

OSCAR PAULO 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)

Exequente: Edifício Aruanã

Executado: Luiz Alberto Vallias Borges e outro

Localidade: Rua Aruanã nº 117 – apto 91 - Edifício Aruanã

Bairro: Parque Residencial Jd. Aquarius – São José dos Campos/SP

**Vistoria: realizada no dia 24 de janeiro de 2024 às 11h00,
acompanhada por Thais Vallias RG 32.325.830-X.**



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

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Exequente:

Edifício Aruanã

1.2) Executado:

Luiz Alberto Vallias Borges 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: Rua Aruanã nº 117 – apto 91 – Ed. Aruanã
- ▶ Local: bairro Pq. Res. Aquarius;
- ▶ Município: São José dos Campos;
- ▶ Finalidade: apuração do valor de venda para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

1.4) Atividades Básicas:

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

- ▶ Vistoria: Efetuada no dia 24 de janeiro de 2024, às 11h:00.
- ▶ 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.

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

1.5) 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), 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.”*

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

Valor de Mercado – *a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação.”*

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.

OSCAR PAULO 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 responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

► Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensei considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que considero de caráter jurídico.

1.7) Diagnóstico de Mercado:

O imóvel se situa em bairro onde existe uma forte vocação para edificações com apartamentos de 01;02;03;04 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 **PARQUE RESIDENCIAL JARDIM AQUARIUS**.

Com relação à liquidez, pode-se observar que algumas unidades foram comercializadas nos últimos 12 meses, tanto novas unidades como imóveis mais velhos.

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

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

2.2) 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."

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

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) Edifício Aruanã

3.1.1) Localização:

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

- ▶ Logradouro frontal: Rua Aruanã;
- ▶ Bairro: Pq. Res.Aquarius;
- ▶ Referência principal: Av. Cassiano Ricardo;

OSCAR PAULO 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:

- ▶ Av. Cassiano Ricardo;
- ▶ Rua Armando D'Oliveira Cobra;
- ▶ Av. Comendador Vicente de Paulo Penido;

3.1.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

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

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

3.1.4) Infra-estrutura urbana:

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

3.1.5) Características físicas:

- ▶ Frente principal: Rua Aruanã;
- ▶ Formato: retangular;
- ▶ Topografia: plana;
- ▶ Solo: seco;

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

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

- ▶ Idade aparente: 20 anos;
- ▶ O condomínio é constituído por um bloco, com 4 apartamentos por andar cada, totalizando 14 unidades residenciais,
- ▶ Garagem no primeiro subsolo;
- ▶ portaria 24 horas;
- ▶ Dois elevadores;
- ▶ Jardins;
- ▶ área de lazer;
- ▶ Fachadas frontal e laterais com revestimento em pintura acrílica;

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

▶ Área total do imóvel avaliando = 158,846 m²

(Incluindo a vaga de garagem e área comum)

▶ Área Privativa considerada = 83,29m²

(Adotada para fins de avaliação)

Divisão Interna:

3 dormitórios (sendo uma suíte), armários planejados, 1 sala, banheiro social,

circulação, área de serviço, cozinha armários planejados,

O apartamento possui 2 vagas de garagem no subsolo;

▶ Padrão: 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

- ▶ Portas internas: madeira;
- ▶ Portas da sala: madeira;
- ▶ Esquadrias: alumínio;
- ▶ Vidro liso: salas e quartos, banheiros
área de serviço, cozinha;
- ▶ Piso: cerâmica na sala;
Cerâmica no banheiro suíte, banheiro social,
- ▶ Paredes: rebocadas e pintadas nas salas e quartos,
Revestimento cerâmico na cozinha, área de serviço e
banheiro de serviço
- ▶ Teto: rebocado e pintado, com forro de gesso nos banheiros;
- ▶ Instalações sanitárias: louças sanitárias brancas, box em
blindex nos banheiros social e da suíte
- ▶ Bancadas: em granito na cozinha e lavabo;
Em mármore branco nos banheiros social e da suíte;
- ▶ Armários embutidos em 3 quartos;
- ▶ Instalações hidráulicas: embutidas;
- ▶ Instalações elétricas: embutidas;
- ▶ Iluminação: luminárias e plafons;
- ▶ Sistema de aquecimento de água;
- ▶ Gás canalizado;

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.

OSCAR PAULO 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 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 apartamentos usados, localizados no Jardim São Dimas.

4.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer 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, realizamos 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. Amplitude da amostra aproveitada.

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

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 26 dados da pesquisa, 19 foram efetivamente aproveitados na inferência.

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

4.4) 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.

◆ Coeficiente de determinação (r²):

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação.

◆ Análise de variância:

A análise de variância, que encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO 4, 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.

◆ 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.

OSCAR PAULO 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 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.

◆ **Verificação de auto-regressão:**

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

◆ **Verificação de homocedasticidade:**

O gráfico de resíduos x valor estimado, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico.

◆ **Normalidade de resíduos:**

O teste de seqüência, indica que os resíduos encontram-se normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

◆ **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."

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."*

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



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 Arbitrio, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central) encontrado no resultado final.

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 encontra-se 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 descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

► Apartamento

Área Privativa de Construção = 83,29 m²

Padrão de Acabamento = normal

4.7) Classificação da avaliação:

◆ **Quanto ao grau de fundamentação:**

■ **Classificação quanto à fundamentação: Grau I.**

◆ **Quanto ao grau de precisão:**

OSCAR PAULO 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 grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir:

Modo de Estatística Inferencial.

Amostra

Nº Am.	AREA	Unitario 2 R\$ m²	«CONSERVAÇÃO»	DORMITÓRIOS	«VALOR»
1	108,00	7.416,67	B entre nova e regular	3,00	890.000,00
«2»	90,00	9.600,00	B entre nova e regular	3,00	960.000,00
«3»	105,00	6.857,14	B entre nova e regular	3,00	800.000,00
«4»	96,00	6.281,25	C Regular	3,00	670.000,00
5	105,11	7.278,09	C Regular	3,00	850.000,00
«6»	98,00	5.464,29	C Regular	3,00	595.000,00
7	85,00	7.252,94	C Regular	3,00	685.000,00
«8»	98,00	5.464,29	C Regular	3,00	595.000,00
9	83,29	7.888,10	B entre nova e regular	3,00	730.000,00
10	83,00	8.024,10	B entre nova e regular	3,00	740.000,00
11	103,00	8.300,97	B entre nova e regular	3,00	950.000,00
12	105,00	7.714,29	B entre nova e regular	3,00	900.000,00
13	94,00	7.659,57	C Regular	3,00	800.000,00
14	95,00	8.052,63	B entre nova e regular	3,00	850.000,00
15	112,00	7.633,93	B entre nova e regular	3,00	950.000,00
16	83,29	7.563,93	C Regular	3,00	700.000,00
«17»	63,00	9.428,57	C Regular	2,00	660.000,00
«18»	85,30	6.858,15	C Regular	3,00	650.000,00
«19»	144,00	9.375,00	B entre nova e regular	4,00	1.500.000,00
20	153,00	7.352,94	B entre nova e regular	4,00	1.250.000,00
21	220,00	6.545,45	B entre nova e regular	4,00	1.600.000,00
«22»	105,00	6.428,57	C Regular	3,00	750.000,00
23	125,00	7.920,00	C Regular	3,00	1.100.000,00

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
«18»	0,90
«19»	0,90

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

20	0,90
21	0,90
«22»	0,90
23	0,90

Amostragens e 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:

- Unitario 2 R\$ m²: Valor Unitario por m² após o fator oferta.

Equação:

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

Variáveis Independentes:

- AREA: Area Útil em m².

- CONSERVAÇÃO: ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Classificação:

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

- DORMITÓRIOS: DORMITÓRIOS.

- VALOR: Valor total do imóvel

- Fator Oferta: Fator Oferta

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

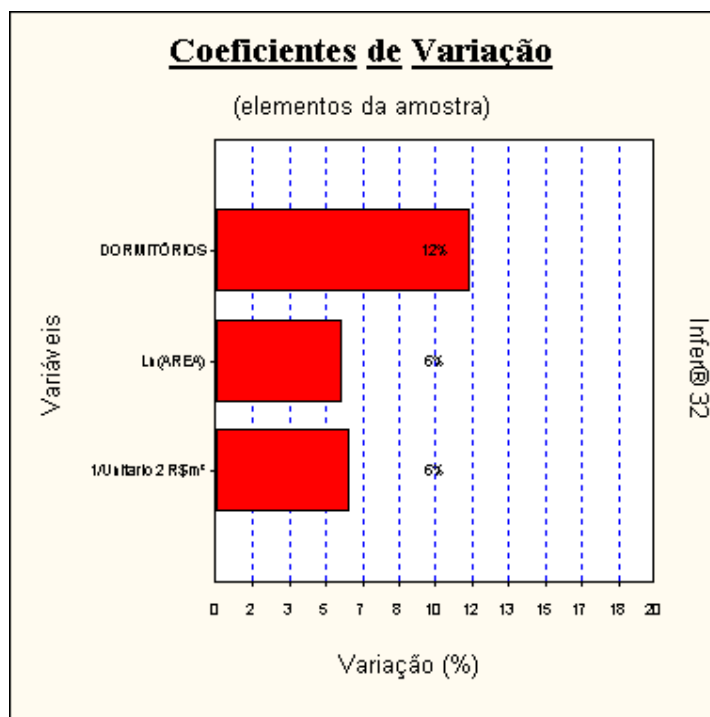
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 14
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 11
 Desvio padrão da regressão : $6,2782 \times 10^{-6}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Unitario 2 R\$ m²	$1,3175 \times 10^{-4}$	$8,0194 \times 10^{-6}$	6,09%
Ln(AREA)	4,6714	0,2702	5,79%
DORMITÓRIOS	3,14	0,3631	11,55%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Distribuição das Variáveis

