

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 0013758-18.2010.8.26-0577/01

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: Avaliação de Valor de Mercado Imobiliário

Oscar Paulo Florentino, Corretor de Imóveis e Avaliador Perito Judicial devidamente nomeado por Vossa Excelência, vem, respeitosamente, apresentar o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) **referente ao imóvel situado na Rua Porto Novo, nº 300 – apartamento 16, bloco A – Condomínio Porto do Sol – Jardim Satélite, conforme consta na Matrícula nº 97.380 e Inscrição Imobiliária nº 46.0097.0091.0005.**

A vistoria inicialmente designada nos autos para o dia 04 de agosto de 2025, às 15h30, não pôde ser realizada em razão da ausência das chaves do imóvel, impossibilitando o acesso ao bem. Diante disso, a diligência foi reagendada para o dia 05 de setembro de 2025, às 10h30, ocasião em que foi acompanhada pela Sra. Talita Froes, subsíndica do condomínio, portadora do RG nº 44.499.932-2 SSP/SP.

Ressalta-se que o executado não compareceu para acompanhar a vistoria, apesar de regularmente intimado.

São José dos Campos, 08 de setembro de 2024



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:

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: apartamento;
- ▶ Endereço: Porto Novo nº 300 apto 16 - bloco A;
- ▶ Local: bairro Jardim Satélite;
- ▶ 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.
- ▶ Considerações finais e conclusão.

1.5) Conceito de valor:

O 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), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

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

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 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:

O imóvel se situa em bairro onde existe uma forte vocação para edificações com apartamentos de 02 e 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

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

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

formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.2) Especificação da avaliação:

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

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

2.3) Aproveitamento eficiente:

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

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

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) Condomínio Porto do Sol

3.1.1) Localização:

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

- ▶ Logradouro frontal: Rua Porto Novo;
- ▶ Bairro: Jardim Satélite;
- ▶ Referência principal: Rua Porto Novo;

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

3.1.2) 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 Viários;**

3.1.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

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

► Tipo de imóvel: Residencial;

► Padrão construtivo: Normal,

3.1.4) 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.

3.1.5) Características físicas:

O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 97.380 1º Oficial de Registro de Imóveis – Comarca de São José dos Campos/SP

► Área total do apartamento = 129,68 m²

(Incluindo a vaga de garagem e área comum)

► Área Privativa considerada = 73,26 m²

(Adotada para fins de avaliação)

► Área comum geral coberta e descoberta = 38,11 m²

► Área comum de estacionamento = 18,31 m²

► Padrão: normal

Divisão Interna:

3 quartos, 1 sala, cozinha, banheiro social, área de serviço, 1 wc de serviço;

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

O apartamento possui 1 vaga de garagem livre e descoberta;

- ▶ Padrão: normal;
- ▶ Portas internas: madeira compensada;
- ▶ Portas da sala: madeira compensada;
- ▶ Esquadrias: alumínio;
- ▶ Vidro liso nas salas e quartos, cancelado nos banheiros e área de serviço, temperado na cozinha;
- ▶ Piso: Cerâmica na sala, banheiro, Cerâmica na área de serviço, e cozinha;
- ▶ Paredes: rebocadas e pintadas nas salas e quartos, Revestimento cerâmico na cozinha, área de serviço
- ▶ Teto: rebocado e pintado,
- ▶ Instalações sanitárias: louças sanitárias marrom/bege,
- ▶ Bancadas: em aço inox na cozinha
- ▶ Instalações hidráulicas: embutidas;
- ▶ Instalações elétricas: embutidas;

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4.1) Análise de regressão:

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

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

Através desta análise, busca-se a orientação de como cada atributo está influenciando na formação do valor, podendo concluir se os atributos testados são ou

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

não importantes na formação do valor, como se comportam na composição do modelo e o seu grau de confiabilidade.

4.2) Coleta de dados:

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

4.3) Processamento e análise dos dados:

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

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

► **VU/M²:** é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

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

► **PADRÃO DE ACABAMENTO:** variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza o padrão construtivo de cada elemento.

► **VAGAS:** variável independente de natureza quantitativa, relativa ao número de vagas de garagem pertencentes a cada elemento da amostra.

Estas variáveis foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos 17 dados da pesquisa, foram efetivamente aproveitados na inferência.

Após os testes efetuados sobre as variáveis descritas anteriormente, tomados os diversos elementos constantes da pesquisa efetuada, concluímos que a melhor composição de variáveis foi a seguinte

4.4) Modelo de melhor ajuste:

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

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

4.5) Tratamento estatístico da amostra:

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial. As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar-se de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos.

◆ Coeficiente de correlação (r^2):

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.

Coeficiente de determinação (r^2):

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 84,45% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas.

◆ Análise de variância:

A análise de variância, que encontra-se na memória de cálculo (infer 32) juntada ao PTAM, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação.

◆ 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 autocorrelação:

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

◆ Campo de Arbítrio:

A NBR-14.653-1 prevê o cálculo do Campo de Arbítrio do modelo inferido, cuja definição é a seguinte:

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

4.6) Cálculo do valor de mercado

O valor unitário do imóvel avaliando que encontra-se num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior. a multiplicação destes

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 pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitramos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Amostra

Nº Am.	ÁREA	Unitario 2 R\$ m²	CONSERVAÇÃO	DORMITÓRIOS	«VALOR»
1	52,00	5.140,38	C Regular	2,00	297.000,00
2	45,00	5.800,00	C Regular	2,00	290.000,00
3	48,00	5.062,50	C Regular	2,00	270.000,00
4	47,00	5.361,70	B entre nova e regular	2,00	280.000,00
5	75,00	3.576,00	B entre nova e regular	2,00	298.000,00
6	48,00	5.625,00	C Regular	2,00	300.000,00
7	60,00	4.950,00	C Regular	3,00	330.000,00
8	62,00	5.225,81	C Regular	3,00	360.000,00
9	76,50	5.588,24	A Nova	3,00	475.000,00
10	59,16	5.370,18	B entre nova e regular	3,00	353.000,00
11	73,26	4.852,58	C Regular	3,00	395.000,00
12	97,00	4.268,04	A Nova	3,00	460.000,00
13	77,00	6.077,92	A Nova	3,00	520.000,00
14	70,00	5.605,71	A Nova	3,00	436.000,00
15	69,00	4.173,91	A Nova	3,00	320.000,00
16	62,00	6.967,74	C Regular	3,00	480.000,00
17	77,00	5.610,39	C Regular	3,00	480.000,00

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
16	0,90
17	0,90

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

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) 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 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 simples = 4; C Regular = 5; B entre nova e regular = 6; A Nova = 7;

• **DORMITÓRIOS:** DORMITÓRIOS.

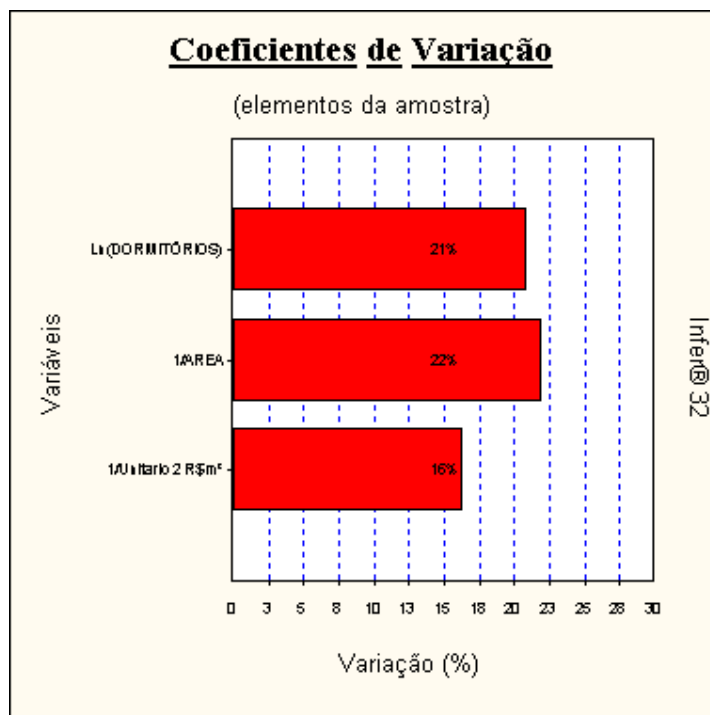
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 17
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 14
 Desvio padrão da regressão : 2,5186x10⁻⁵

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Unitário 2 R\$ m²	1,9479x10 ⁻⁴	3,1855x10 ⁻⁵	16,35%
1/AREA	0,0161	3,5471x10 ⁻³	21,90%
Ln(DORMITÓRIOS)	0,9555	0,1997	20,90%

