

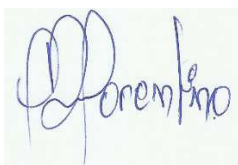
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Processo nº 1033003-12.2021.8.26.0577

Excelentíssimo Sr. Dr. Luís Mauricio Sodrê 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, Avaliador Perito Judicial nomeado por
Vossa Excelência, apresento o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
(PTAM)** do imóvel do imóvel na **Praça Grajaú nº 77 - FUNDOS – Vila São Bento –
Matrícula 80.822 – Inscrição Imobiliária 45.0081.0006.0001.**



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) Requerente:

Celia Moreira

1.2) Requerido:

Diego Moreira Leite 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: Casa residencial;
- ▶ Endereço: Praça Grajaú nº 77 - Fundos
- ▶ Local: Vila São Bento
- ▶ Município: São José dos Campos/SP;
- ▶ Finalidade: apuração do valor de venda e locação 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: **Efetuada no dia 07 de dezembro de 2023, às 11H:00, acompanhada pelo Sr. Benedito Rubens Leite RG 13.821.213-2.**

- ▶ 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.

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

- ▶ 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.

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 computei 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", 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.

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) 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 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."

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

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

9.2.1.2 É permitido ao corretor de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;*
- b) conversão de valores para moeda nacional na data de referência da avaliação;*
- c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado;*
- d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.*

9.2.1.3 É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.1

9.2.1.4 Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5 O corretor de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;*
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;*

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

c) o enquadramento global do parecer quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;

b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

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) Residência Unifamiliar

3.1.1) Localização:

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

- Logradouro frontal: Praça Grajau;
- Bairro: Vila São Bento;

3.1.2) Acesso:

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

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

3.1.3) 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:

- ▶ Frente: Praça Grajau
- ▶ Formato: Retangular;
- ▶ Matrícula: 80.822 – 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

São José dos Campos/SP

- ▶ Posição: Lote 08 da Quadra T
- ▶ Loteamento denominado Vila São Bento;
- ▶ Topografia: plano;
- ▶ Solo superficial: seco.
- ▶ Final de Quadra;
- ▶ Área total do lote: 231,25 m²,

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

- ▶ Área Privativa Construída = 66 m²
- ▶ Padrão construtivo: normal;

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

Divisão Interna (casa):

Sala, circulação, cozinha; 2 dormitórios, 1 banheiro social, quintal,

- ▶ Portas internas: ferro e madeira;
- ▶ Esquadrias: ferro;
- ▶ Vidro liso;
- ▶ Piso: concreto na sala, cozinha,
- ▶ Paredes: rebocadas e pintadas nas salas, cozinha e quartos,
Revestimento ½ cerâmico e piso cerâmico no banheiro.
- ▶ Bancadas: em gabinete de pia na cozinha e banheiros louça
branca;
- ▶ Instalações hidráulicas: embutidas;
- ▶ Instalações elétricas: embutidas;
- ▶ Cobertura: telha de amianto.

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 eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

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) 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 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 PTAM.

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 do loteamento Vila São Bento, 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.

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

► **V/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.

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

► **PADRÃO DE ACABAMENTO: (1-3)** variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza o padrão construtivo de cada elemento.

► **DORMITÓRIOS:** variável independente, de natureza quantitativa, que caracteriza o número de quartos de cada elemento.

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 28 dados da pesquisa, todos foram efetivamente aproveitados na inferência.

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.

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):

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.

Nas situações em que o coeficiente de correlação (r) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada, sendo que a bibliografia técnica sugere os seguintes parâmetros indicativos:

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

Valor de r	Correlação
0	nula
entre 0 e 0,30	Fraca
entre 0,30 e 0,60	Média
entre 0,60 e 0,90	Forte
entre 0,90 e 0,99	Fortíssima
1	Perfeita

O cálculo do valor do coeficiente de correlação (r), nos levou ao seguinte valor para o modelo escolhido:

Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,7444

♦ Coeficiente de determinação (r^2):

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação (r), por exemplo, se o valor do r calculado é igual a 0,93, então o coeficiente de determinação será igual a 0,82.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 82% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 18% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, teremos:

Coeficiente r^2 ajustado : 0,7051 ou 70,51%

♦ 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.

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o F_{tab} (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a F_{cal} (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa.

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

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,5661	2	1,2830	18,93
Residual	0,8811	13	0,0677	
Total	3,4473	15	0,2298	

F Calculado : 18,93

F Tabelado : 3,806 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $1,4 \times 10^{-2}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

♦ 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.

A comparação dos valores de t calculado com o t observado (crítico), permite concluir sobre a importância das variáveis na formação do modelo.

O t observado (crítico) máximo, é aquele cuja significância máxima será tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação, o que nos indica que os dados escolhidos são importantes na formação do modelo.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,0795$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
fator Construtivo	b1	1,343	20%	Sim
ÁREA TERRENO	b2	-5,505	$1,0 \times 10^{-2}\%$	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

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

♦ Verificação de auto-regressão:

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,9936
 (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

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

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

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

♦ Verificação de homocedasticidade:

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.

♦ 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.”

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 cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliáveis distribuições normais, pois a média do universo amostral é desconhecida, devendo seguir especificação do item A.10.1.1 da NBR-14.653-2, como segue:

“Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver figura A.1):

- a) *ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central*
- b) *ao campo de arbítrio.”*

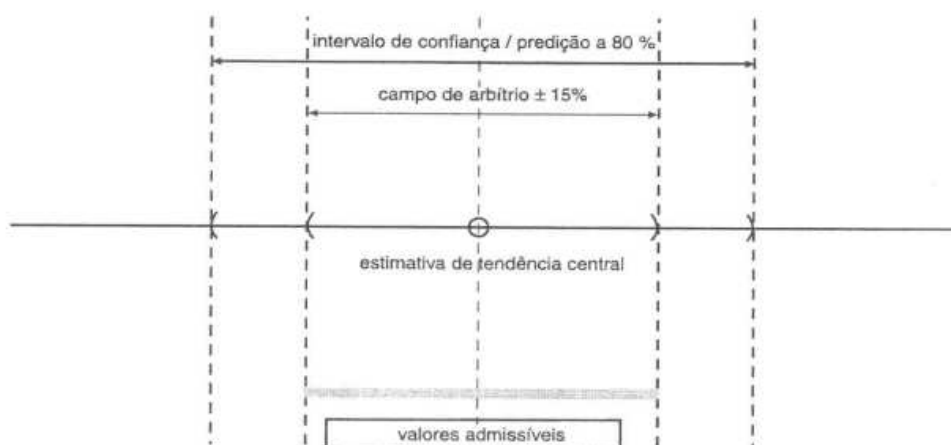


Figura A.1

O valor de mercado do imóvel é calculado através da aplicação dos atributos do imóvel (variáveis independentes) sobre a curva obtida por processo estatístico.

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbítrio, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central) encontrado no resultado final:

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO
R\$ 1.157,19/m ²	R\$ 1.726,25/m ²

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

4.6) 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.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados

Estima-se VU- R\$/M² do CASA E TERRENO = 1.413,37 R\$/M²

O modelo utilizado foi:

$[VU- R\$/M^2] = \text{Exp}(7,9878 + 0,07379 \times [\text{fator Construtivo}] - 3,8166 \times 10^{-3} \times [\text{ÁREA TERRENO}]$

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

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

VALOR DE MERCADO obtida = R\$ 326.487,51
 VALOR DE MERCADO mínima = R\$ 267.311,21
 VALOR DE MERCADO máxima = R\$ 398.764,03

VALOR DE MERCADO DA CASA	
VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
R\$ 267.311,21	R\$ 398.764,03

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

4.7) Classificação da avaliação:

♦ Quanto ao grau de fundamentação:

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	-	-	sim
Classificação quanto à precisão: Grau I			

Modo de Estatística Inferencial.

