residual	5,9868x10 ⁶	14	4,2762x10 ⁵	
Total	1,7345x10⁷	17	1,0203x10⁶	

F Calculado : 8,854
 F Tabelado : 4,549 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 0,15%

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

Correlações Parciais

	Unitario 2 R\$ m ²	AREA	CONSERVAÇÃO	DORMITÓRIOS
Unitário 2 R\$ m²	1,0000	0,6829	0,6620	0,1011
AREA	0,6829	1,0000	0,6202	-0,0411
CONSERVAÇÃO	0,6620	0,6202	1,0000	-0,3962
DORMITÓRIOS	0,1011	-0,0411	-0,3962	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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,3450$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
AREA	b1	2,072	5,7%	Sim
CONSERVAÇÃO	b2	3,820	0,19%	Sim
DORMITÓRIOS	b3	2,243	4,2%	Sim

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,8681$

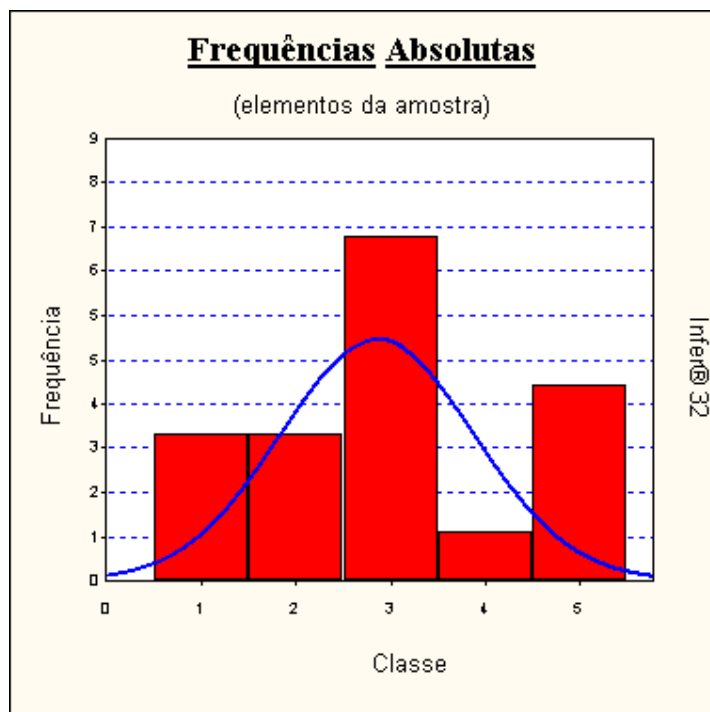
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
AREA	b1	1,559	7,1%
CONSERVAÇÃO	b2	2,640	1,0%
DORMITÓRIOS	b3	1,974	3,4%

Intervalos de Classes

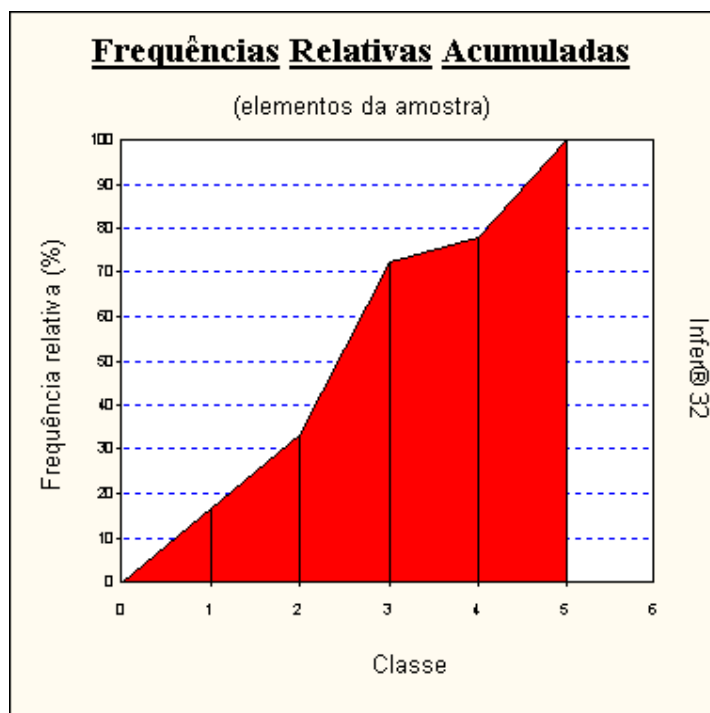
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-930,3974	-535,9690	3	16,67	-849,0352
2	-535,9690	-141,5405	3	16,67	-367,4042
3	-141,5405	252,8879	7	38,89	-46,5986
4	252,8879	647,3164	1	5,56	529,8675
5	647,3164	1041,7448	4	22,22	861,4105

