OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Processo nº: 0009193-30.2018.8.26-0577

Excelentíssimo Dr. Luís Mauricio Sodré de Oliveira, MM Juiz de Direito da 3ª Vara Cível Comarca de São José dos Campos/SP

Finalidade do Parecer: Valor de mercado imobiliário

Oscar Paulo Florentino, Corretor de Imóveis, Avaliador Perito Judicial nomeado por Vossa Excelência, apresento o ***Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)***; do imóvel localizado na Rua Anna Rosa de Moraes; lote 14 – quadra MM – Jardim Pararangaba - Matrícula 44.168 – Inscrição Imobiliária 59.0138.0014.0000.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

1.1) Exequente:

Amine Assad Chaquib e outro

1.2) Executado:

José Bernardo Coelho Micheletto 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: Lote Urbano/Residencial.

Lote 14 – Quadra MM

►Endereço: Rua Anna Rosa de Moraes;

► Local: Jardim Pararangaba;

► Município: São José dos Campos- SP;

► Finalidade: Apuração de valor de mercado imobiliário.

1.4) Atividades Básicas:

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

►Vistoria: ***Efetuada no dia 12 de dezembro de 2024, às 16h:00 hs, sem a presença do Executado.***

► 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 de mercado do imóvel.

► Considerações finais e conclusão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
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."*

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 **"LOTE"**, 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 negócio de imobiliário e polo de comércio na região, o que o diferencia do comportamento da macro-economia em termos de performance, nível de oferta e liquidez.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
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 consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.2) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) 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 é estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma 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."

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
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).

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) Residencial Unifamiliar

3.1.1) Localização:

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

► Logradouro frontal: Rua Anna Rosa de Moraes esquina com a Avenida Sansão Peres de Andrade

► Bairro: Jardim Pararangaba;

3.1.2) Acesso:

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

3.1.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

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

► Tipo de imóvel: Residencial;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

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: Rua Anna Rosa de Moraes

► Formato: Retangular;

► Matrícula: 44.168 – 2° Oficial de Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos/SP

► Posição: Lote 14 da Quadra MM

► Loteamento Jardim Pararangaba;

► Topografia: em nível;

► Solo superficial: seco.

► Área total do lote: 283 m²,

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

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 às outras (independentes), responsáveis pela sua formação, que podem ser de natureza quantitativa (área, frente, etc.) ou qualitativa (padrão, vocação, 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

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 Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são terrenos localizadas no bairro Urbanova I, com vocação comercial/residencial.

4.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, para a 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 TOTAL:** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área privativa dos imóveis pesquisados em metros quadrados. Amplitude da amostra aproveitada:

► **SETOR URBANO (1-4):** variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza a atratividade de cada elemento da amostra com relação à sua localização:

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 15 (quinze) dados da pesquisa de terrenos, 12 (doze) foram efetivamente aproveitados na inferência.

4.4) Modelo de melhor ajuste:

Em seguida, foi realizado a operacionalização dos dados, através do programa **INFER 32 - Estatística para Engenharia de Avaliações**,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

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.

♦ Análise de variância:

A análise de variância, que encontra-se na memória de cálculo juntada, 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 Ftab (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a Fcal (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.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

♦ Verificação de homocedasticidade e normalidade de resíduos:

O gráfico de resíduos x valor estimado, que encontra-se na memória de cálculo juntada, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico e 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:

"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 avaliatórias 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."

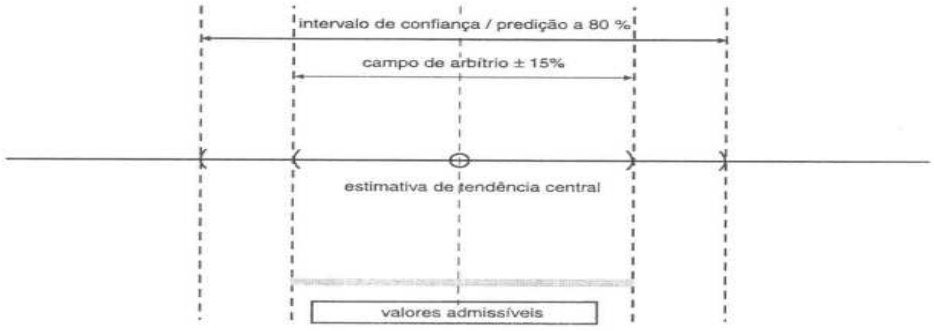


Figura A.1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

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).

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.

4.7) Classificação da avaliação:

♦ Quanto ao grau de fundamentação:

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

♦ Quanto ao grau de precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Infer. 32 - Modo de Estatística Inferencial

Amostra

Nº Am.	VALOR UNITÁRIO	TOPOGRAFIA	ÁREA TOTAL	«FATOR OFERTA»
1	864,00	Em nível	125,00	0,90
«2»	593,91	Em nível	394,00	0,90
«3»	956,25	Em nível	400,00	0,90
«4»	1.084,50	Em nível	400,00	0,90
5	1.350,00	Em nível	200,00	0,90
6	720,00	Aclive	500,00	0,90
7	990,00	Aclive	300,00	0,90
8	810,00	Em nível	150,00	0,90
9	900,00	Em nível	250,00	0,90
10	1.386,00	Em nível	200,00	0,90
11	1.600,00	Em nível	225,00	0,90
12	1.350,00	Em nível	200,00	0,90
13	1.341,00	Em nível	200,00	0,90
14	1.800,00	Em nível	125,00	0,90
15	1.327,50	Em nível	200,00	0,90