Amostra

Nº Am.	fator Construtivo	ÁREA TERRENO	VU- R\$/M²	«ESTADO CONSERVAÇÃO»
1	0,81 a 1,00	308,00	1.607,14	C Regular
2	0,19 a 0,22	408,00	606,62	A Nova
3	0,40 a 0,6	246,00	1.243,90	A Nova
4	0,40 a 0,6	485,00	493,61	F Nec de reparos simples a importantes
5	0,40 a 0,6	246,00	1.415,85	A Nova
6	0,40 a 0,6	150,00	2.280,00	B entre nova e regular
7	0,40 a 0,6	300,00	840,00	B entre nova e regular
8	0,19 a 0,22	423,00	851,06	F Nec de reparos simples a importantes
9	0,61 a 0,8	308,00	1.873,05	B entre nova e regular
10	0,40 a 0,6	231,00	1.266,23	C Regular
11	0,40 a 0,6	153,12	1.939,66	C Regular
12	0,40 a 0,6	308,00	1.607,14	C Regular
13	0,40 a 0,6	300,00	1.200,00	B entre nova e regular
14	0,40 a 0,6	300,00	1.050,00	B entre nova e regular
15	0,40 a 0,6	150,00	3.180,00	C Regular
16	0,40 a 0,6	360,00	1.250,00	C Regular

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

Nº Am.	«FATOR OFERTA»	«VALOR»
1	0,90	550.000,00
2	0,90	275.000,00
3	0,90	340.000,00
4	0,90	266.000,00
5	0,90	387.000,00
6	0,90	380.000,00
7	0,90	280.000,00
8	0,90	400.000,00
9	0,90	641.000,00
10	0,90	325.000,00
11	0,90	330.000,00
12	0,90	550.000,00
13	0,90	400.000,00
14	0,90	350.000,00
15	0,90	530.000,00
16	0,90	500.000,00

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

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

(b) Critério de identificação de outlier:

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

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

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

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

• **VU- R\$/M²** **Equação:**

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

Variáveis Independentes:

• **fator Construtivo:** Fator ref,a área construtiva relacionada com a área do terreno.

Classificação:

**0,19 a 0,22 = 1; 0,23 a 0,30 = 2; 0,31 a 0,40 = 3; 0,40 a 0,6 = 4;
0,61 a 0,8 = 5; 0,81 a 1,00 = 6; 1,01 a 1,6 = 7;**

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

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;

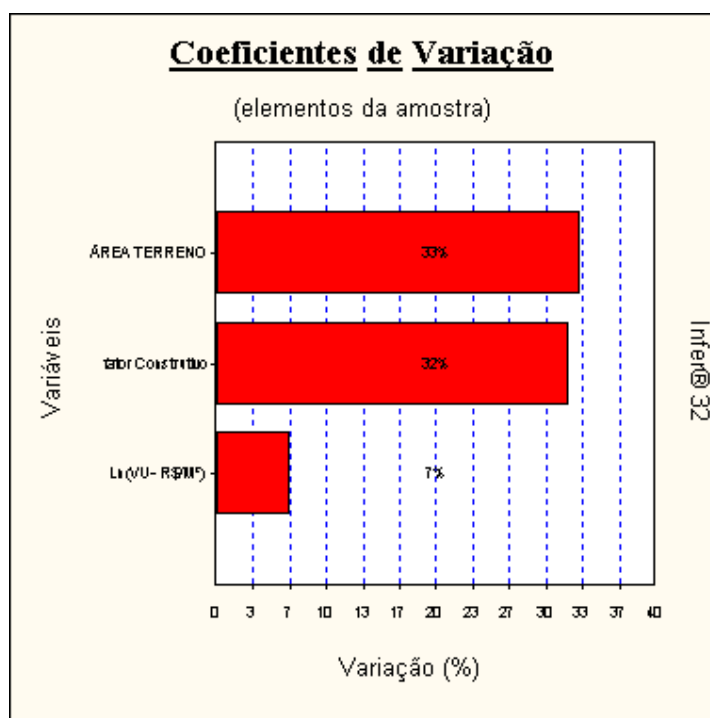
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 16
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade: 13
 Desvio padrão da regressão: 0,2603

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(VU- R\$/M²)	7,1536	0,4793	6,70%
fator Construtivo	3,8125	1,2230	32,08%
ÁREA TERRENO	292,2575	96,9596	33,18%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Distribuição das Variáveis

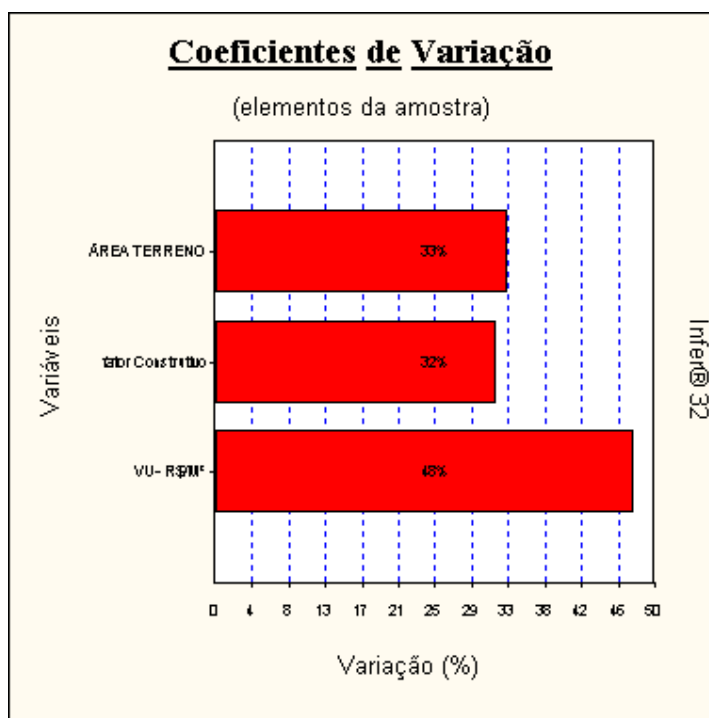


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
VU- R\$/M²	1419,02	674,8471	493,61	3180,00	2686,39	47,5573
fator Construtivo	3,8125	1,2230	1,0000	6,0000	5,0000	32,0798
ÁREA TERRENO	292,26	96,9596	150,00	485,00	335,00	33,1761

Distribuição das Variáveis não Transformadas



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

Tabela de valores estimados e observados

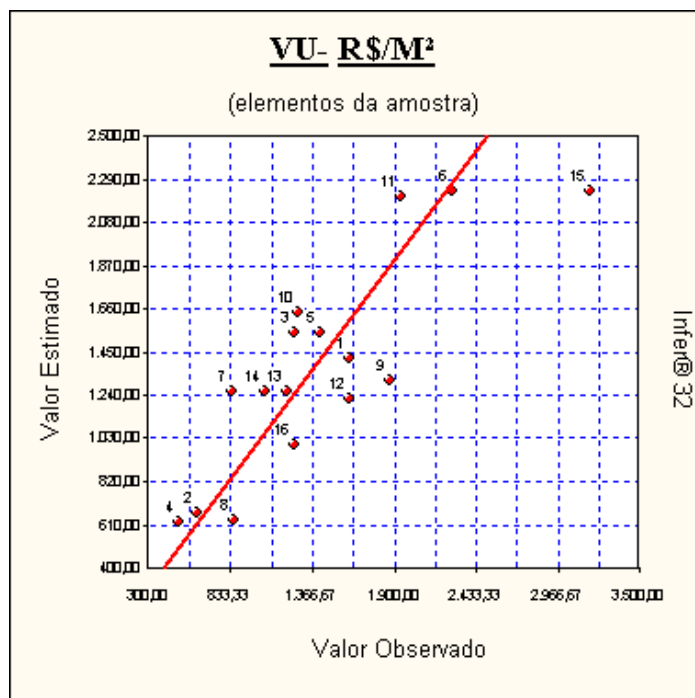
Valores para a variável VU- R\$/M².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	1.607,14	1.415,19	-191,95	-11,9435 %
2	606,62	668,08	61,46	10,1311 %
3	1.243,90	1.546,99	303,09	24,3658 %
4	493,61	621,36	127,75	25,8798 %
5	1.415,85	1.546,99	131,14	9,2620 %
6	2.280,00	2.231,56	-48,44	-2,1247 %
7	840,00	1.258,87	418,87	49,8654 %
8	851,06	630,90	-220,16	-25,8683 %
9	1.873,05	1.314,52	-558,53	-29,8192 %
10	1.266,23	1.638,13	371,90	29,3709 %
11	1.939,66	2.205,14	265,48	13,6871 %
12	1.607,14	1.221,01	-386,13	-24,0257 %
13	1.200,00	1.258,87	58,87	4,9058 %
14	1.050,00	1.258,87	208,87	19,8923 %
15	3.180,00	2.231,56	-948,44	-29,8252 %
16	1.250,00	1.001,22	-248,78	-19,9024 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$\ln([VU - R\$/M^2]) = 7,9878 + 0,07379 \times [\text{fator Construtivo}] - 3,8166 \times 10^{-3} \times [\text{ÁREA TERRENO}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[VU - R\$/M^2] = \exp(7,9878 + 0,07379 \times [\text{fator Construtivo}] - 3,8166 \times 10^{-3} \times [\text{ÁREA TERRENO}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
fator Construtivo	b1 = 0,0737	0,0596	-6,7672x10 ⁻³	0,1543
ÁREA TERRENO	b2 = -3,8165x10 ⁻³	7,5261x10 ⁻⁴	-4,8327x10 ⁻³	-2,8004x10 ⁻³

