

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

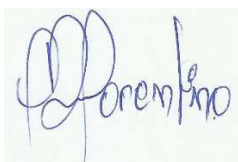
Processo nº 0013758-18.2010.8.26-0577

Excelentíssimo Sr. Dr. LUIS MAURICIO SODRÉ DE OLIVEIRA MM Juiz de
Direito da 3ª Vara Cível - Comarca de São José dos Campos/SP

Finalidade do Parecer: Valor de mercado imobiliário

Oscar Paulo Florentino, Corretor de Imóveis e Avaliador Perito Judicial nomeado, apresenta o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) referente ao imóvel localizado na Avenida Adhemar de Barros nº 1877 – Jardim Maringá – Matrícula 22.258; 22.259; 22.260 – Inscrição Imobiliária 41.0026.0049.0000, conforme Termo de Penhora às fls. 854.

"A vistoria foi realizada no dia 15 de agosto de 2025, às 15h30, com o acompanhamento do Sr. Jorge Kenji Takahashi, portador do RG nº 019.723.128-7, expedido pela SSP/SP."



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

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Exequente:

Condomínio Porto do Sol

1.2) Executado:

Itsuko Takahashi e outro

1.3) Objetivo:

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

- ▶ Tipo: Casa térrea;
- ▶ Endereço: Av. Adhemar de Barros nº 1877
- ▶ Local: Jardim Maringá
- ▶ Município: São José dos Campos/SP;
- ▶ 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:

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

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

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

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

► Considerações finais e conclusão.

1.5) Conceito de valor:

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

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

1.6) Condições e limitações:

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

► Neste trabalho comuniquei como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

► O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a 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.

1.7) Diagnóstico de Mercado:

Para a tipologia "**Casa Térrea**", nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de Comportamento Normal, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez de Comportamento Normal.

Estes comportamentos se devem principalmente pelas características econômicas do município, voltadas para o comércio na região, o que o diferencia do comportamento da macro-economia em termos de performance, nível de oferta e liquidez.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

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

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

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

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

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

2.2) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

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

2.3) Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

Localização:

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

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

► Logradouro frontal: Avenida Adhemar de Barros;

► Bairro: Jardim Maringá;

Acesso:

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

Tipo de ocupação circunvizinha:

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

► Tipo de imóvel: Residencial e Comercial

► Padrão construtivo: Normal.

Infra-estrutura urbana:

O local onde estão situados 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.

Características físicas:

► Formato: Retangular;

► Matrícula: 22.258; 22.259; 22.260 – 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos/SP

► Posição: Lote 36; 37; 38 da Quadra A

► Loteamento Jardim Maringá;

► Topografia: nível;

► Solo superficial: seco.

► Área total do lote: 530 m²,

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

► Área Construída = 138 m²

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

► Padrão construtivo: normal;

Divisão Interna:

Casa térrea: 1 sala, 3 dormitórios, cozinha, 1 banheiro;

IMÓVEL COM NECESSIDADE REPAROS IMPORTANTES:

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

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Análise de regressão:

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

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

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

Coleta de dados:

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

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

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são casas usadas, até 30 anos de idade aparente, **localizados na região, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.**

4.3) Processamento e análise dos dados:

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

4.4) Modelo de melhor ajuste:

Em seguida, foi realizado a operacionalização dos dados, através do programa **INFER-32**, onde encontramos a curva que apresentou o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) pesquisados.

4.5) Tratamento estatístico da amostra:

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial.

♦ Coeficiente de correlação (r):

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, embora não seja obrigatória por Norma, oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados.

♦ Análise de variância:

A análise de variância, que encontra-se na memória de cálculo, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação (1%, 5%, ou 10%), representando uma confiabilidade mínima de 99%, 95% ou 90%, respectivamente.

♦ Significância dos regressores:

Além da significância geral do modelo, há que se analisar os regressores, verificando sua consistência e importância na inferência. Esta análise pode ser feita pela distribuição "t" de Student.

♦ Verificação de homocedasticidade:

OSCAR PAULO 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 gráfico de resíduos x valor estimado, que se encontra na memória de cálculo, o que significa ser o modelo homocedástico.

Normalidade de resíduos:

O teste de sequência, que também se encontra na memória de cálculo, indica que os resíduos se encontram normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada.

4.6) Cálculo do valor de mercado

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que se encontra num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Amostra

Nº Am.	fator Construtivo	ÁREA TERRENO	VU- R\$/M²	«FATOR OFERTA»	«VALOR»
1	0,41 a 0,6	92,00	5.869,57	0,90	600.000,00
2	0,30 a ,40	344,00	4.709,30	0,90	1.800.000,00
3	0,41 a 0,6	253,00	5.335,97	0,90	1.500.000,00
4	0,61 a 0,8	275,00	3.927,27	0,90	1.200.000,00
5	0,41 a 0,6	432,00	4.062,50	0,90	1.950.000,00
6	0,41 a 0,6	521,00	5.400,00	0,90	3.126.000,00
7	0,61 a 0,8	271,00	2.723,25	0,90	820.000,00
8	0,41 a 0,6	533,00	4.390,24	0,90	2.600.000,00
9	0,81 a 1,00	45,00	7.900,00	0,90	395.000,00
10	0,81 a 1,00	225,00	4.800,00	0,90	1.200.000,00
11	0,81 a 1,00	305,00	5.901,64	0,90	2.000.000,00
12	0,41 a 0,6	316,00	2.620,25	0,90	920.000,00
13	0,41 a 0,6	335,00	3.223,88	0,90	1.200.000,00
14	0,30 a ,40	239,00	3.991,63	0,90	1.060.000,00
15	0,81 a 1,00	316,00	2.586,08	0,90	908.000,00
16	0,41 a 0,6	125,00	5.400,00	0,90	750.000,00
17	0,81 a 1,00	85,00	7.888,24	0,90	745.000,00

(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

OSCAR PAULO 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 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:

• **VU- R\$/M²** *Equação:*

$$([VALOR] \times [FATOR OFERTA]) \div [ÁREA TERRENO]$$

Variáveis Independentes:

- **FATOR CONSTRUTIVO:** Fator área construtiva relacionada com a área do terreno.