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

Distribuição das Variáveis

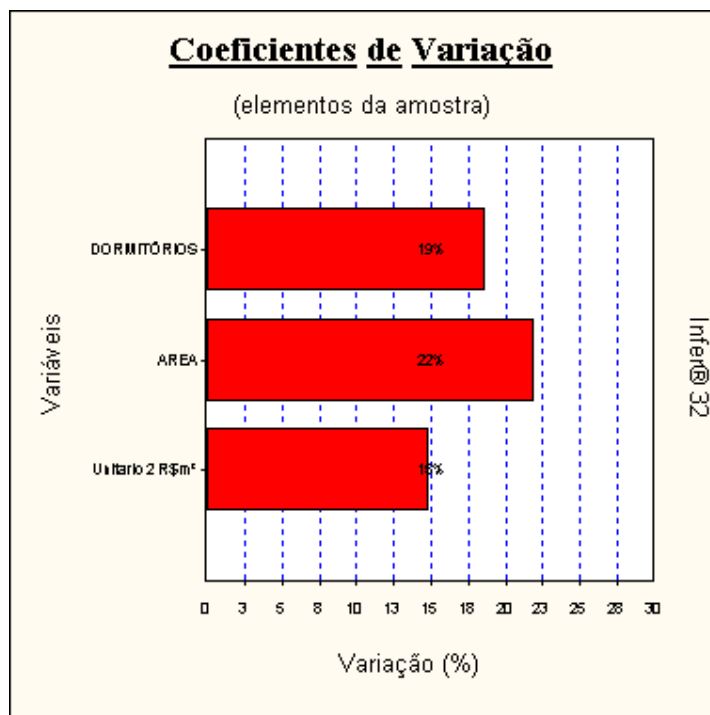


Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

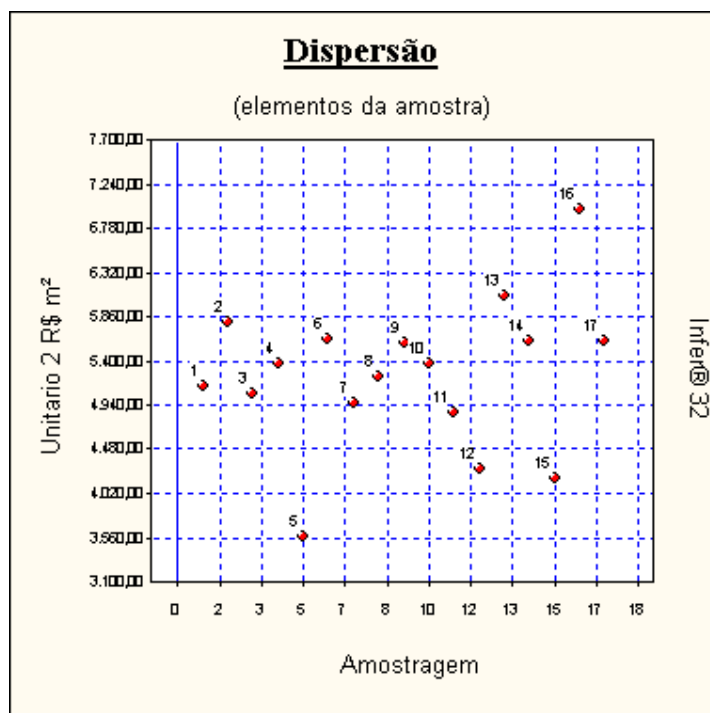
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Unitário 2 R\$ m²	5250,36	778,5055	3576,00	6967,74	3391,74	14,8276
AREA	64,58	14,1391	45,00	97,00	52,00	21,8927
DORMITÓRIOS	2,65	0,4925	2,00	3,00	1,00	18,6090

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

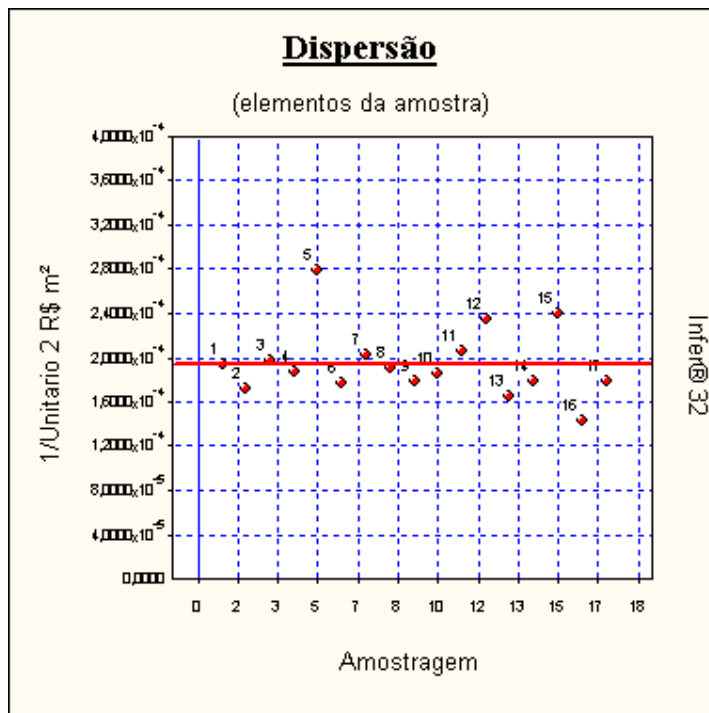


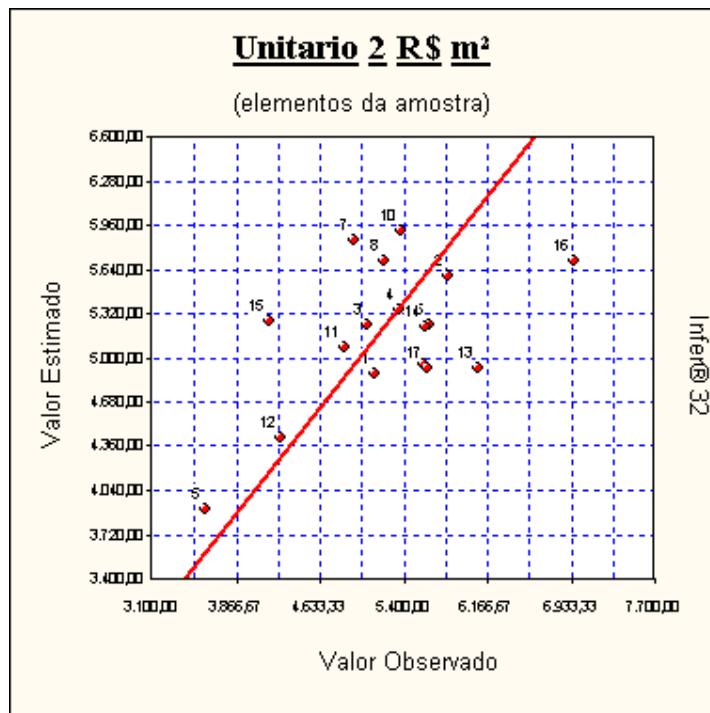
Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Unitário 2 R\$ m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	5.140,38	4.883,07	-257,31	-5,0057 %
2	5.800,00	5.590,92	-209,08	-3,6048 %
3	5.062,50	5.238,36	175,86	3,4739 %
4	5.361,70	5.345,95	-15,75	-0,2937 %
5	3.576,00	3.907,71	331,71	9,2761 %
6	5.625,00	5.238,36	-386,64	-6,8735 %
7	4.950,00	5.850,32	900,32	18,1883 %
8	5.225,81	5.695,06	469,25	8,9795 %
9	5.588,24	4.948,34	-639,90	-11,4508 %
10	5.370,18	5.921,37	551,19	10,2640 %
11	4.852,58	5.074,16	221,58	4,5661 %
12	4.268,04	4.424,15	156,11	3,6575 %
13	6.077,92	4.930,39	-1.147,53	-18,8803 %
14	5.605,71	5.220,10	-385,61	-6,8789 %
15	4.173,91	5.269,46	1.095,55	26,2475 %
16	6.967,74	5.695,06	-1.272,68	-18,2653 %
17	5.610,39	4.930,39	-680,00	-12,1203 %