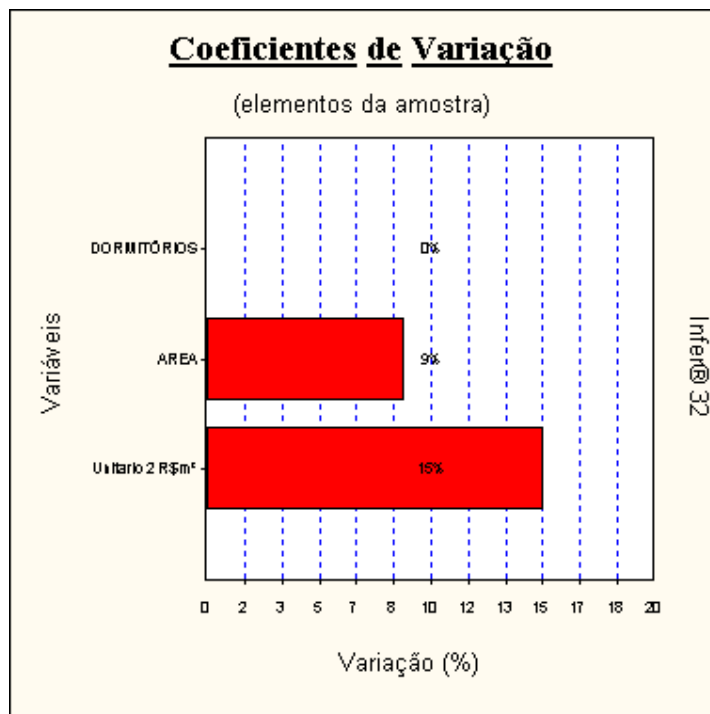


Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

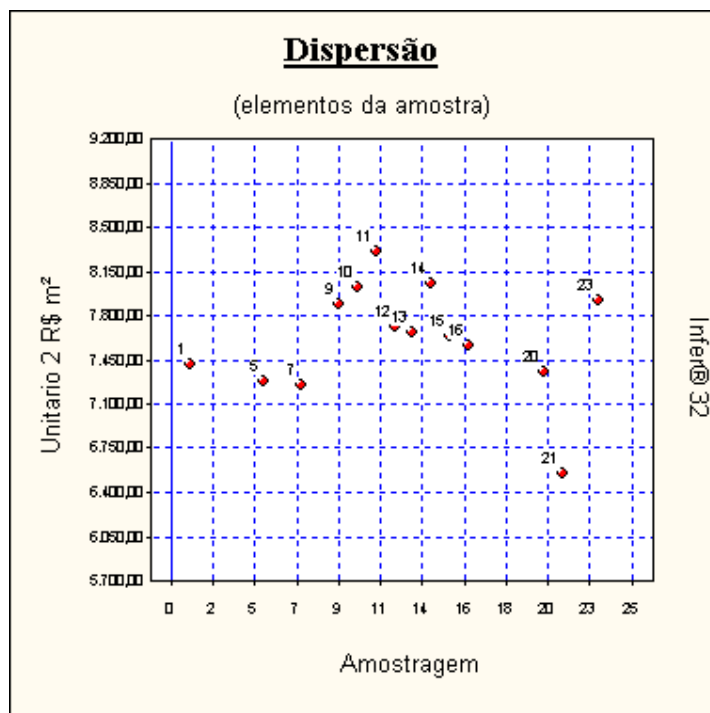
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Unitario 2 R\$ m²	7614,54	439,2649	6545,45	8300,97	1755,52	5,7687
AREA	111,05	36,7175	83,00	220,00	137,00	33,0642
DORMITÓRIOS	3,14	0,3631	3,00	4,00	1,00	11,5543

OSCAR PAULO 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

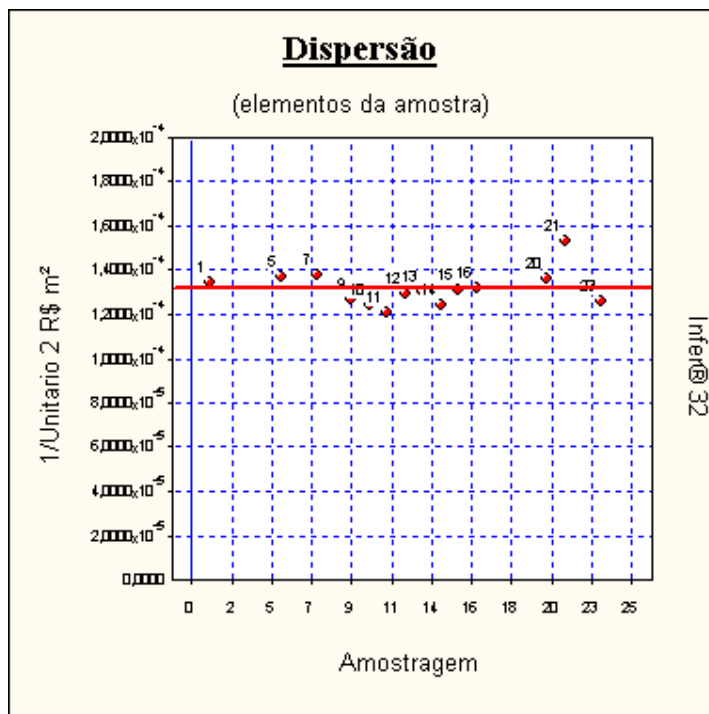


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Unitario 2 R\$ m².

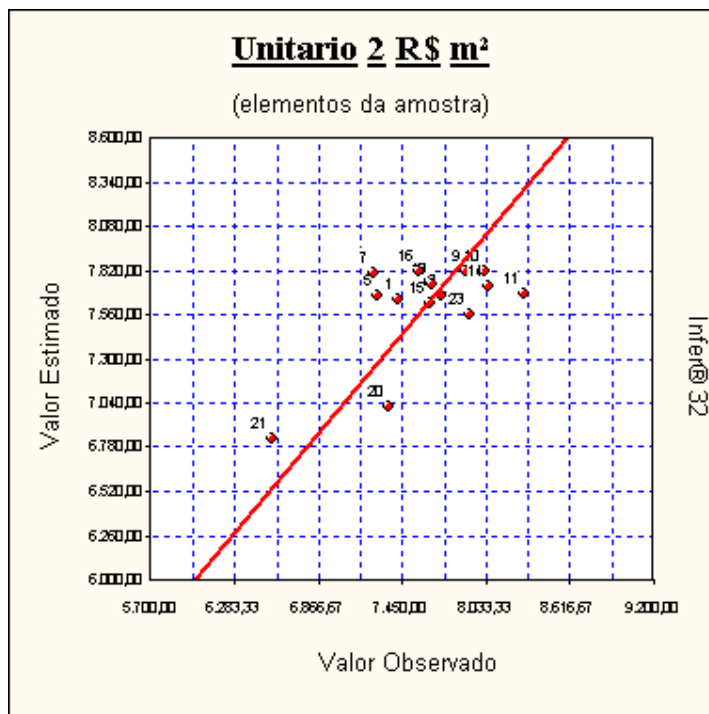
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	7.416,67	7.650,04	233,37	3,1466 %
5	7.278,09	7.666,90	388,81	5,3422 %
7	7.252,94	7.801,48	548,54	7,5630 %
9	7.888,10	7.814,61	-73,49	-0,9317 %
10	8.024,10	7.816,87	-207,23	-2,5826 %
11	8.300,97	7.679,55	-621,42	-7,4861 %
12	7.714,29	7.667,55	-46,74	-0,6059 %
13	7.659,57	7.737,11	77,54	1,0124 %
14	8.052,63	7.730,41	-322,22	-4,0015 %
15	7.633,93	7.627,56	-6,37	-0,0835 %
16	7.563,93	7.814,61	250,68	3,3141 %
20	7.352,94	7.019,28	-333,66	-4,5378 %
21	6.545,45	6.834,66	289,21	4,4185 %
23	7.920,00	7.560,46	-359,54	-4,5397 %

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

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

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

Valores Estimados x Valores Observados



Modelo da Regressão

$$1/[\text{Unitario 2 R\$ m}^2] = 5,6940 \times 10^{-5} + 1,0596 \times 10^{-5} \times \ln([\text{AREA}]) + 8,0560 \times 10^{-6} \times [\text{DORMITÓRIOS}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Unitario 2 R\$ m}^2] = 1/(5,6940 \times 10^{-5} + 1,0596 \times 10^{-5} \times \ln([\text{AREA}]) + 8,0560 \times 10^{-6} \times [\text{DORMITÓRIOS}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
AREA	b1 = 1,0595x10 ⁻⁵	1,2130x10 ⁻⁵	-5,9429x10 ⁻⁶	2,7134x10 ⁻⁵
DORMITÓRIOS	b2 = 8,0560x10 ⁻⁶	9,0290x10 ⁻⁶	-4,2544x10 ⁻⁶	2,0366x10 ⁻⁵

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,6938
 Valor t calculado : 3,195
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,796 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,4814
 Coeficiente r² ajustado : 0,3871

OSCAR PAULO 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	Unitario 2 R\$ m ²	AREA	DORMITÓRIOS
Unitario 2 R\$ m ²	1,8445x10 ⁻³	2,4387x10 ⁻⁷	8,6356x10 ⁻³	5,8225x10 ⁻³
AREA	65,4000	8,6356x10 ⁻³	306,4614	206,6241
DORMITÓRIOS	44,0000	5,8225x10 ⁻³	206,6241	140,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	4,0247x10 ⁻¹⁰	2	2,0123x10 ⁻¹⁰	5,105
Residual	4,3358x10 ⁻¹⁰	11	3,9416x10 ⁻¹¹	
Total	8,3605x10⁻¹⁰	13	6,4311x10⁻¹¹	

F Calculado : 5,105

F Tabelado : 3,982 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 2,7%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Correlações Parciais

	Unitario 2 R\$ m ²	AREA	DORMITÓRIOS
Unitario 2 R\$ m ²	1,0000	0,6662	0,6674
AREA	0,6662	1,0000	0,8473
DORMITÓRIOS	0,6674	0,8473	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Unitario 2 R\$ m ²	AREA	DORMITÓRIOS
Unitario 2 R\$ m ²	∞	2,963	2,972
AREA	2,963	∞	5,292
DORMITÓRIOS	2,972	5,292	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,796 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,0877

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
AREA	b1	1,645	13%	Sim
DORMITÓRIOS	b2	1,680	12%	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.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 0,5399

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
AREA	b1	0,874	20%
DORMITÓRIOS	b2	0,892	20%

Estatística dos Resíduos

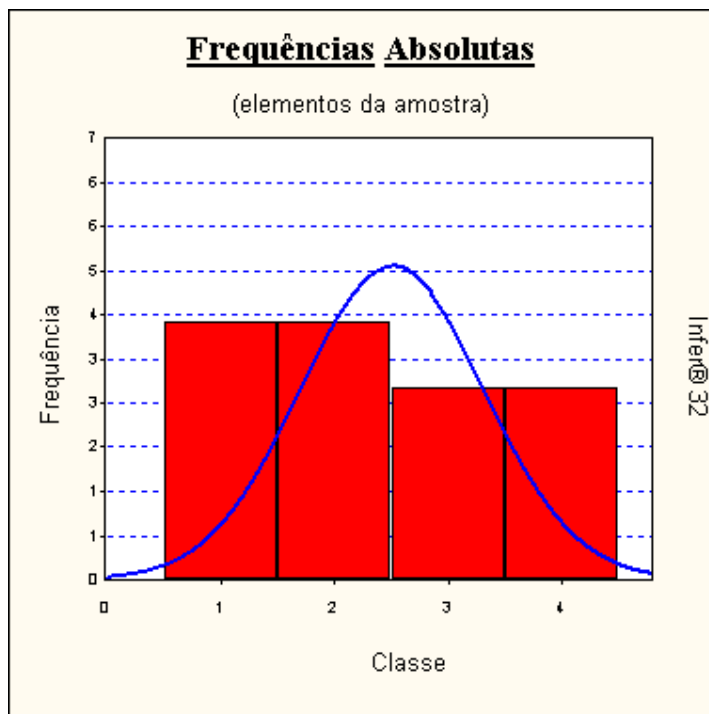
Número de elementos : 14
Graus de liberdade : 13
Valor médio : $-5,1994 \times 10^{-24}$
Variância : $3,0970 \times 10^{-11}$
Desvio padrão : $5,5650 \times 10^{-6}$
Desvio médio : $4,6842 \times 10^{-6}$
Variância (não tendenciosa) : $3,9416 \times 10^{-11}$
Desvio padrão (não tend.) : $6,2782 \times 10^{-6}$
Valor mínimo : $-9,7481 \times 10^{-6}$
Valor máximo : $9,6943 \times 10^{-6}$
Amplitude : $1,9442 \times 10^{-5}$
Número de classes : 4
Intervalo de classes : $4,8606 \times 10^{-6}$