Classificação:

**0,30 a ,40 = 1; 0,41 a 0,6 = 2; 0,61 a 0,8 = 3; 0,81 a 1,00 = 4;
 1,01 a 1,6 = 5;**

- **ÁREA TERRENO**

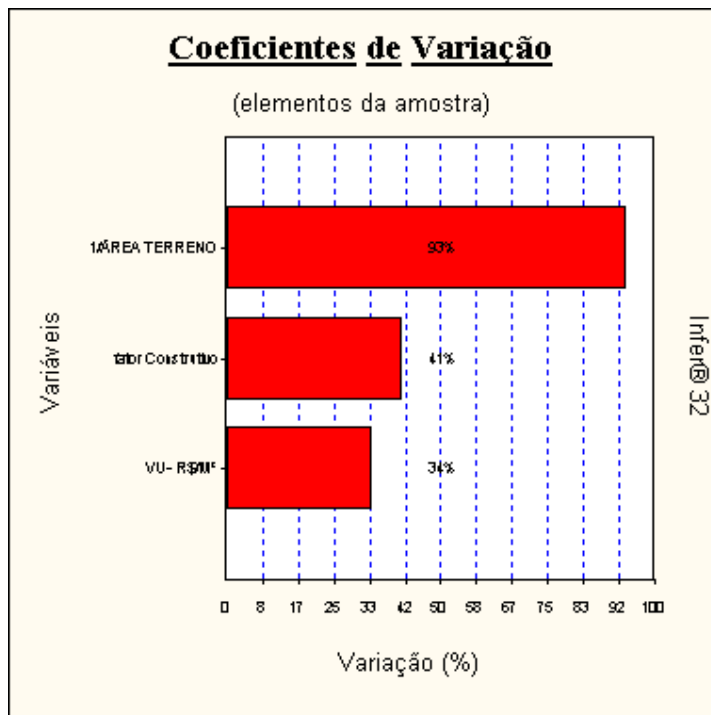
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 17
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 14
 Desvio padrão da regressão : 1159,3677

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
VU- R\$/M²	4748,812941176470590000	1601,8054	33,73%
fator Construtivo	2,588235294117647060	1,0641	41,11%
1/ÁREA TERRENO	5,5514x10 ⁻³	5,1895x10 ⁻³	93,48%

OSCAR PAULO 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

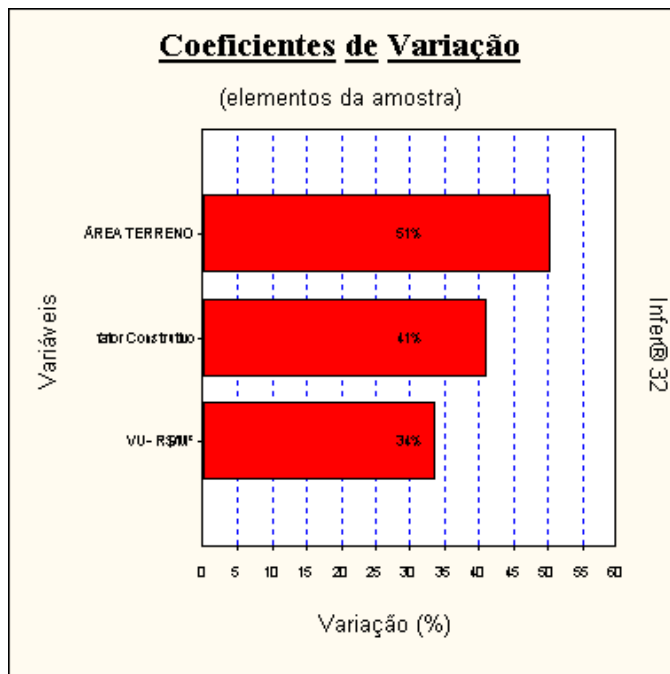


Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

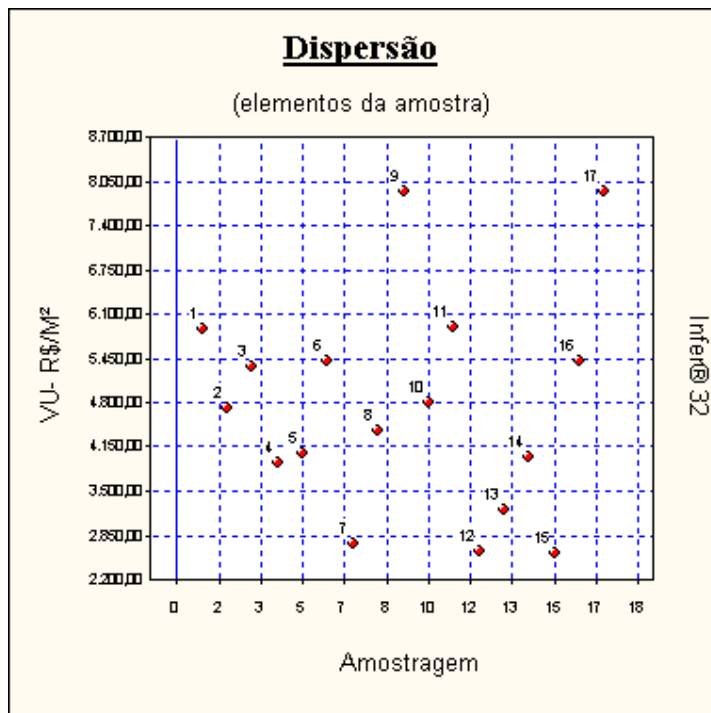
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
VU- R\$/M²	4748,81	1601,8054	2586,08	7900,00	5313,92	33,7306
FATOR CONSTRUTIVO	2,5882	1,0641	1,0000	4,0000	3,0000	41,1137
ÁREA TERRENO	277,18	139,9902	45,00	533,00	488,00	50,5058