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,8628
 Valor t calculado : 6,153
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,771 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,7444
 Coeficiente r² ajustado : 0,7051

Classificação: Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	VU- R\$/M ²	fator Construtivo	ÁREA TERRENO
VU- R\$/M²	114,4589	822,2501	440,6722	32862,1950
fator Construtivo	61,0000	440,6722	255,0000	17135,4800
ÁREA TERRENO	4676,1200	32862,1950	17135,4800	1,5076x10 ⁶

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

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,5661	2	1,2830	18,93
Residual	0,8811	13	0,0677	
Total	3,4473	15	0,2298	

F Calculado : 18,93

F Tabelado : 3,806 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $1,4 \times 10^{-2}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Correlações Parciais

	VU- R\$/M²	fator Construtivo	ÁREA TERRENO
VU- R\$/M²	1,0000	0,4887	-0,8452
fator Construtivo	0,4887	1,0000	-0,3892
ÁREA TERRENO	-0,8452	-0,3892	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	VU- R\$/M²	fator Construtivo	ÁREA TERRENO
VU- R\$/M²	∞	2,019	-5,701
fator Construtivo	2,019	∞	-1,523
ÁREA TERRENO	-5,701	-1,523	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,771 (para o nível de significância de 10,0 %)

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 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,0795

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
fator Construtivo	b1	1,343	20%	Sim
ÁREA TERRENO	b2	-5,505	1,0x10 ⁻² %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 0,5375

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
fator Construtivo	b1	1,237	12%
ÁREA TERRENO	b2	-5,071	1,1x10 ⁻² %

Estatística dos Resíduos

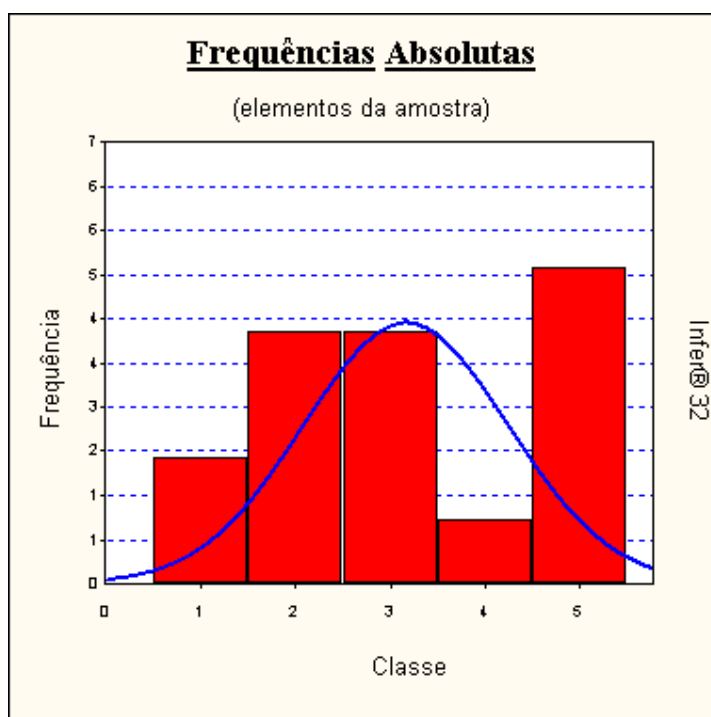
Número de elementos : 16
Graus de liberdade : 15
Valor médio : -5,6920x10⁻¹⁹
Variância : 0,0550
Desvio padrão : 0,2346
Desvio médio : 0,2066
Variância (não tendenciosa) : 0,0677
Desvio padrão (não tend.) : 0,2603
Valor mínimo : -0,4045
Valor máximo : 0,3541
Amplitude : 0,7587
Número de classes : 5
Intervalo de classes : 0,1517

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

Intervalos de Classes

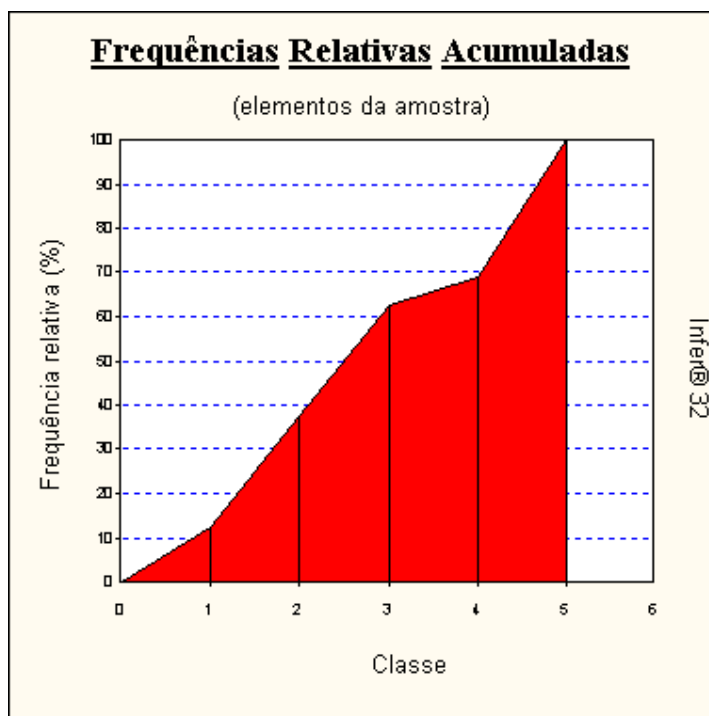
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,4045	-0,2528	2	12,50	-0,3310
2	-0,2528	-0,1010	4	25,00	-0,1894
3	-0,1010	0,0506	4	25,00	-0,0528
4	0,0506	0,2024	1	6,25	0,1271
5	0,2024	0,3541	5	31,25	0,3008

Histograma



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

Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

Presença de Outliers

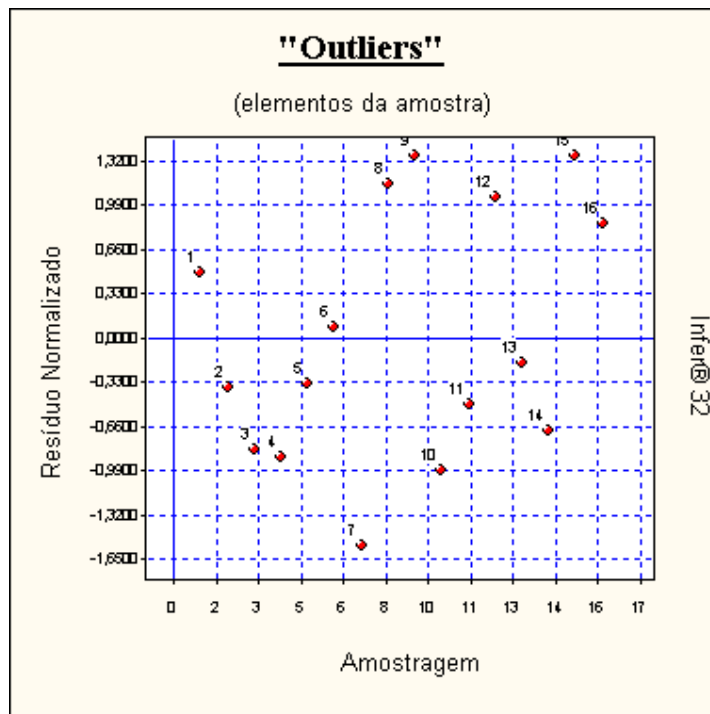
Critério de identificação de outlier:

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

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 10,21 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0597	0,3336	Sim
2	0,0578	0,4220	Sim
3	0,0213	0,0777	Sim
4	0,2785	0,3934	Sim
5	$3,5275 \times 10^{-3}$	0,0777	Sim
6	$8,1847 \times 10^{-4}$	0,2197	Sim
7	0,0604	0,0655	Sim
8	0,5872	0,4312	Sim
9	0,1260	0,1482	Sim
10	0,0353	0,0897	Sim
11	0,0277	0,2126	Sim
12	0,0290	0,0679	Sim
13	$8,4744 \times 10^{-4}$	0,0655	Sim
14	0,0121	0,0655	Sim
15	0,2226	0,2197	Sim
16	0,0333	0,1092	Sim

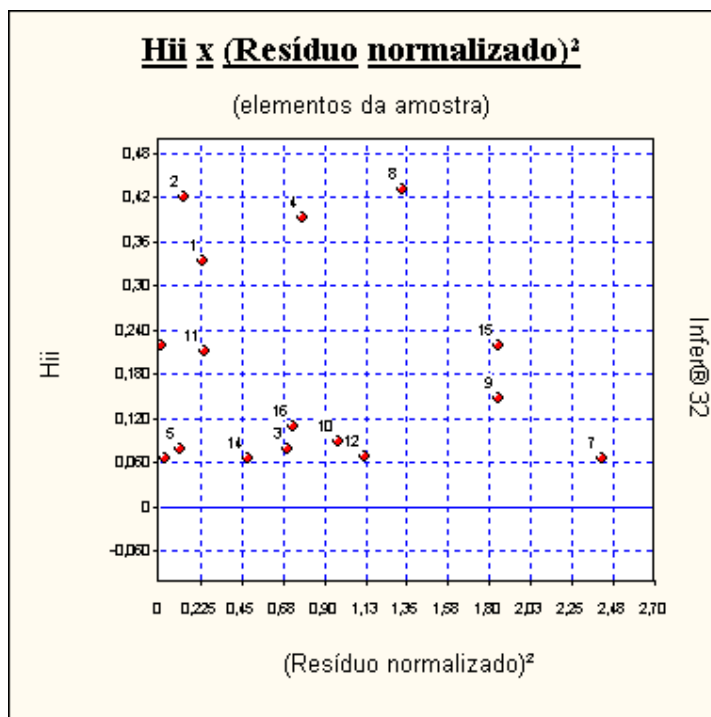
(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

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

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

*(**) H_{ii} são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.*

H_{ii} x Resíduo Normalizado Quadrático



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	68,75 %
-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
7	-0,4045	0,0601	0,0625	0,0600	$2,4023 \times 10^{-3}$
10	-0,2575	0,1613	0,1250	0,0988	0,0363
4	-0,2301	0,1883	0,1875	0,0633	$8,3734 \times 10^{-4}$
3	-0,2180	0,2011	0,2500	0,0136	0,0488
14	-0,1814	0,2429	0,3125	$7,0527 \times 10^{-3}$	0,0695
11	-0,1282	0,311	0,3750	$1,3967 \times 10^{-3}$	0,0638
2	-0,0965	0,355	0,4375	0,0195	0,0820
5	-0,0885	0,367	0,5000	0,0706	0,1331
13	-0,0478	0,427	0,5625	0,0729	0,1354
6	0,0214	0,533	0,6250	0,0296	0,0921
1	0,1271	0,687	0,6875	0,0624	$8,1377 \times 10^{-5}$
16	0,2219	0,803	0,7500	0,1155	0,0530
12	0,2747	0,854	0,8125	0,1043	0,0418
8	0,2993	0,875	0,8750	0,0623	$1,2859 \times 10^{-4}$
9	0,3540	0,913	0,9375	0,0380	0,0244
15	0,3541	0,913	1,0000	0,0243	0,0868

Maior diferença obtida: 0,1354

Valor crítico: 0,2950 (para o nível de significância de 10 %)

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

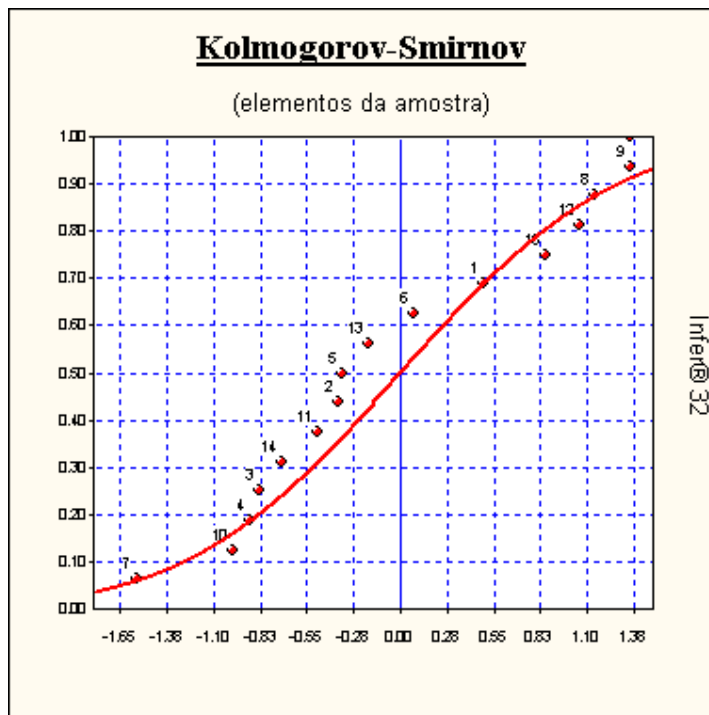
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Observação:

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

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 ..	: 7
Número de elementos negativos .	: 9
Número de sequências	: 9
Média da distribuição de sinais	: 8
Desvio padrão	: 2,000

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior	: 0,3290
Limite superior .	: -0,1974
Intervalo para a normalidade: [-1,2817, 1,2817] (para o nível de significância de 10%)	

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

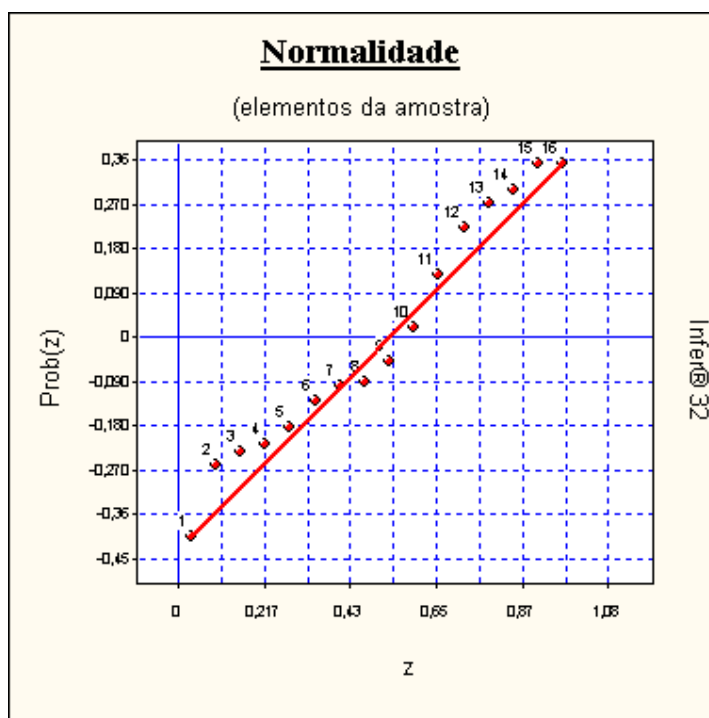
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,5000
 Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,9936
 (nível de significância de 5,0%)