Nº Am.	«VALOR OFERTADO»
1	120.000,00
«2»	260.000,00
«3»	425.000,00
«4»	482.000,00
5	300.000,00
6	400.000,00
7	330.000,00
8	135.000,00
9	250.000,00
10	308.000,00
11	400.000,00
12	300.000,00
13	298.000,00
14	250.000,00
15	295.000,00

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

(a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%
(b) Critério de identificação de outlier:
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

significância de 5,0%
(e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- VALOR UNITÁRIO ***Equação:***
  [FATOR OFERTA]×[VALOR OFERTADO]÷[ÁREA TOTAL]

Variáveis Independentes:

- TOPOGRAFIA: TOPOGRAFIA DO TERRENO.
  Classificação:
  Em nível = 1; Aclive = 2; Aclive acentuado = 3; Declive 0~5% = 4; Declive 5~10% = 5; Declive > 10% = 6;

- ÁREA TOTAL

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12
Nº de variáveis independentes : 1
Nº de graus de liberdade : 10
Desvio padrão da regressão : $2{,}4258 \times 10^{-4}$

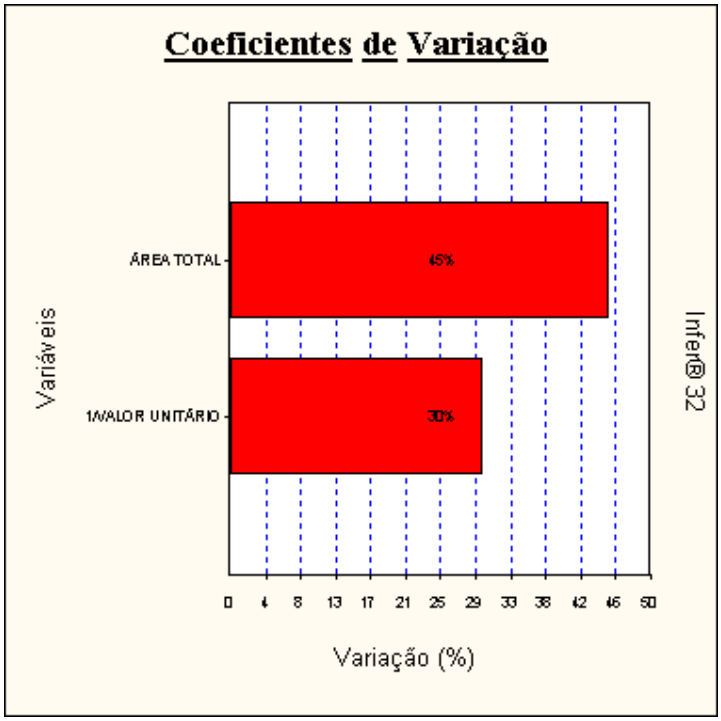
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/VALOR UNITÁRIO	$8{,}9871 \times 10^{-4}$	$2{,}6901 \times 10^{-4}$	29,93%
ÁREA TOTAL	222,92	100,2600	44,98%

Número mínimo de amostragens para 1 variáveis independentes: 8.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Distribuição das Variáveis



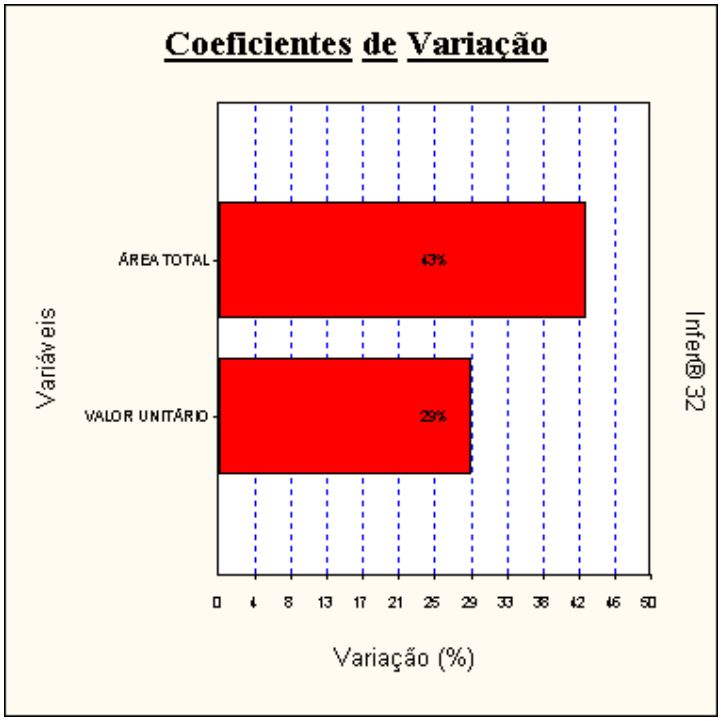
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
VALOR UNITÁRIO	1203,21	339,1306	720,00	1800,00	1080,00	28,1855
ÁREA TOTAL	222,92	100,2600	125,00	500,00	375,00	44,9764

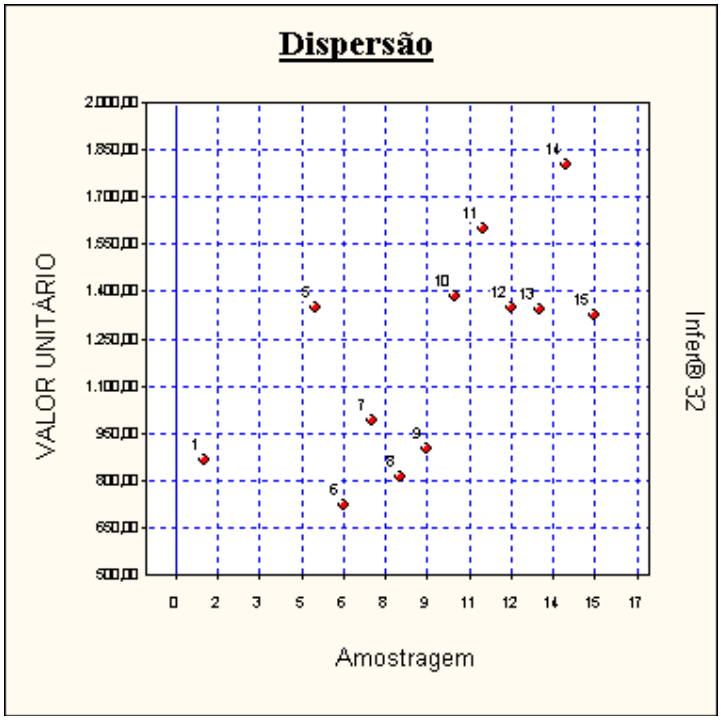
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Dispersão em Torno da Média