OSCAR PAULO 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



Dispersão em Torno da Média

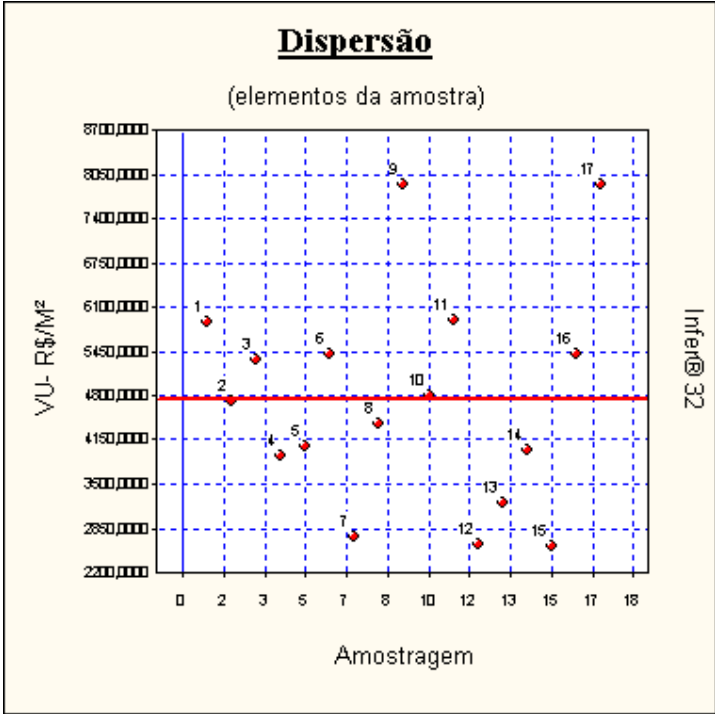


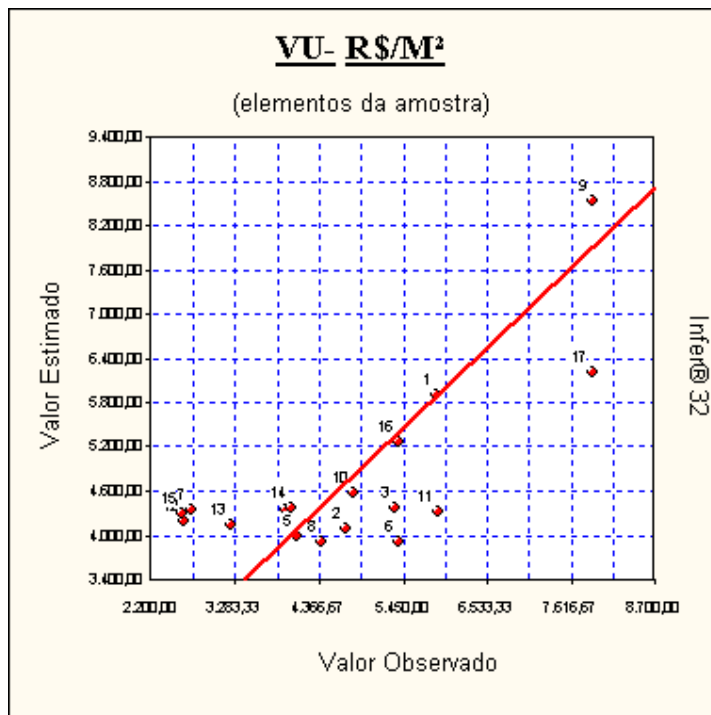
Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável VU- R\$/M².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	5.869,57	5.903,61	34,04	0,5800 %
2	4.709,30	4.077,82	-631,48	-13,4092 %
3	5.335,97	4.362,27	-973,70	-18,2479 %
4	3.927,27	4.343,26	415,99	10,5923 %
5	4.062,50	3.997,32	-65,18	-1,6045 %
6	5.400,00	3.909,20	-1.490,80	-27,6074 %
7	2.723,25	4.355,22	1.631,97	59,9272 %
8	4.390,24	3.899,57	-490,67	-11,1763 %
9	7.900,00	8.536,28	636,28	8,0542 %
10	4.800,00	4.574,78	-225,22	-4,6921 %
11	5.901,64	4.315,01	-1.586,63	-26,8846 %
12	2.620,25	4.186,67	1.566,42	59,7813 %
13	3.223,88	4.146,67	922,79	28,6237 %
14	3.991,63	4.362,41	370,78	9,2888 %
15	2.586,08	4.289,58	1.703,50	65,8717 %
16	5.400,00	5.264,17	-135,83	-2,5153 %
17	7.888,24	6.205,99	-1.682,25	-21,3261 %

OSCAR PAULO 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

$$[VU- R\$/M^2] = 3378,6 + 51,453 \times [FATOR\ CONSTRUTIVO] + 222834 / [ÁREA\ TERRENO]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[VU- R\$/M^2] = 3378,6 + 51,453 \times [FATOR\ CONSTRUTIVO] + 222834 / [ÁREA\ TERRENO]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
FATOR CONSTRUTIVO	b1 = 51,4530	295,8174	-346,4303	449,3365
ÁREA TERRENO	b2 = 2,2283x10 ⁵	60658,0681	1,4124x10 ⁵	3,0442x10 ⁵

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

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,7359
 Valor t calculado : 4,067
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,145 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,5416
 Coeficiente r² ajustado : 0,4761

Tabela de Somatórios

	1	VU- R\$/M ²	fator Construtivo	ÁREA TERRENO
VU- R\$/M²	80729,8200	4,2442x10 ⁸	2,1756x10 ⁵	545,9576
FATOR CONSTRUTIVO	44,0000	2,1756x10 ⁵	132,0000	0,2787
ÁREA TERRENO	0,0943	545,9576	0,2787	9,5480x10 ⁻⁴

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,2234x10 ⁷	2	1,1117x10 ⁷	8,271
Residual	1,8817x10 ⁷	14	1,3441x10 ⁶	
Total	4,1052x10⁷	16	2,5657x10⁶	

F Calculado : 8,271

F Tabelado : 5,241 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 0,4%

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

Correlações Parciais

	VU- R\$/M ²	fator Construtivo	ÁREA TERRENO
VU- R\$/M²	1,0000	0,3158	0,7353
FATOR CONSTRUTIVO	0,3158	1,0000	0,3901
ÁREA TERRENO	0,7353	0,3901	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
FATOR CONSTRUTIVO	b1	0,1889	0,15%	Sim
ÁREA TERRENO	b2	3,990	0,13%	Sim

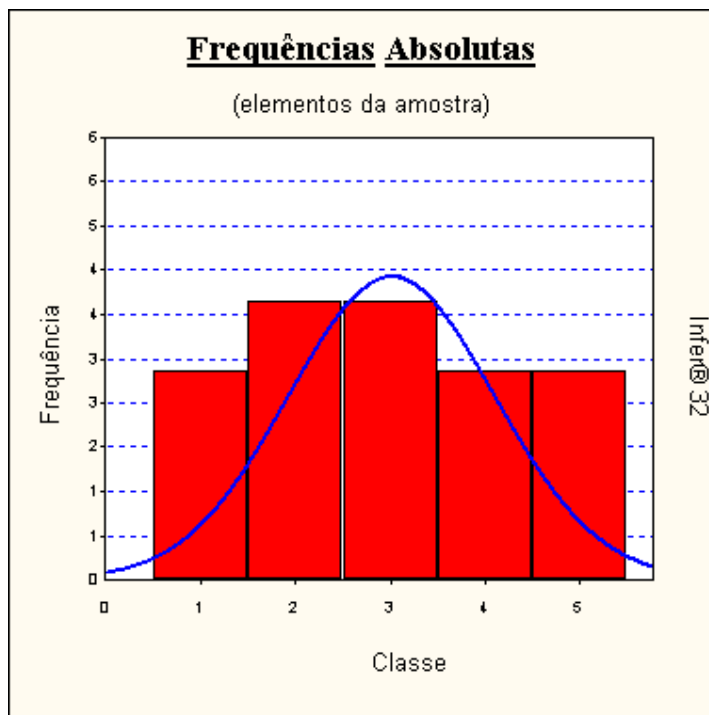
Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