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

Valores Estimados x Valores Observados



Modelo da Regressão

$$1/[\text{Unitário 2 R\$ m}^2] = 4,6734 \times 10^{-4} - 8,6673 \times 10^{-3} / [\text{AREA}] - 1,3832 \times 10^{-4} \times \ln([\text{DORMITÓRIOS}])$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Unitário 2 R\$ m}^2] = 1 / (4,6734 \times 10^{-4} - 8,6673 \times 10^{-3} / [\text{AREA}] - 1,3832 \times 10^{-4} \times \ln([\text{DORMITÓRIOS}]))$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
AREA	$b1 = -8,6673 \times 10^{-3}$	$2,6182 \times 10^{-3}$	-0,0121	$-5,1456 \times 10^{-3}$
DORMITÓRIOS	$b2 = -1,3831 \times 10^{-4}$	$4,6499 \times 10^{-5}$	$-2,0085 \times 10^{-4}$	$-7,5772 \times 10^{-5}$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,6731
 Valor t calculado : 3,405
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,145 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,4530
 Coeficiente r² ajustado : 0,3749

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

Tabela de Somatórios

	1	Unitário 2 R\$ m²	AREA	DORMITÓRIOS
Unitário 2 R\$ m²	$3,3115 \times 10^{-3}$	$6,6133 \times 10^{-7}$	$5,3043 \times 10^{-5}$	$3,1481 \times 10^{-3}$
AREA	0,2753	$5,3043 \times 10^{-5}$	$4,6608 \times 10^{-3}$	0,2547
DORMITÓRIOS	16,2436	$3,1481 \times 10^{-3}$	0,2547	16,1591

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$7,3557 \times 10^{-9}$	2	$3,6778 \times 10^{-9}$	5,798
Residual	$8,8811 \times 10^{-9}$	14	$6,3436 \times 10^{-10}$	
Total	$1,6236 \times 10^{-8}$	16	$1,0148 \times 10^{-9}$	

F Calculado : 5,798

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

Significância do modelo igual a 1,5%

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

Correlações Parciais

	Unitario 2 R\$ m²	AREA	DORMITÓRIOS
Unitário 2 R\$ m²	1,0000	-0,3276	-0,1578
AREA	-0,3276	1,0000	-0,7351
DORMITÓRIOS	-0,1578	-0,7351	1,0000

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	-4,883	$2,4 \times 10^{-2}\%$	Sim
DORMITÓRIOS	b2	-4,387	0,06%	Sim

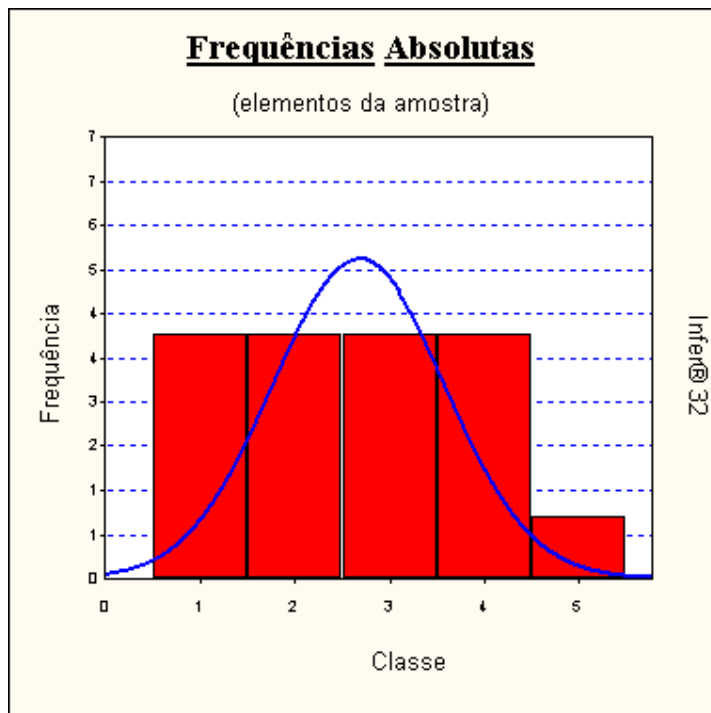
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Intervalos de Classes

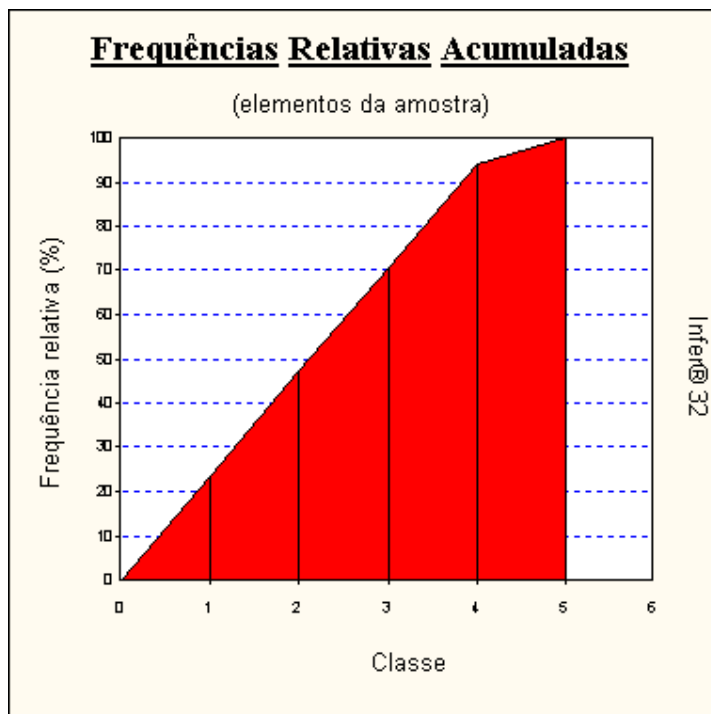
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-3,8293 \times 10^{-5}$	$-2,0672 \times 10^{-5}$	4	23,53	$-2,9522 \times 10^{-5}$
2	$-2,0672 \times 10^{-5}$	$-3,0518 \times 10^{-6}$	4	23,53	$-1,0749 \times 10^{-5}$
3	$-3,0518 \times 10^{-6}$	$1,4568 \times 10^{-5}$	4	23,53	$5,8370 \times 10^{-6}$
4	$1,4568 \times 10^{-5}$	$3,2189 \times 10^{-5}$	4	23,53	$2,1982 \times 10^{-5}$
5	$3,2189 \times 10^{-5}$	$4,9810 \times 10^{-5}$	1	5,88	$4,9810 \times 10^{-5}$

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

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.

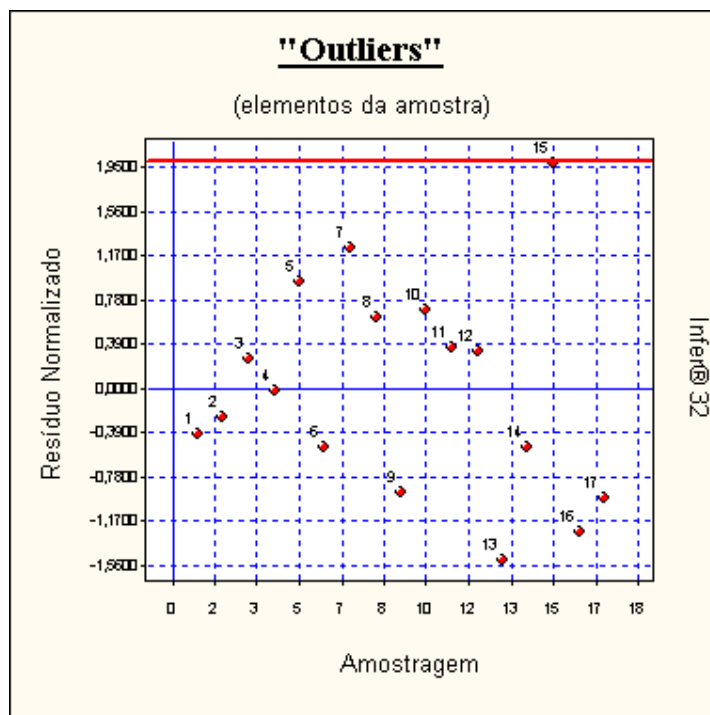
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



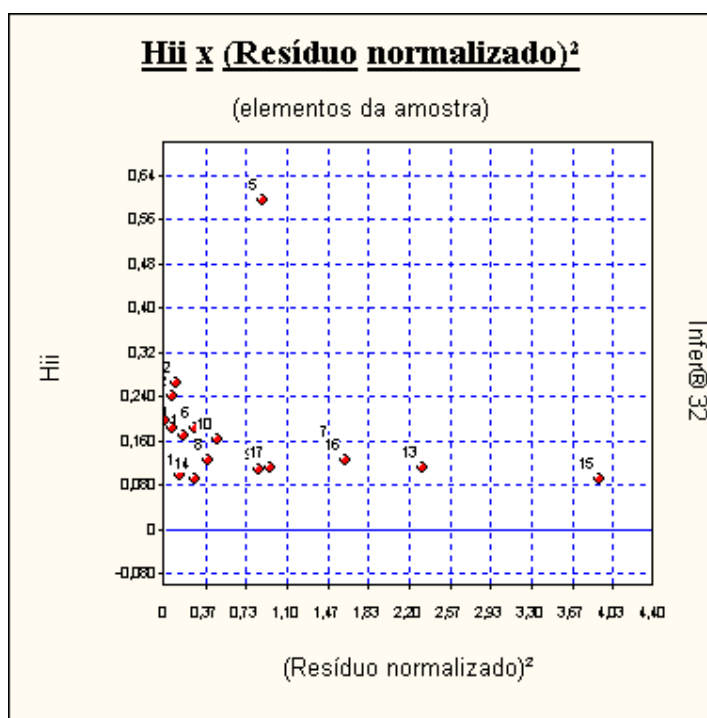
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Efeitos de cada Observação na Regressão

