

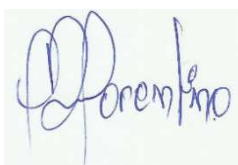
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Processo nº 1028697-29.2023.8.26-0577

Excelentíssimo Sr. 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);**
individual - Terreno e Edificação; localizado na Rua Benedicto Antonio de Araujo nº 60
lote 13P – quadra 30 – Campos de São José – Matrícula 107.127.



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



PTAM DO TERRENO

1.1) Requerente :

Adão Pereira de Oliveira

1.2) Requerido:

Maria Auxiliadora Sobrinho Pereira

1.3) Objetivo:

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

► Tipo: 01 Lote Urbanos/Residencial.

Lote 13P – Quadra 30

► Endereço: Rua Benedicto de Araujo;

► Local: Campos de São José;

► 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 28 de março de 2024, às 10:00 hs, acompanhado por MARCOS SOBRINHO PEREIRA – RG 38.404.194-2 SSP/SP - filho da Requerida.**

► 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.

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.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

"5.2 – Valor de Mercado – *a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar*

pág. 2

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

e um vendedor disposta 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.
- ▶ 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.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

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

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

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

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

2.2) Especificação da avaliação:

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

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

A precisão 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."

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) Residência Unifamiliar

3.1.1) Localização:

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

- ▶ Logradouro frontal: Rua Benedicto Antonio de Araujo;
- ▶ Bairro: Campos de São José;

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;

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 Benedicto Antonio de Araujo
- ▶ Formato: Retangular;
- ▶ Matrícula: 107.127 – 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

São José dos Campos/SP

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

- ▶ Posição: Lote 13P da Quadra 30
- ▶ Loteamento Campos de São José ;
- ▶ Topografia: declive;
- ▶ Solo superficial: seco.
- ▶ Meio de Quadra;
- ▶ Área total do lote: 150 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.

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 terrenos localizadas no bairro CAMPOS DE SÃO JOSÉ, com vocação 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 24 (vinte e quatro) 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**, 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 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.

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 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."

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

O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras 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."

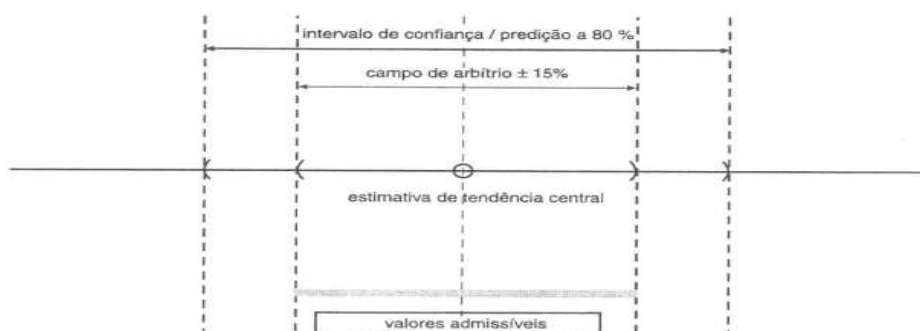


Figura A.1

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.

Modo de Estatística Inferencial

LOTE 13P – QUADRA 30

Amostra

Nº Am.	VALOR UNITÁRIO	TOPOGRAFIA	ÁREA TOTAL	«FATOR OFERTA»
1	900,00	Em nível	300,00	0,90
2	570,00	Declive 0~5%	300,00	0,90
3	588,24	Aclive acentuado	153,00	0,90
«4»	562,50	Aclive	600,00	0,90
5	645,00	Aclive	300,00	0,90
6	900,00	Em nível	150,00	0,90
7	884,57	Em nível	175,00	0,90
8	900,00	Em nível	150,00	0,90
«9»	600,00	Em nível	300,00	0,90
10	570,00	Declive 0~5%	300,00	0,90
11	827,40	Em nível	150,00	0,90
12	600,00	Declive 0~5%	270,00	0,90
13	675,00	Aclive	200,00	0,90
14	523,15	Declive 0~5%	203,00	0,90
«15»	750,00	Em nível	300,00	0,90
16	540,00	Aclive acentuado	150,00	0,90
«17»	795,00	Em nível	300,00	0,90
«18»	467,65	Declive 0~5%	204,00	0,90
«19»	651,32	Em nível	152,00	0,90
20	540,60	Aclive acentuado	300,00	0,90
21	854,01	Em nível	137,00	0,90
«22»	582,09	Em nível	201,00	0,90
«23»	567,23	Em nível	238,00	0,90
24	885,60	Em nível	125,00	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

Nº Am.	«VALOR OFERTADO»
1	300.000,00
2	190.000,00
3	100.000,00
«4»	375.000,00
5	215.000,00
6	150.000,00
7	172.000,00
8	150.000,00
«9»	200.000,00
10	190.000,00
11	137.900,00
12	180.000,00
13	150.000,00
14	118.000,00
«15»	250.000,00
16	90.000,00
«17»	265.000,00
«18»	106.000,00
«19»	110.000,00
20	180.200,00
21	130.000,00
«22»	130.000,00
«23»	150.000,00
24	123.000,00

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:

• **VALOR UNITÁRIO** *Equação:*

$$[FATOR OFERTA] \times [VALOR OFERTADO] = [ÁREA TOTAL]$$

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

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;

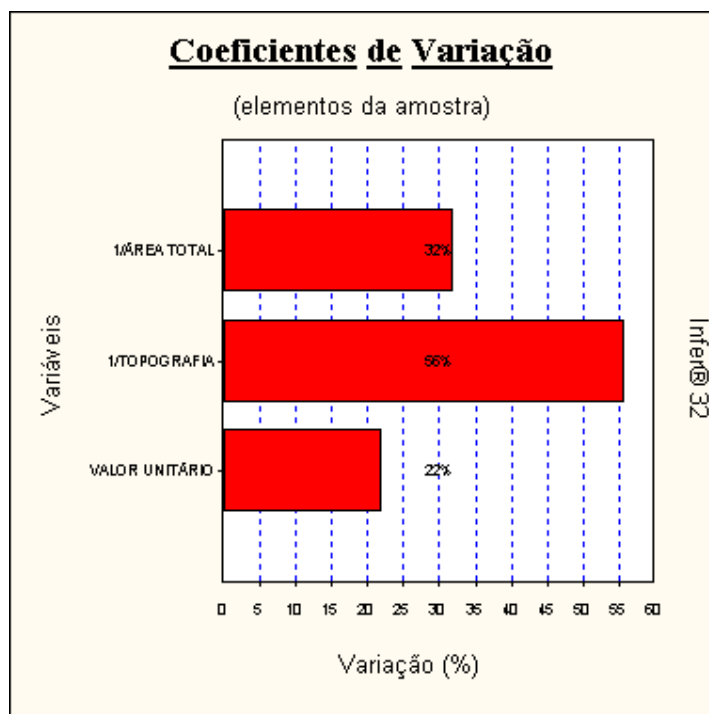
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 16
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 13
 Desvio padrão da regressão : 30,6098