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

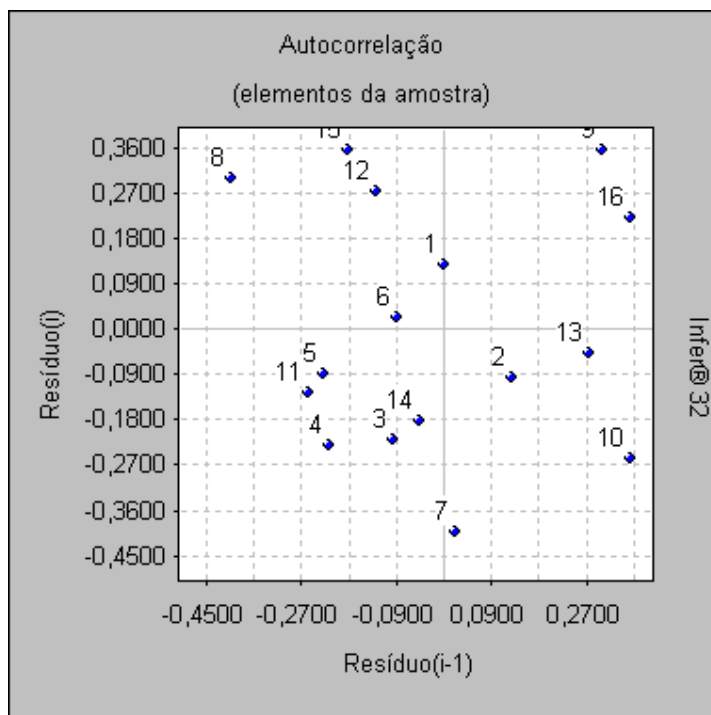
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,54 4-DU = 2,46

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

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

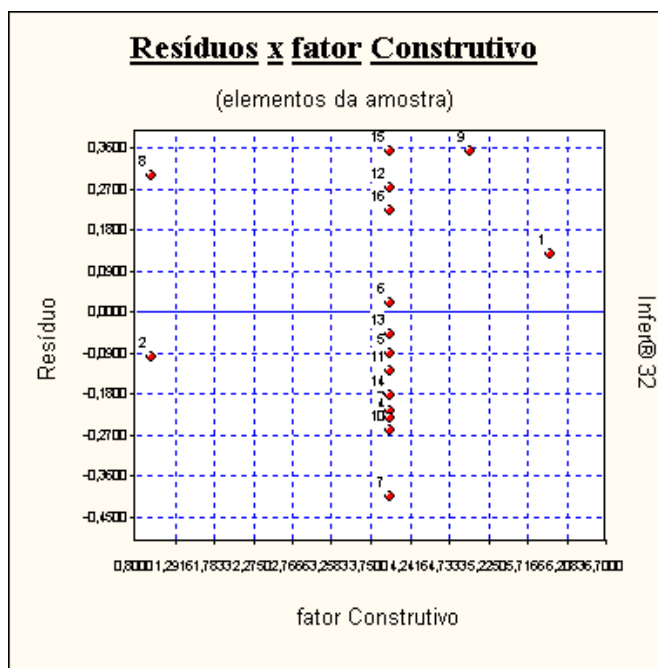
Gráfico de Autocorrelação



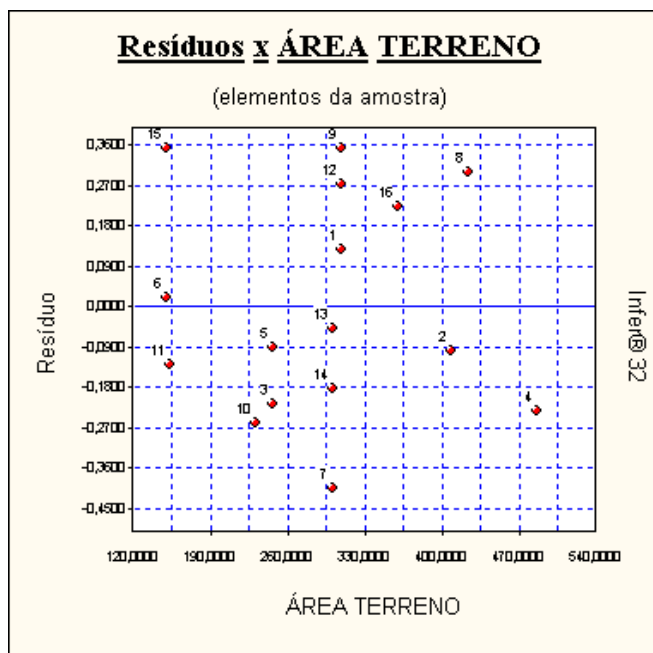
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes



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

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
fator Construtivo	0,19 a 0,22	0,81 a 1,00	0,23 a 0,30
ÁREA TERRENO	150,00	485,00	231,00

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- fator Construtivo = 0,23 a 0,30
- ÁREA TERRENO = 231,00

Estima-se VU- R\$/M² do CASA E TERRENO = 1.413,37 R\$/M²

O modelo utilizado foi:

$$[VU- R\$/M^2] = \text{Exp}(7,9878 + 0,07379 \times [\text{fator Construtivo}] - 3,8166 \times 10^{-3} \times [\text{ÁREA TERRENO}])$$

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

Mínimo: 1.157,19 R\$/M²

Máximo: 1.726,25 R\$/M²

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

VALOR DE MERCADO obtida = R\$ 326.487,51

VALOR DE MERCADO mínima = R\$ 267.311,21

VALOR DE MERCADO máxima = R\$ 398.764,03

Avaliação da Extrapolação

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

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

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

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

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

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	0,19 a 0,22	0,81 a 1,00	0,23 a 0,30	Dentro dos limites amostrais
ÁREA TERRENO	150,00	485,00	231,00	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 I, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 20,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 3.816,00
- Limite inferior: 20,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 592,33

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

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

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

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

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

- Valor estimado no ponto de avaliação: 1.413,37
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 2.826,73
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

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

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação	Aprovada
fator Construtivo	1.312,83	1.898,65	34,3% acima do lim. superior	Aprovada
ÁREA TERRENO	1.925,37	536,10	62,0% 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.

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	1.221,36	1.635,56	414,21	29,00 %
ÁREA TERRENO	1.328,07	1.504,14	176,07	12,43 %
E(VU- R\$/M²)	943,23	2.117,83	1.174,59	76,74 %
Valor estimado	1.157,19	1.726,25	569,06	39,47 %

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

Variação da Função Estimativa

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

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
fator Construtivo	104,2946	0,1475%
ÁREA TERRENO	-5,3942	-0,8816%

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

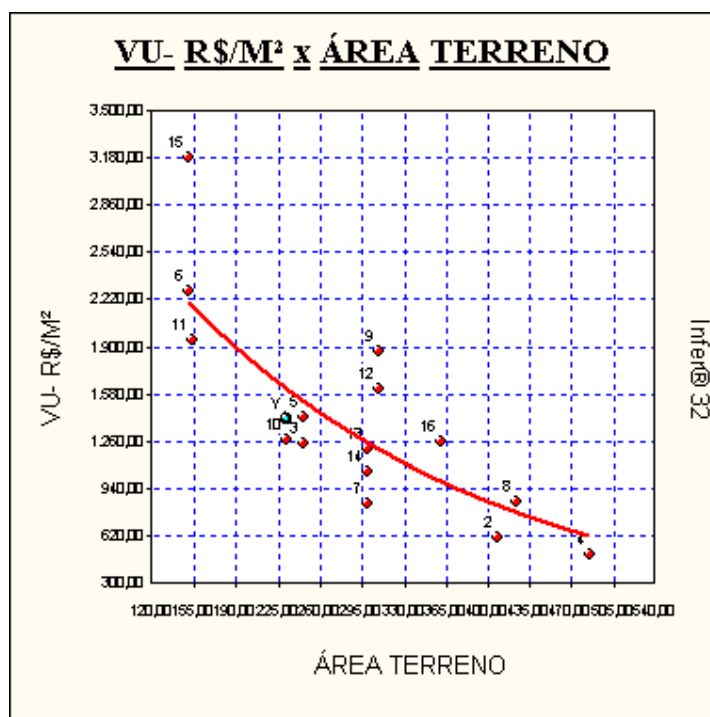
(**) *variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.*