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

Histograma



Ogiva de Frequências



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

Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

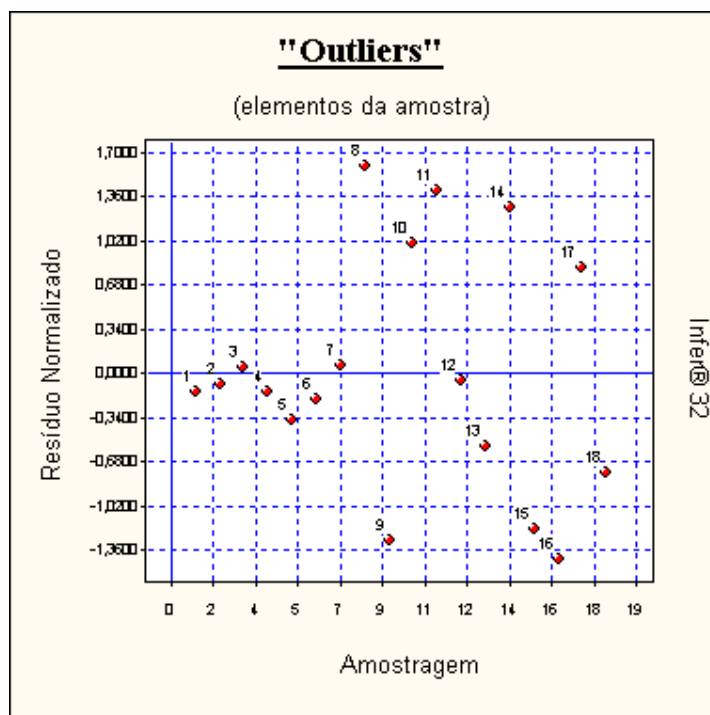
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

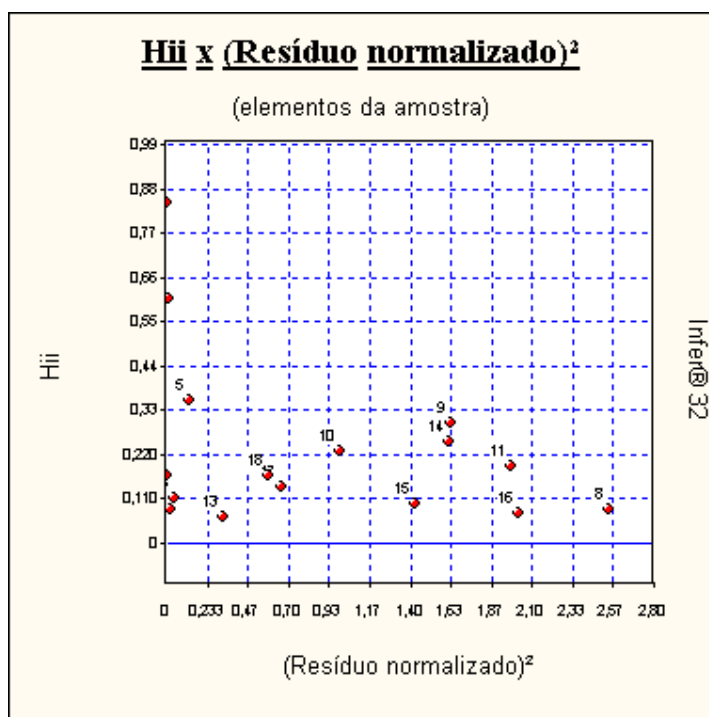
F tabelado: 8,622 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	5,0414x10 ⁻⁴	0,0806	Sim
2	5,3574x10 ⁻³	0,6053	Sim
3	0,0191	0,8458	Sim
4	5,0414x10 ⁻⁴	0,0806	Sim
5	0,0266	0,3558	Sim
6	1,4029x10 ⁻³	0,1101	Sim
7	2,9644x10 ⁻⁴	0,1670	Sim
8	0,0605	0,0806	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

9	0,2485	0,2988	Sim
10	0,0941	0,2263	Sim
11	0,1429	0,1899	Sim
12	$1,4753 \times 10^{-4}$	0,1670	Sim
13	$5,7634 \times 10^{-3}$	0,0633	Sim
14	0,1785	0,2488	Sim
15	0,0431	0,0984	Sim
16	0,0438	0,0742	Sim
17	0,0309	0,1396	Sim
18	0,0354	0,1670	Sim

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

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

Teste de Kolmogorov-Smirnov

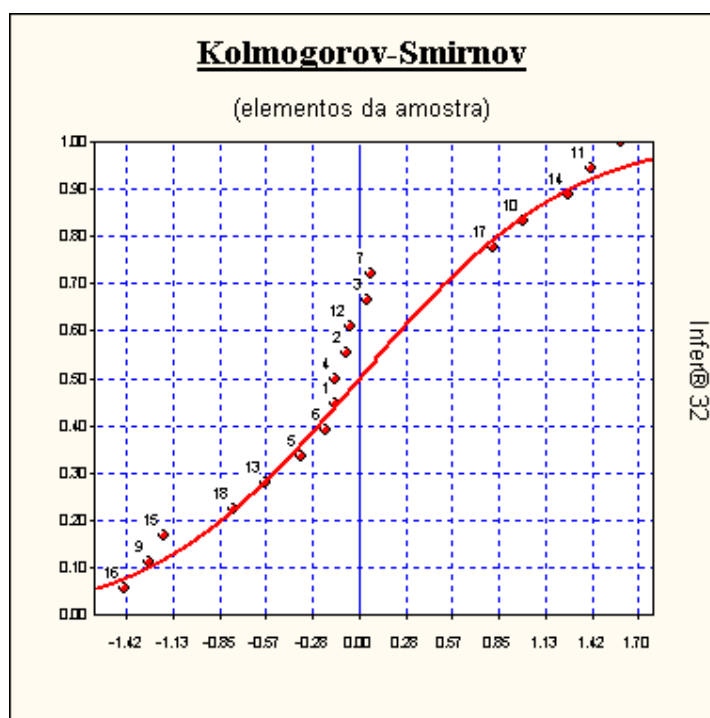
Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
16	-930,3974	0,0774	0,0556	0,0774	0,0218
9	-836,4317	0,1004	0,1111	0,0448	0,0106
15	-780,2766	0,1164	0,1667	$5,2836 \times 10^{-3}$	0,0502
18	-501,9420	0,2214	0,2222	0,0547	$8,5186 \times 10^{-4}$
13	-369,5644	0,286	0,2778	0,0637	$8,2113 \times 10^{-3}$
5	-230,7062	0,362	0,3333	0,0843	0,0287
6	-131,3094	0,420	0,3889	0,0870	0,0315
1	-95,0951	0,442	0,4444	0,0533	$2,2548 \times 10^{-3}$
4	-95,0951	0,442	0,5000	$2,2548 \times 10^{-3}$	0,0578
2	-48,5520	0,470	0,5556	0,0295	0,0851
12	-32,3720	0,480	0,6111	0,0752	0,1308
3	30,3450	0,519	0,6667	0,0926	0,1481
7	45,8879	0,528	0,7222	0,1386	0,1942
17	529,8675	0,791	0,7778	0,0688	0,0133
10	652,4964	0,841	0,8333	0,0630	$7,4789 \times 10^{-3}$
14	832,2848	0,898	0,8889	0,0651	$9,5550 \times 10^{-3}$
11	919,1159	0,920	0,9444	0,0311	0,0243
8	1041,7448	0,944	1,0000	$1,9713 \times 10^{-5}$	0,0555