Intervalos de Classes

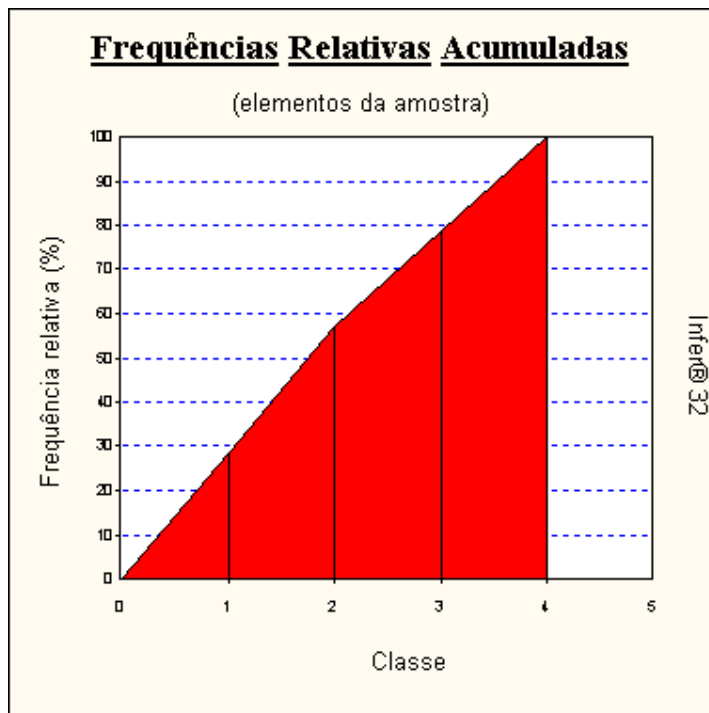
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-9,7481 \times 10^{-6}$	$-4,8875 \times 10^{-6}$	4	28,57	$-6,8484 \times 10^{-6}$
2	$-4,8875 \times 10^{-6}$	$-2,6899 \times 10^{-8}$	4	28,57	$-1,3489 \times 10^{-6}$
3	$-2,6899 \times 10^{-8}$	$4,8337 \times 10^{-6}$	3	21,43	$3,2208 \times 10^{-6}$
4	$4,8337 \times 10^{-6}$	$9,6943 \times 10^{-6}$	3	21,43	$7,7089 \times 10^{-6}$

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

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

Amostragens não utilizadas na avaliação:

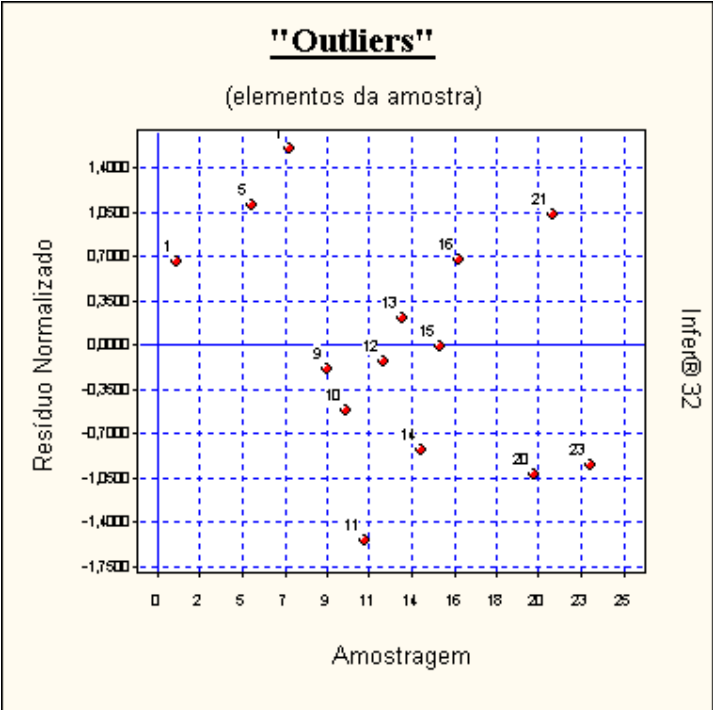
Nº Am.	Unitario 2 R\$ m²	Erro/Desvio Padrão(*)
2	9600,0000	1,4604x10 ⁶
3	6857,1400	1,4069x10 ⁶
4	6281,2500	1,3929x10 ⁶
6	5464,2900	1,3707x10 ⁶
8	5464,2900	1,3707x10 ⁶
17	9428,5700	1,4576x10 ⁶
18	6858,1500	1,4069x10 ⁶
19	9375,0000	1,4567x10 ⁶
22	6428,5700	1,3966x10 ⁶

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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

Gráfico de Indicação de Outliers



OSCAR PAULO 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: 11,56 (para o nível de significância de 0,10 %)

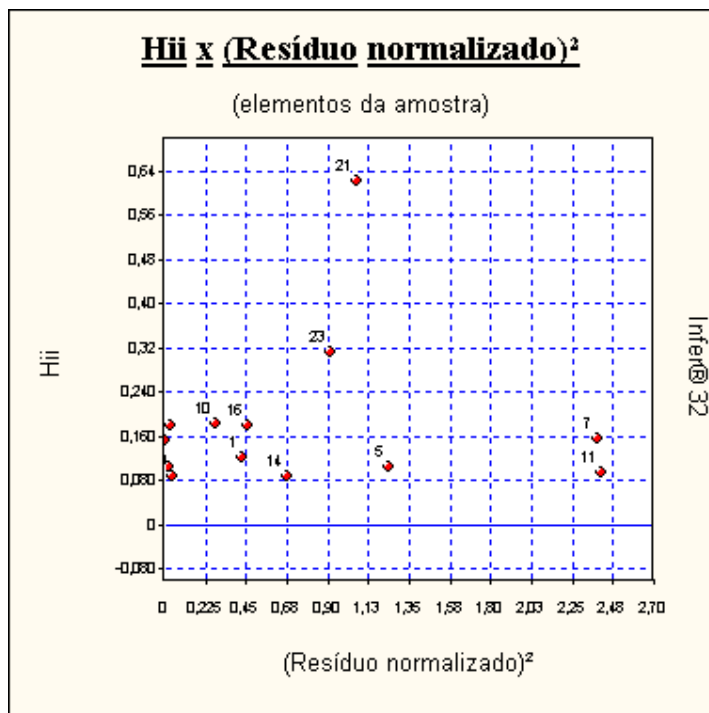
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0224	0,1212	Sim
5	0,0529	0,1035	Sim
7	0,1727	0,1551	Sim
9	$3,1590 \times 10^{-3}$	0,1777	Sim
10	0,0250	0,1818	Sim
11	0,0920	0,0939	Sim
12	$6,7617 \times 10^{-4}$	0,1030	Sim
13	$1,5470 \times 10^{-3}$	0,0887	Sim
14	0,0233	0,0861	Sim
15	$2,1719 \times 10^{-5}$	0,1535	Sim
16	0,0399	0,1777	Sim
20	1,5503	0,6231	Sim
21	1,5503	0,6231	Sim
23	0,1998	0,3110	Sim

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

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

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 %	64,29 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
11	-9,7481x10 ⁻⁶	0,0602	0,0714	0,0602	0,0111
20	-6,4648x10 ⁻⁶	0,1516	0,1429	0,0801	8,7153x10 ⁻³
23	-6,0045x10 ⁻⁶	0,1694	0,2143	0,0265	0,0448
14	-5,1762x10 ⁻⁶	0,2048	0,2857	9,4509x10 ⁻³	0,0808
10	-3,3039x10 ⁻⁶	0,299	0,3571	0,0136	0,0577
9	-1,1922x10 ⁻⁶	0,425	0,4286	0,0675	3,8757x10 ⁻³
12	-7,9019x10 ⁻⁷	0,450	0,5000	0,0213	0,0500
15	-1,0946x10 ⁻⁷	0,493	0,5714	6,9552x10 ⁻³	0,0783
13	1,3084x10 ⁻⁶	0,583	0,6429	0,0111	0,0603
1	4,1131x10 ⁻⁶	0,744	0,7143	0,1009	0,0295
16	4,2409x10 ⁻⁶	0,750	0,7857	0,0360	0,0353
21	6,4648x10 ⁻⁶	0,848	0,8571	0,0627	8,7153x10 ⁻³
5	6,9678x10 ⁻⁶	0,866	0,9286	9,3220x10 ⁻³	0,0621
7	9,6943x10 ⁻⁶	0,939	1,0000	0,0101	0,0612

Maior diferença obtida: 0,1009

Valor crítico: 0,3140 (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).

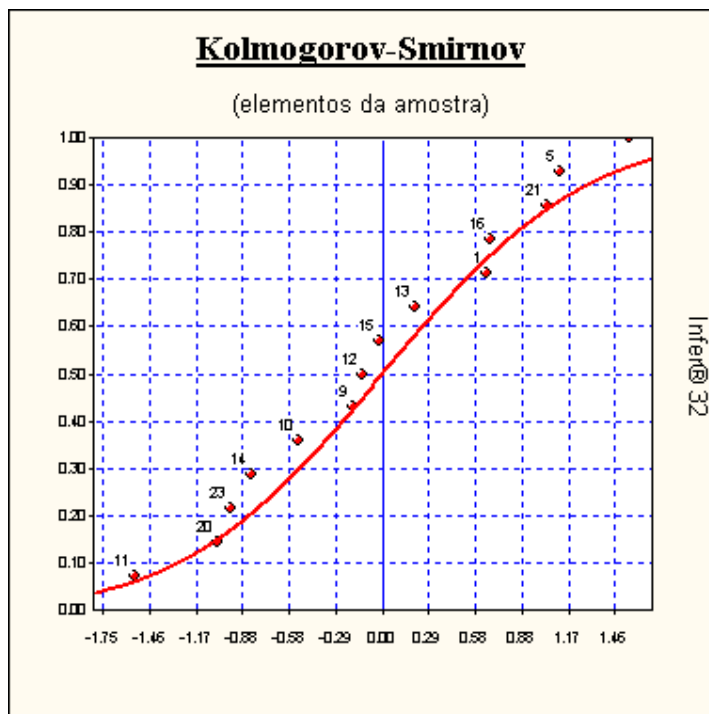
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

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 ..	: 6
Número de elementos negativos .	: 8
Número de sequências	: 8
Média da distribuição de sinais	: 7
Desvio padrão	: 1,871

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,3657
Limite superior. : -0,2032
Intervalo para a normalidade: [-1,2817, 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Teste de Sinais

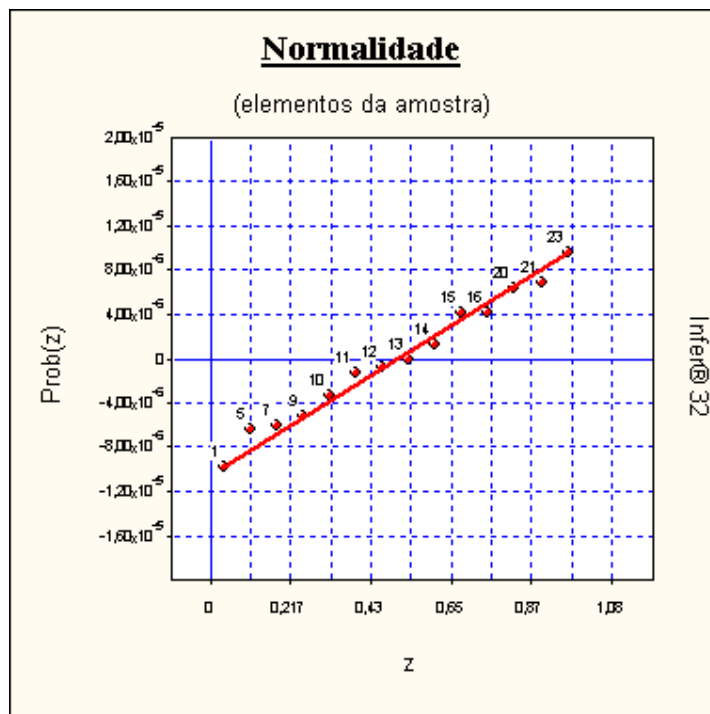
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado)	: 0,5345
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).