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
VALOR UNITÁRIO	712,72	156,6520	21,98%
1/TOPOGRAFIA	0,6250	0,3496	55,94%
1/ÁREA TOTAL	$5,2820 \times 10^{-3}$	$1,6846 \times 10^{-3}$	31,89%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Distribuição das Variáveis

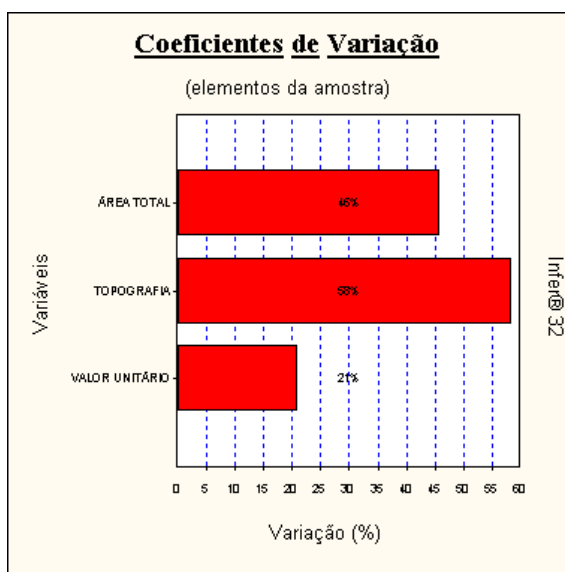


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

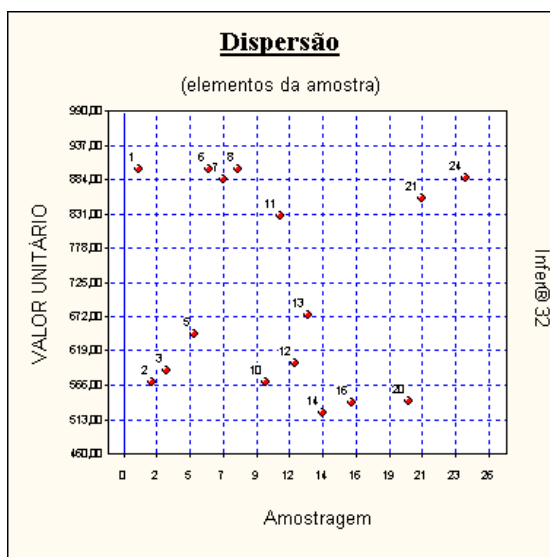
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
VALOR UNITÁRIO	712,72	156,6520	523,15	900,00	376,85	21,9793
TOPOGRAFIA	2,2500	1,2909	1,0000	4,0000	3,0000	57,3775
ÁREA TOTAL	210,19	71,0288	125,00	300,00	175,00	33,7930

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

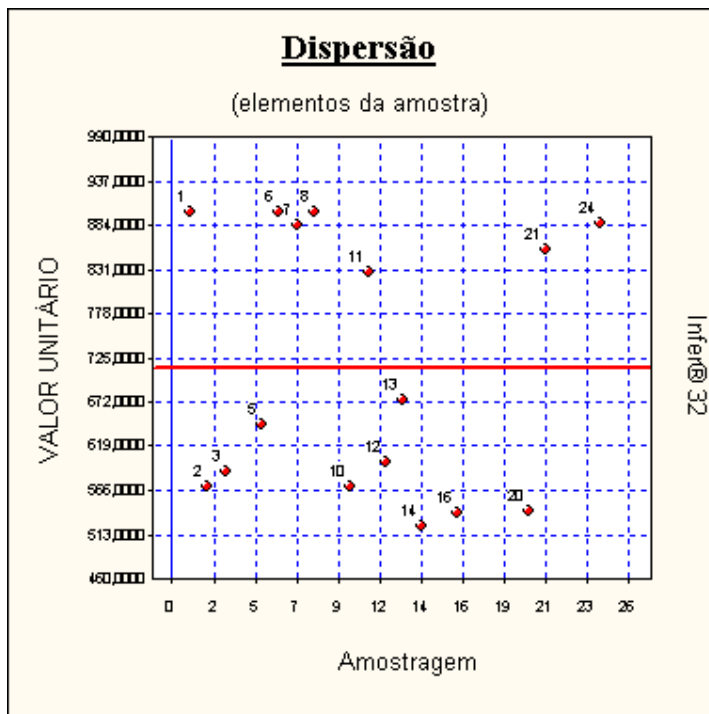


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável VALOR UNITÁRIO.