Maior diferença obtida: 0,1942

Valor crítico: 0,3090 (para o nível de significância de 5 %)

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



OSCAR PAULO 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/Sinais

Número de elementos positivos .. : 7
 Número de elementos negativos . : 11
 Número de sequências : 11
 Média da distribuição de sinais : 9
 Desvio padrão : 2,121

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

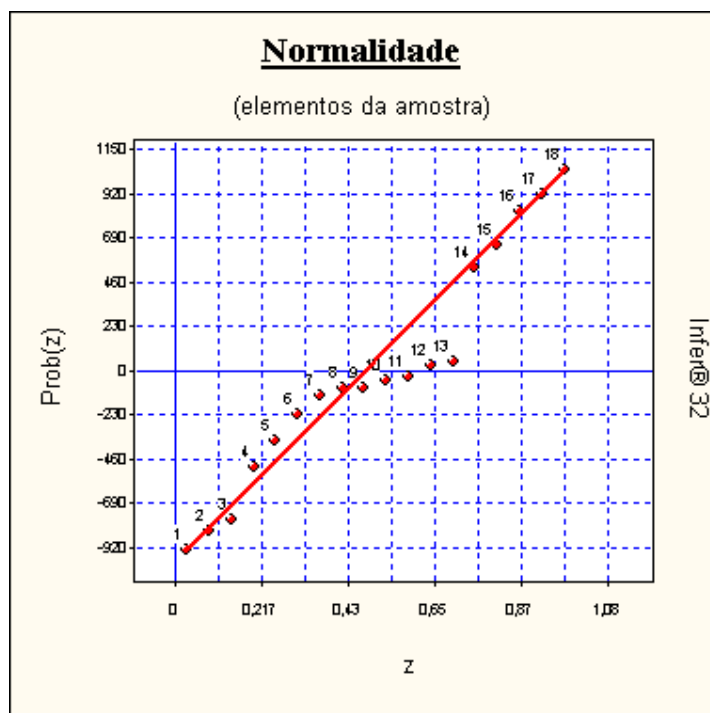
Limite inferior : 0,9972
 Limite superior . : 0,4843
 Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,9428
 Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

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

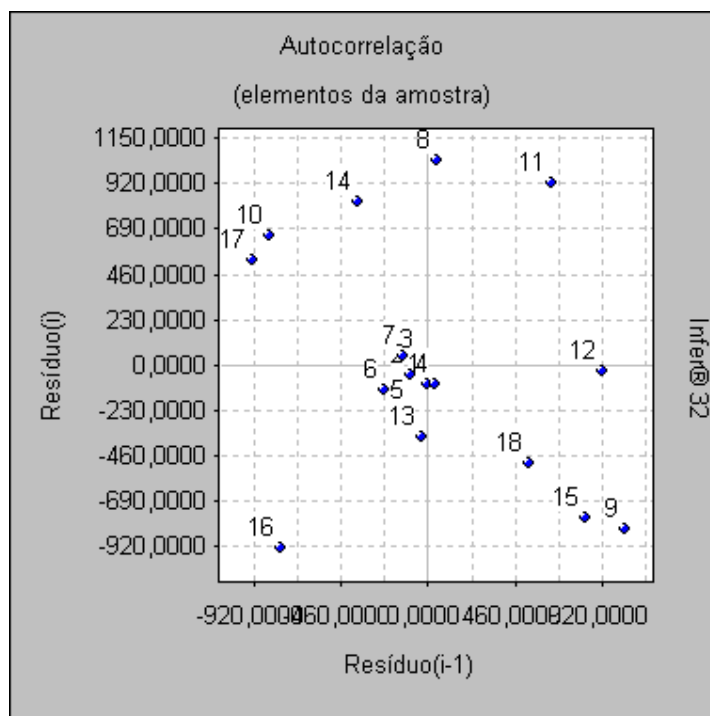
Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,5346
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,00
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,00