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:

- fator Construtivo = 3,8125
- ÁREA TERRENO = 292,2575



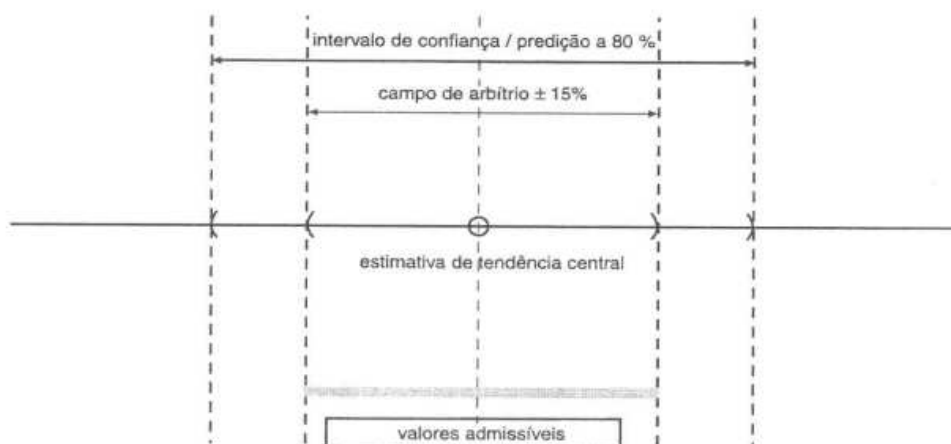
CONCLUSÃO

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.”

- a) *ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central*
- b) *ao campo de arbítrio.”*

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



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

VALOR DE MERCADO obtida = R\$ 277.514,40
 VALOR DE MERCADO mínima = R\$ 227.214,50
 VALOR DE MERCADO máxima = R\$ 338.949,40

VALOR DE VENDA

A edificação necessitando de reparos importantes, aplicando o cálculo do Campo de Arbitrio conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o valor obtido é de R\$ 227.214,50 (duzentos e vinte e sete mil e duzentos e catorze reais e cinquenta centavos).

VALOR DE LOCAÇÃO

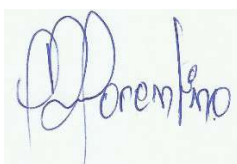
Para obter o valor de locação, objetivo deste PTAM, foi utilizado um fator de conversão do valor de venda para o valor de locação. Esse método de obtenção é amplamente utilizado e difundido no mercado imobiliário, pois utiliza-se de um fator de conversão venda-locação que varia, nestes últimos anos, entre 0,2% a 0,4% do valor de venda. Para adequar este valor ao mercado da região do IA (IMÓVEL AVALIANDO) foi feita uma pesquisa com os mesmos profissionais que forneceram as informações dos valores de venda dos imóveis e os mesmos informaram que o valor para a região é de **0,3% do valor de venda.**

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

Com base nesta informação, e utilizando-se o índice de 0,3%, calculou-se o valor médio do custo por m² obtido, praticado no mercado da região, e obteve-se o valor do Imóvel Avaliando (IA) utilizando a área do imóvel em avaliação.

Valor_Venda do IA	x	Fator_Conversão Venda Locação	=	Valor_Locação do IA
R\$ 227.214,50	x	0,3%	=	R\$ 681,65

Com base na metodologia descrita e levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, às vezes diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que de Valor de Locação do imóvel objeto deste **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é de R\$ 681,65 (seiscentos e oitenta e hum reais e sessenta e cinco 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