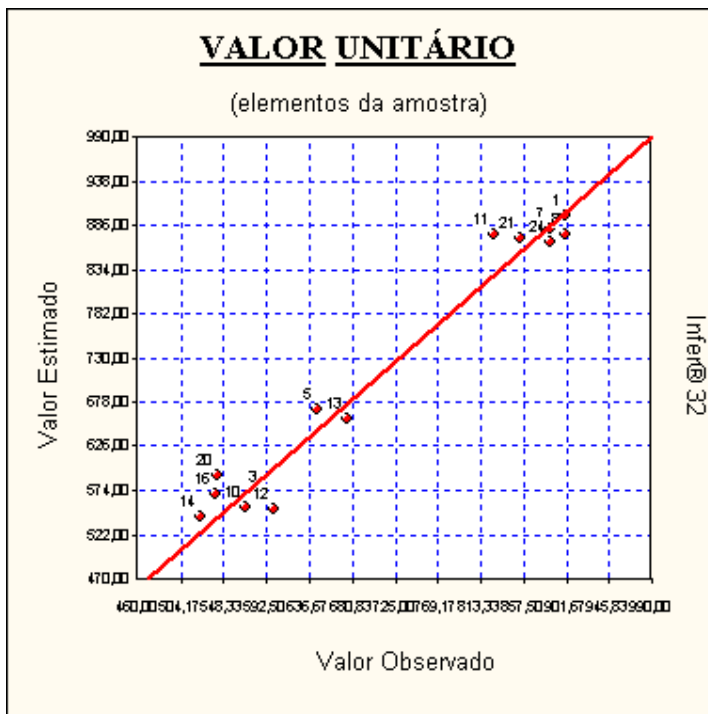
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	900,00	896,93	-3,07	-0,3406 %
2	570,00	553,73	-16,27	-2,8550 %
3	588,24	571,14	-17,10	-2,9068 %
5	645,00	668,13	23,13	3,5859 %
6	900,00	875,37	-24,63	-2,7367 %
7	884,57	881,53	-3,04	-0,3436 %
8	900,00	875,37	-24,63	-2,7367 %
10	570,00	553,73	-16,27	-2,8550 %
11	827,40	875,37	47,97	5,7976 %
12	600,00	551,33	-48,67	-8,1116 %
13	675,00	657,35	-17,65	-2,6153 %
14	523,15	543,42	20,27	3,8749 %
16	540,00	570,30	30,30	5,6103 %
20	540,60	591,86	51,26	9,4822 %
21	854,01	871,28	17,27	2,0218 %
24	885,60	866,74	-18,86	-2,1293 %

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

$$[\text{VALOR UNITÁRIO}] = 460,89 + 457,61 / [\text{TOPOGRAFIA}] - 6469,5 / [\text{ÁREA TOTAL}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{VALOR UNITÁRIO}] = 460,89 + 457,61 / [\text{TOPOGRAFIA}] - 6469,5 / [\text{ÁREA TOTAL}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
TOPOGRAFIA	b1 = 457,6108	27,4977	420,4841	494,7375
ÁREA TOTAL	b2 = -6469,5494	5706,5193	-14174,3280	1235,2290

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

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9833
 Valor t calculado : 19,49
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,771 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,9669
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,9618

Tabela de Somatórios

	1	VALOR UNITÁRIO	TOPOGRAFIA	ÁREA TOTAL
VALOR UNITÁRIO	11403,5700	8,4956x10 ⁶	7933,6475	62,2601
TOPOGRAFIA	10,0000	7933,6475	8,0833	0,0578
ÁREA TOTAL	0,0845	62,2601	0,0578	4,8896x10 ⁻⁴

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	3,5591x10 ⁵	2	1,7795x10 ⁵	189,9
Residual	12180,5348	13	936,9642	
Total	3,6809x10⁵	15	24539,8545	

F Calculado : 189,9

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

Significância do modelo igual a 2,4x10⁻⁸%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Correlações Parciais

	VALOR UNITÁRIO	TOPOGRAFIA	ÁREA TOTAL
VALOR UNITÁRIO	1,0000	0,9817	0,5118
TOPOGRAFIA	0,9817	1,0000	0,5693
ÁREA TOTAL	0,5118	0,5693	1,0000

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

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	VALOR UNITÁRIO	TOPOGRAFIA	ÁREA TOTAL
VALOR UNITÁRIO	∞	18,56	2,148
TOPOGRAFIA	18,56	∞	2,497
ÁREA TOTAL	2,148	2,497	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,771

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

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

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
TOPOGRAFIA	b1	20,24	3,3x10 ⁻⁹ %	Sim
ÁREA TOTAL	b2	-1,379	19%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

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

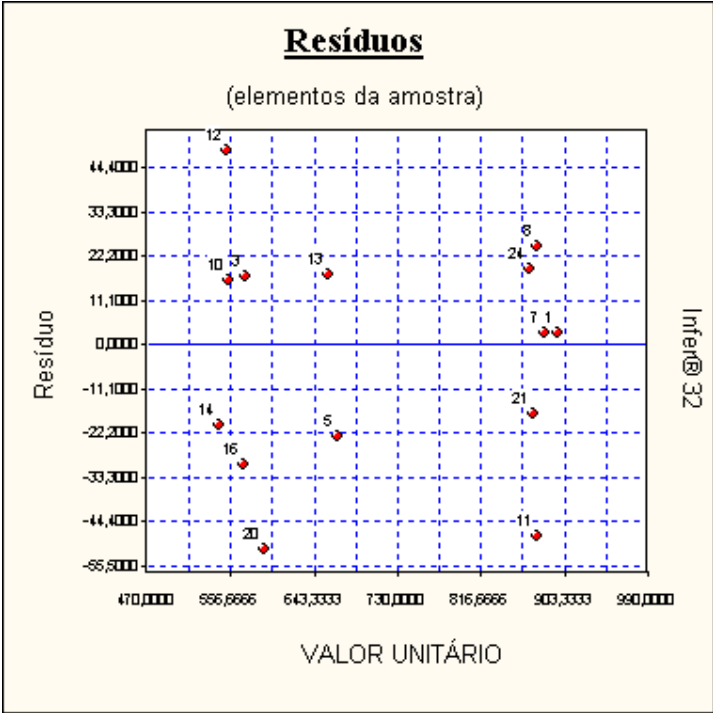
Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
TOPOGRAFIA	b1	16,64	1,9x10 ⁻⁸ %
ÁREA TOTAL	b2	-1,134	14%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [VALOR UNITÁRIO].