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,68 4-DU = 2,32

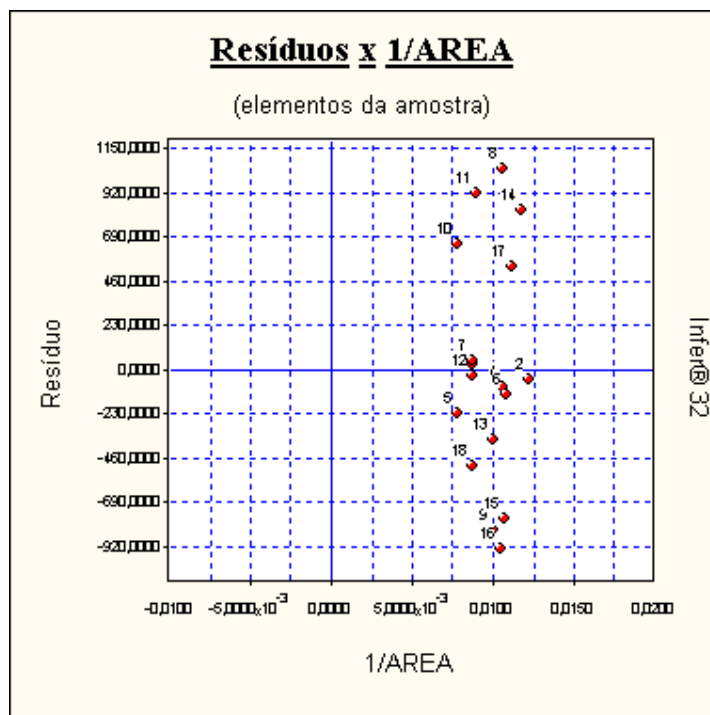
Gráfico de Autocorrelação



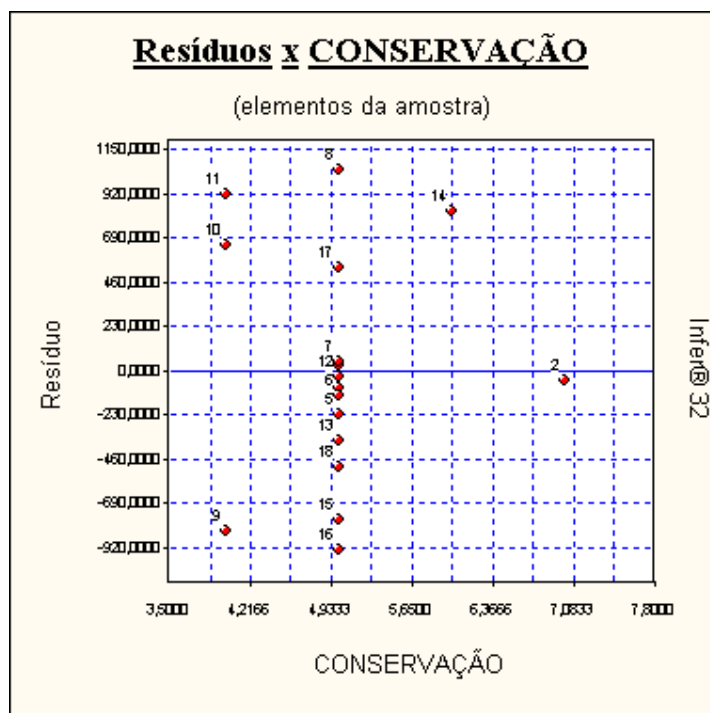
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