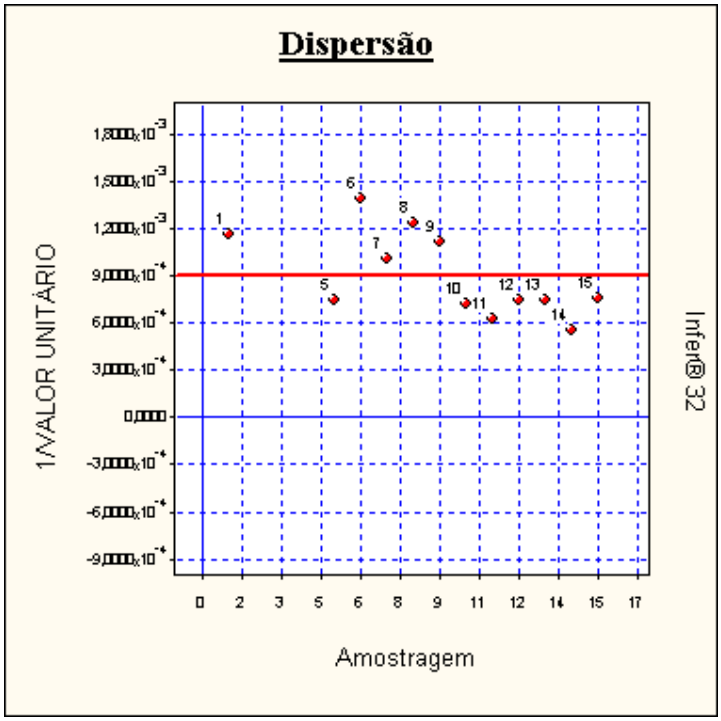


Tabela de valores estimados e observados

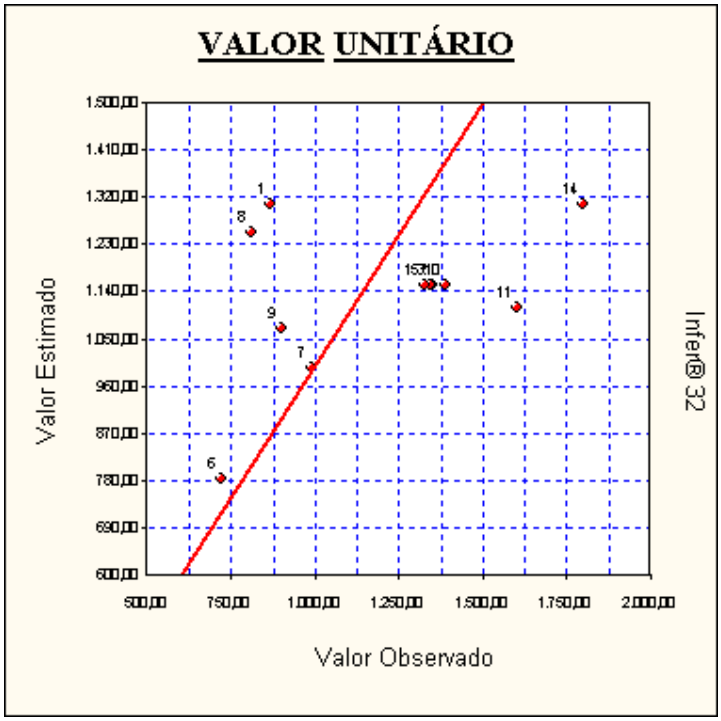
Valores para a variável VALOR UNITÁRIO.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	864,00	1.307,96	443,96	51,3839 %
5	1.350,00	1.152,98	-197,02	-14,5941 %
6	720,00	782,24	62,24	8,6442 %
7	990,00	995,68	5,68	0,5737 %
8	810,00	1.251,87	441,87	54,5515 %
9	900,00	1.068,57	168,57	18,7302 %
10	1.386,00	1.152,98	-233,02	-16,8124 %
11	1.600,00	1.109,17	-490,83	-30,6767 %
12	1.350,00	1.152,98	-197,02	-14,5941 %
13	1.341,00	1.152,98	-188,02	-14,0209 %
14	1.800,00	1.307,96	-492,04	-27,3357 %
15	1.327,50	1.152,98	-174,52	-13,1465 %

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Valores Estimados x Valores Observados



Modelo da Regressão

1/[VALOR UNITÁRIO] = 5,9327x10^{-4} + 1,3702x10^{-6} x [ÁREA TOTAL]

Modelo para a Variável Dependente

[VALOR UNITÁRIO] = 1/(5,9327x10^{-4} + 1,3702x10^{-6} x [ÁREA TOTAL])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
ÁREA TOTAL	b1 = 1,3702x10^{-6}	7,2951x10^{-7}	3,6919x10^{-7}	2,3712x10^{-6}

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,5107
Valor t calculado ..... : 1,878
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 2,228 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,2608
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,1869