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

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0134	0,1683	Sim
2	$9,0611 \times 10^{-3}$	0,2397	Sim
3	$6,3121 \times 10^{-3}$	0,1825	Sim
4	$4,8181 \times 10^{-5}$	0,1962	Sim
5	1,0668	0,5939	Sim
6	0,0247	0,1825	Sim
7	0,1054	0,1499	Sim
8	0,0215	0,1259	Sim
9	0,0381	0,1079	Sim
10	0,0365	0,1625	Sim
11	$4,9910 \times 10^{-3}$	0,0958	Sim
12	0,0176	0,2654	Sim
13	0,1074	0,1103	Sim
14	0,0100	0,0909	Sim
15	0,1439	0,0912	Sim
16	0,0891	0,1259	Sim
17	0,0442	0,1103	Sim

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	76,47 %
-1,64; +1,64	89,9 %	94,12 %
-1,96; +1,96	95,0 %	94,12 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
13	-3,8293x10 ⁻⁵	0,0642	0,0588	0,0642	5,3823x10 ⁻³
16	-3,2072x10 ⁻⁵	0,1014	0,1176	0,0426	0,0162
17	-2,4582x10 ⁻⁵	0,1645	0,1765	0,0468	0,0119
9	-2,3140x10 ⁻⁵	0,1791	0,2353	2,6378x10 ⁻³	0,0561
14	-1,3177x10 ⁻⁵	0,300	0,2941	0,0651	6,2978x10 ⁻³
6	-1,3121x10 ⁻⁵	0,301	0,3529	7,0758x10 ⁻³	0,0517
1	-1,0251x10 ⁻⁵	0,342	0,4118	0,0109	0,0697
2	-6,4475x10 ⁻⁶	0,399	0,4706	0,0127	0,0716
4	-5,4936x10 ⁻⁷	0,491	0,5294	0,0207	0,0381
3	6,6315x10 ⁻⁶	0,604	0,5882	0,0744	0,0156
12	8,2672x10 ⁻⁶	0,629	0,6471	0,0403	0,0184
11	8,9988x10 ⁻⁶	0,640	0,7059	7,4980x10 ⁻³	0,0663
8	1,5767x10 ⁻⁵	0,734	0,7647	0,0284	0,0303
10	1,7333x10 ⁻⁵	0,754	0,8235	0,0103	0,0691
5	2,3737x10 ⁻⁵	0,827	0,8824	3,4970x10 ⁻³	0,0553
7	3,1089x10 ⁻⁵	0,891	0,9412	9,1127x10 ⁻³	0,0497
15	4,9810x10 ⁻⁵	0,976	1,0000	0,0348	0,0239

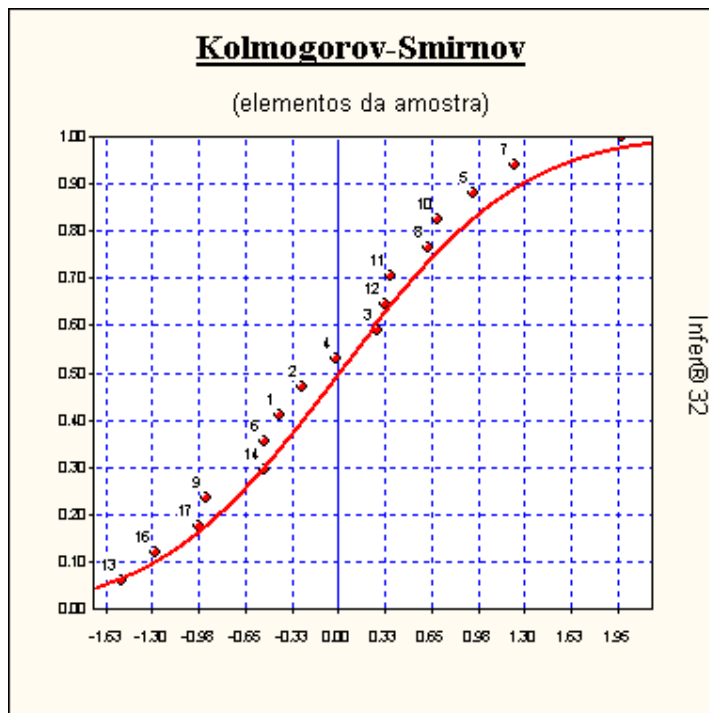
Maior diferença obtida: 0,0744

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

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

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 8
 Número de elementos negativos . : 9
 Número de sequências : 11
 Média da distribuição de sinais : 8,5
 Desvio padrão : 2,062

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 1,0205
 Limite superior. : 0,5176
 Intervalo para a normalidade: [-1,6452, 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

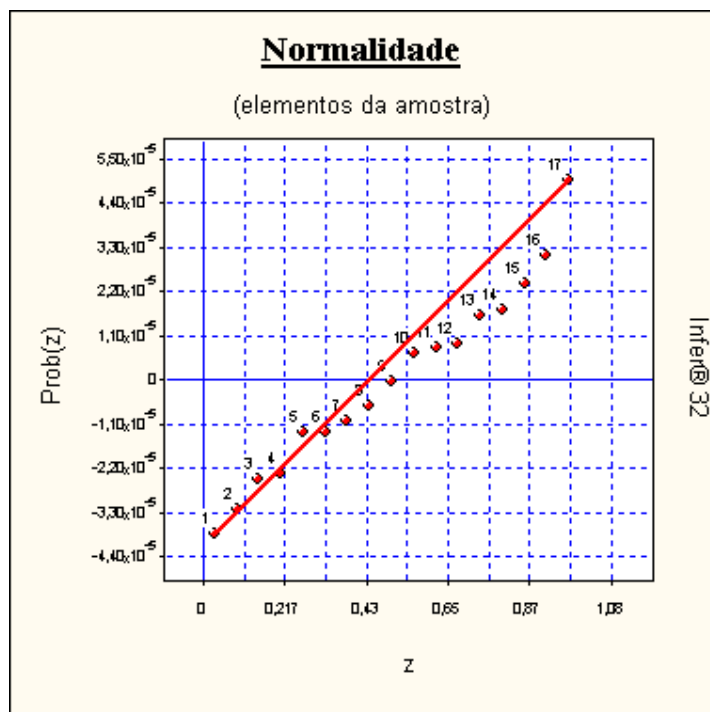
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,2425
 Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,3785
 (nível de significância de 5,0%)

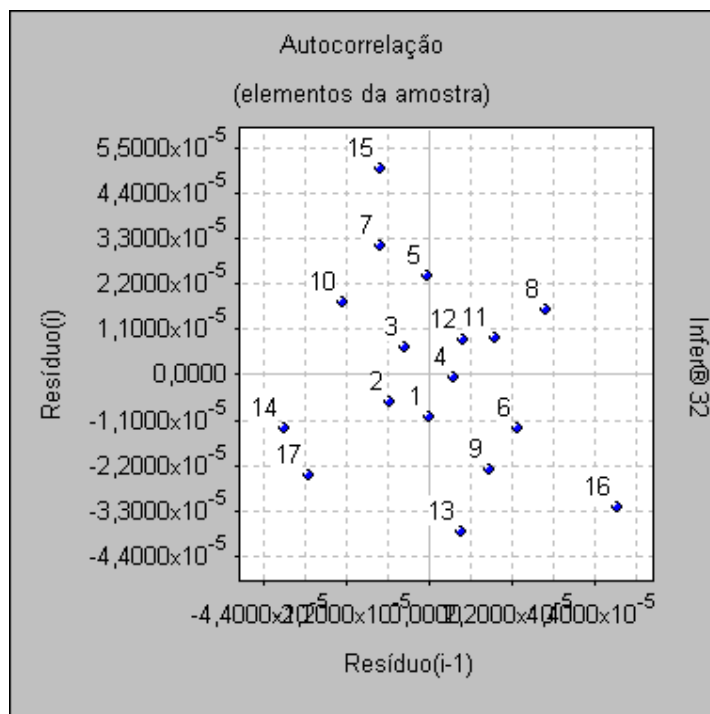
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,10
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,90

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.