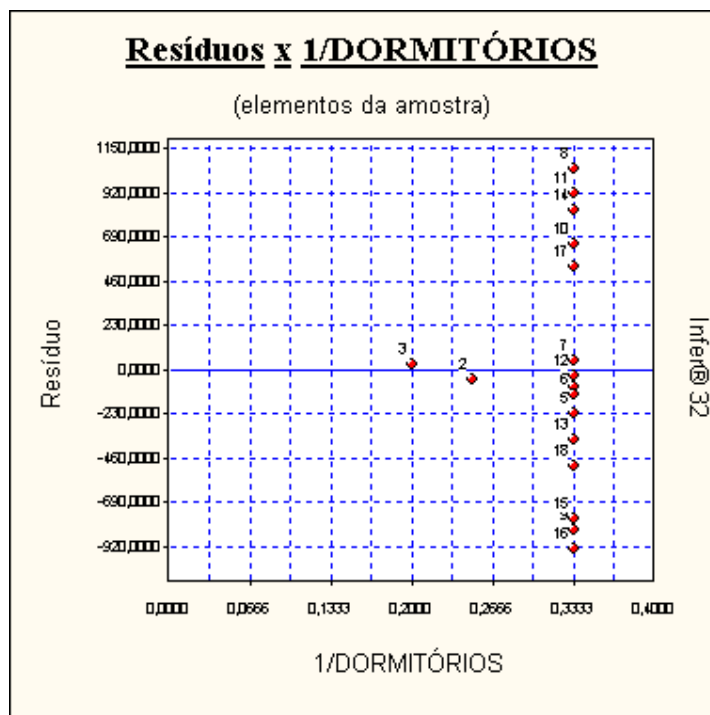


Resíduos x Variáveis Independentes

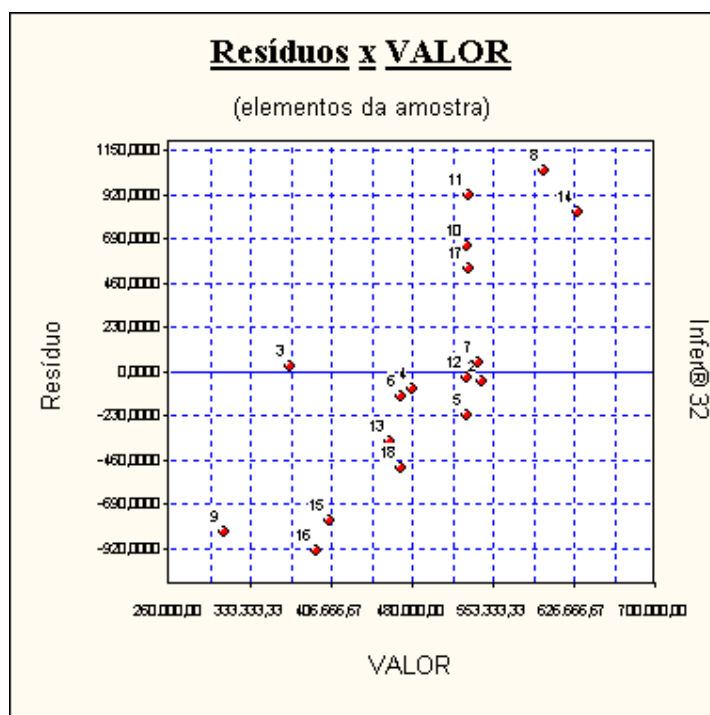


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Independentes

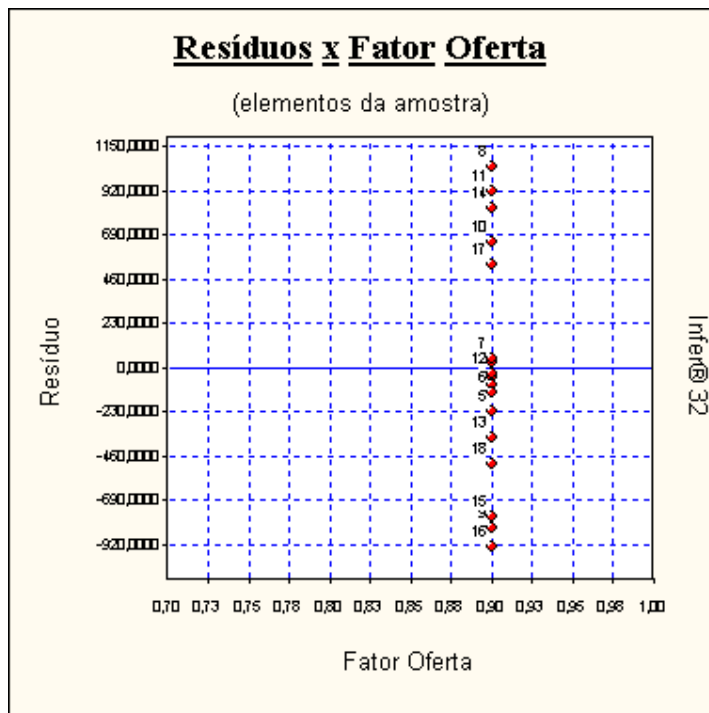


Resíduos x Variáveis Omitidas



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	82,00	128,00	103,61
CONSERVAÇÃO	Dentre regular e reparos simples		A Nova C Regular
DORMITÓRIOS	3,00	5,00	3,00

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- AREA = 103,61
- CONSERVAÇÃO = C Regular
- DORMITÓRIOS = 3,00

Estima-se Unitário 2 R\$ m² do APARTAMENTO = m² 4.421,58

OSCAR PAULO 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] = -5718,5 + 252511 / [AREA] + 883,13 x [CONSERVAÇÃO] + 9861,7 / [DORMITÓRIOS]

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

Mínimo: m² 4.187,88

Máximo: m² 4.655,29

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

Para uma AREA de 103,6099 m², teremos:
Valor de mercado obtido = R\$/M² 458.120,32
Valor de mercado mínimo = R\$/M² 433.906,50
Valor de mercado máximo = R\$/M² 482.334,15

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	4.369,57	4.473,60	104,03	2,35 %
CONSERVAÇÃO	4.421,58	4.421,58	0,00	0,00 %
DORMITÓRIOS	4.340,71	4.502,46	161,75	3,66 %

Variação da Função Estimativa

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

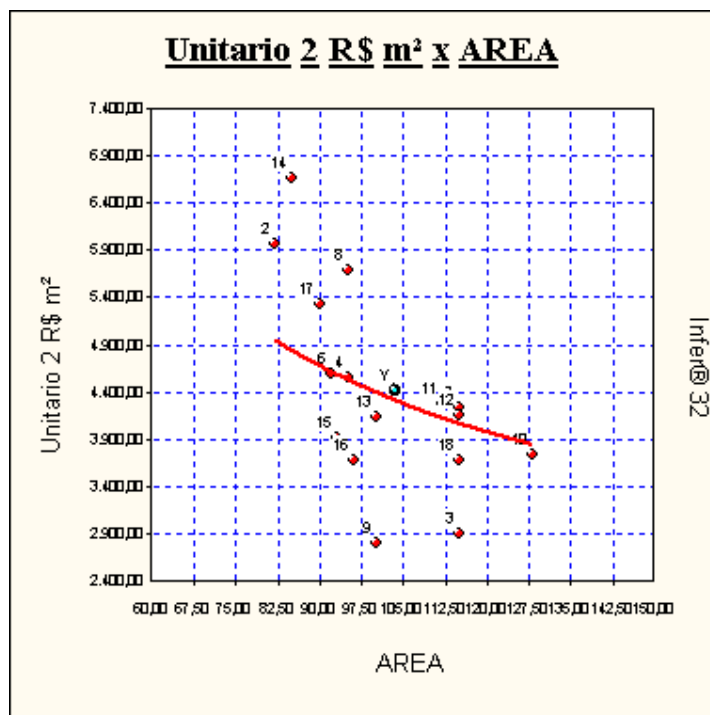
Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
AREA	-23,5221	-0,5511%
CONSERVAÇÃO	883,1327	0,9986%
DORMITÓRIOS	-1095,7476	-0,7434%

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

Gráficos da Regressão (2D)