OSCAR PAULO 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) : 1,8189
(nível de significância de 5,0%)

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

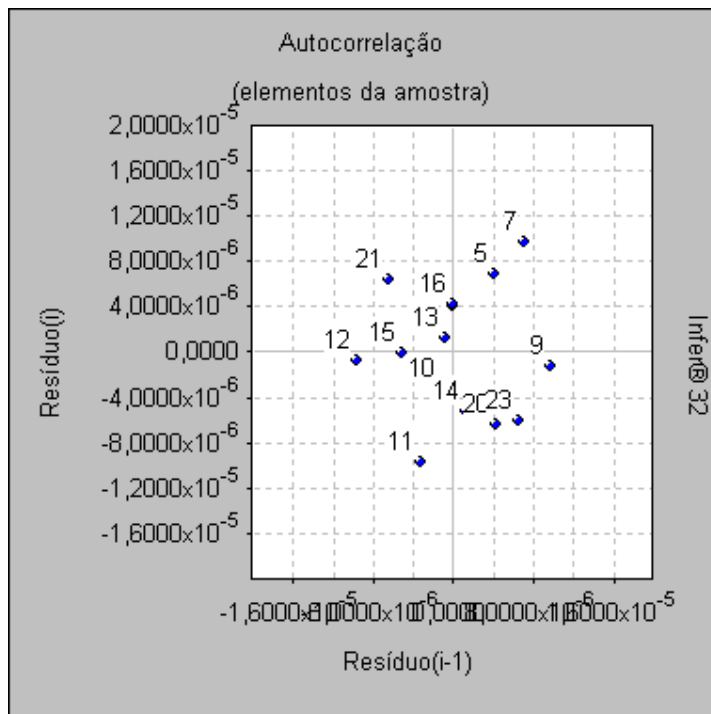
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

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

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

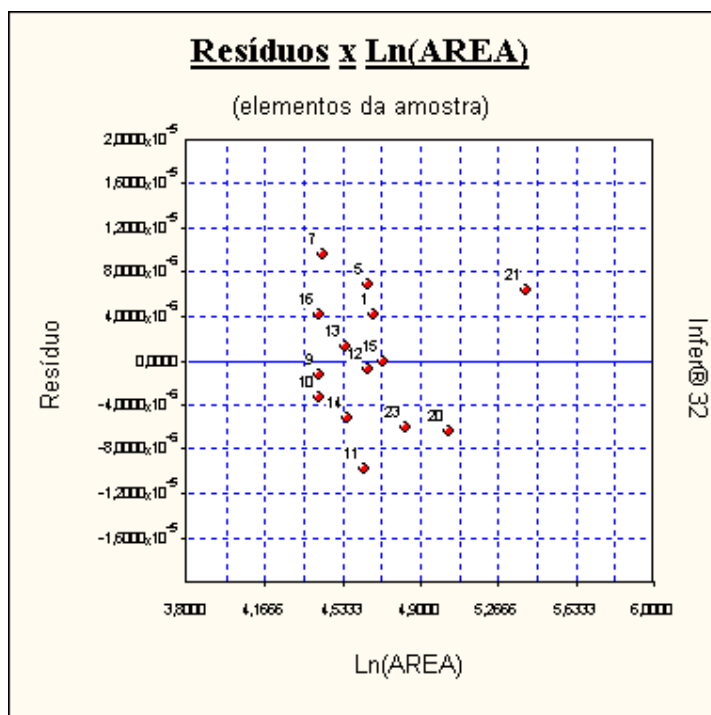
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Gráfico de Autocorrelação



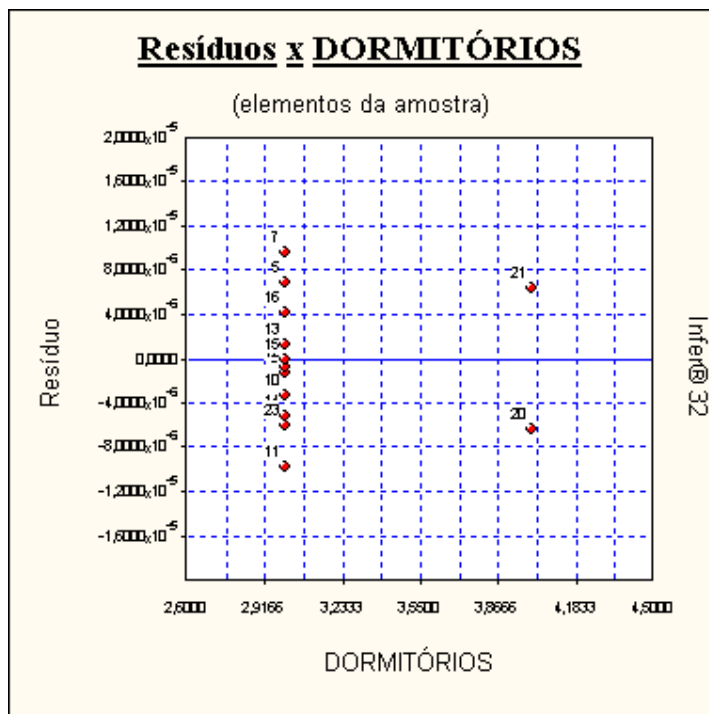
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

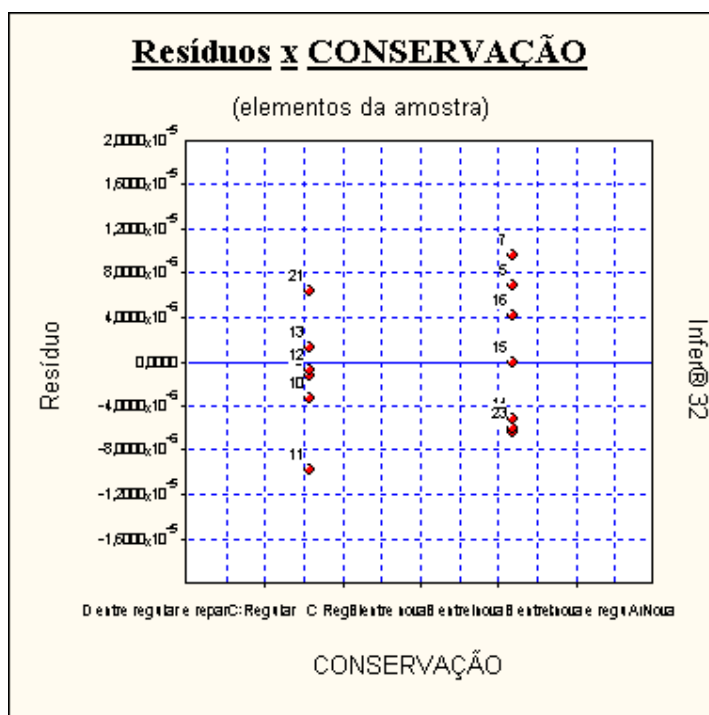


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Independentes

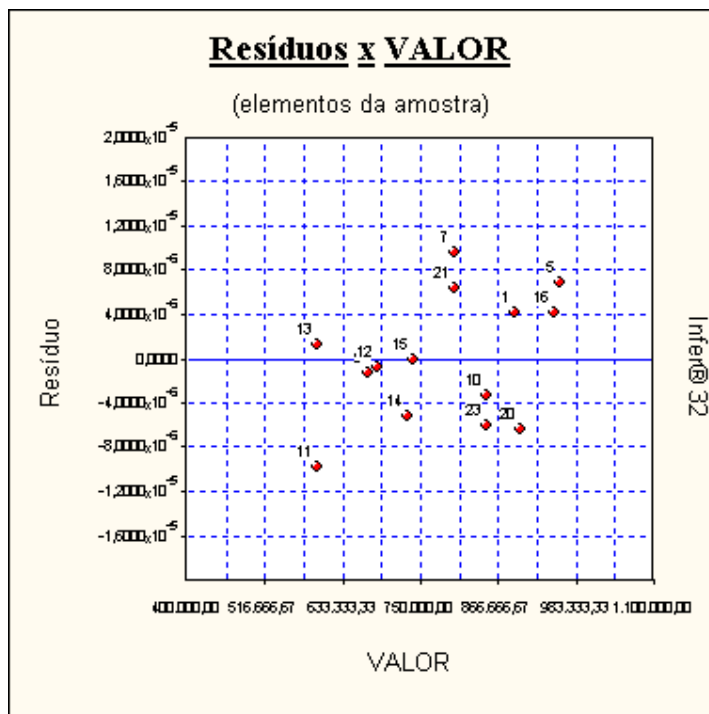


Resíduos x Variáveis Omitidas

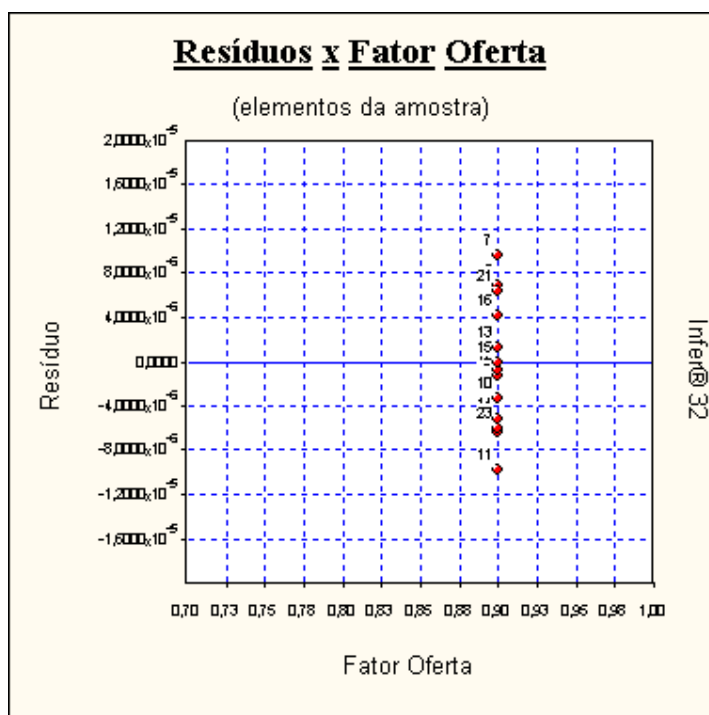


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

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	83,00	220,00	83,29
DORMITÓRIOS	3,00	4,00	3,00