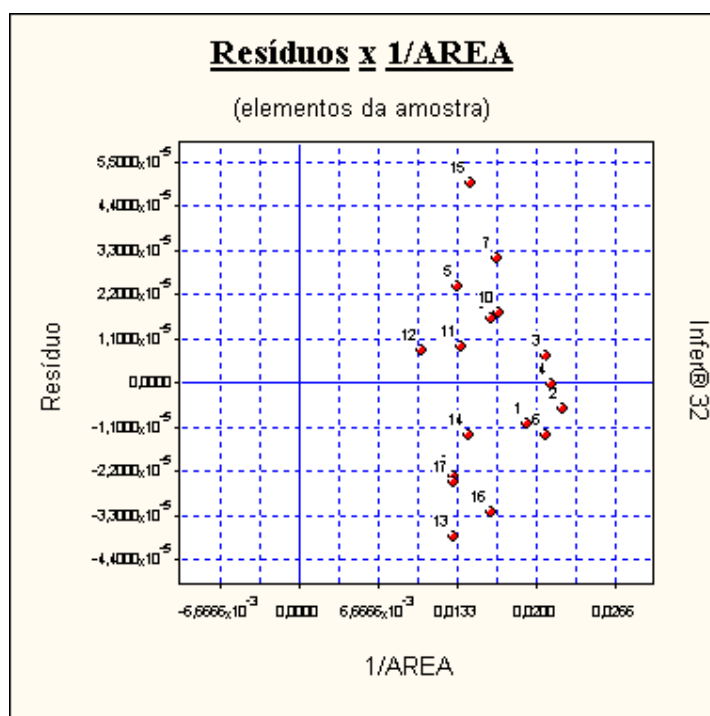
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Gráfico de Autocorrelação



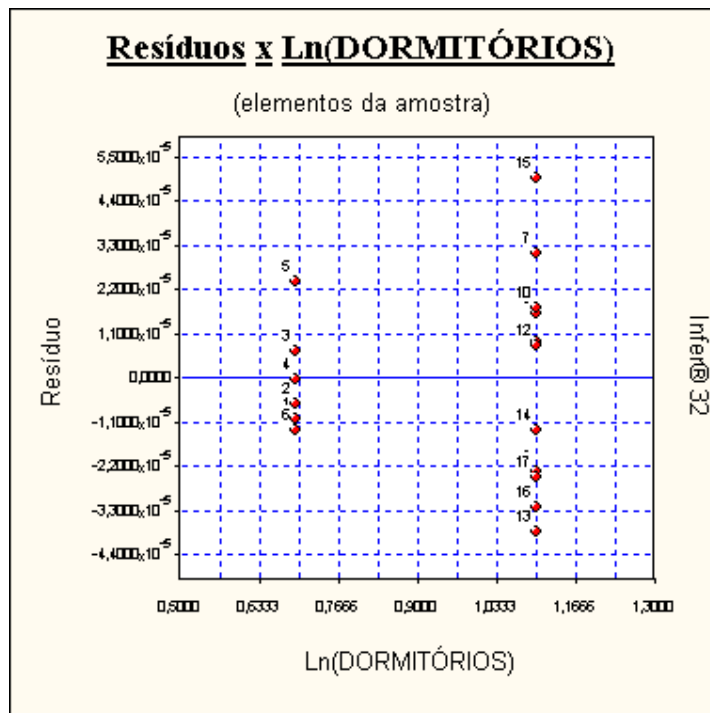
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

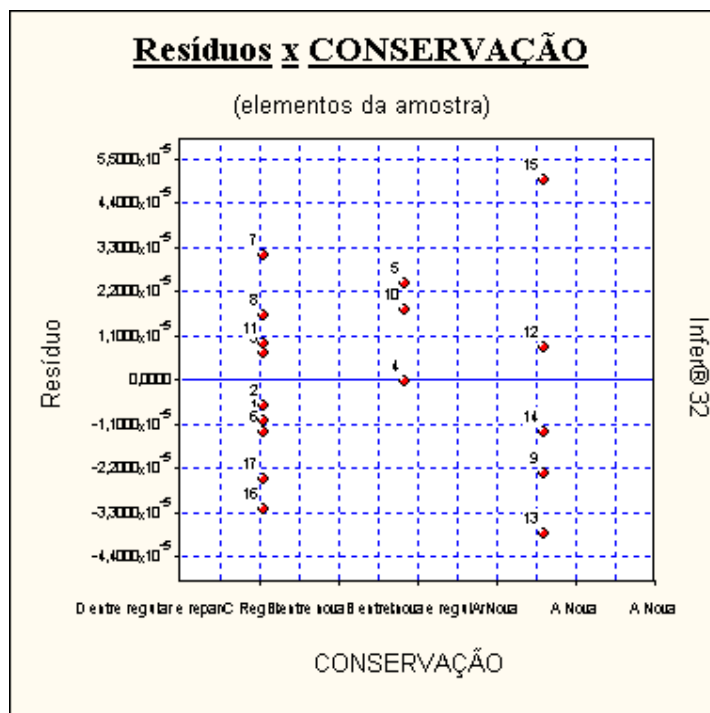


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Independentes

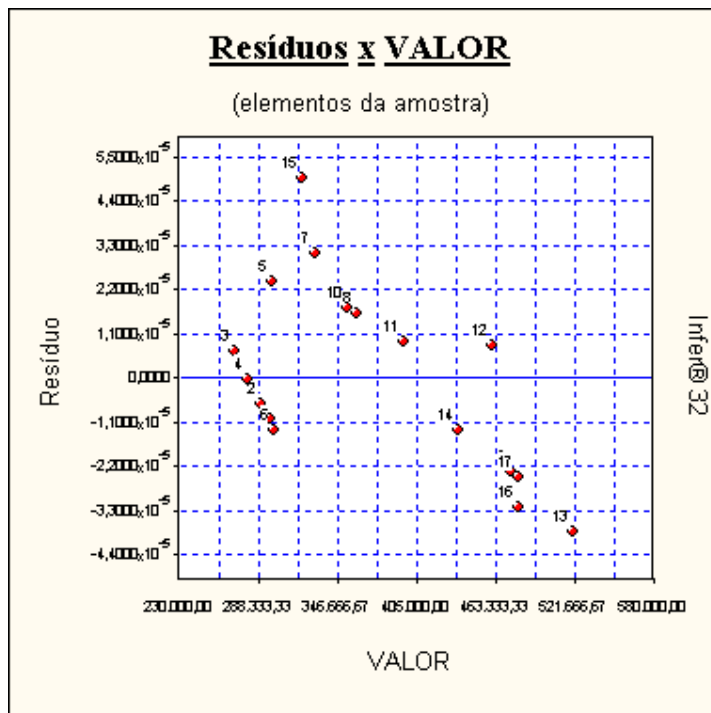


Resíduos x Variáveis Omitidas

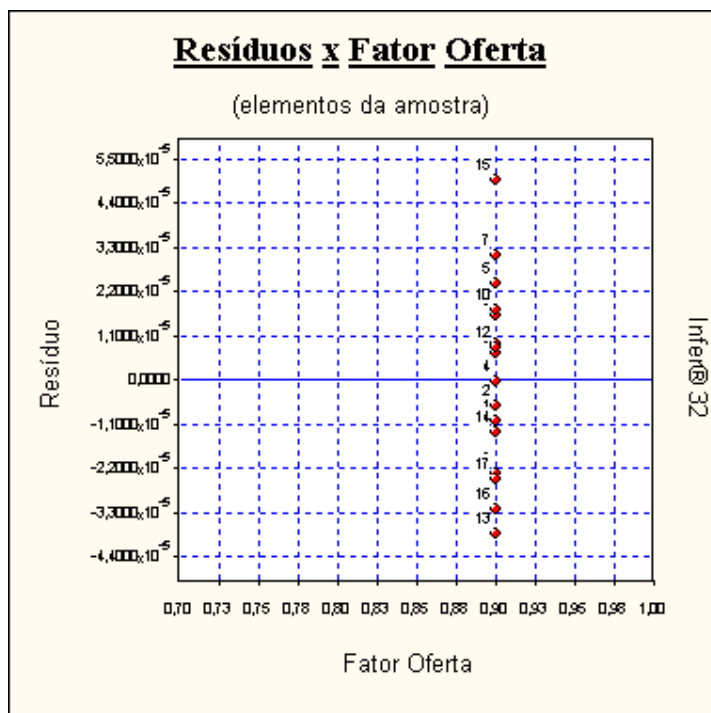


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas



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

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
AREA	45,00	97,00	73,26
DORMITÓRIOS	2,00	3,00	3,00