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Tabela de Somatórios

	1	VALOR UNITÁRIO	ÁREA TOTAL
VALOR UNITÁRIO	0,0107	$1,0488x10^{-5}$	2,5555
ÁREA TOTAL	2675,00	2,55	$7,0687x10^{5}$

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$2,0760x10^{-7}$	1	$2,0760x10^{-7}$	3,528
Residual	$5,8845x10^{-7}$	10	$5,8845x10^{-8}$	
Total	**$7,9605x10^{-7}$**	**11**	**$7,2369x10^{-8}$**	

F Calculado : 3,528
F Tabelado : 7,638 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 9,0%

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student:= 1,3722

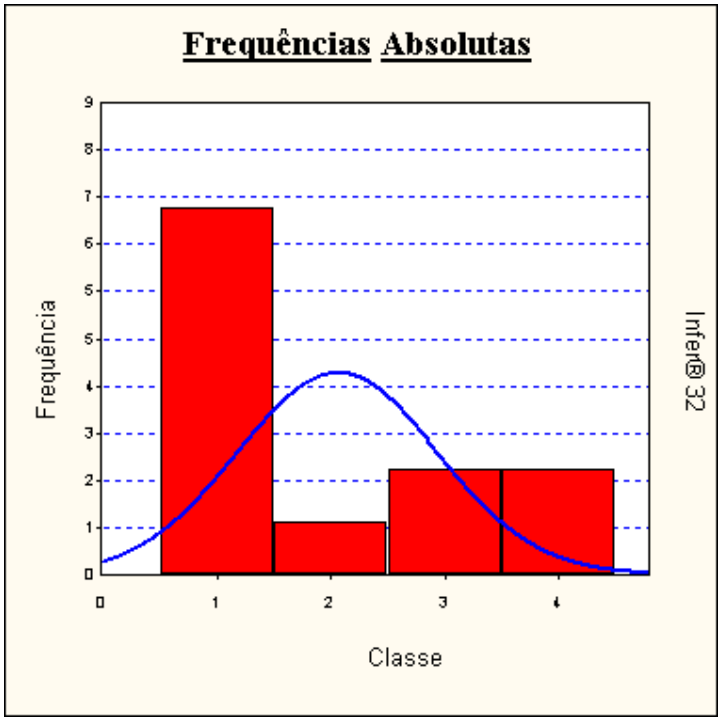
Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
ÁREA TOTAL	b1	1,878	9,0%	Sim

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

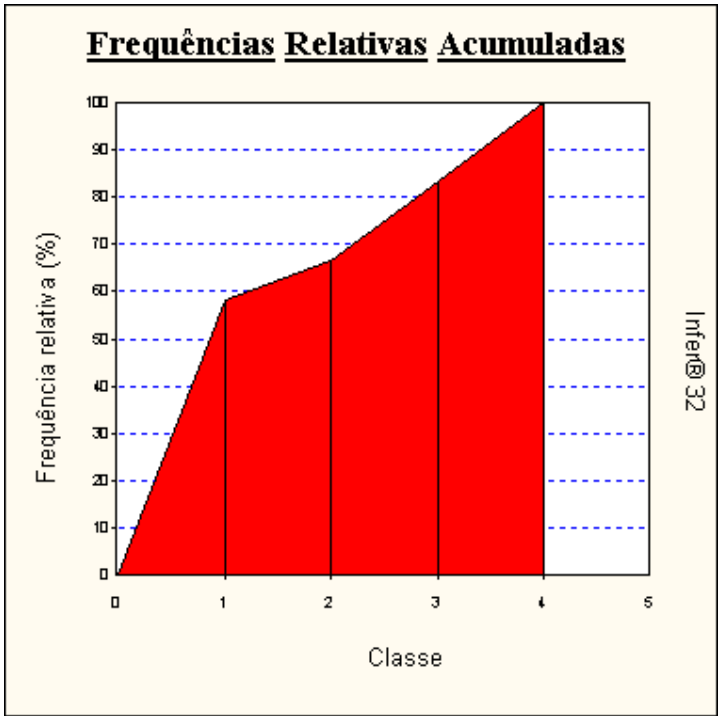
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Histograma



Ogiva de Frequências



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

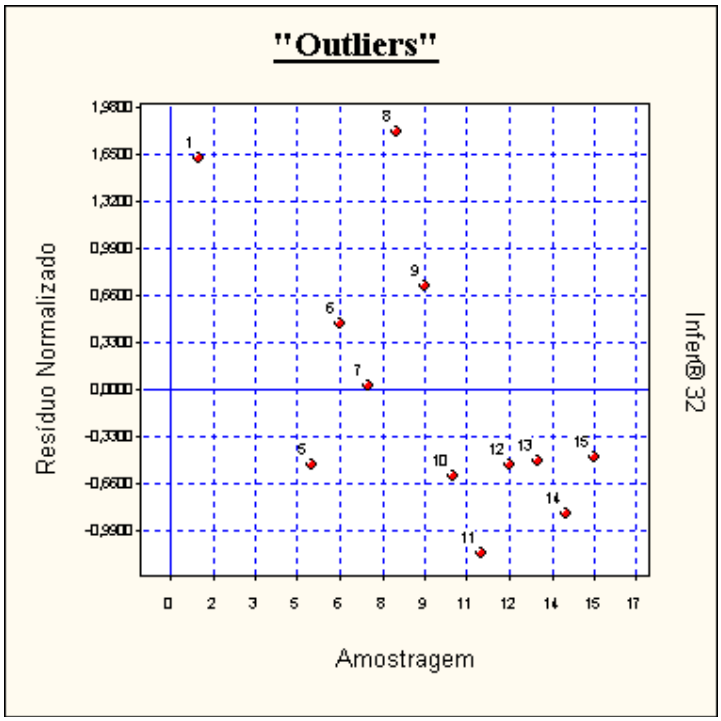
Nº Am.	VALOR UNITÁRIO	Erro/Desvio Padrão(*)
2	593,9100	2,2698
3	956,2500	-0,3941
4	1084,5000	-0,9039