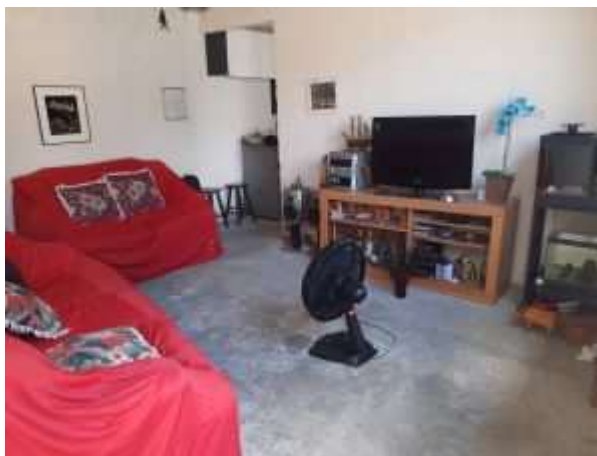


FOTO 01 – SALA



FOTO 02 – SALA

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



FOTO 03 – VISTA DO TELHADO DA SALA



FOTO 04 – VISTA DA ENTRADA DA SALA



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

FOTO 05 – COZINHA



FOTO 06 – COZINHA



FOTO 07 – VISTA DA COZINHA

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



FOTO 08 – VISTA DO TELHADO DA COZINHA



FOTO 09 – PISO DA COZINHA



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

FOTO 10 – PISO DA SALA



FOTO 11 – DORMITÓRIO 01



FOTO 12 – VISTA DO DORMITÓRIO 01

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



FOTO 13 – TELHADO DO DORMITÓRIO



FOTO 14 – VISTA DO TELHADO



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

FOTO 15 – VISTA DO DORMITÓRIO



FOTO 16 – PISO DO DORMITÓRIO

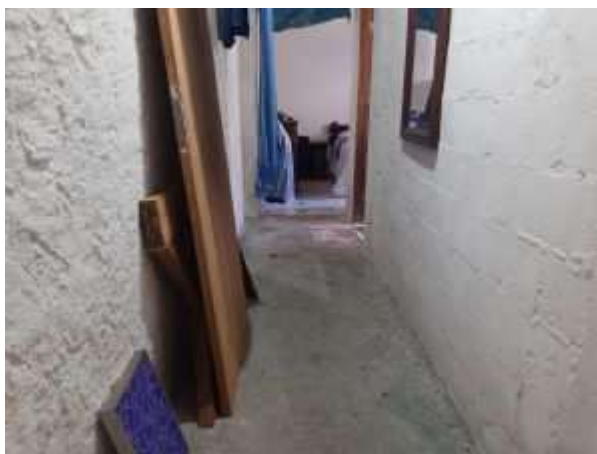


FOTO 17 –CORREDOR CIRCULAÇÃO



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

FOTO 18 – VISTA DO CORREDOR



FOTO 19 – VISTA CORREDOR PARA COZINHA E SALA

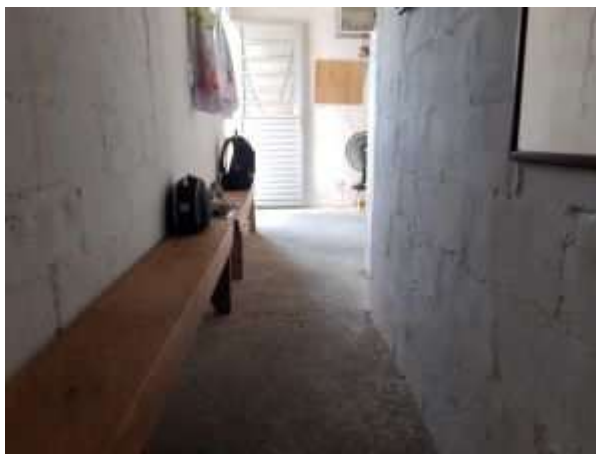


FOTO 20 – PISO DO CORREDOR

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



FOTO 21 – BANHEIRO



FOTO 22 – BANHEIRO

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



FOTO 23 – BANHEIRO



FOTO 24 – BANHEIRO



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

FOTO 25 – WC SOCIAL



FOTO 26 – DORMITÓRIO 02



FOTO 27 – TELHADO DO DORMITÓRIO

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



FOTO 28 – VISTA DORMITÓRIO



FOTO 29 – VISTA DO TELLHADO



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

FOTO 30 – TELHADO



FOTO 31 – PISO DO CORREDOR

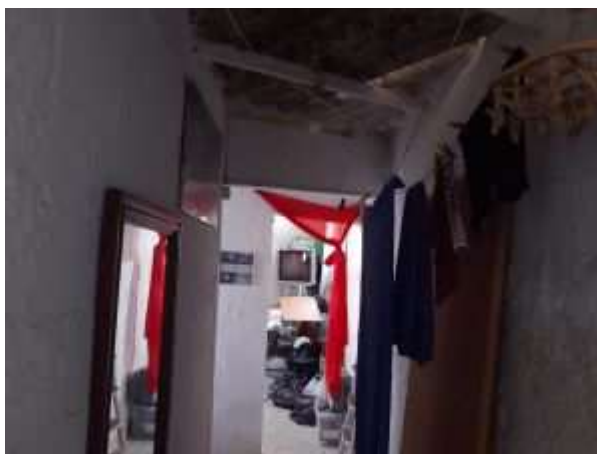


FOTO 32 –VISTA DO CORREDOR

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

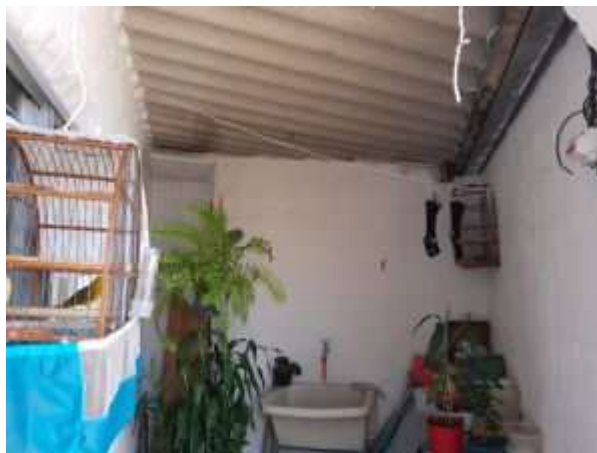


FOTO 33 – ÁREA DE SERVIÇO

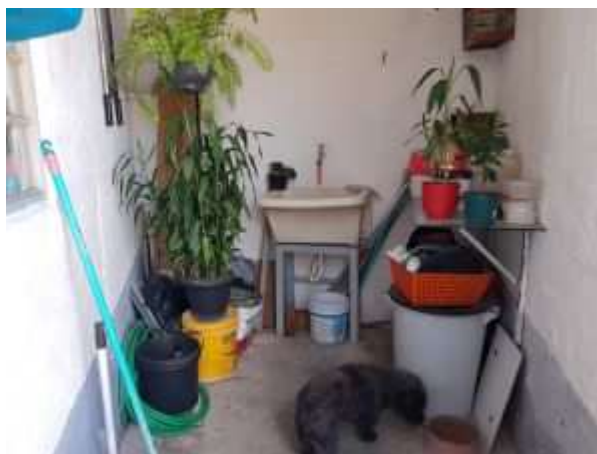


FOTO 34 – ÁREA DE SERVIÇO



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

FOTO 35 – QUINTAL



FOTO 36 – PAREDE EXTERNA



FOTO 37 – FACHADA DA CASA

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



FOTO 38 – VISTA DA PAREDE DO DORMITÓRIO 02



FOTO 39 – CORREDOR DE ENTRADA



FOTO 39 – VISTA CORREDOR DE ENTRADA

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



FOTO 40 – FACHADA DO TERRENO



FOTO 41 – FACHADA 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



FOTO 41 – PLACA DE IDENTIFICAÇÃO

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

AMOSTRAS ELEMENTO 01



Casa com 3 quartos, 262 m², à venda por R\$ 550.000- Vila São Bento - São José dos Campos/SP

Sobre casa com 262 m² à venda em São José dos Campos - SP

 262 m² Área construída
  308 m² Área do terreno
  3 Quartos
  2 Suítes
  3 Banheiros
  3 Vagas

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



Ronaldo Kogake

CRECI: 67.964


📞 (12) 98859-6298 📠 (12) 98859-6298


ELEMENTO 02



Casa com 2 quartos, 77 m², à venda por R\$ 275.000- Vila São Bento - São José dos Campos/SP

Sobre casa com 77 m² à venda em São José dos Campos - SP

 77 m²
 Área construída

 408 m²
 Área do terreno

 2 Quartos

 1 Banheiro

 1 Vaga

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



Ronaldo Kogake

CRECI: 67.964

☎ (12) 98859-6298 📠 (12) 98859-6298

ELEMENTO 03



Casa à venda, 117 m² por R\$ 340.000,00 - Vila São Bento - São José dos Campos/SP

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

Sobre casa com 117 m² à venda em São José dos Campos - SP

117 m² Área construída 246 m² Área do terreno 3 Quartos 1 Suíte 2 Banheiros 1 Vaga Aceita pet



Ronaldo Kogake

CRECI: 67.964

(12) 98859-6298 (12) 98859-6298

ELEMENTO 04



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 à venda, 200 m² por R\$ 266.000,00 - Vila São Bento - São José dos Campos/SP

Sobre casa com 200 m² à venda em São José dos Campos SP

200 m²
Área construída

485 m²
Área do terreno

3 Quartos

2 Banheiros

2 Vagas



Ronaldo Kogake

CRECI: 67.964

(12) 98859-6298 (12) 98859-6298

ELEMENTO 05

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



Casa com 2 dormitórios à venda, 117 m² por R\$ 387.000,00 - Vila São Bento - São José dos Campos/SP

Sobre casa com 118 m² à venda em São José dos Campos SP

118 m² Área construída 246 m² Área do terreno 2 Quartos 1 Suite 1 Banheiro 1 Vaga



Ronaldo Kogake

CRECI: 67.964

(12) 98859-6298 (12) 98859-6298

ELEMENTO 06


Página 61 de 78


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 com 2 dormitórios à venda, 66 m² por R\$ 380.000,00 - Vila São Bento - São José dos Campos/SP

Sobre casa com 66 m² à venda em São José dos Campos - SP

 66 m²
 Área construída

 150 m²
 Área do terreno

 2 Quartos

 2 Suítes

 2 Banheiros

 2 Vagas

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




Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 73 m² por R\$ 280.000

COD. 7991 NMQ

Rua Araguaia - Vila São Bento, São José dos Campos - SP [VER NO MAPA](#)

 73m²


 2 quartos

 2 banheiros
2 suítes

 2 vagas

Casa para venda com 142 metros quadrados com 1 quarto em Vila São Bento - São José dos Campos - SP
Casa a Venda, na Vila São Bento, Área de Terreno 300m², Área Construída 142,16m². Terreno com 02 casas
separadas, cada casa contendo sala, 01 quarto, Cozinha, Banheiro, Área de Serviço, Quintal e garagem. A
princípio não é vendida as casas separadas. Casa em ótimo Estado de Conservação.

Marizete Nunes de Queiroz

 (12) 98139-1648, (12) 98828-2551

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 08



Casa na Vila São Bento com amplo terreno

Casa Padrão - Vila São Bento Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 52392	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 4	Banheiros 2	Garagem 1	A. Terreno 423.00 M²
A. Útil 93.00 M²					

Venda	400.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	400.000,00
Área do Cliente (12) 3919-6000 ▼ (012) 99770-1013	

MACIEL
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

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



Casa · 308m² · 3 Quartos · 3 Vagas

Venda R\$ 641.000



308 m² tot.



3 Banheiros



3 vaga



3 quarto



2 Suítes

Casa Padrão em São José dos Campos

Casa - São Bento - 3 Dormitórios - 200m² - Aceita permuta.

Esta casa está localizada na Vila São Bento, possui fácil acesso às principais vias da cidade.



Anunciante

Grupo Kaza

📍 Parque Industrial, São José dos Campos, São Paulo

📞 12 39389300

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



Casa · 133m² · 1 Quarto

Venda R\$ 325.000



231 m² tot.



133 m² útil



1 Banheiro



1 quarto

Casa Padrão em Sao Jose dos Campos

SÃO 3 CASAS SENDO CADA: 1 DORMITÓRIO, SALA, COZINHA, WC, ÁREA DE SERVIÇO.. ref. 2967 atualizado em 08/12.