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- AREA = 73,26
- CONSERVAÇÃO = G Nec. de Reparos importantes
- DORMITÓRIOS = 3,00

Estima-se Unitário 2 R\$ m² do APARTAMENTO = m² 5.074,16

O modelo utilizado foi:

$[Unitário\ 2\ R\$ \ m^2] = 1 / (4,6734 \times 10^{-4} - 8,6673 \times 10^{-3} / [AREA] - 1,3832 \times 10^{-4} \times Ln([DORMITÓRIOS]))$

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

Mínimo: m² 4.817,72

Máximo: m² 5.359,42

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

Para uma AREA de 73,26 m², teremos:
 Valor de mercado obtido = R\$/M² 371.732,62
 Valor de mercado mínimo = R\$/M² 352.946,30
 Valor de mercado máximo = R\$/M² 392.631,25

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:

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

- 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	45,00	97,00	73,26	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
DORMITÓRIOS	2,00	3,00	3,00	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

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

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

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

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

- Limite superior: 15,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 8.012,90
- Limite inferior: 15,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 4.112,40

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado
Unitario 2 R\$ m²	3.576,00	6.967,74	5.074,16	Dentro dos limites	Aprovado

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

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

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

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 5.074,16
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 10.148,31
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação	Aprovada
AREA	8.144,71	4.424,15	60,5% acima do lim. superior	Aprovada
DORMITÓRIOS	3.950,08	5.074,16	22,1% abaixo do lim. inferior	Aprovada

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

Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

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

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
AREA	4.853,31	5.316,06	462,76	9,10 %
DORMITÓRIOS	4.853,72	5.315,56	461,84	9,08 %
E(Unitário 2 R\$ m²)	4.300,32	6.187,60	1.887,28	35,99 %
Valor estimado	4.817,72	5.359,42	541,70	10,65 %

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	-41,5794	-0,6003%
DORMITÓRIOS	1187,0757	0,7018%

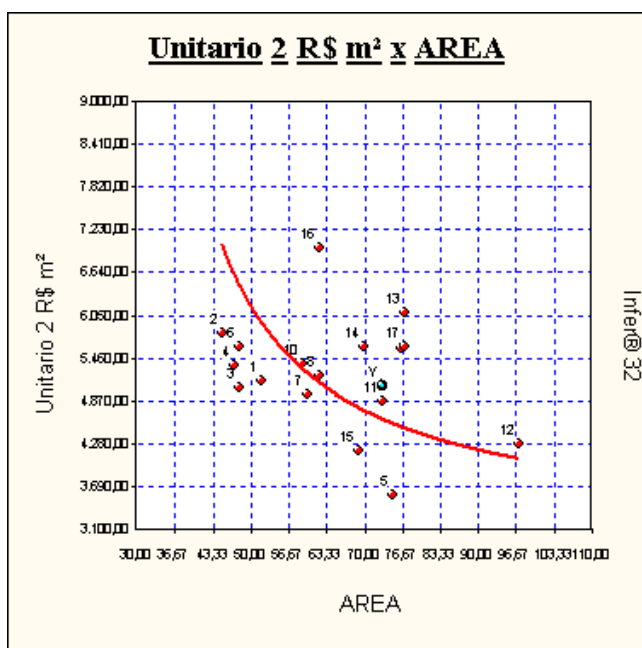
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

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

Gráficos da Regressão (2D)

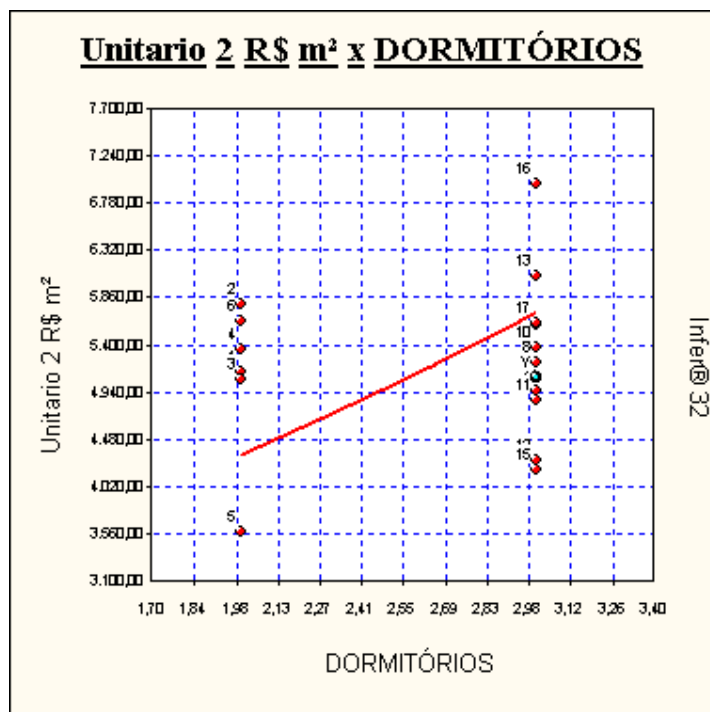
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- AREA = 61,7415
- DORMITÓRIOS = 2,5999



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

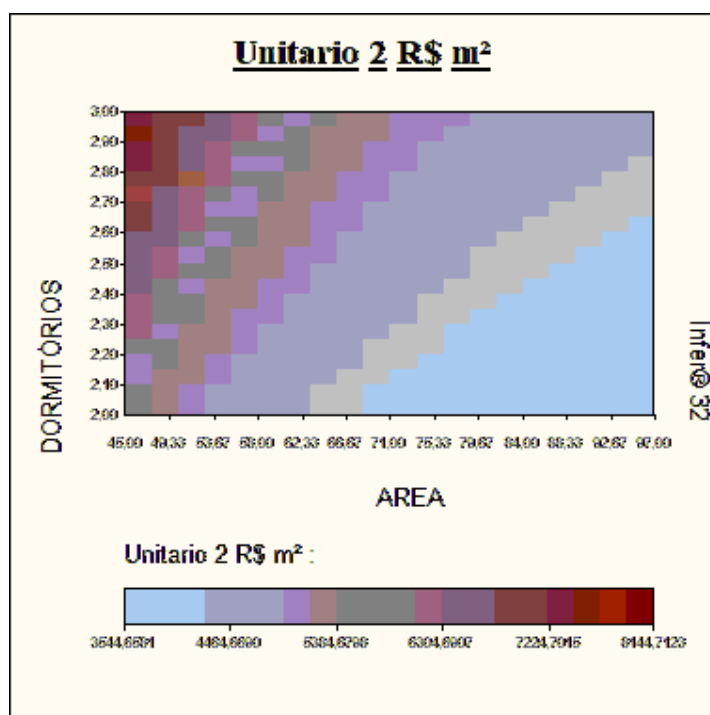
Gráficos da Regressão (2D)



Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- AREA = 61,7415
- DORMITÓRIOS = 2,5999



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

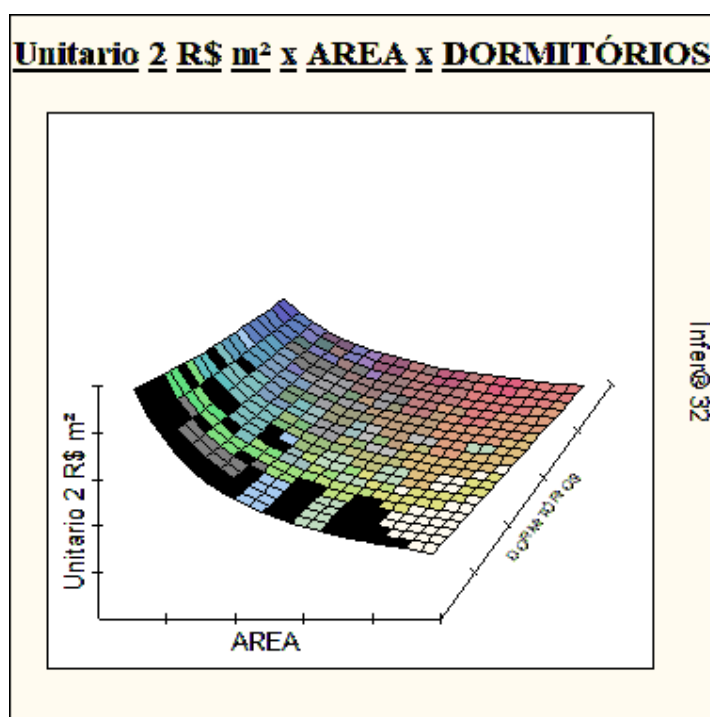
Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- AREA = 61,7415
- DORMITÓRIOS = 2,5999

Limites dos eixos dos gráficos:

- Unitário 2 R\$ m² : [3576,0000; 6967,7400]
- AREA : [45,0000; 97,0000]
- DORMITÓRIOS : [2,0000; 3,0000]



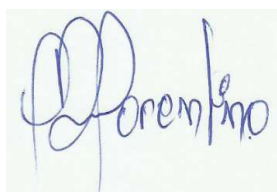
CONCLUSÃO

O imóvel avaliado apresenta estado geral, com necessidade de reparos significativos, tais como: pintura interna, revisão das instalações hidráulicas e elétricas, substituição de peças desgastadas e renovação dos revestimentos de pisos e azulejos. Considerando a idade da construção, estimada em aproximadamente 35 anos, e aplicando os critérios da tabela Hoss-Heideche

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 Depreciação por Conservação, foi adotada uma depreciação funcional de 30% sobre o valor unitário obtido de R\$ 5.074,16 /m².