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

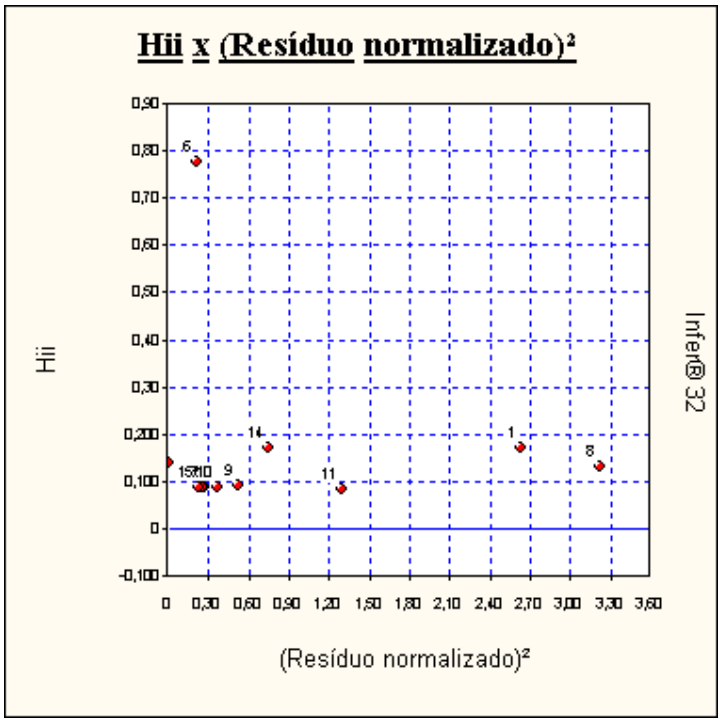
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 14,91 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,3237	0,1700	Sim
5	0,0144	0,0880	Sim
6	1,6324	0,7776	Sim
7	$5{,}1917 \times 10^{-5}$	0,1370	Sim
8	0,2810	0,1314	Sim
9	0,0283	0,0899	Sim
10	0,0191	0,0880	Sim
11	0,0644	0,0833	Sim
12	0,0144	0,0880	Sim
13	0,0133	0,0880	Sim
14	0,0916	0,1700	Sim
15	0,0117	0,0880	Sim

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	75,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	91,67 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

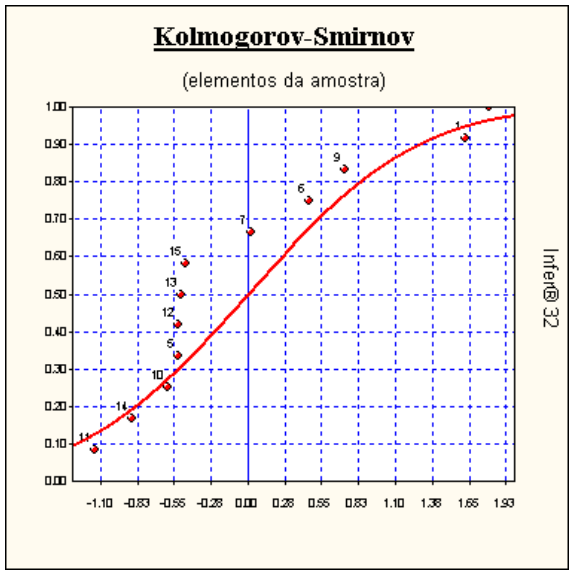
Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
11	$-2{,}7657\times10^{-4}$	0,1271	0,0833	0,1271	0,0437
14	$-2{,}0899\times10^{-4}$	0,1945	0,1667	0,1111	0,0278
10	$-1{,}4581\times10^{-4}$	0,274	0,2500	0,1072	0,0238
5	$-1{,}2657\times10^{-4}$	0,301	0,3333	0,0509	0,0324
12	$-1{,}2657\times10^{-4}$	0,301	0,4167	0,0324	0,1157
13	$-1{,}2160\times10^{-4}$	0,308	0,5000	0,1085	0,1919
15	$-1{,}1402\times10^{-4}$	0,319	0,5833	0,1808	0,2641
7	$5{,}7614\times10^{-6}$	0,509	0,6667	0,0738	0,1571
6	$1{,}1050\times10^{-4}$	0,676	0,7500	$8{,}9726\times10^{-3}$	0,0743
9	$1{,}7528\times10^{-4}$	0,765	0,8333	0,0150	0,0683
1	$3{,}9285\times10^{-4}$	0,947	0,9167	0,1139	0,0306
8	$4{,}3576\times10^{-4}$	0,964	1,0000	0,0471	0,0362

Maior diferença obtida: 0,2641
Valor crítico: 0,3750 (para o nível de significância de 5 %)

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 5
Número de elementos negativos . : 7
Número de sequências ..... : 4
Média da distribuição de sinais .... : 6
Desvio padrão ..... : 1,732