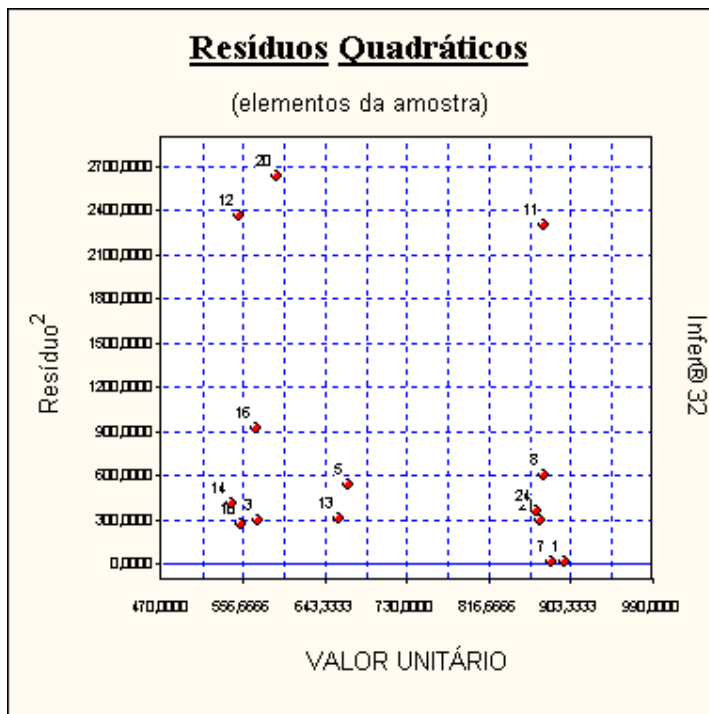
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	900,0000	896,9344	3,0655	0,1001	0,1347	9,3975
2	570,0000	553,7263	16,2736	0,5316	0,5830	264,8330
3	588,2400	571,1410	17,0989	0,5586	0,6474	292,3732
5	645,0000	668,1290	-23,1290	-0,7556	-0,8247	534,9517
6	900,0000	875,3692	24,6307	0,8046	0,8695	606,6718
7	884,5700	881,5307	3,0392	0,0992	0,1077	9,2369
8	900,0000	875,3692	24,6307	0,8046	0,8695	606,6718
10	570,0000	553,7263	16,2736	0,5316	0,5830	264,8330
11	827,4000	875,3692	-47,9692	-1,5671	-1,6934	2301,0529
12	600,0000	551,3301	48,6698	1,5900	1,7243	2368,7513
13	675,0000	657,3464	17,6535	0,5767	0,5984	311,6480
14	523,1500	543,4217	-20,2717	-0,6622	-0,7204	410,9447
16	540,0000	570,2953	-30,2953	-0,9897	-1,1622	917,8102
20	540,6000	591,8605	-51,2605	-1,6746	-1,8215	2627,6437
21	854,0100	871,2766	-17,2666	-0,5640	-0,6203	298,1365
24	885,6000	866,7432	18,8567	0,6160	0,7058	355,5779

Resíduos x Valor Estimado



OSCAR PAULO 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 Resíduos Quadráticos



Estatística dos Resíduos

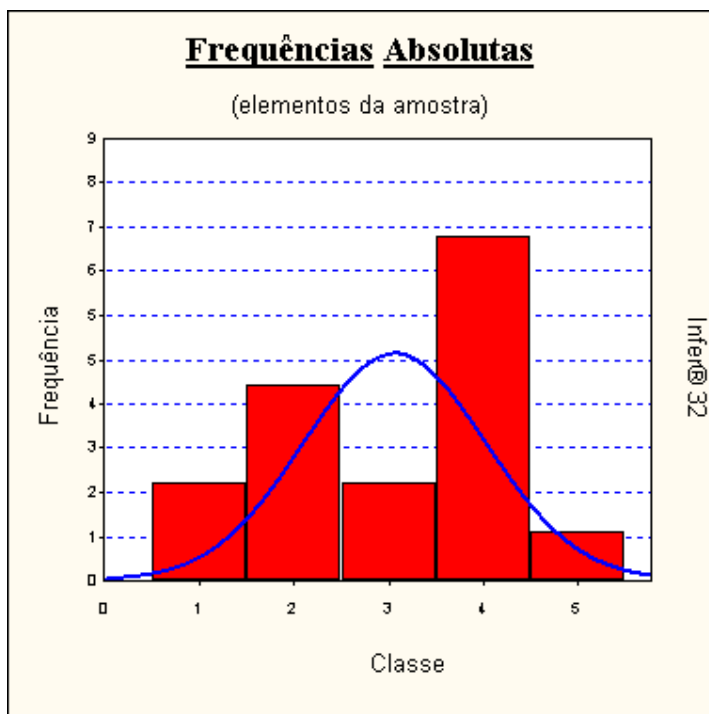
Número de elementos : 16
Graus de liberdade : 15
Valor médio : $4,8572 \times 10^{-17}$
Variância : 761,2834
Desvio padrão : 27,5913
Desvio médio : 23,7740
Variância (não tendenciosa) : 936,9642
Desvio padrão (não tend.) : 30,6098
Valor mínimo : -51,2605
Valor máximo : 48,6698
Amplitude : 99,9303
Número de classes : 5
Intervalo de classes : 19,9860

Intervalos de Classes

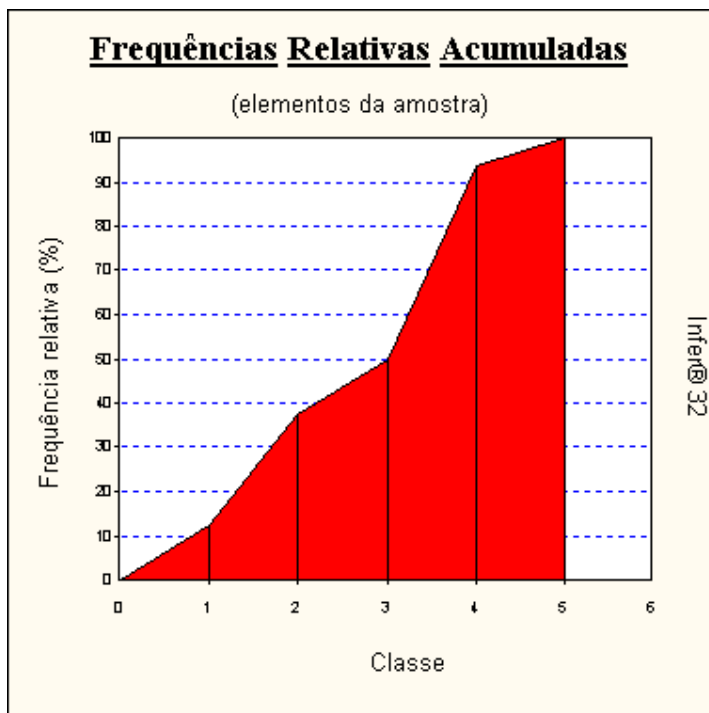
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-51,2605	-31,2744	2	12,50	-49,6149
2	-31,2744	-11,2884	4	25,00	-22,7407
3	-11,2884	8,6976	2	12,50	3,0523
4	8,6976	28,6837	7	43,75	19,3454
5	28,6837	48,6698	1	6,25	48,6698