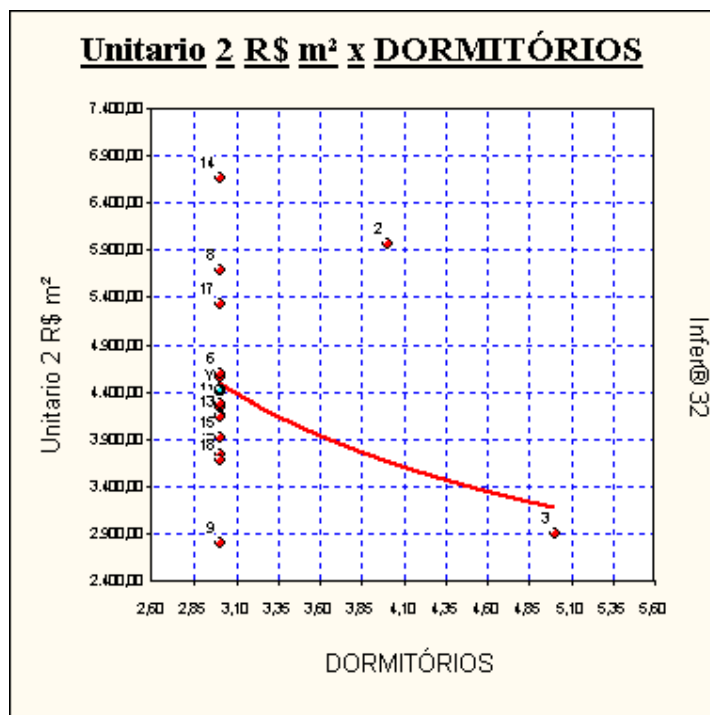
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- AREA = 101,1094
- CONSERVAÇÃO = 5,0000
- DORMITÓRIOS = 3,1123



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

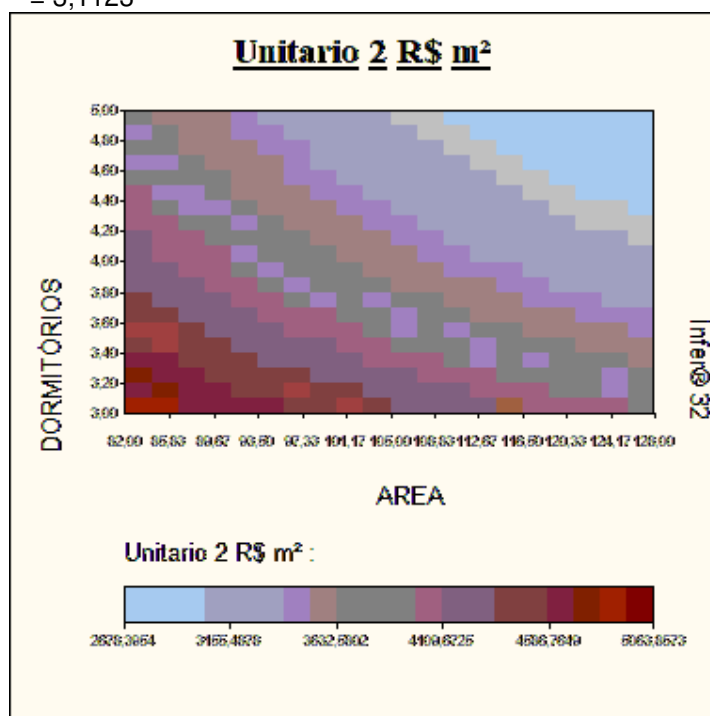
Gráficos da Regressão (2D)



Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- AREA = 101,1094
- CONSERVAÇÃO = 5,0000
- DORMITÓRIOS = 3,1123



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

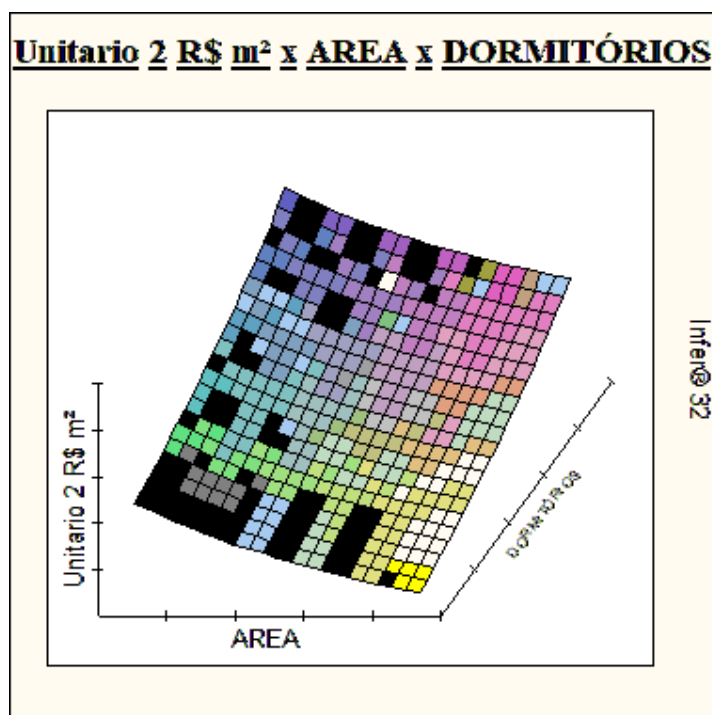
Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- AREA = 101,1094
- CONSERVAÇÃO = 5,0000
- DORMITÓRIOS = 3,1123

Limites dos eixos dos gráficos:

- Unitário 2 R\$ m² : [2790,0000 ; 6670,5900]
- AREA : [82,0000 ; 128,0000]
- CONSERVAÇÃO : [4,0000 ; 7,0000]
- DORMITÓRIOS : [3,0000 ; 5,0000]