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- AREA = 83,29
- DORMITÓRIOS = 3,00

Estima-se Unitario 2 R\$ m² do APARTAMENTO = m² 7.814,61

O modelo utilizado foi:

[Unitario 2 R\$ m²] = 1/(5,6940x10⁻⁵ + 1,0596x10⁻⁵ x Ln([AREA]) + 8,0560x10⁻⁶ x [DORMITÓRIOS])

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

Mínimo: m² 7.600,29

Máximo: m² 8.041,37

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

Para uma AREA de 83,29 m², teremos:

Valor de mercado obtido = R\$/M² 650.878,81

Valor de mercado mínimo = R\$/M² 633.028,06

Valor de mercado máximo = R\$/M² 669.765,51

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	Aprovada
AREA	83,00	220,00	83,29	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
DORMITÓRIOS	3,00	4,00	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 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 9.961,16
- Limite inferior: 20,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 7.854,54

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado
Unitario 2 R\$ m²	6.545,45	8.300,97	7.814,61	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: 7.814,61
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 15.629,22
- 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	7.816,87	7.232,90	7,4% abaixo do lim. inferior	Aprovada
DORMITÓRIOS	7.814,61	7.351,78	5,9% 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	7.570,87	8.074,57	503,70	6,44 %
DORMITÓRIOS	7.708,67	7.923,50	214,83	2,75 %
E(Unitario 2 R\$ m²)	7.285,71	8.426,31	1.140,59	14,52 %
Valor estimado	7.600,29	8.041,37	441,08	5,64 %

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 (Unitario 2 R\$ m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
AREA	-7,7687	-0,0828%
DORMITÓRIOS	-491,9658	-0,1888%

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

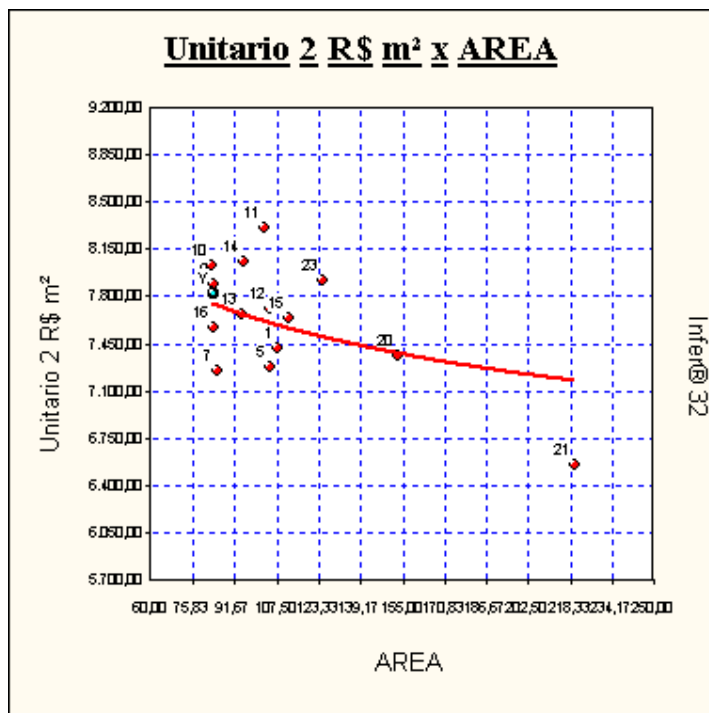
(**) *variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.*

Gráficos da Regressão (2D)

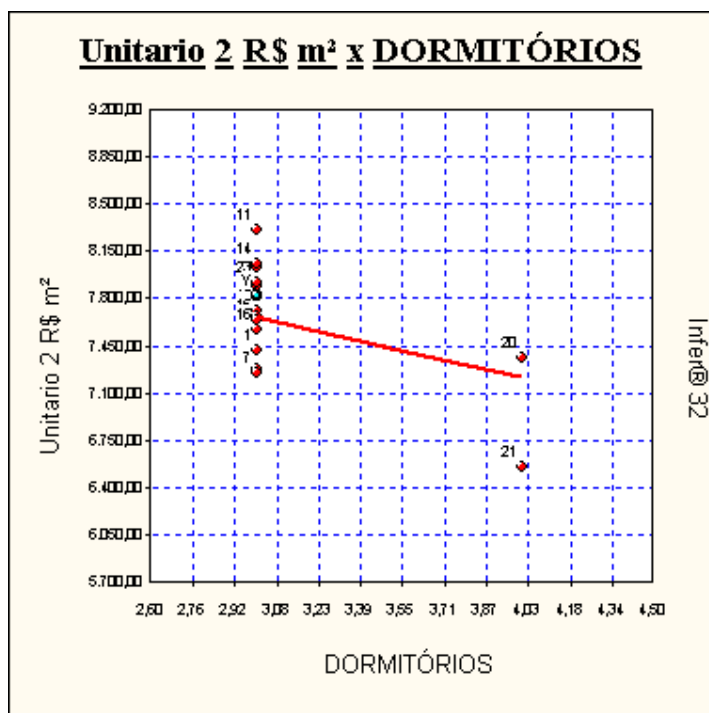
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- AREA = 106,8504
- DORMITÓRIOS = 3,1428

OSCAR PAULO 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)

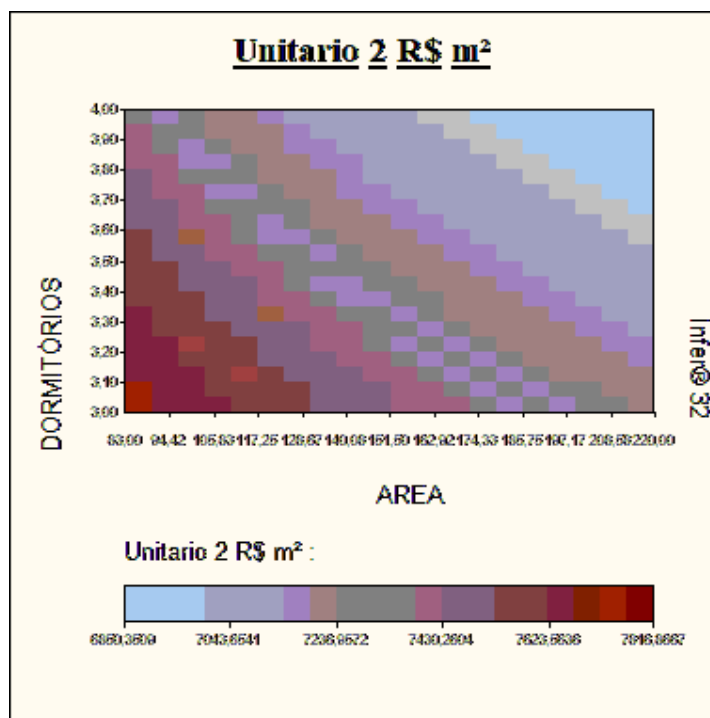


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- AREA = 106,8504
- DORMITÓRIOS = 3,1428



Gráficos da Regressão (3D)

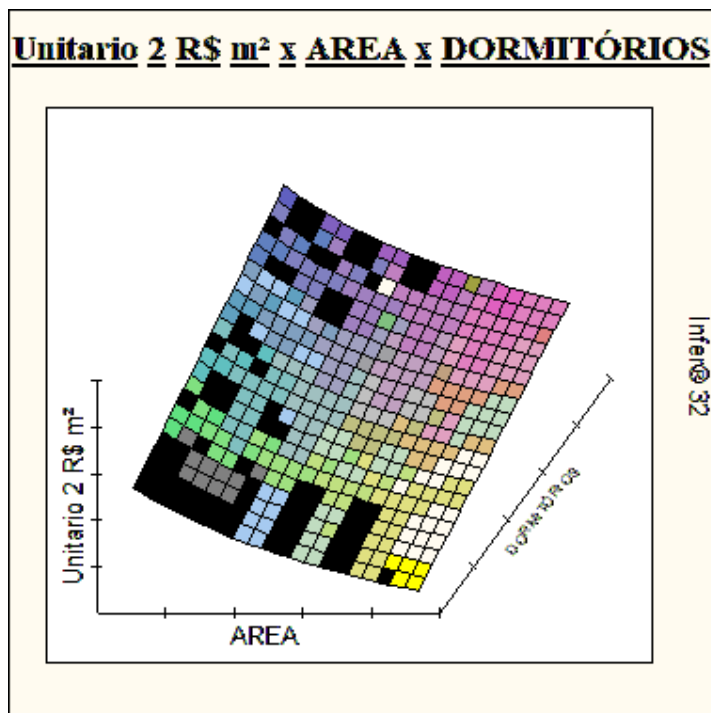
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- AREA = 106,8504
- DORMITÓRIOS = 3,1428

Limites dos eixos dos gráficos:

- Unitario 2 R\$ m² : [6545,4500 ; 8300,9700]
- AREA : [83,0000 ; 220,0000]
- DORMITÓRIOS : [3,0000 ; 4,0000]

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



CONCLUSÃO

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\$ 553.246,00

VALOR DE MERCADO mínima = R\$ 538.075,00

VALOR DE MERCADO máxima = R\$ 569.300,00

Com estado de conservação, necessitando de Reparos Simples – idade construtiva de 20 anos; aplicando o Cálculo do Campo de Arbitrio; o resultado da avaliação ficou entre o Limite Inferior do intervalo calculado e a Estimativa de Tendência Central.

Conclui que o Valor de Mercado do Imóvel Avaliando deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) é de R\$ 553.246,00 (quinhentos e cinquenta e três mil e duzentos e quarenta e seis reais).