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

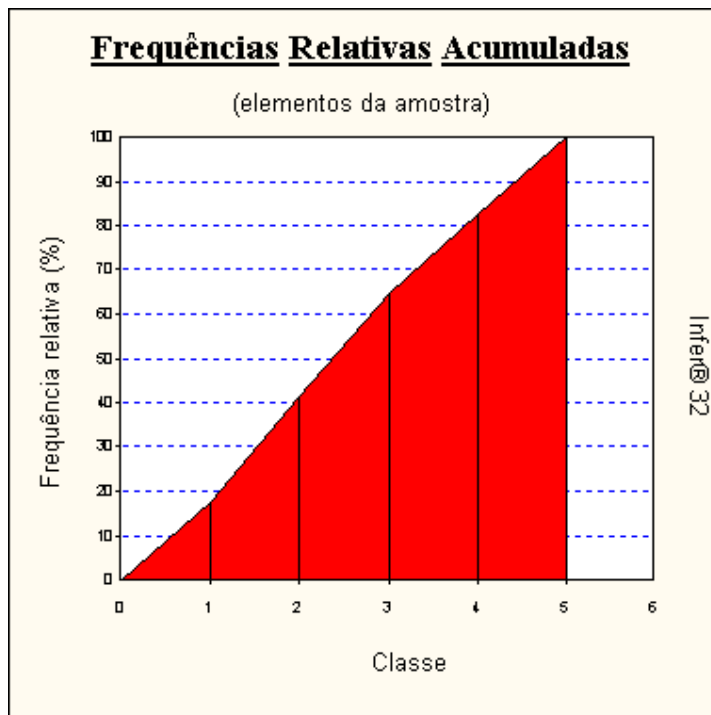
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
FATOR CONSTRUTIVO	b1	0,1739	43%
ÁREA TERRENO	b2	3,674	0,13%

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.

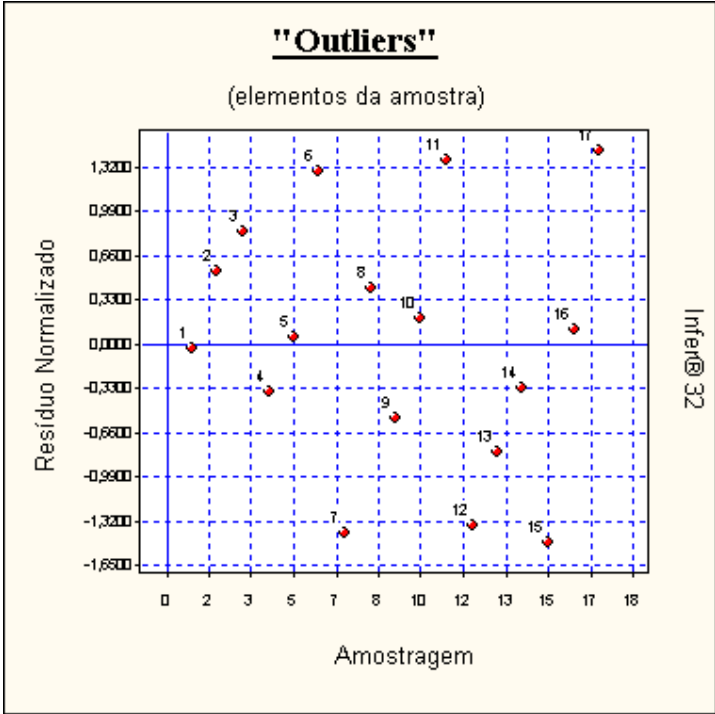
Presença de Outliers

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.

Gráfico de Indicação de Outliers



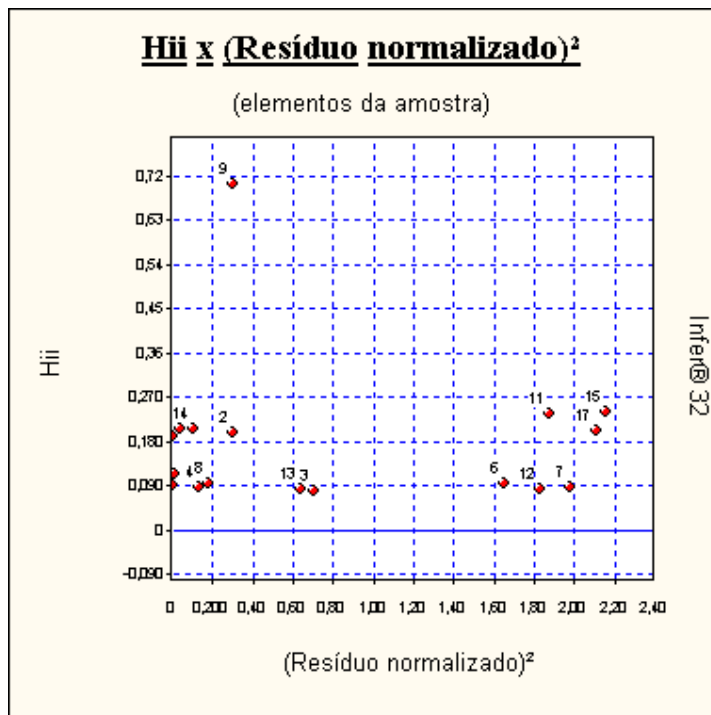
Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 9,729 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	8,4096x10 ⁻⁵	0,1913	Sim
2	0,0305	0,1984	Sim
3	0,0217	0,0785	Sim
4	4,5474x10 ⁻³	0,0881	Sim
5	1,1480x10 ⁻⁴	0,0901	Sim
6	0,0640	0,0952	Sim
7	0,0692	0,0873	Sim
8	6,9965x10 ⁻³	0,0958	Sim
9	0,8079	0,7041	Sim
10	4,1777x10 ⁻³	0,2082	Sim
11	0,2526	0,2361	Sim
12	0,0594	0,0823	Sim
13	0,0210	0,0836	Sim
14	0,0111	0,2055	Sim
15	0,2975	0,2392	Sim
16	6,5540x10 ⁻⁴	0,1127	Sim
17	0,2240	0,2028	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