OSCAR PAULO 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.	VALOR UNITÁRIO	Erro/Desvio Padrão(*)
4	562,5000	-3,8030
9	600,0000	-9,7006
15	750,0000	-4,8002
17	795,0000	-3,3301
18	467,6500	-2,4805
19	651,3200	-7,3380
22	582,0900	-9,9387
23	567,2300	-10,5876

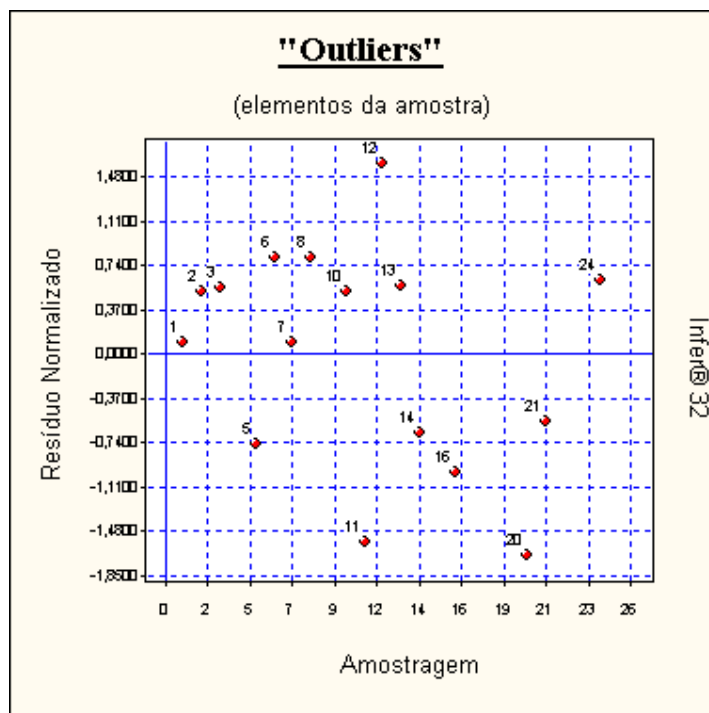
Presença de Outliers

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

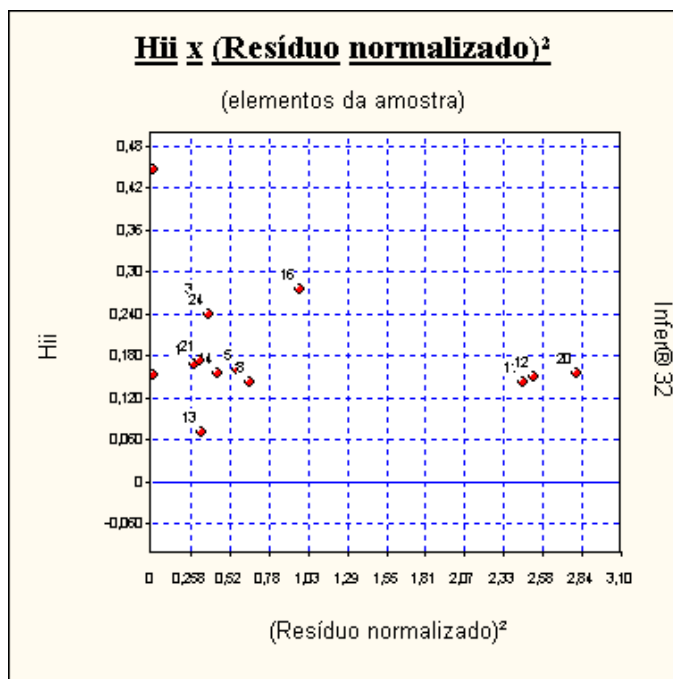
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$4,8957 \times 10^{-3}$	0,4473	Sim
2	0,0229	0,1686	Sim
3	0,0479	0,2555	Sim
5	0,0433	0,1606	Sim
6	0,0422	0,1436	Sim
7	$6,9193 \times 10^{-4}$	0,1515	Sim
8	0,0422	0,1436	Sim
10	0,0229	0,1686	Sim
11	0,1602	0,1436	Sim
12	0,1744	0,1497	Sim
13	$9,1435 \times 10^{-3}$	0,0711	Sim
14	0,0317	0,1549	Sim
16	0,1706	0,2747	Sim
20	0,2024	0,1547	Sim
21	0,0268	0,1731	Sim
24	0,0519	0,2383	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 %	81,25 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,75 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
20	-51,2605	0,0470	0,0625	0,0470	0,0154
11	-47,9692	0,0585	0,1250	$3,9564 \times 10^{-3}$	0,0664
16	-30,2953	0,1612	0,1875	0,0361	0,0263
5	-23,1290	0,2249	0,2500	0,0374	0,0250
14	-20,2717	0,2539	0,3125	$3,9014 \times 10^{-3}$	0,0585
21	-17,2666	0,286	0,3750	0,0261	0,0886
7	3,0392	0,540	0,4375	0,1645	0,1020
1	3,0655	0,540	0,5000	0,1023	0,0398
2	16,2736	0,703	0,5625	0,2025	0,1400
10	16,2736	0,703	0,6250	0,1400	0,0775
3	17,0989	0,712	0,6875	0,0867	0,0242
13	17,6535	0,718	0,7500	0,0304	0,0320
24	18,8567	0,731	0,8125	0,0189	0,0814
8	24,6307	0,789	0,8750	0,0230	0,0855
6	24,6307	0,789	0,9375	0,0855	0,1480
12	48,6698	0,944	1,0000	$6,5830 \times 10^{-3}$	0,0559