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

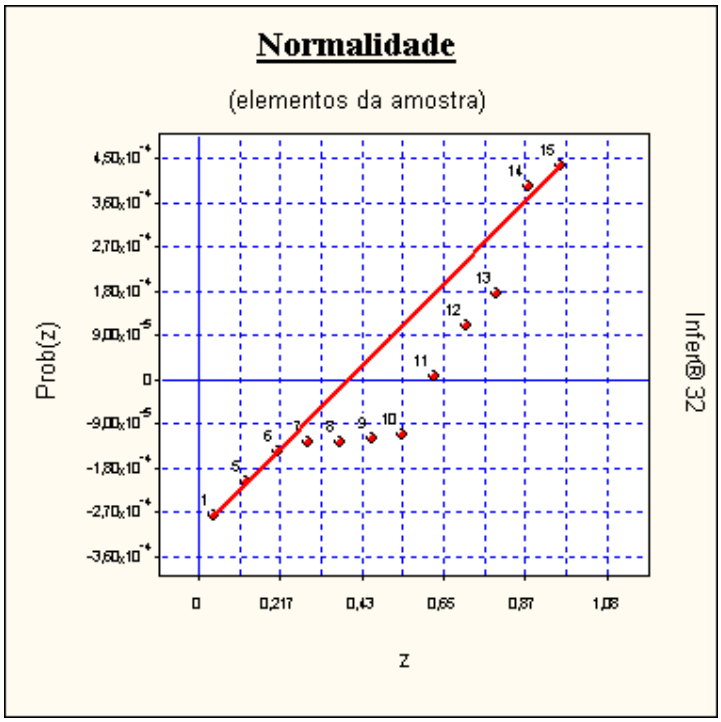
Limite inferior .... : -1,4574
Limite superior . : -2,0821
Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,5774
Valor z (crítico) ..... : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Reta de Normalidade



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

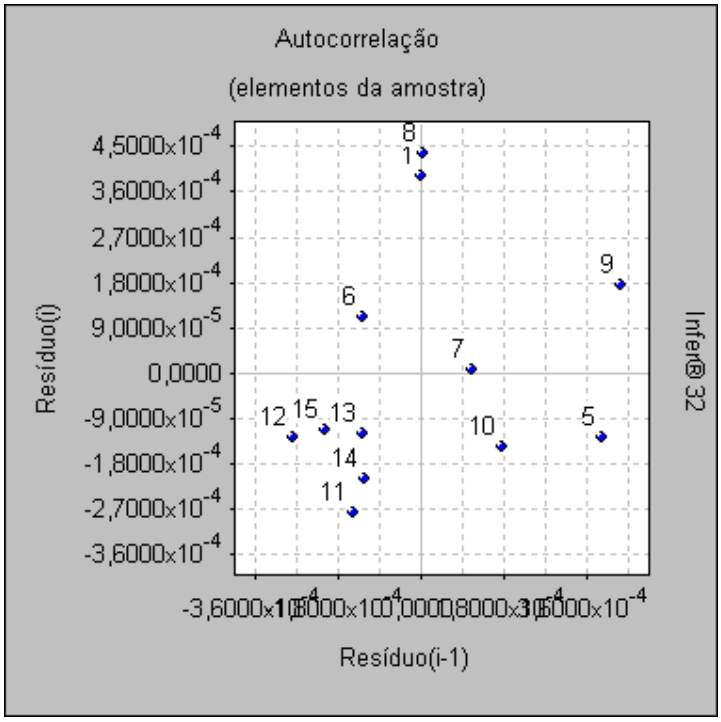
Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,2730
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,08
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,92