OSCAR PAULO 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

VISTA DA SALA 2 AMBIENTES



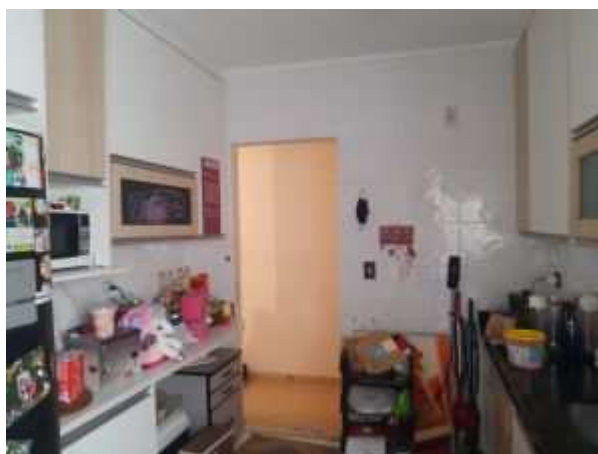
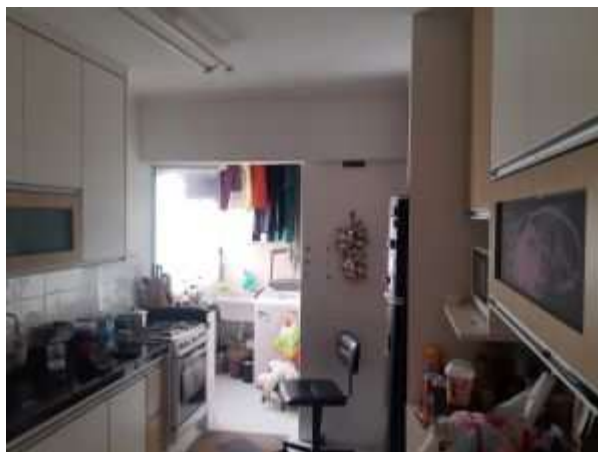
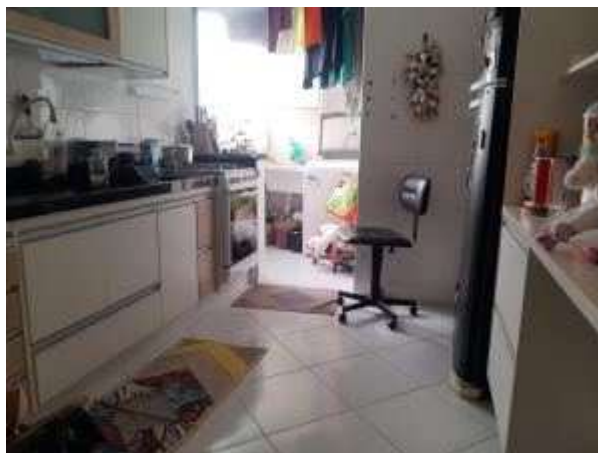
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



VISTA DA COZINHA

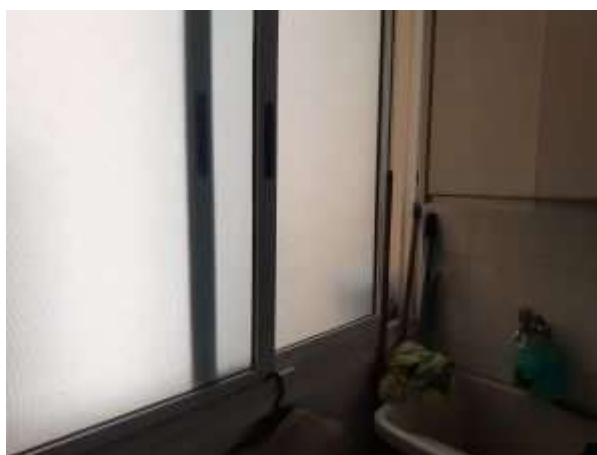


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

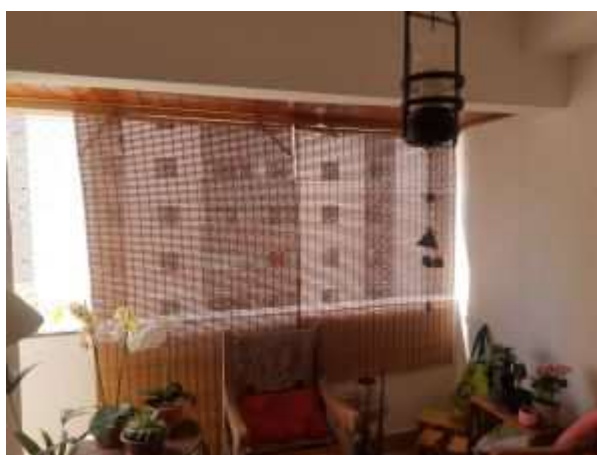


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

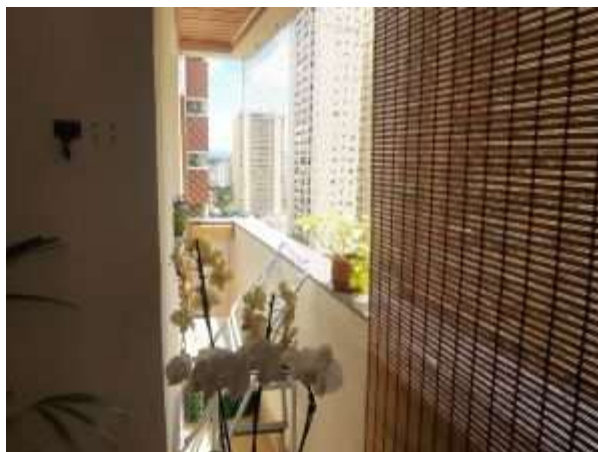
VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO



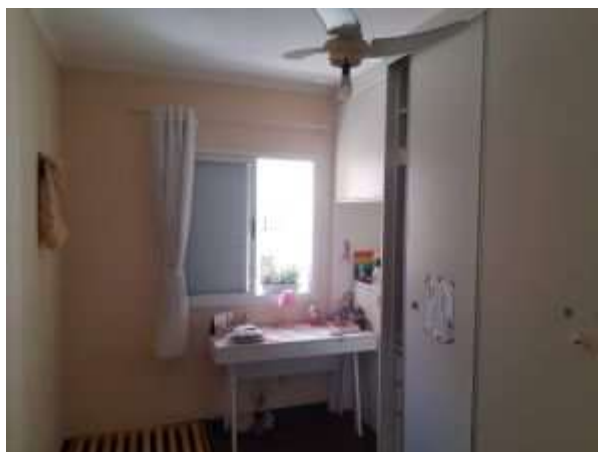
VISTA DA SACADA



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



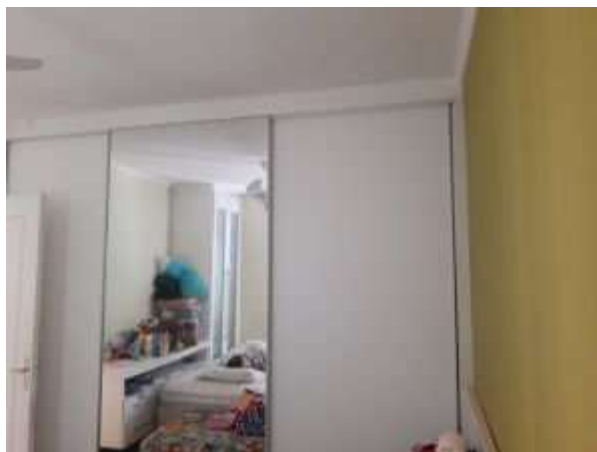
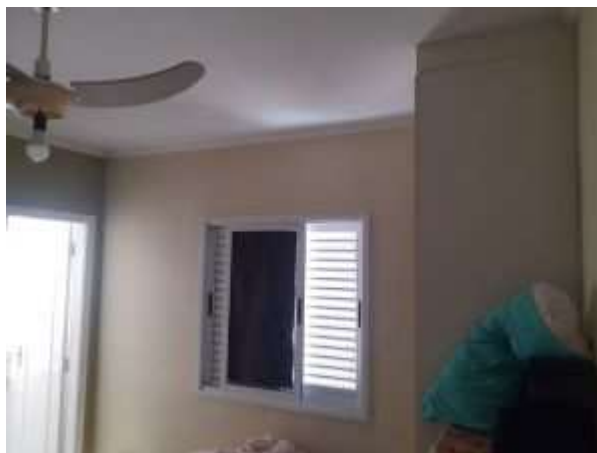
VISTA DOS DORMITÓRIOS



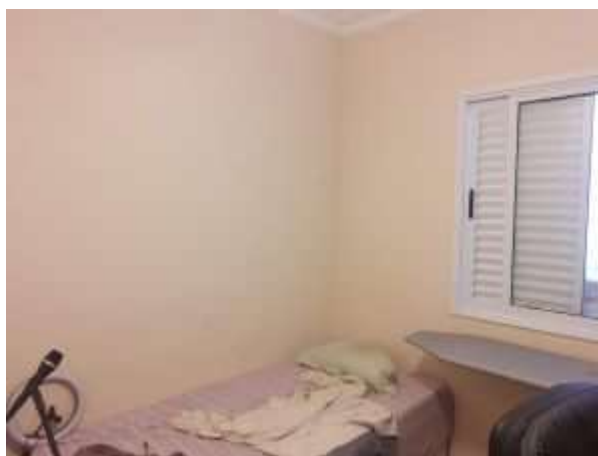
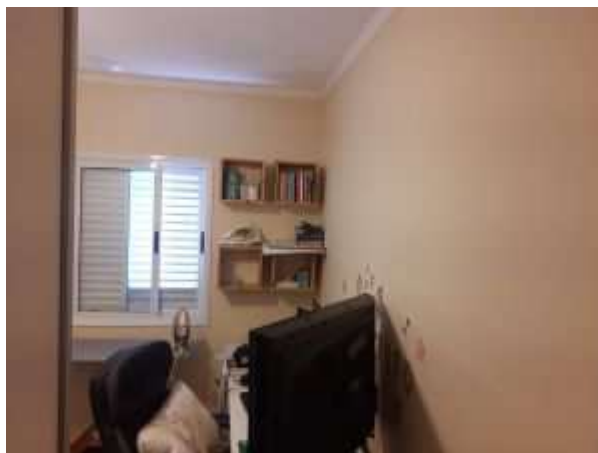
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



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



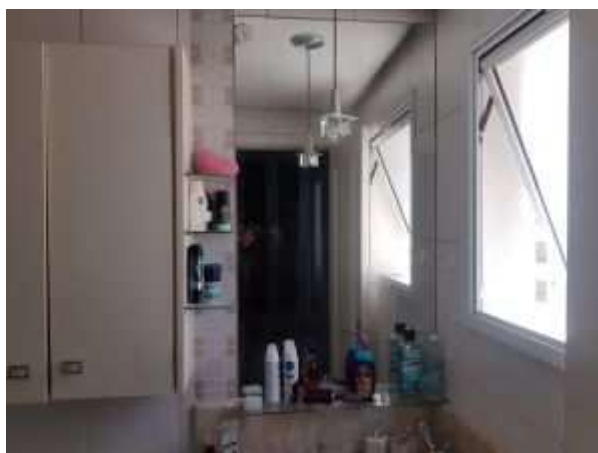
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



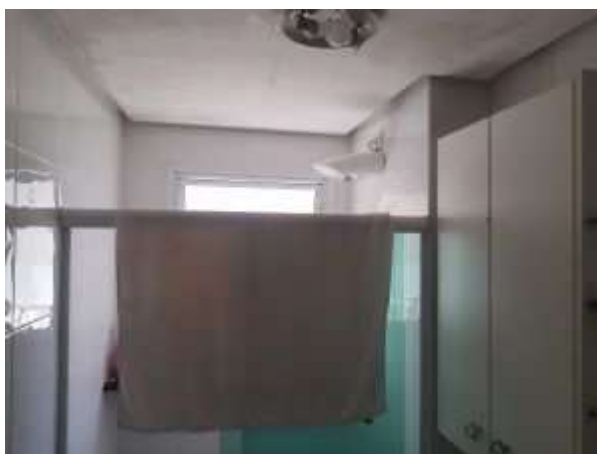
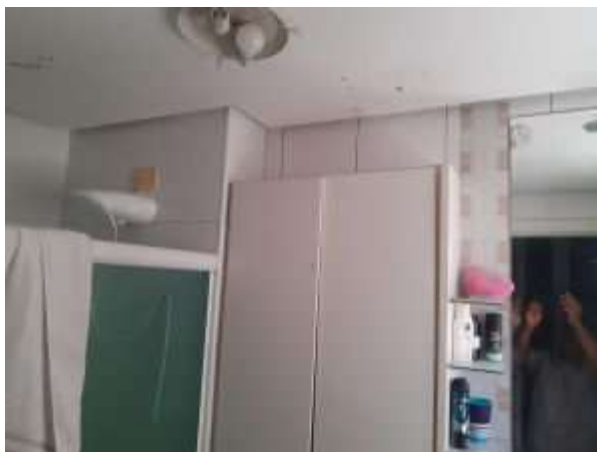
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