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	64,71 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
15	-1703,4959	0,0709	0,0588	0,0708	0,0120
7	-1631,9679	0,0796	0,1176	0,0207	0,0380
12	-1566,4198	0,0883	0,1765	0,0293	0,0881
13	-922,7949	0,2130	0,2353	0,0365	0,0222
9	-636,2807	0,292	0,2941	0,0562	2,5521x10 ⁻³
4	-415,9876	0,360	0,3529	0,0657	6,9291x10 ⁻³
14	-370,7761	0,375	0,4118	0,0216	0,0372
1	-34,0412	0,488	0,4706	0,0765	0,0176
5	65,1820	0,522	0,5294	0,0518	6,9941x10 ⁻³
16	135,8267	0,547	0,5882	0,0172	0,0416
10	225,2209	0,577	0,6471	0,0112	0,0700
8	490,6666	0,664	0,7059	0,0168	0,0419

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

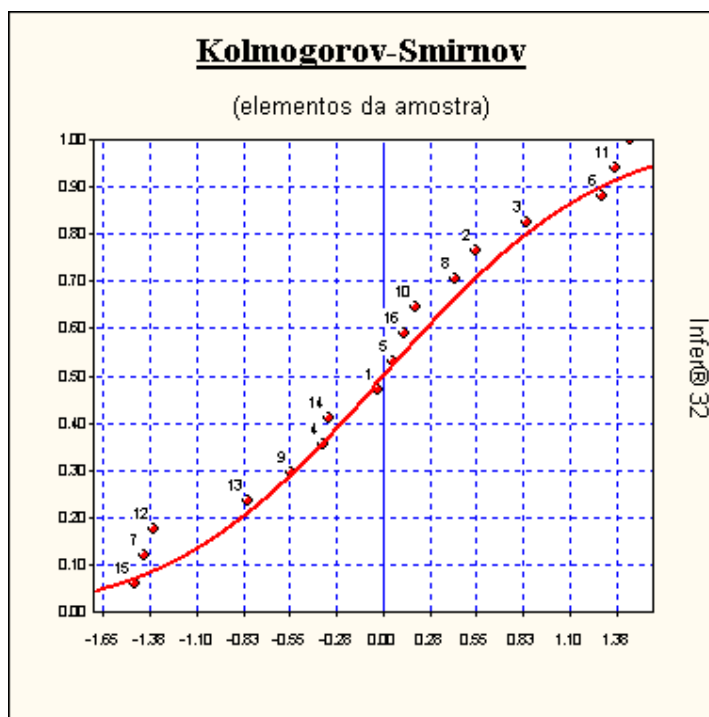
2	631,4810	0,707	0,7647	$1,1298 \times 10^{-3}$	0,0576
3	973,7039	0,800	0,8235	0,0348	0,0240
6	1490,7972	0,901	0,8824	0,0772	0,0184
11	1586,6315	0,914	0,9412	0,0320	0,0267
17	1682,2543	0,927	1,0000	0,0145	0,0733

Maior diferença obtida: 0,0881

Valor crítico: 0,3180 (para o nível de significância de 5 %)

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos. : 9
 Número de elementos negativos. : 8
 Número de sequências : 10
 Média da distribuição de sinais : 8,5
 Desvio padrão : 2,062

OSCAR PAULO 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: 0,5176

Limite superior. : 0,0148

Intervalo para a normalidade: [-1,6452, 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

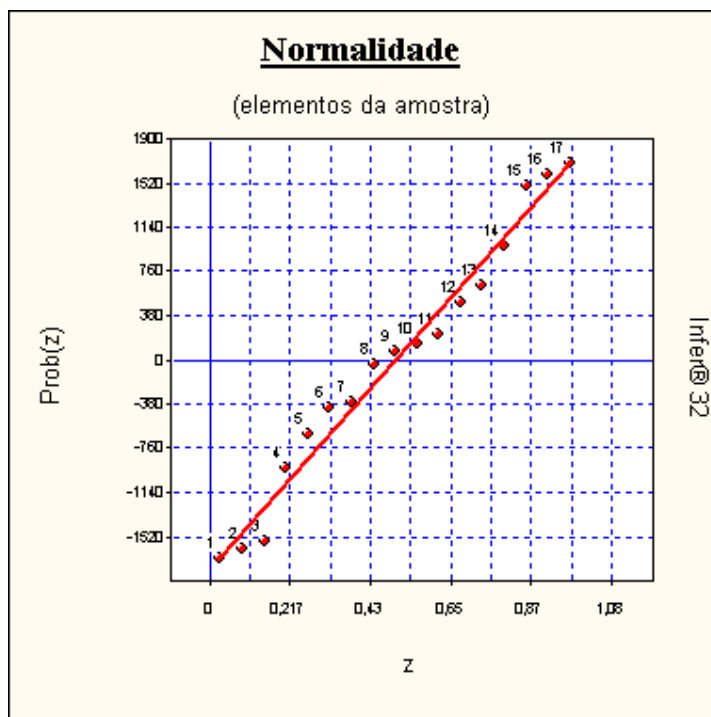
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,2425

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

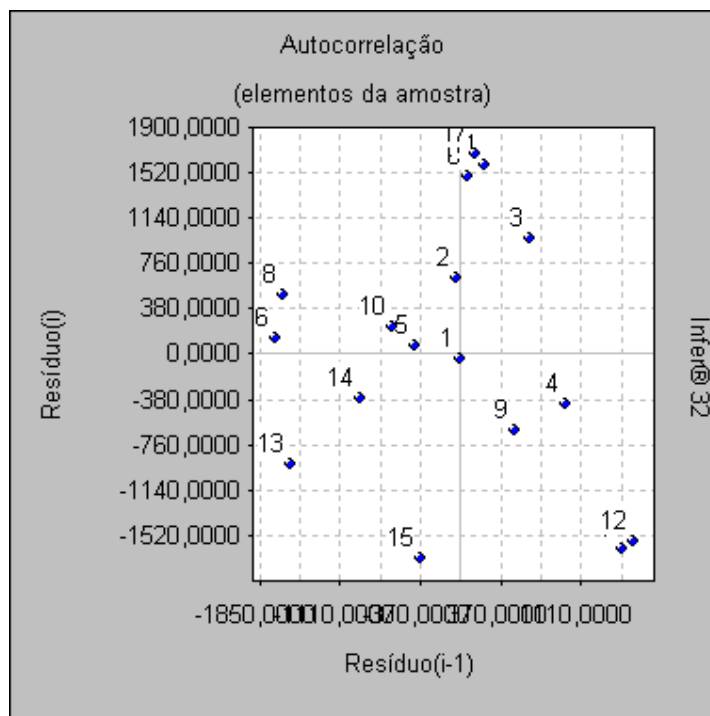
Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,1835
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,10
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,90