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

CONCLUSÃO

Conclui que o Valor de Mercado do Imóvel Avaliando deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) é de R\$ 458.120,32(quatrocentos e cinquenta e oito mil e cento e vinte reais e trinta e dois 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

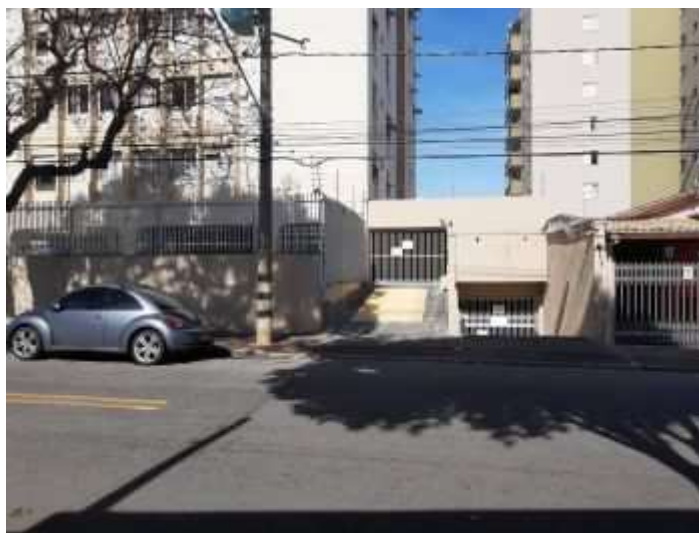
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



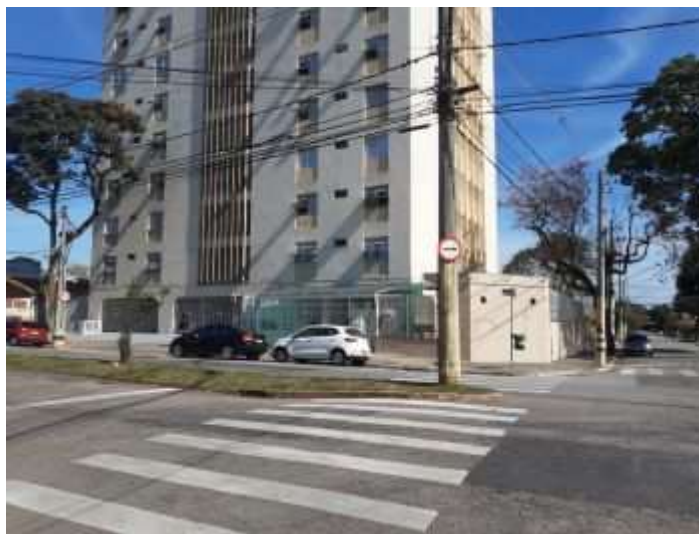
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