Maior diferença obtida: 0,2025

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

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

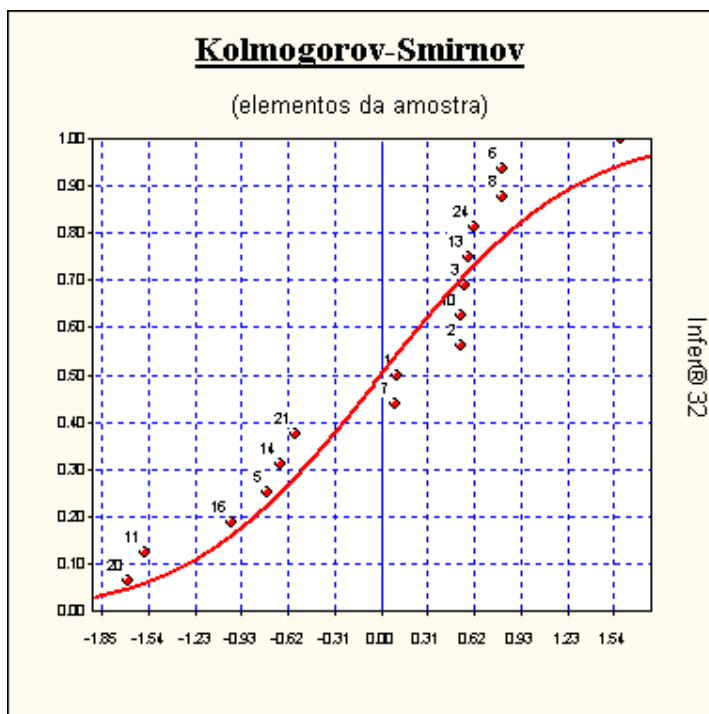
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Observação:

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

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 10
Número de elementos negativos . : 6
Número de sequências : 7
Média da distribuição de sinais : 8
Desvio padrão : 2,000

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : -0,5547
Limite superior . : -1,1094
Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais

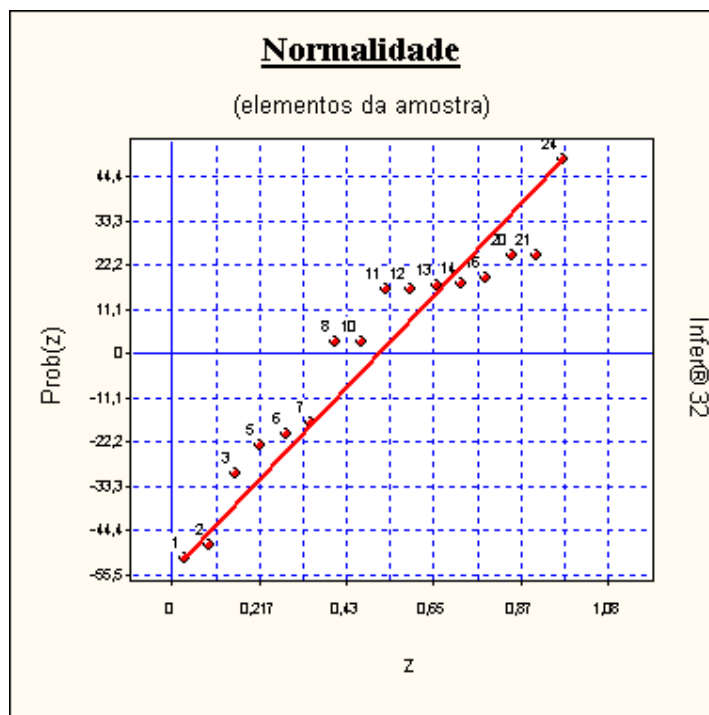
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 1,0000
Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média

segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,9657
(nível de significância de 5,0%)

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

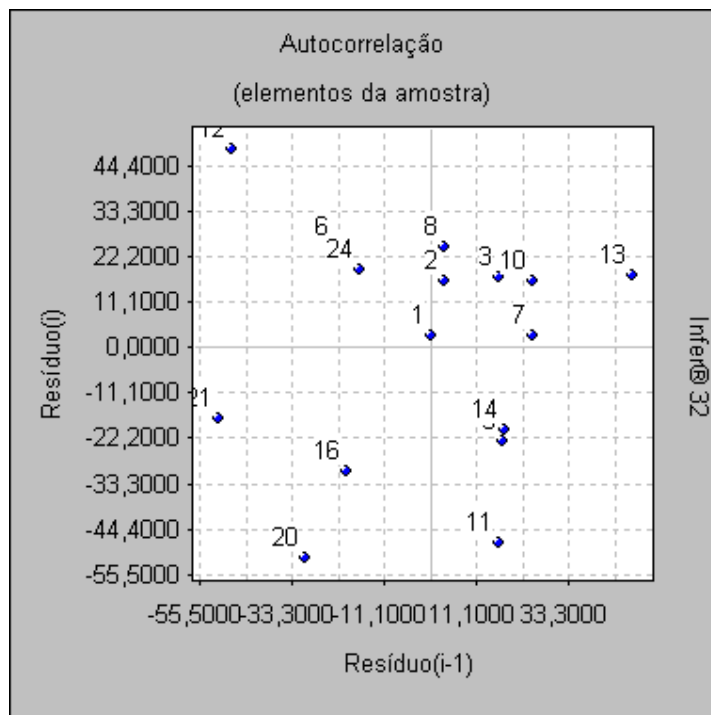
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

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

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

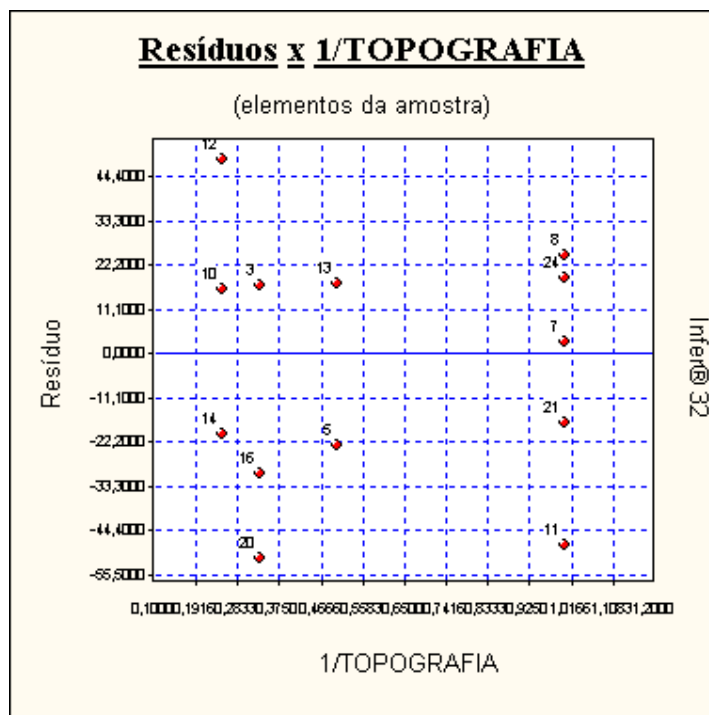
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Gráfico de Autocorrelação