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,36 4-DU = 2,64

Gráfico de Autocorrelação

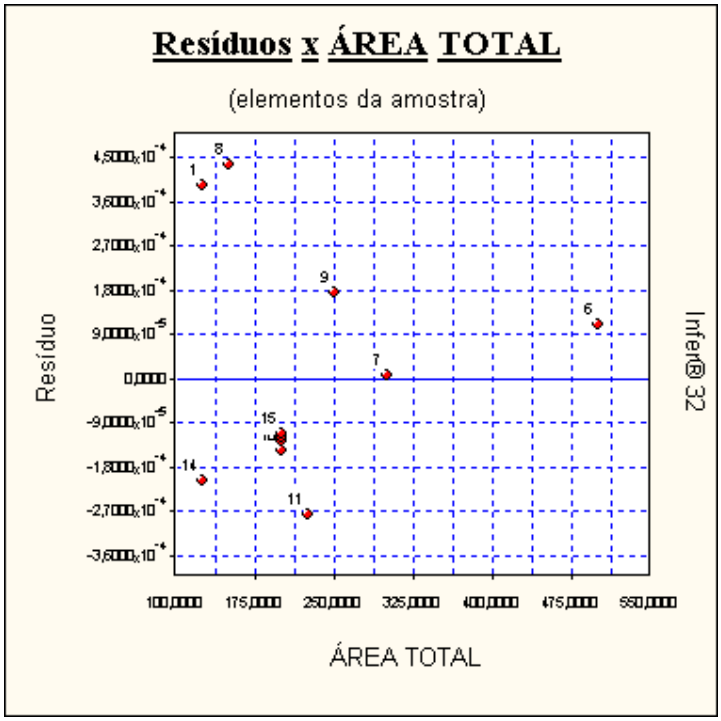


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

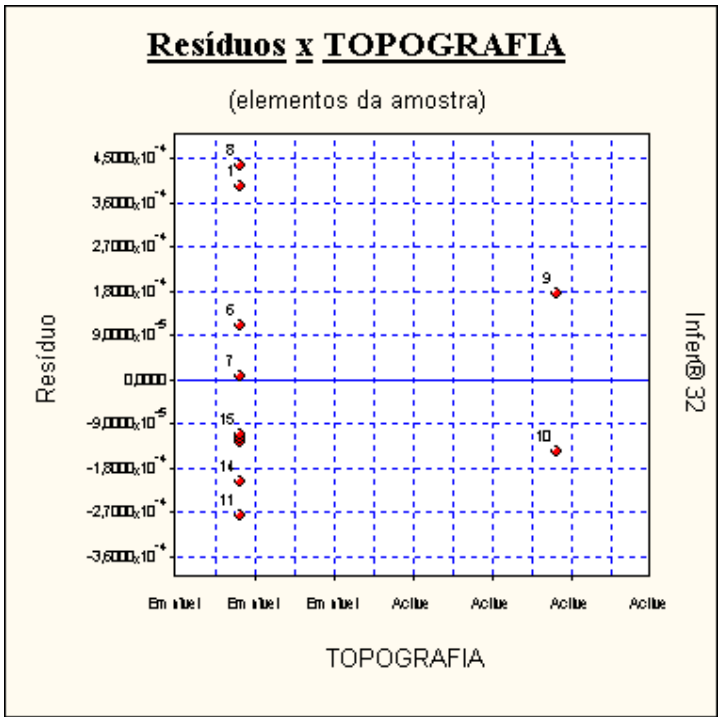
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



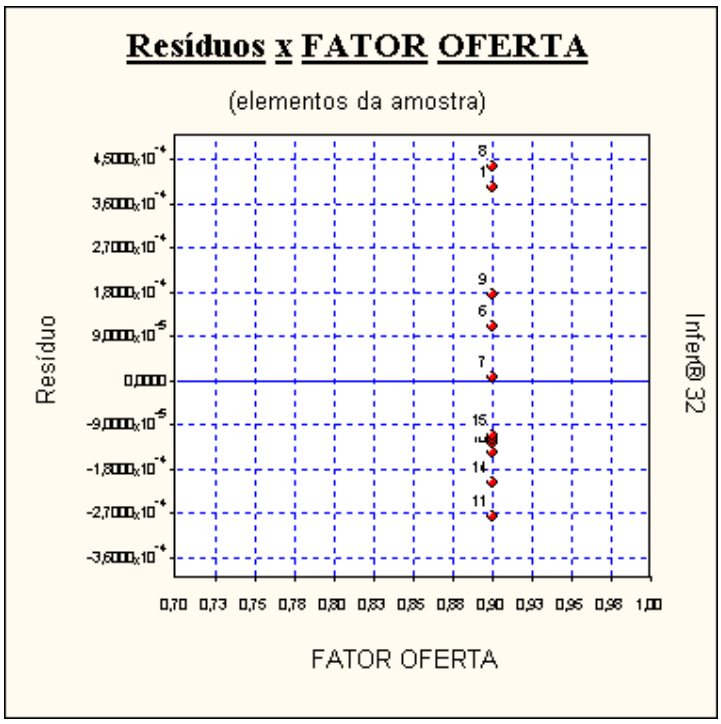
Resíduos x Variáveis Omitidas



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
ÁREA TOTAL	125,00	500,00	283,00

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- TOPOGRAFIA ..... = Em nível
- ÁREA TOTAL ..... = 283,00

Estima-se VALOR UNITÁRIO do TERRENO = 1.019,32 R$/M²

O modelo utilizado foi:

$$[VALOR\ UNITÁRIO] = 1/(5{,}9327x10^{-4} + 1{,}3702x10^{-6} \times [ÁREA\ TOTAL])$$

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

Mínimo: 913,74 R$/M²
Máximo: 1.152,49 R$/M²

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

Para um ÁREA de 283 m², teremos:
VALOR DE MERCADO obtido = R$ 288.467,67
VALOR DE MERCADO mínimo = R$ 258.587,50
VALOR DE MERCADO máximo = R$ 326.155,41

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Avaliação da Extrapolação

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

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

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

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

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Aprovada
ÁREA TOTAL	125,00	500,00	283,00	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

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

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

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

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

- Limite superior: 15,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 2.070,00
- Limite inferior: 15,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 828,00

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais
VALOR UNITÁRIO	720,00	1.800,00	1.019,32	Dentro dos limites

Variável dependente	Aprovado
VALOR UNITÁRIO	Aprovado

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

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: 1.019,32
• Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 2.038,64
• 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
ÁREA TOTAL	1.307,96	782,24	28,3% acima do lim. superior	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 -
ÁREA TOTAL	960,44	1.085,89	125,45	12,26 %
Valor estimado	913,74	1.152,49	238,76	23,11 %

Critérios da NBR 14653-2 Regressão Grau II:

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (VALOR UNITÁRIO) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

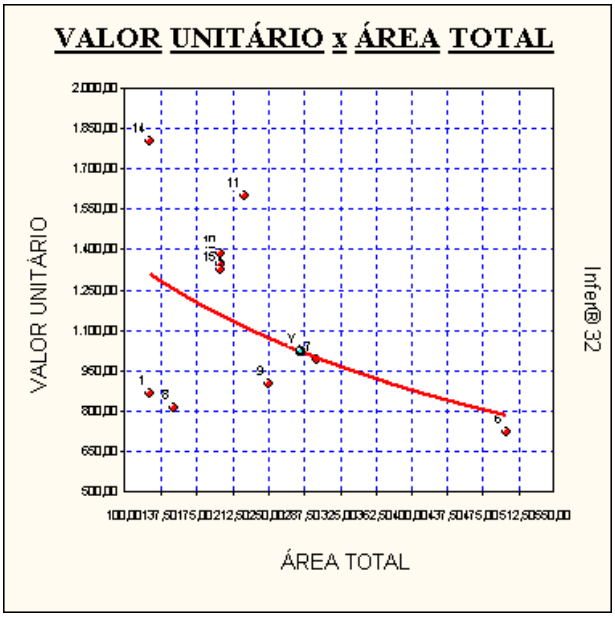
Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
ÁREA TOTAL	-1,4236	-0,3952%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:
• ÁREA TOTAL = 222,9166



CONCLUSÃO

Conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o valor obtido é de R$ 288.467,67 (duzentos e oitenta e oito mil quatrocentos e sessenta e sete reais e sessenta e sete centavos).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

RELATÓRIO FOTOGRAFICO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Elementos Pesquisados

ELEMENTO 01

Venda
R$ 120.000,00

Terreno com 125 m² à venda
Jardim Pararangaba, São José dos Campos - SP

TERRENO A VENDA NO JARDIM PARARANGABA - NAGUMO. Terreno com 125 m², excelente localiza

Quartos: Vagas: N/D Área: 125,00 m²

ELEMENTO 02

Venda
R$ 260.000,00

Terreno com 394 m² à venda
Jardim Pararangaba, São José dos Campos - SP

Excelente oportunidade de terreno no Jardim Pararangaba construir.