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

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

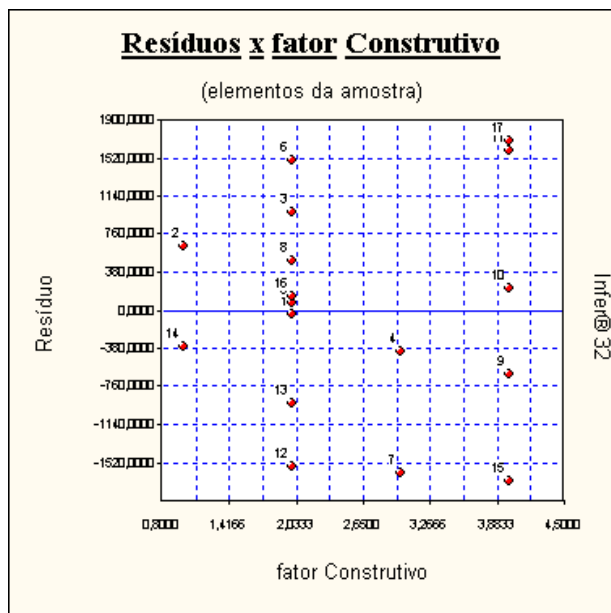
Gráfico de Autocorrelação



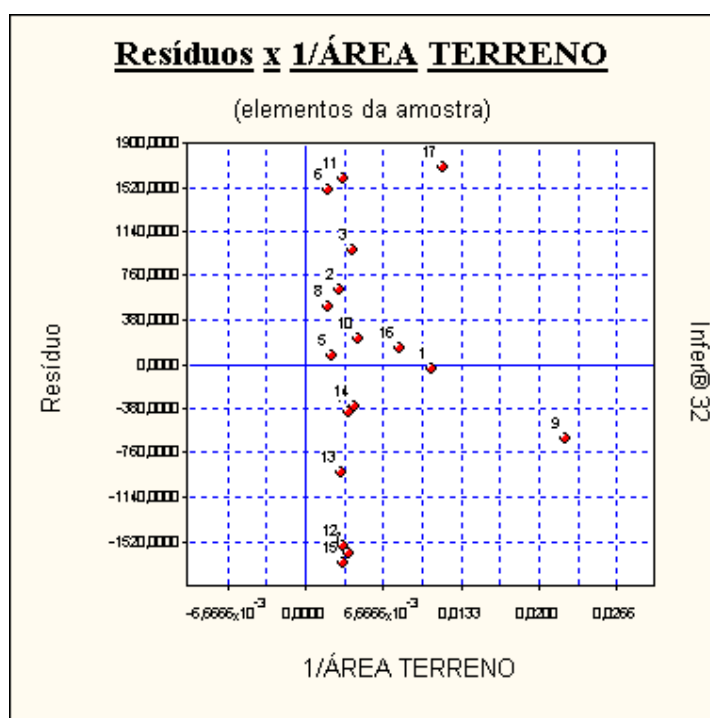
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

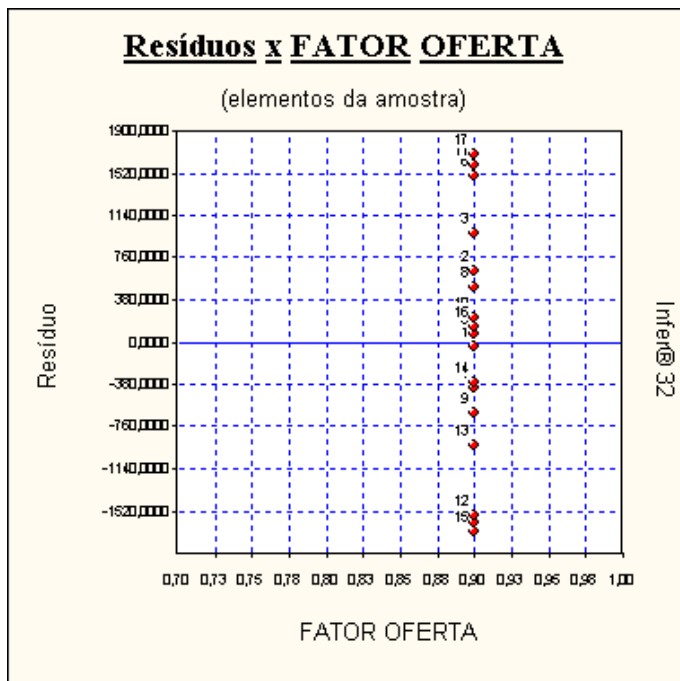


Resíduos x Variáveis Independentes

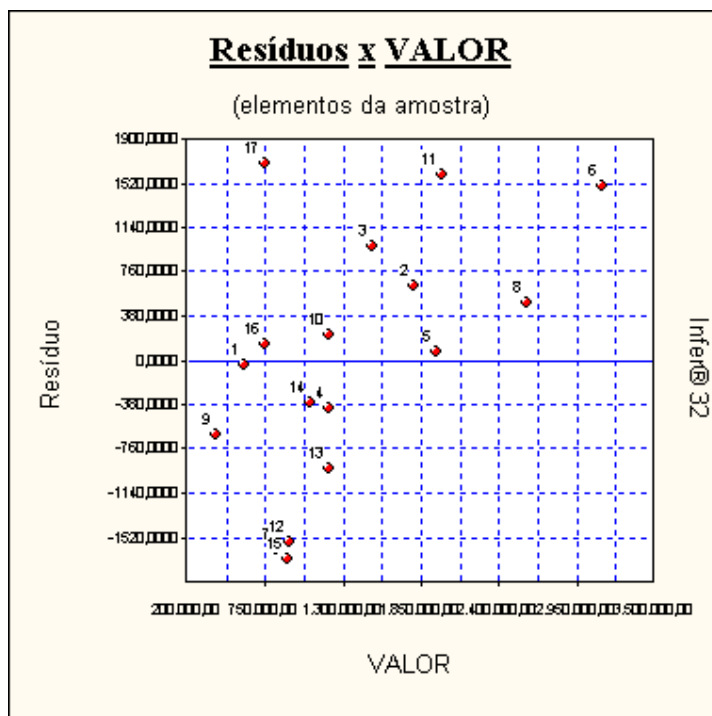


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

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

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
FATOR CONSTRUTIVO	0,30 a ,40	0,81 a 1,00	0,30 a ,40
ÁREA TERRENO	45,00	533,00	530,00