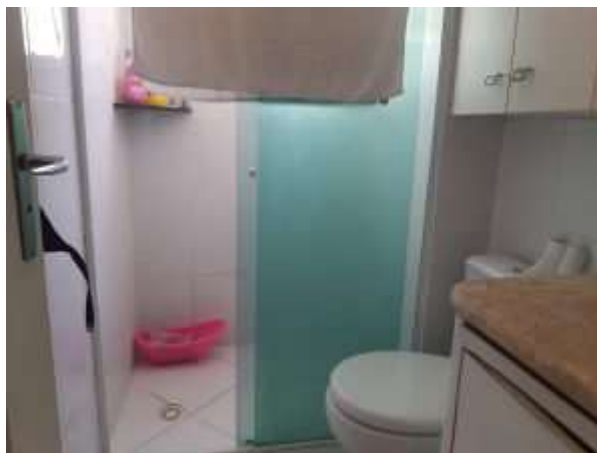
VISTA DOS BANHEIROS



OSCAR PAULO 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

VISTA DO HALL 9º ANDAR



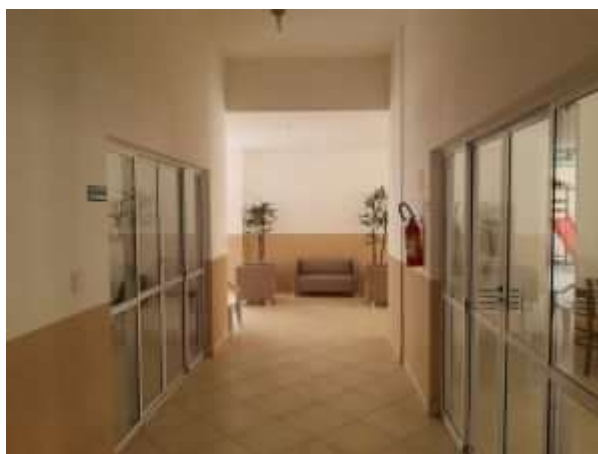
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



VISTA DO HALL PORTARIA



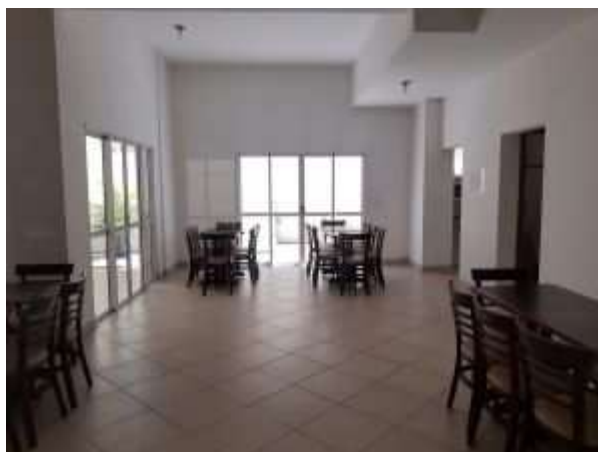
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



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



VISTA DA ÁREA DE LAZER



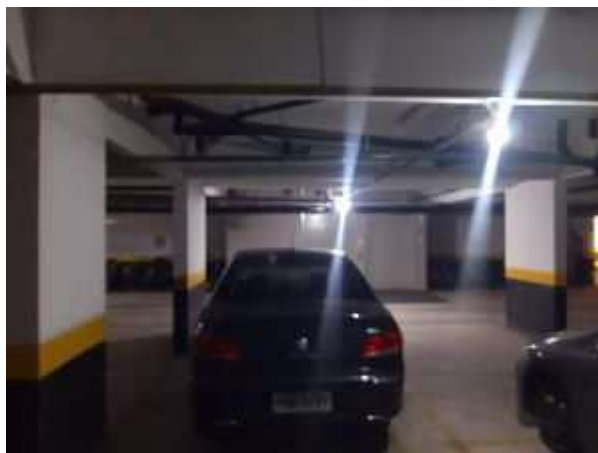
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



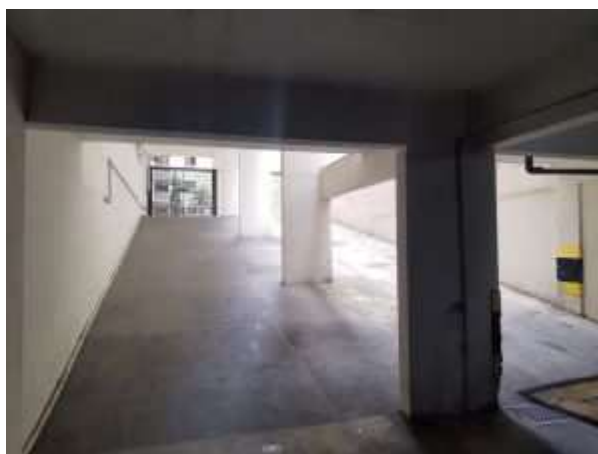
VISTA GARAGEM SUBSOLO



OSCAR PAULO 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



VISTA ÁREA EXTERNA DO CONDOMÍNIO



OSCAR PAULO 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



FACHADA



LISTAGEM COM OS ELEMENTOS PESQUISADOS

ELEMENTO 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

Apartamento / Padrão - Jardim Aquarius - Venda -
 Residencial | Grand Classique
 Apartamento Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 16055	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Suítes 2	Banheiros 4	Garagens 2
A. Útil 108.00 M²					

Descrição do Imóvel

| RESIDENCIAL EDIFÍCIO GRAND CLASSIQUE - JARDIM AQUARIUS |

Venda	890.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	890.000,00



(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



ELEMENTO 02



Apartamento para venda com 3 quartos e 2 vagas de
 garagem com 90m² - Jardim Aquarius

Apartamento Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 16044	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Suíte 1	Banheiros 3	Garagens 2
A. Útil 90.00 M²					

Descrição do Imóvel

APARTAMENTO PARA VENDA

| RESIDENCIAL EDIFÍCIO PÁTIO CONDOMÍNIO CLUBE - JARDIM AQUARIUS |

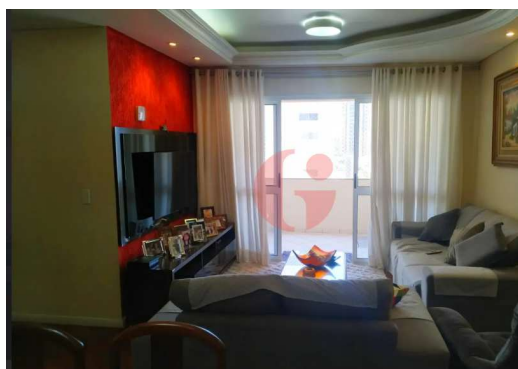
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Venda	960.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	960.000,00



(12) 3203-5000 (012) 99114-8401 

ELEMENTO 03



Apartamento para venda com 3 quartos e 2 vagas de garagem com 105m² - Jardim Aquarius

Apartamento Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 16033	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Suíte 1	Banheiros 2	Garagens 2
A. Útil 105.00 M²					

Descrição do Imóvel

APARTAMENTO PARA VENDA

| RESIDENCIAL EDIFÍCIO ILHABELA - JARDIM AQUARIUS |

Venda	800.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	800.000,00



(12) 3203-5000 (012) 99114-8401 

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

ELEMENTO 04



Apartamento para venda com 3 quartos e 2 vagas de garagem com 96m² - Jardim Aquarius

Apartamento Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 16030	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Suíte 1	Banheiros 2	Garagens 2
A. Útil 96,00 M²					

Descrição do Imóvel

APARTAMENTO PARA VENDA

| RESIDENCIAL EDIFÍCIO PORTAL AQUARIUS - JARDIM AQUARIUS |

Venda	670.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	670.000,00



(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



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

ELEMENTO 05



Apartamento sol da manhã para venda com 3 suítes e 2 vagas de garagem - 108m² no Jardim Aquarius

Apartamento Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 16029	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Suítes 3	Banheiros 4	Garagens 2
A. Útil 105.11 M²					

Descrição do Imóvel

APARTAMENTO PARA VENDA

| EDIFÍCIO GRAND CLASSIQUE - JARDIM AQUARIUS |

Venda	850.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	850.000,00



(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



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

ELEMENTO 06



Apartamento para venda com 3 quartos e 2 vagas de garagem com 98m² - Jardim Aquarius

Apartamento Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 16007	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Suíte 1	Banheiros 3	Garagens 2
A. Construída 98.00 M²	A. Útil 98.00 M²				

Descrição do Imóvel

APARTAMENTO PARA VENDA

| VILLAGE AQUARIUS - JARDIM AQUARIUS |

Venda	595.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	595.000,00



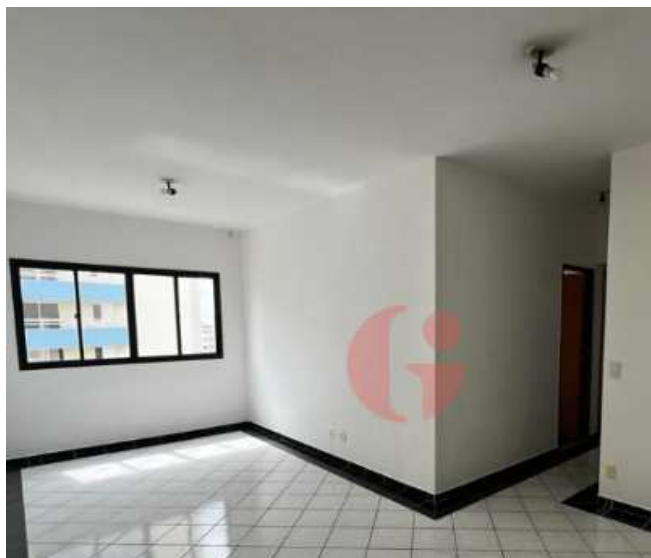
(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



OSCAR PAULO 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 para venda com 3 quartos e 2 vagas de garagem com 85m² - Jardim Aquarius

Apartamento Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 16000	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Suite 1	Banheiros 2	Garagens 2
A. Útil 85.00 M²					

Descrição do Imóvel

APARTAMENTO PARA VENDA

| RESIDENCIAL EDIFÍCIO SPORT TOWER - JARDIM AQUARIUS |

Venda	685.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	685.000,00



(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



OSCAR PAULO 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



Apartamento para venda com 3 quartos, 1 suíte e sacada com 98m² no Jardim Aquarius

Apartamento Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 15991	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Suíte 1	Banheiros 2	Garagens 2
A. Útil 98.00 M²					

Descrição do Imóvel

APARTAMENTO PARA VENDA

| VILLAGE AQUARIUS - JARDIM AQUARIUS |

Venda	595.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	595.000,00



(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



OSCAR PAULO 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 para venda com 3 quartos e 2 vagas de garagem com 84m² - Jardim Aquarius