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

ELEMENTOS PESQUISADOS

ELEMENTO 01



Apartamento para comprar em

Jardim Bela Vista, São José dos Campos
 Rua Ana Eufrásia

95 m² 3 2 1

A partir de R\$ 480.000
 Cond. a partir de R\$ 785 • IPTU R\$ 92

Preço abaixo do mercado

ELEMENTO 02



Apartamento para comprar em

Jardim Bela Vista, São José dos Campos
 Rua José Leite da Silva

82 m² 3 2 1

R\$ 555.000
 Cond. R\$ 488 • IPTU R\$ 60

Ver c

ELEMENTO 03



Apartamento para comprar em

Jardim Bela Vista, São José dos Campos
 Avenida São José

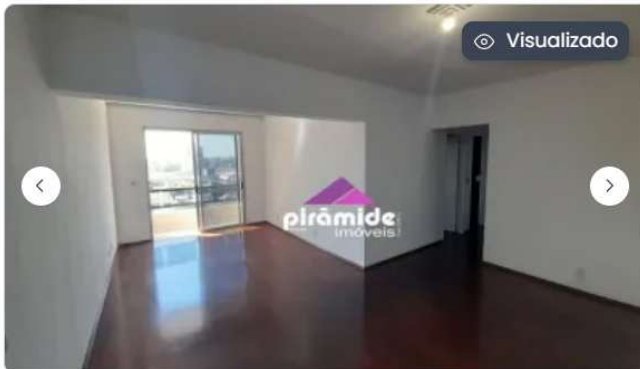
115 m² 3 2 1

R\$ 370.000
 Cond. R\$ 640 • IPTU R\$ 100

Preço abaixo do mercado

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

ELEMENTO 04



Visualizado

Apartamento para comprar em

Jardim Bela Vista, São José dos Campos

95 m² 3 2 1

A partir de R\$ 480.000

Cond. a partir de R\$ 785 • IPTU R\$ 92

Preço abaixo do mercado

Ver

ELEMENTO 05



Visualizado

Apartamento para comprar em

Jardim Bela Vista, São José dos Campos

Avenida São José

128 m² 3 2 1

R\$ 529.990

Cond. R\$ 600 • IPTU R\$ 60

ELEMENTO 06



Visualizado

Apartamento para comprar em

Jardim Bela Vista, São José dos Campos

Avenida São José

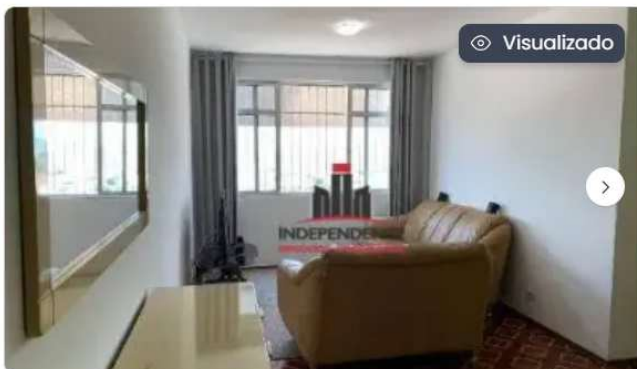
92 m² 3 2 1

R\$ 470.000

Cond. R\$ 685 • IPTU R\$ 70

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

ELEMENTO 07



Visualizado

Apartamento para comprar em

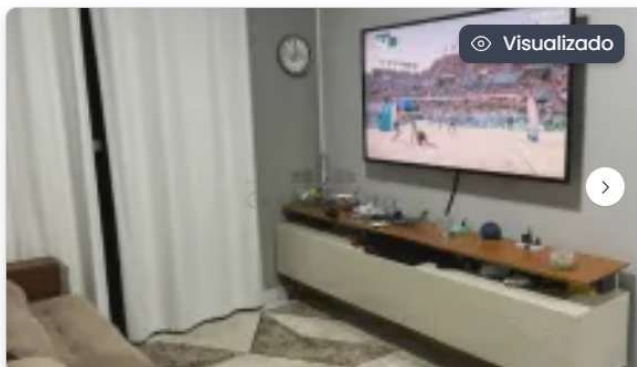
Jardim Bela Vista, São José dos Campos

115 m² 2-3 2 1

R\$ 540.000
Cond. R\$ 600

Ver c

ELEMENTO 08



Visualizado

Apartamento para comprar em

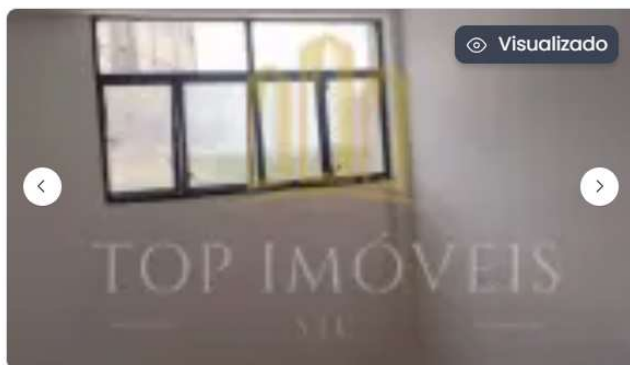
Jardim Bela Vista, São José dos Campos
Avenida Marechal Castelo Branco

95 m² 3 2 1

R\$ 600.000
Cond. R\$ 786

WhatsApp

ELEMENTO 09



Visualizado

Apartamento para comprar em

Jardim Bela Vista, São José dos Campos
Avenida Tenente Nêvio Baracho

100 m² 3 2 1

R\$ 310.000
Cond. R\$ 250

Preço abaixo do mercado

WhatsApp

OSCAR PAULO 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 para comprar em

Jardim Bela Vista, São José dos Campos
 Avenida São José

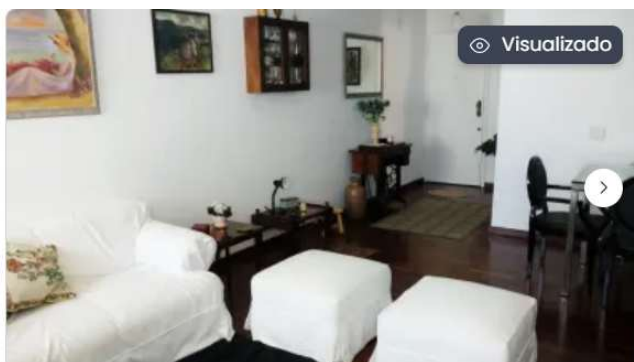
128 m² 3 2 1

R\$ 530.000

Cond. R\$ 600 • IPTU R\$ 59

Ver d

ELEMENTO 11



Visualizado

Apartamento para comprar em

Jardim Bela Vista, São José dos Campos
 Avenida São José

112 m² 3 2 1

R\$ 532.000

Cond. R\$ 380 • IPTU R\$ 1.500



ELEMENTO 12



Apartamento para comprar em

Jardim Bela Vista, São José dos Campos

115 m² 3 2 1

R\$ 530.000

Cond. R\$ 640 • IPTU R\$ 700



OSCAR PAULO 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 para comprar em

Jardim Bela Vista, São José dos Campos

100 m² 3 2 1

R\$ 460.000
 Cond. R\$ 900

Ver c

ELEMENTO 14



Apartamento para comprar em

Jardim Bela Vista, São José dos Campos
 Avenida Tenente Nêvio Baracho

85 m² 3 2 1

R\$ 630.000
 Cond. R\$ 925 • IPTU R\$ 101

WhatsApp

ELEMENTO 15



Apartamento para comprar em

Jardim Bela Vista, São José dos Campos
 Avenida Tenente Nêvio Baracho

93 m² 3 1-2 1

R\$ 405.000
 Cond. R\$ 620 • IPTU R\$ 61

Ver c

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

ELEMENTO 16



Apartamento para comprar em

Jardim Bela Vista, São José dos Campos

96 m² 3 2 1

R\$ 393.000
 Cond. R\$ 250



ELEMENTO 17



Apartamento para comprar em

Jardim Bela Vista, São José dos Campos
 Rua José Leite da Silva

90 m² 3 2 1

R\$ 532.000
 Cond. R\$ 489



ELEMENTO 18



Apartamento para comprar em

Jardim Bela Vista, São José dos Campos
 Avenida São José

115 m² 2-3 2 1

R\$ 470.000
 Cond. R\$ 640 • IPTU R\$ 60



<https://www.vivareal.com.br/venda/sp/sao-jose-dos-campos/bairros/jardim-bela-vista>

OSCAR PAULO 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