Dessa forma, o valor de mercado do imóvel, conforme apurado neste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), é de R\$ 260.212,92 (duzentos e sessenta mil, duzentos e doze reais e noventa e dois centavos).



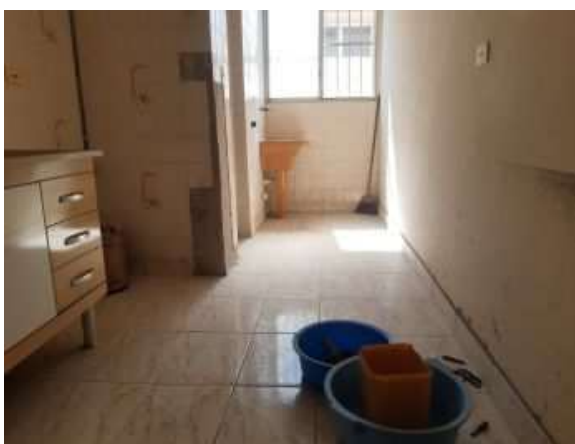
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 – F
AVALIADOR DE IMÓVEIS - CNAI 11.909



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

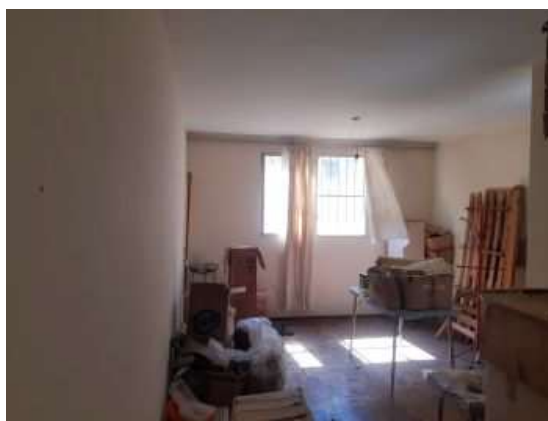
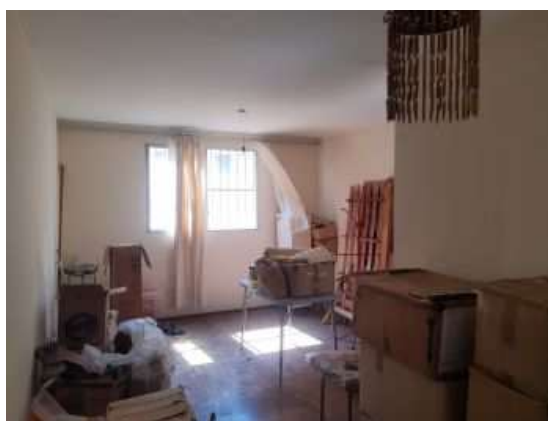
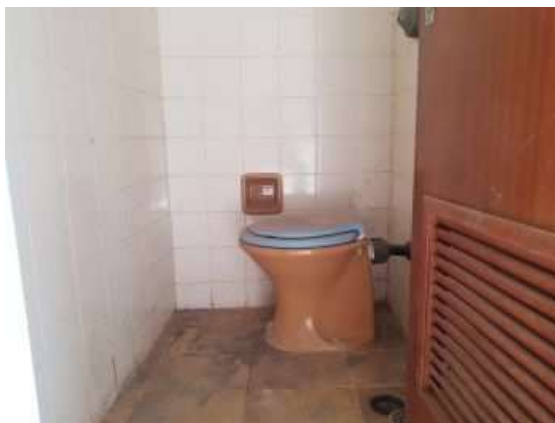
ÁREA INTERNA



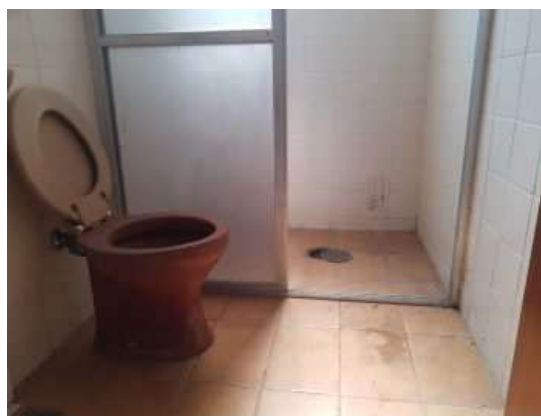
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



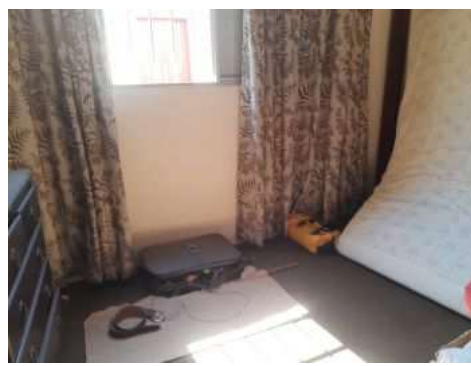
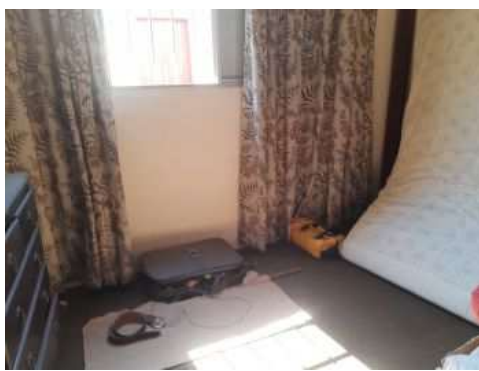
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



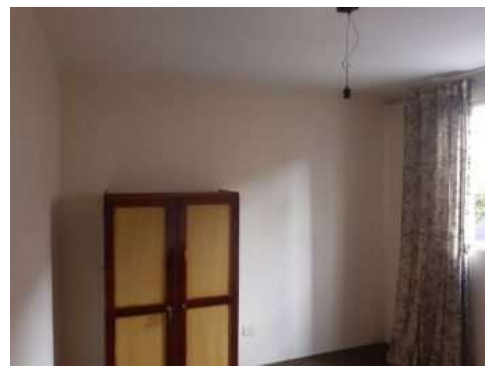
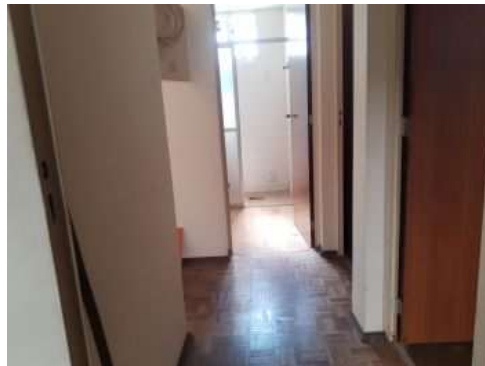
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



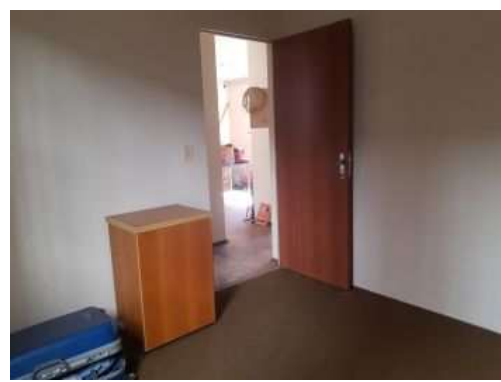
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