Apartamento Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 15979	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Suíte 1	Banheiros 2	Garagens 2
A. Útil 84.00 M²					

Descrição do Imóvel

APARTAMENTO PARA VENDA

| RESIDENCIAL EDIFÍCIO ARUANÃ - JARDIM AQUARIUS |

Venda	730.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	730.000,00



(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



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

ELEMENTO 10



Apartamento para venda com 3 quartos e 2 vagas de garagem com 83m² - Jardim Aquarius

Apartamento Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 15825	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Suíte 1	Banheiros 2	Garagens 2
A. Construída 83.00 M²					

Descrição do Imóvel

APARTAMENTO MOBILIADO PARA VENDA

| RESIDENCIAL EDIFÍCIO BALTIMORE - JARDIM AQUARIUS |

Venda	740.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	740.000,00



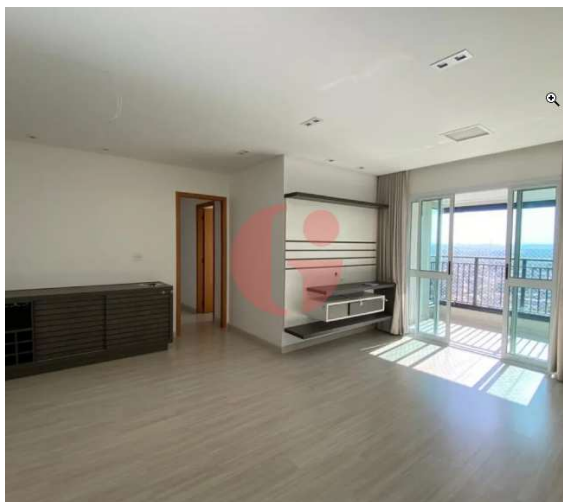
(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



OSCAR PAULO 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



Apartamento para venda com 3 quartos e 2 vagas de garagem 103m² - Jardim Aquarius

Apartamento Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 15720	Faça Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Suíte 1	Banheiros 2	Garagens 2
A. Construída 103.00 M²	A. Útil 103.00 M²				

Descrição do Imóvel

APARTAMENTO PARA VENDA

| RESIDENCIAL EDÍFICIO THE VIEW - JARDIM AQUÁRIUS |

Venda	950.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	950.000,00



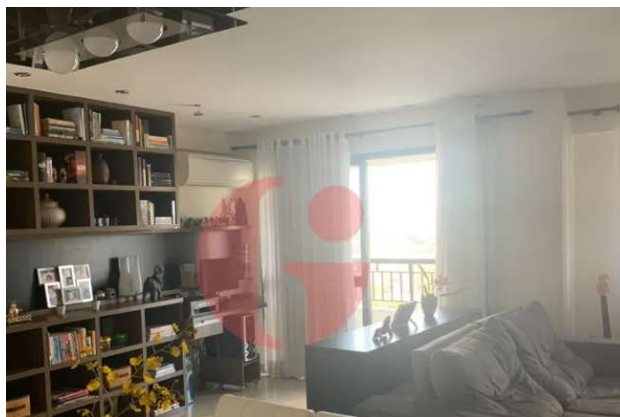
(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



OSCAR PAULO 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



Apartamento para venda com 3 suítes e 2 vagas de garagem com 105m² - Jardim Aquarius

Apartamento Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 15674	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Suítes 3	Banheiros 4	Garagens 2
-----------------	---------------------------	------------------	-------------	----------------	---------------

Descrição do Imóvel

APARTAMENTO PARA VENDA

| RESIDENCIAL EDIFÍCIO GRAND CLASSIQUE - JARDIM AQUARIUS |

Venda	900.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	900.000,00



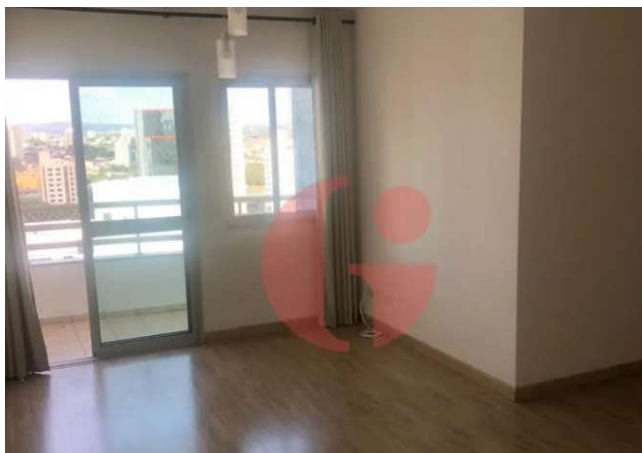
(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



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

ELEMENTO 13



Apartamento para venda com 3 quartos e 2 vagas de garagem com 94m² - Jardim Aquarius

Apartamento Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 15649	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Suíte 1	Banheiros 2	Garagens 2
A. Construída 94.00 M²	A. Útil 94.00 M²				

Descrição do Imóvel

APARTAMENTO PARA VENDA

| RESIDENCIAL EDIFÍCIO BRISOL - JARDIM AQUARIUS |

Venda	800.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	800.000,00



(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



OSCAR PAULO 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 Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 15580	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Suíte 1	Banheiros 2	Garagens 4
A. Construída 95.00 MP²	A. Útil 95.00 MP²				

Descrição do Imóvel

APARTAMENTO PARA VENDA

| RESIDENCIAL EDIFÍCIO AQUARIUS TOWER - JARDIM AQUARIUS |

Venda	850.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	850.000,00



(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



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

ELEMENTO 15



Apartamento para venda com 3 quartos e 2 vagas de garagem com 112m² - Jardim Aquarius

Apartamento Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 15546	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Suite 1	Banheiros 2	Garagens 2
A. Útil 112,00 M²					

Descrição do Imóvel

APARTAMENTO PARA VENDA

| RESIDENCIAL EDIFÍCIO THE VIEW - JARDIM AQUARIUS |

Venda	950.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	950.000,00



(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



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

ELEMENTO 16



Apartamento para venda e locação com 3 quartos e 2 vagas de garagem com 83m² - Jardim Aquarius

Apartamento Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 15477	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Suite 1	Banheiros 2	Garagens 2
A. Útil 83,00 M²					

Descrição do Imóvel

APARTAMENTO PARA VENDA E LOCAÇÃO

| RESIDENCIAL EDIFÍCIO ARUANÃ - JARDIM AQUARIUS |

Venda	700.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	700.000,00



(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



OSCAR PAULO 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 17



Apartamento para venda com 2 quartos e 1 vagas de garagem com 63m² - Jardim Aquarius

Apartamento Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 15442	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 2	Suite 1	Banheiros 2	Garagem 1
A. Útil 63.00 M²					

Descrição do Imóvel

APARTAMENTO PARA VENDA

| RESIDENCIAL EDIFÍCIO PORTAL DA VILA - JARDIM AQUARIUS |

Venda	660.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	660.000,00



(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



OSCAR PAULO 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 18



Apartamento para venda com 3 quartos e 2 vagas de garagem com 83m² - Jardim Aquarius
 Apartamento Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 15432	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Suíte 1	Banheiros 2	Garagens 2
A. Útil 85.30 MP					

Descrição do Imóvel

APARTAMENTO PARA VENDA

| RESIDENCIAL EDIFÍCIO BALTIMORE - JARDIM AQUARIUS |

Venda	650.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	650.000,00



(12) 3203-5000 (012) 99114-8401 

OSCAR PAULO 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 19



Apartamento para locação com 4 quartos e 2 vagas de garagem com 144m² - Jardim Aquarius

Apartamento Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 15422	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 4	Suítes 2	Banheiros 5	Garagens 2
A Construída 144.00 M²					

Descrição do Imóvel

APARTAMENTO PARA LOCAÇÃO

| RESIDENCIAL PALAZZO VILLA DORO - JARDIM AQUARIUS |

Venda	1.500.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	1.500.000,00



(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



OSCAR PAULO 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 20



Apartamento para venda com 4 quartos e 2 garagens -
 168m² no Jardim Aquarius

Apartamento Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 15321	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 4	Suíte 1	Banheiros 4	Garagens 2
A. Útil 153.00 M²					

Descrição do Imóvel

APARTAMENTO PARA VENDA

| ALTOS DOS ESPLANADA II - JD. AQUARIUS |

Venda	1.250.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	1.250.000,00



(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



OSCAR PAULO 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 21



Apartamento para venda e locação com 4 quartos e 2 vagas de garagem com 220m² - Jardim Aquarius

Apartamento Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 15109	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 4	Suítes 2	Banheiros 3	Garagens 2
A. Útil 220.00 M ²					

Descrição do Imóvel

APARTAMENTO PARA VENDA E LOCAÇÃO

| RESIDENCIAL EDIFÍCIO TOM JOBIM - JARDIM AQUARIUS |

Venda	1.600.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	1.600.000,00



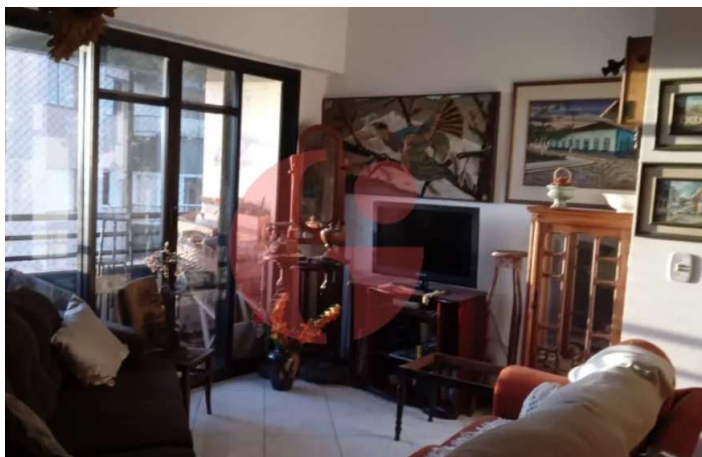
(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



OSCAR PAULO 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 22



Apartamento para venda com 03 Dorm. e 01 suíte - 105m²
 no Jardim Aquarius.

Apartamento Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 15107	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Suíte 1	Banheiro 1	Garagens 2
A. Útil 105.00 M²					

Descrição do Imóvel

APARTAMENTO PARA VENDA

| ED. ATLANTA - JARDIM AQUARIUS |

Venda	750.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	750.000,00



(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



OSCAR PAULO 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 23



Apartamento para venda com 03 Dorm. e 01 suíte - 125m²
 no Jardim Aquarius

Apartamento Padrão - Jardim Aquarius Residencial para Venda em São José dos Campos

Código 14937	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 3	Suíte 1	Banheiro 1	Garagens 2
A. Útil 125,00 M²					

Descrição do Imóvel

APARTAMENTO PARA VENDA

| FONTANA D'AMPEZZO - JD. AQUARIUS |

Venda	1.100.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	1.100.000,00

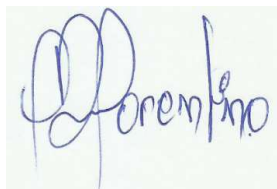


(12) 3203-5000

(012) 99114-8401



OSCAR PAULO 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