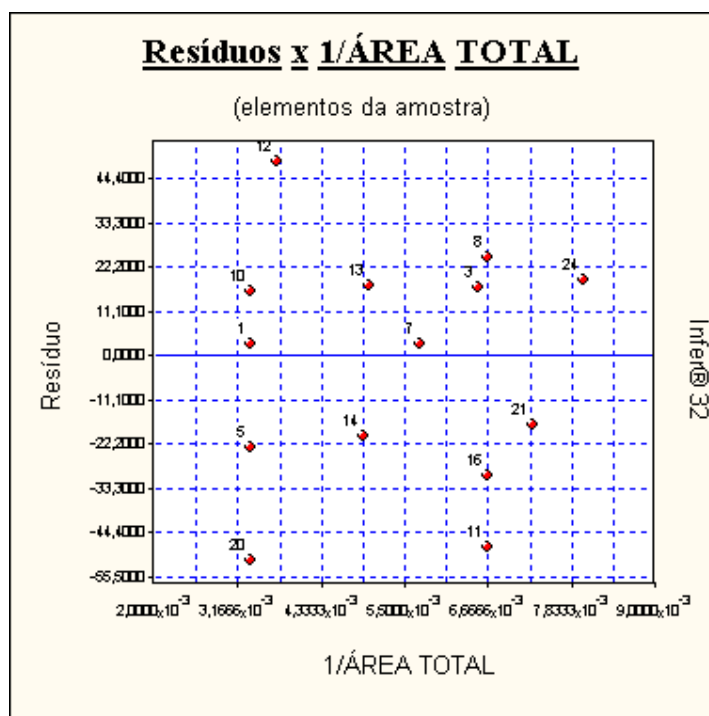


Resíduos x Variáveis Independentes

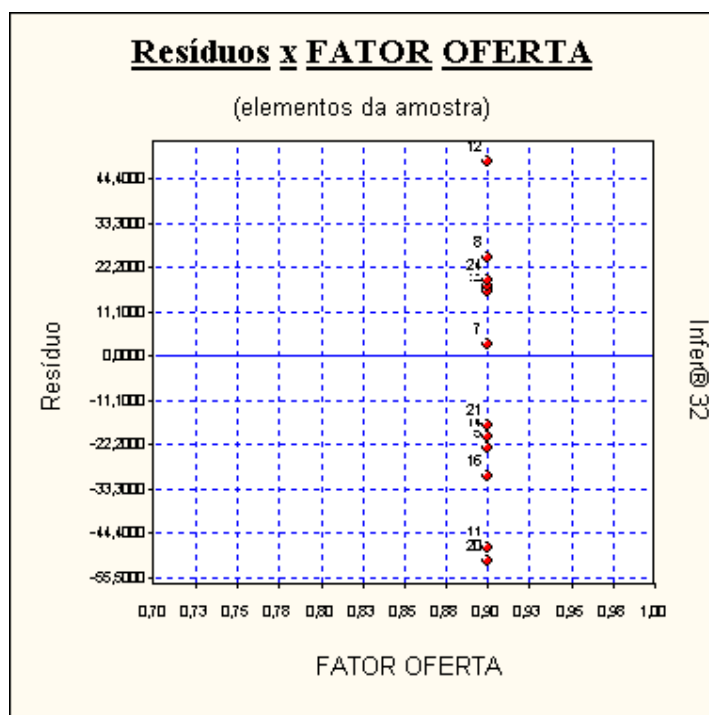
Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes

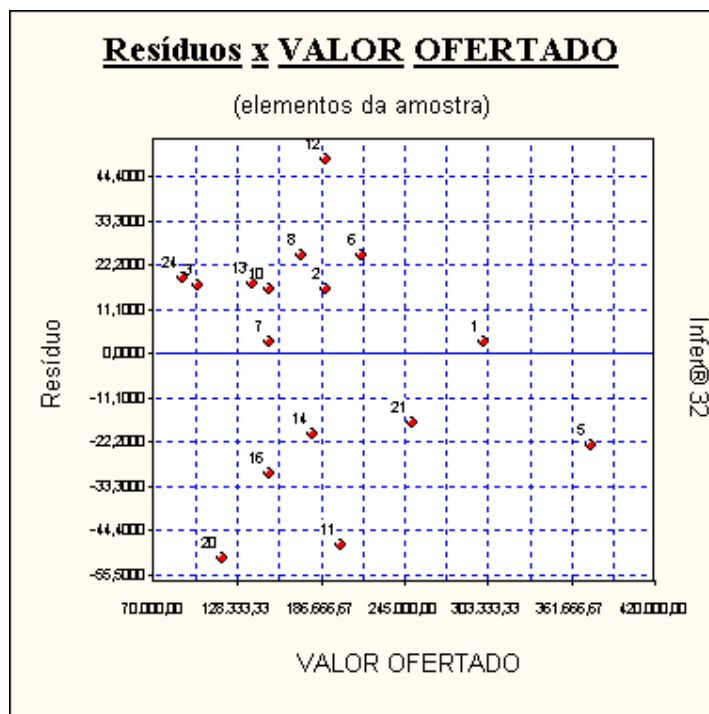


Resíduos x Variáveis Omitidas



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



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
TOPOGRAFIA	Em nível	Declive 0~5%	Declive 0~5%
ÁREA TOTAL	125,00	300,00	150,00

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- TOPOGRAFIA = Declive 0~5%
- ÁREA TOTAL = 150,00

Estima-se VALOR UNITÁRIO do TERRENO = 532,16 R\$/M²

O modelo utilizado foi:

$$[VALOR\ UNITÁRIO] = 460,89 + 457,61 / [TOPOGRAFIA] - 6469,5 / [ÁREA\ TOTAL]$$

OSCAR PAULO 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:

Mínimo: 508,01 R\$/M²
Máximo: 556,32 R\$/M²

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

Para um ÁREA de 150 R\$, teremos:

VALOR DE MERCADO obtido = R\$ 79.824,17
VALOR DE MERCADO mínimo = R\$ 76.200,77
VALOR DE MERCADO máximo = R\$ 83.447,58

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.