MACIEL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

(12) 3938-6000

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



Casa Padrão - Vila São Bento Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 50336	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Suíte 1	Banheiros 2	Garagens 2
A. Terreno 153.12 M²	A. Útil 62.40 M²				

Venda **330.000,00**

(ITBI, Registro, Escritura e
Certidões) ⓘ

CONSULTE-NOS

Total ⓘ

330.000,00

Área do Cliente

(12) 3919-6000 ▾

(012) 99770-1013



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 12



Casa Padrão - Vila São Bento Residencial ou Comercial para Venda em São José dos Campos

Código 1803	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Suítes 2	Banheiros 3	Garagens 3
A. Terreno 308.00 M²	A. Útil 180.00 M²				

Venda **550.000,00**

(ITBI, Registro, Escritura e
Certidões) ⓘ

CONSULTE-NOS

Total ⓘ 550.000,00

Área do Cliente

(12) 3919-6000 ▾

(012) 99770-1013



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



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

300 m² tot. 100 m² útil 2 Banheiros 2 vaga 2 quarto

Casa - Vila São Bento - 3 Dormitórios - 100m² - Aceita Permuta.

Casa - Vila São Bento - 3 Dormitórios - 100m² - Aceita Permuta.

Esta casa está localizada na Vila São Bento, possui fácil acesso às principais vias da cidade.

Conheça um pouco mais das características desta casa.

- 300m² Área Terreno
- 100m² Área Construída

Venda R\$ 400.000



Satelite24

11994648125

ELEMENTO 14



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

**Sobre casa com 142 m² à venda em São José dos Campos
 SP**

142 m²
 Área construída

300 m²
 Área do terreno

1 Quarto

1 Banheiro

1 Vaga

Aceita pet



Casa na Vila São Bento

Venda

R\$ 350.000

R\$ 2.465/m²

Quero mais informações



Garcia

CRECI: 181968 F

(12) 99793-2068 D(12) 99793-2068

ELEMENTO 15



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


Ent

Casa com 2 dormitórios à venda, 66 m² - Vila São Bento - São José dos Campos/SP R\$ 530.000

Sobre casa com 66 m² à venda em São José dos Campos SP

 66 m²
Área construída

 150 m²
Área do terreno

 2 Quartos

 2 Suítes

 2 Vagas

Venda R\$ 530.000
R\$ 8.030/m²

IPTU R\$ 350/mês

[Quero mais informações](#)



Rosângela
CRECI: 249754
(12) 99613-2192 (12) 99613-2192

ELEMENTO 16



IMÓVEL PARA INVESTIMENTO NA VILA SÃO BENTO! SÃO TRÊS RESIDÊNCIAS TOTALMENTE INDEPENDENTES! JÁ ALUGADAS! TERRENO DE 360 M²! PRÓXIMO DA ROD DOS TAMOIOS!

📍 VILA SÃO BENTO - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP

🛏 5 dormitórios 📏 360,00 m² total 📏 190,00 m² útil

IMÓVEL PARA INVESTIMENTO NA VILA SÃO BENTO! SÃO TRÊS RESIDÊNCIAS TOTALMENTE INDEPENDENTES! JÁ ALUGADAS! TERRENO DE 360 M²! PRÓXIMO DA ROD DOS TAMOIOS! 5

Venda R\$ 500.000,00

[CA03451](#)



CRECI: J 9453

Entre em contato: - (12) 3936-1917

Entre em contato: - (12) 3936-1915

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

RESPOSTA AO QUESITOS

1 - Queira o Sr. Perito descrever o imóvel;

USTO TRUN
brirConferen

RESPOSTA:

Casa tipo edícula, piso concreto, com 2 dormitórios piso concreto, 1 sala, piso concreto, 1 cozinha, 1 banheiro social, piso cerâmica e ½ azulejo.

2 - Queira o Senhor perito informar qual o tipo de zona Endereço situa o imóvel?

CEZAR AUG
stadigital/pg/a

RESPOSTA:



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

ZONA MISTA QUATRO – ZM4 (ART. 113)

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

1. Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação:

Zoneamento	Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico	Índices Máximos				Índices Mínimos				
			CAM		Gabarito de altura (m)	TO	Lote		Recuos (m)		
		CAB	MC	ME e MOC			Área (m²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos até o 2º pav	
ZM4	R / CS / I1-A	1,30	2,00	1,30	-	0,65	175,00	7,00	5,00	-	
	RH / RCL						500,00	20,00		1,50	
	RHS ⁽²⁾						250,00	10,00		1,50	
	CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾										
	I1-B ⁽¹⁾						750,00	15,00		3,00	
	RV1						1.500,00	20,00		3,00	
	RV2						500,00	10,00		1,50	
	CS2 ⁽¹⁾										

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 - Queira o Senhor perito informar qual o padrão do imóvel?

almente p
sp.jus.br/f

RESPOSTA:

Simple

4 - Queira o Senhor perito informar se existe fácil locomoção por meio de transporte público para o centro da cidade e demais bairros?

iginal, assinado di
e o site https://esa

RESPOSTA:

Existe transporte publico ligando Centro, Vila São Bento e Jardim Satélite, linha 330 Zona Sul.

5 - Queira o Senhor perito informar qual o valor de mercado atual do imóvel?

JC23704039314
código 108339F/

RESPOSTA:

Vide PTAM

6 - Queira o Senhor perito informar se o imóvel se encontra em boas condições de uso?

b o número W:
21.8.26.0577

RESPOSTA:

Vide 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

7 - Quanto ao bem imóvel, quais as condições estruturais e as necessidades de reforma?

RESPOSTA:

Vide PTAM

8- Qual o estado de conservação interna e externa das paredes e dos muros divisórios do imóvel? ('verbi gratia' ausência de reboco e/ou pintura; azulejos e/ou pisos quebrados e sem reposição; sinais de ferrugem e/ou infiltração; (entre outras observações que entenda necessárias registrar);

RESPOSTA:

Vide PTAM

9- Quanto ao estado de conservação do bem, pode o Sr. Perito informar se o imóvel passou por melhorias? Ou seja, foram ao mesmo agregadas benfeitorias necessárias e/ou úteis à sua conservação?

RESPOSTA:

Vide PTAM

2023 às 11:44 ,
so 1033003-12.

MUNIZ, protocolado em 15/09/
documento.do, informe o proces

or CEZAR AUGUSTO TRUNI
pastadigital/pg/abrirConferenc

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

10- Favor descrever o estado de conservação do mobiliário fixo normalmente existente em uma residência, 'verbi gratia', das peças sanitárias, boxes divisórios dos chuveiros, pias de cozinha, tanques da lavanderia, metais, luminárias e tomadas, portas internas e externas, janelas e 'vitrôs', armários embutidos, entre outras eventualmente existentes no imóvel e cujo registro deva constar do laudo de constatação e avaliação do bem;

RESPOSTA:

Vide PTAM

11- Favor descrever o estado de conservação do telhado e do sistema de captação de águas pluviais (se existente na forma de calhas e condutores);

RESPOSTA:

Vide PTAM

12- Favor descrever a área externa do imóvel (jardinagem frontal, traseira e lateral do imóvel), indicando se o estado de conservação pode ser considerado ideal; 13- Favor descrever os sinais de desgaste que derivam do mau uso e/ou falta de conservação e, se possível, apontar o quanto isto deprecia o valor do imóvel. Favor justificar a resposta usando como parâmetro um estado ideal de conservação;

04039314 ginal, assinado digitalmente p
, 108339FA. 3 o site https://esaj.tjsp.jus.br/

b o número WSJC2
121.8.26.0577 e cóc

ILZ, protocolado em 15/09/2023 às 11:44 , s
mento.do, informe o processo 1033003-12.2

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

RESPOSTA:

Vide PTAM

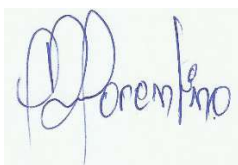
14- Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.

TO TRUNKL ML
ConferenciaDoc

RESPOSTA:

Vide PTAM

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 eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.



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