Nenhuma característica do CASA E TERRENO sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- FATOR CONSTRUTIVO = 0,30 a ,40
- ÁREA TERRENO = 530,00

Estima-se VU- R\$/M² do CASA E TERRENO = 3.850,49 R\$/M²

O modelo utilizado foi:

$$[VU- R\$/M^2] = 3378,6 + 51,453 \times [FATOR CONSTRUTIVO] + 222834 / [ÁREA TERRENO]$$

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

Mínimo: 3.154,53 R\$/M²

Máximo: 4.546,44 R\$/M²

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

Para uma de área de terreno de 530 M² teremos:

VALOR DE MERCADO obtida = R\$ 2.040.757,98

VALOR DE MERCADO mínima = R\$ 1.671.902,99

VALOR DE MERCADO máxima = R\$ 2.409.612,98

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

Avaliação da Extrapolação

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

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

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

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

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
fator Construtivo	0,30 a ,40	0,81 a 1,00	0,30 a ,40	Dentro dos limites amostrais
ÁREA TERRENO	45,00	533,00	530,00	Dentro dos limites amostrais

Característica do objeto sob avaliação	Aprovada
FATOR CONSTRUTIVO	Aprovada
ÁREA TERRENO	Aprovada

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

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

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

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

- Limite superior: 15,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 9.085,00
- Limite inferior: 15,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 2.973,99

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado
VU- R\$/M²	1,01 a 1,6	1,01 a 1,6	1,01 a 1,6	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

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 -
FATOR CONSTRUTIVO	3.218,55	4.482,42	1.263,87	32,82 %
ÁREA TERRENO	3.551,50	4.149,47	597,97	15,53 %

Conforme os critérios da NBR 14653-2 Regressão Grau II

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (VU- R\$/M²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

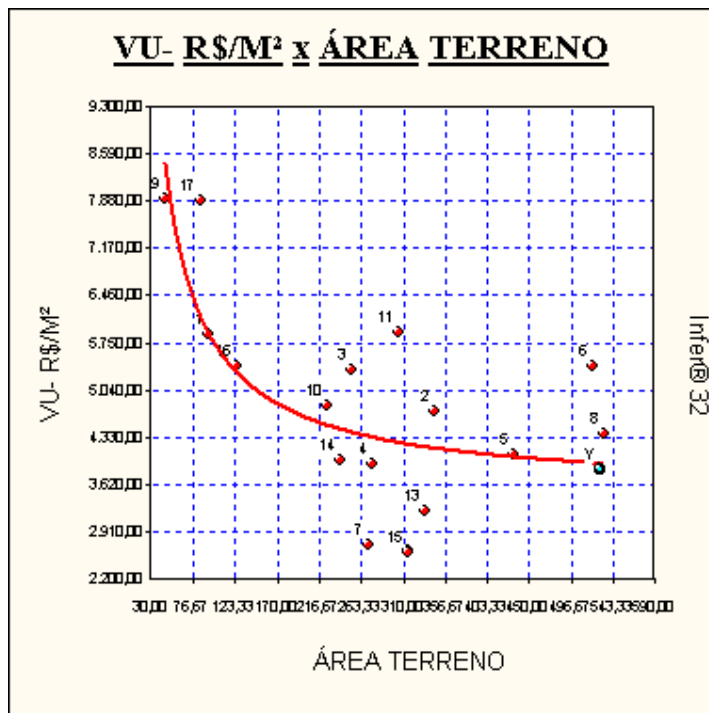
Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
FATOR CONSTRUTIVO	51,4530	0,0133%
ÁREA TERRENO	-0,7932	-0,1091%

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- FATOR CONSTRUTIVO = 2,5882
- ÁREA TERRENO = 180,1339

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



"Conclui-se que o valor de mercado do imóvel, conforme apurado neste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é de R\$ 2.040.757,98 (dois milhões, quarenta mil, setecentos e cinquenta e sete reais e noventa e oito centavos)."



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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FACHADA



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

CASA - ÁREA INTERNA



OSCAR PAULO 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



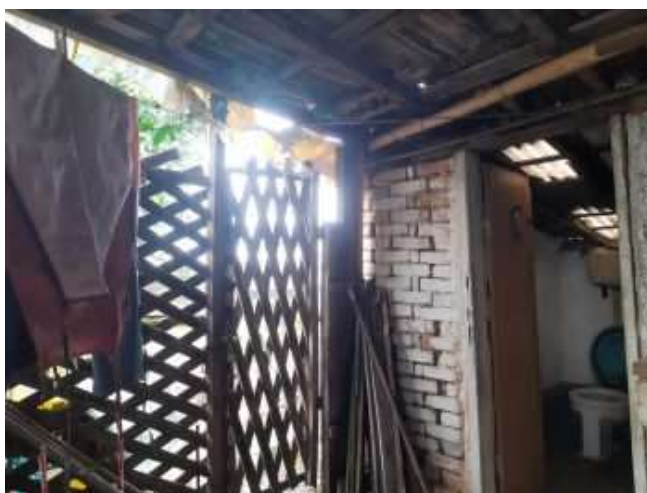
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



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



OSCAR PAULO 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 EXTERNA- TERRENO