Quartos: Vagas: N/D Área: 394,00 m²

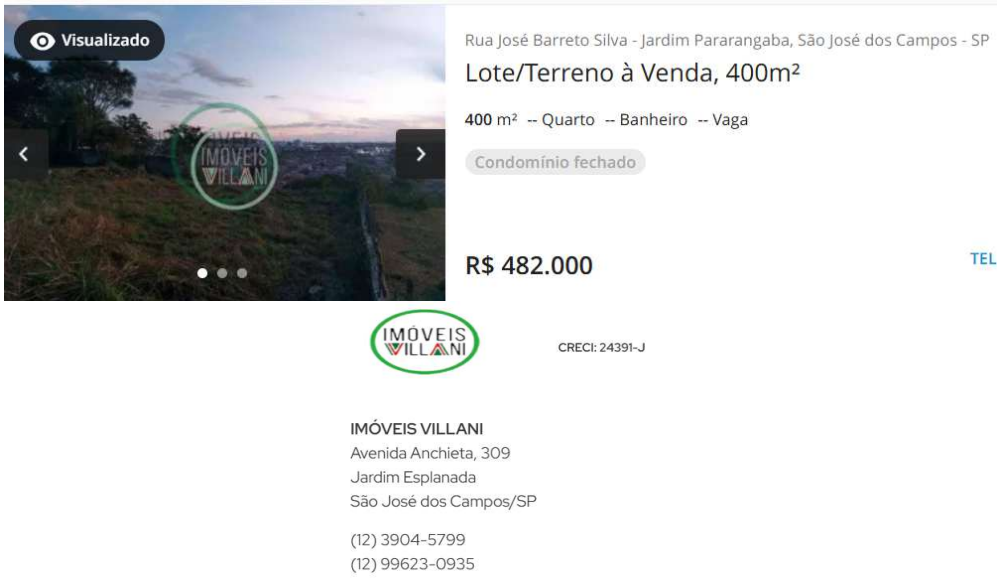
officer imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

ELEMENTO 03

ELEMENTO 04



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

ELEMENTO 05

ELEMENTO 06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

ELEMENTO 07

ELEMENTO 08

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

ELEMENTO 09

ELEMENTO 10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

ELEMENTO 11

R$ 400.000

Endereço não informado
Cidade Vista Verde, São José dos Campos

225 m² tot.
Venda de Terreno - Residencial no bairro Cidade Vista Verde ·

MACIEL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Vista Verde
Avenida das Rosas, 31 - Jardim Motorama, CEP:12224-000
São José dos Campos - SP
Fone: (12) 3906-6000
E-mail: contato@imobiliariamaciel.com.b
Creci: J-20.831

ELEMENTO 12

R$ 300.000

Rua José Bezerra da Silva,
Cidade Vista Verde, São José dos Campos

200 m² tot.
Terreno plano no bairro Vista Verde - sjc200m2Ótima localiação

MACIEL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Vista Verde
Avenida das Rosas, 31 - Jardim Motorama, CEP:12224-000
São José dos Campos - SP
Fone: (12) 3906-6000
E-mail: contato@imobiliariamaciel.com.b
Creci: J-20.831

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

ELEMENTO 13

TE6090-EDKA

Terreno

Cidade Vista Verde - São José dos Campos - SP

200 m²

Venda

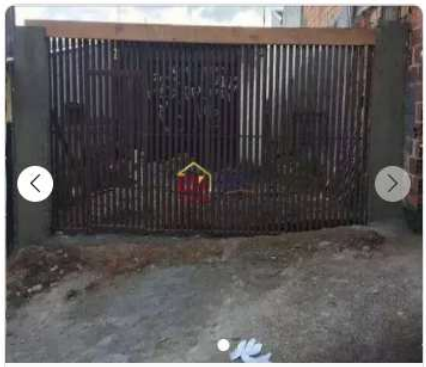
R$ 298.000

EDK Imóveis Realizando sonhos CRECI: 27880-J

Unidade Taubaté
Rua Doutor Pedro Costa, 40
- Loja 1
Centro
Taubaté/SP

(12) 99623-7707
(12) 3426-1098

ELEMENTO 14



TE5755-EDKA

Terreno

Jardim Santa Inês III - São José dos Campos - SP

125 m²

Venda

R$ 250.000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98153-2209 / 99150-0495
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

ECK Imóveis Realizando sonhos CRECI: 27880-J

Unidade Taubaté
Rua Doutor Pedro Costa, 40
- Loja 1
Centro
Taubaté/SP

(12) 99623-7707
(12) 3426-1098

ELEMENTO 15

R$ 295.000

Endereço não informado
Cidade Vista Verde, São José dos Campos

200 m² tot.
Terreno de 200m² no Bairro Cidade Vista Verde

duabelas

duabelas

(12) 97408-8339

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/12/2024 às 12:26 , sob o número WSJC24705478886
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009193-30.2018.8.26.0577 e código J8e3W83b.