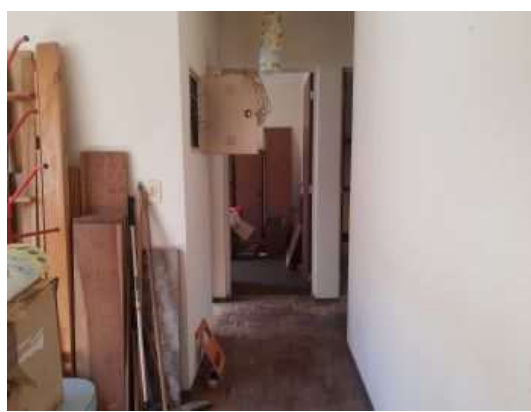
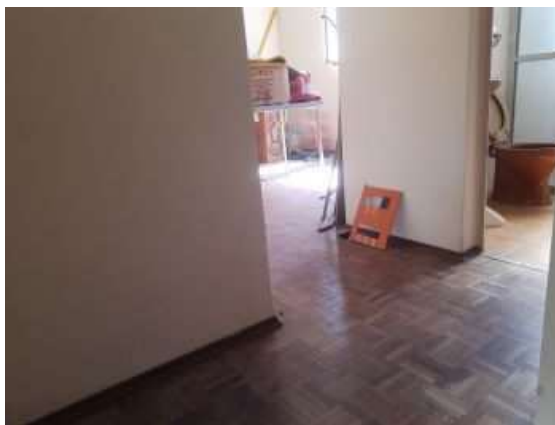
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



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

HALL TÉRREO/ÁREA EXTERNA



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



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



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

ELEMENTO 01



Apartamento à venda no Jardim
Satélite - pertinho do Shopping Vale...

Jardim Satélite - São José dos Campos/SP

 **52.00 m²**
A. Útil

ELEMENTO 02



Apartamento Floradas de São José
Residencial Campo das Oliveiras 2...

Jardim Satélite - São José dos Campos/SP

 **45.00 m²**
A. 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 03



Lindo apartamento na região do
Jardim Satélite

Jardim Satélite - São José dos Campos/SP

 **48.00 m²**
A. Útil

ELEMENTO 04



apartamento no primeiro andar
excelente para moadia

Jardim Satélite - São José dos Campos/SP

 **47.00 m²**
A. 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 05

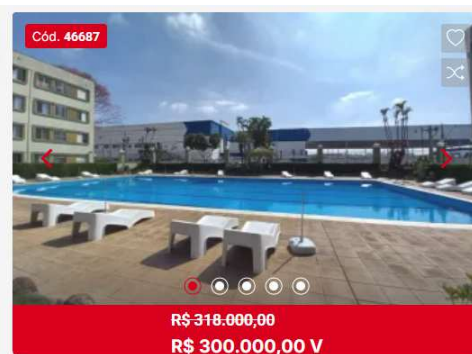


**EXCELENTE LOCALIZAÇÃO NO
JARDIM SATÉLITE - APTO COM 02...**

Jardim Satélite - São José dos Campos/SP

75.00 m²
A. Útil

ELEMENTO 06



**Apartamento em frente ao shopping
Vale Sul**

Jardim Satélite - São José dos Campos/SP

48.00 m²
A. 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 07



Apartamento

Condomínio Sabrina

Floradas de São José
 São José dos Campos - SP

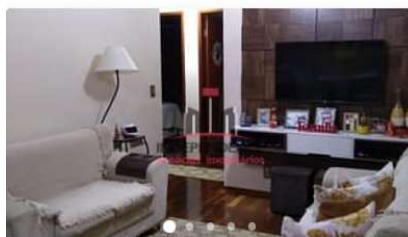
60 m² Útil **3 Quartos** **2 Banheiros**

Condomínio	R\$ 542,81
Venda	R\$ 330.000



60 m² útil

ELEMENTO 08



Apartamento

Condomínio Marina

Floradas de São José
 São José dos Campos - SP

62 m² Útil **3 Quartos** **2 Banheiros**

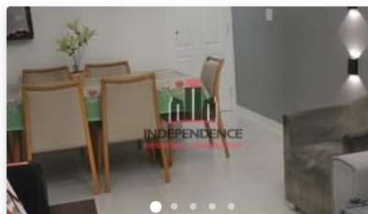
Condomínio	R\$ 420
Venda	R\$ 360.000



62 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 09



Apartamento

Residencial Matheus

Jardim Satélite

São José dos Campos - SP

76 m² Útil **3 Quartos** **2 Banheiros**

Condomínio

R\$ 620

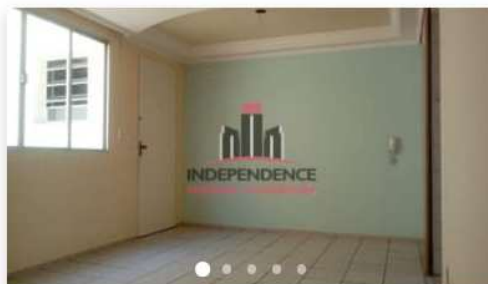
Venda

R\$ 475.000



76.5 m² útil

ELEMENTO 10



Apartamento

Condomínio Campo Belo

Jardim Satélite

São José dos Campos - SP

59 m² Útil **3 Quartos** **1 Banheiro**

Condomínio

R\$ 500

Venda

R\$ 353.000



59.16 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 11



Jardim Satélite, São José dos Cam

Rua Porto Novo

73 m² 3 1 1

R\$ 395.000

Cond. R\$ 460 • IPTU R\$ 555

ELEMENTO 12



Apartamento para comprar com 97-99 m², 3 quartos,

Jardim Satélite, São José dos Campos

Rua Auriflama

97-99 m² 3 1-2 0-2

R\$ 460.000

Cond. R\$ 440

Ver

ELEMENTO 13



Apartamento para comprar com 77 m², 3 quartos, 2 banheiros,

Jardim Satélite, São José dos Campos

Rua Léa Maria Brandão Russo

77 m² 3 2 2

R\$ 520.000

Cond. R\$ 570 • IPTU R\$ 102

Tele

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 14



Apartamento para comprar com 70 m², 3 quartos, 2 banheiros, 1 vaga em

Jardim Satélite, São José dos Campos

Rua Adolpho Castanho

70 m² 3 2 1

R\$ 436.000

Cond. R\$ 290 • IPTU R\$ 40

WhatsApp

ELEMENTO 15



Apartamento para comprar com 69 m², 3 quartos, 2 banheiros, 1 vaga em

Jardim Satélite, São José dos Campos

Rua Pedro Tursi

69 m² 3 2 1

R\$ 320.000

Cond. R\$ 380 • IPTU R\$ 40

WhatsApp

ELEMENTO 16



Apartamento para comprar com 62 m², 3 quartos, 2 banheiros, 2 vagas em

Jardim Satélite, São José dos Campos

Avenida Cidade Jardim

62 m² 3 2 2

R\$ 480.000

Cond. R\$ 557 • IPTU R\$ 80

WhatsApp

ELEMENTO 17



Apartamento para comprar com 77 m², 3 quartos, 2 banheiros, 2 vagas em

Jardim Satélite, São José dos Campos

Rua Léa Maria Brandão Russo

77 m² 3 2 2

R\$ 460.000

Cond. R\$ 493 • IPTU R\$ 85

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

Referência de Pesquisa em Mercado Imobiliário

Para fins de análise comparativa e fundamentação dos parâmetros de avaliação, foram realizadas pesquisas em plataformas digitais conceituadas e amplamente reconhecidas no mercado imobiliário nacional, tais como o portal **MACIEL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS; INDEPENDENCE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E VIVAREAL**. Nessas plataformas, foram coletadas informações atualizadas sobre imóveis similares em localização, tipologia, metragem, número de dormitórios, vagas de garagem e padrão construtivo, com especial atenção à região do Jardim Satélite, em São José dos Campos – SP.

Essas referências de mercado foram utilizadas como subsídio técnico para a definição do valor de avaliação, considerando a média dos preços praticados, bem como as características específicas dos imóveis anunciados. A metodologia adotada visa garantir transparência, coerência e respaldo técnico ao valor estimado, conforme as diretrizes da ABNT NBR 14.653.



Pq. Industrial

Avenida João Batista de Souza Soares, 211 -
 Jardim América, CEP:12235-200
 São José dos Campos - SP
 contato@imobiliariamaciel.com.br
 Creci: J-34.886



CRECI: 19592J

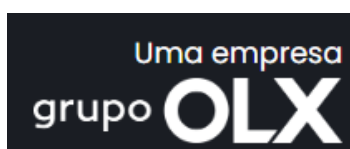
Independence Imóveis

Avenida Andromeda, 433 - Sobreloja 101 -
 Jardim Satélite, São José dos Campos/SP -
 São Paulo

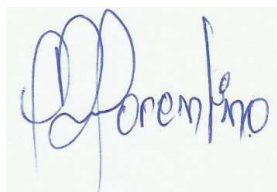
Independence Imóveis

(12) 3203-6500

(12) 99196 8810



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