OSCAR PAULO 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



OSCAR PAULO 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

AMOSTRAS PESQUISADAS

ELEMENTO 01



CA1285-KO

Casa

Jardim Maringá - São José dos Campos - SP

54 m² • 1 Quarto • 1 Banheiro

Venda
R\$ 600.000

54 m² 92 m²
 Área construída Área do terreno

ELEMENTO 02



CA3036-KO

Casa

Jardim Maringá - São José dos Campos - SP

124 m² • 3 Quartos • 1 Banheiro

Venda
R\$ 1.800.000

124 m² 344 m²
 Área construída Área do terreno

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

ELEMENTO 03



CA5953-PI

Casa

Jardim Maringá - São José dos Campos - SP

143 m² • 6 Quartos • 1 Suite
 • 3 Banheiros • 4 Vagas

Venda
R\$ 1.500.000

143 m²
 Área construída

253 m²
 Área do terreno

ELEMENTO 04



CA3249-KO

Casa

Vila Ema - São José dos Campos - SP

182 m² • 3 Quartos • 2 Suites
 • 3 Banheiros • 4 Vagas

Venda
R\$ 1.200.000

182 m²
 Área construída

275 m²
 Área do terreno

OSCAR PAULO 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



CA3343-KO

Casa

**Vila Ema - São José dos Campos
- SP**

186 m² • 5 Quartos • 3 Banheiros
• 2 Vagas

Venda
R\$ 1.950.000

186 m² 432 m²
Área construída Área do terreno

ELEMENTO 06



CA3301-KO

Casa

**Vila Ema - São José dos Campos
- SP**

219 m² • 4 Quartos • 1 Banheiro
• 10 Vagas

Venda
R\$ 3.126.000

219 m² 521 m²
Área construída Área do terreno

OSCAR PAULO 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



CA3187-KO

Casa

Vila Ema - São José dos Campos
- SP

149 m² • 3 Quartos • 1 Suíte
• 2 Banheiros • 4 Vagas

Venda
R\$ 950.000
R\$ 820.000

149 m²
Área construída

271 m²
Área do terreno

ELEMENTO 08



SO0107-KO

Sobrado

Vila Ema - São José dos Campos
- SP

307 m² • 4 Quartos • 2 Suítes
• 3 Banheiros

Venda
R\$ 2.600.000

307 m²
Área construída

533 m²
Área do terreno

OSCAR PAULO 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



SOI042-KO

Sobrado

Vila Ema - São José dos Campos
- SP

45 m² • 1 Quarto • 1 Banheiro
 • 1 Vaga

Venda
R\$ 395.000

45 m² 45 m²
 Área construída Área do terreno

ELEMENTO 10



SO0861-KO

Sobrado

Vila Ema - São José dos Campos
- SP

189 m² • 3 Quartos • 2 Suítes
 • 3 Banheiros • 4 Vagas

Venda
~~R\$ 1.350.000~~
R\$ 1.200.000

189 m² 225 m²
 Área construída Área do terreno

OSCAR PAULO 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 11



CA6677-PI

Casa

**Vila Ema - São José dos Campos
- SP**

301.22 m² • 3 Quartos • 2 Suites
• 1 Banheiro • 3 Vagas

Venda
R\$ 2.000.000

301 m²
Área construída

305 m²
Área do terreno

ELEMENTO 12



CA10326-PI

Casa

**Vila Ema - São José dos Campos
- SP**

171 m² • 3 Quartos • 2 Banheiros
• 1 Vaga

Venda
R\$ 920.000

171 m²
Área construída

316 m²
Área do terreno

OSCAR PAULO 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



CA9851-PI

Casa

**Vila Ema - São José dos Campos
- SP**

181 m² • 3 Quartos • 1 Suíte
• 3 Banheiros • 2 Vagas

Venda

R\$ 1.200.000

181 m²

Área construída

335 m²

Área do terreno

ELEMENTO 14



Casa

Casa à venda ou para alugar em Vila...

Vila Ema

São José dos Campos - SP

91 m² Útil • 3 Quartos • 1 Banheiro

Venda

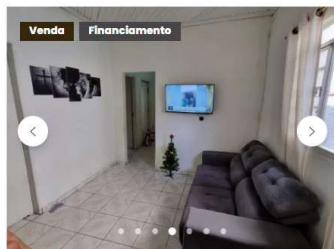
R\$ 1.060.000

239 m² total

91 m² útil

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

ELEMENTO 15



Casa à venda em São José dos Campos no bairro Jardim Maringá

Casa

Total: R\$ 905.000,00

Condomínio: R\$ 0,00 IPTU: R\$ 120,00

Jardim Maringá

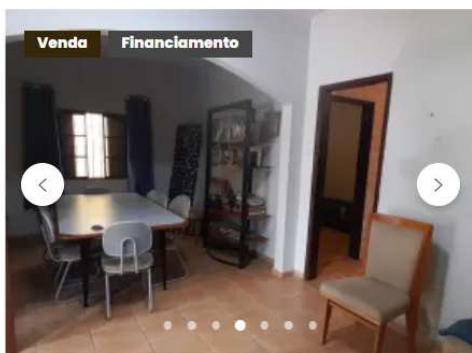
São José dos Campos, SP

290.00 m² 06 02

- 290m² Área construída

- 316m² Área do terreno

ELEMENTO 16



Casa à venda em São José dos Campos no bairro Jardim Maringá

Casa

Total: R\$ 750.000,00

Condomínio: R\$ 0,00 IPTU: R\$ 417,00

Jardim Maringá

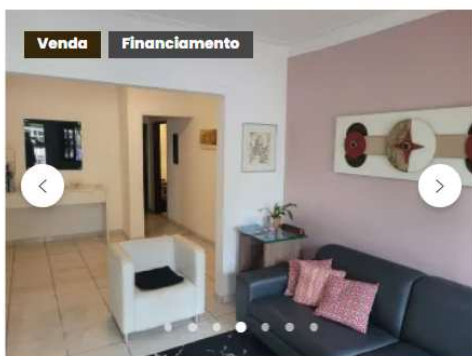
São José dos Campos, SP

55.00 m² 01 01

125m² Área de terreno

55m² Área construída

ELEMENTO 17



Casa à venda em São José dos Campos no bairro Jardim Maringá

Casa

Total: R\$ 745.000,00

Condomínio: R\$ 0,00 IPTU: R\$ 120,00

Jardim Maringá

São José dos Campos, SP

70.00 m² 02 01 02

- 85m² Área terreno

- 70m² Área construída

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

"As amostras comparativas foram obtidas por meio de pesquisa realizada junto a imobiliárias devidamente constituídas e atuantes na cidade de São José dos Campos, para fins do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)."



CRECI: 19622-J

Matriz
Rua Justino Cobra, 90
Vila Ema
São José dos Campos/SP

(12) 3909-1620
(12) 98859-6298



CRECI: 3787J

Unidade Esplanada
Avenida São João, 1301 - Jardim Esplanada,
São José dos Campos/SP - São Paulo
(12) 99611-3126



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

(12) 3904-0670

(12) 9 8180-2855