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
TOPOGRAFIA	Em nível	Declive 0~5%	Declive 0~5%	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
ÁREA TOTAL	125,00	300,00	150,00	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 1.080,00
- Limite inferior: 20,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 627,78

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais
VALOR UNITÁRIO	Declive > 10%	Declive > 10%	Declive > 10%	Dentro dos limites

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

Variável dependente	Aprovado
VALOR UNITÁRIO	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: 532,16
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 1.064,32
- 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
TOPOGRAFIA	875,37	532,16	64,4% acima do lim. superior	Aprovada
ÁREA TOTAL	523,54	553,73	4,0% 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 -
TOPOGRAFIA	518,24	546,08	27,85	5,23 %
ÁREA TOTAL	521,49	542,83	21,34	4,01 %
E(VALOR UNITÁRIO)	484,29	580,03	95,74	17,99 %
Valor estimado	508,01	556,32	48,31	9,08 %

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

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

Variação da Função Estimativa

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

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
TOPOGRAFIA	-28,6006	-0,2149%
ÁREA TOTAL	0,2875	0,0810%

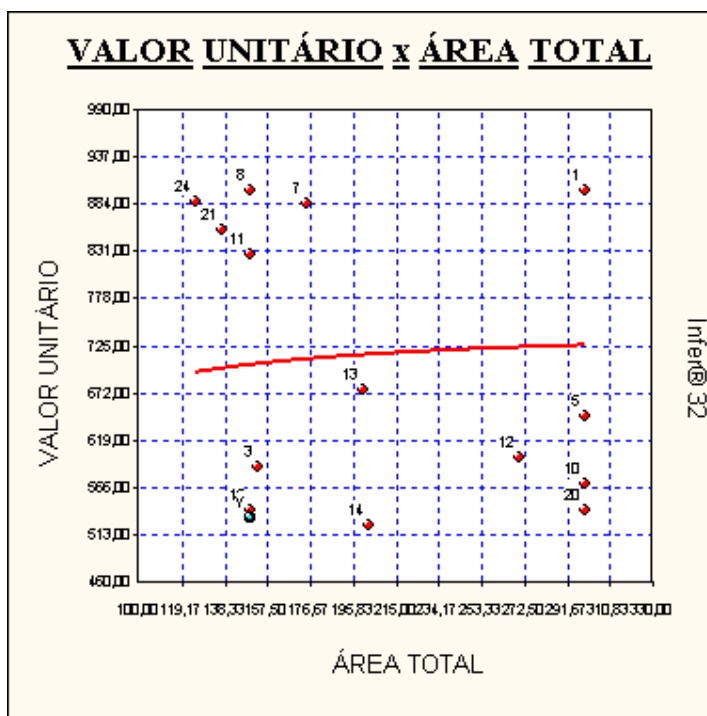
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) 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:

- TOPOGRAFIA = 1,6000
- ÁREA TOTAL = 189,3207



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

VALOR DO TERRENO

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluí que o valor de mercado imobiliário do lote 13P – quadra 30 – CAMPOS DE SÃO JOSÉ, à data da avaliação é de **R\$ 79.824,17(setenta e nove mil e oitocentos e vinte e quatro reais e dezessete centavos).**



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

Elementos Pesquisados

ELEMENTO 01



Terreno à venda, 300 m² por R\$ 300.000,00 - Campos de São José - São José dos Campos/SP



ELEMENTO 02



Terreno à venda, 300 m² por R\$ 190.000,00 - Campos de São José - São José dos Campos/SP



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

ELEMENTO 03



**Terreno à venda, 153 m² por R\$ 100.000,00 - Campos de São José
- São José dos Campos/SP**



ELEMENTO 04



**Terreno à venda, 600 m² por R\$ 375.000,00 - Campos de São
José - São José dos Campos/SP**



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

ELEMENTO 05



Terreno à venda, 300 m² por R\$ 215.000,00 - Campos de São José
- São José dos Campos/SP



ELEMENTO 06



TERRENO BEM LOCALIZADO

R\$ 150.000

Home > Imóveis > À venda > Terreno > São José dos Campos > Campos de São José > TERRENO BEM LOCALIZADO



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

Sobre terreno com 150 m² à venda em São José dos Campos - SP

ELEMENTO 07



ANUNCIANTE

EDK Imóveis SJC

Lote/Terreno à Venda, 175 m² por R\$ 172.000

Campos de Sao Jose, São José dos Campos - SP [VER NO MAPA](#)



ELEMENTO 08



ANUNCIANTE

Gimenes Imóveis

Lote/Terreno à Venda por R\$ 150.000

COD. Ter CP s jose

Rua Vicente Pereira, 10 - Campos de Sao Jose, São José dos Campos - SP [VER NO MAPA](#)

OSCAR PAULO 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

TERRENO PARA VENDA, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS / SP
bairro Campos de São José, área total 300,00 m²

R\$ 200.000,00

↔ Área Total 300,00



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

ELEMENTO 10



Terreno à venda, 300 m² por R\$ 190.000,00 - Campos de São José - São José dos Campos/SP



ELEMENTO 11



Terreno, 150 m², à venda por R\$ 137.900- Campos de São José São José dos Campos/SP

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



ELEMENTO 12



Terreno à venda, 270 m² por R\$ 180.000,00 - Campos de São José - São José dos Campos/SP

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



ELEMENTO 13



Terreno à venda, 200 m² por R\$ 150.000 - Campos de São José
São José dos Campos/SP



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

ELEMENTO 14



**Terreno à venda, 203 m² por R\$ 118.000,00 - Campos de São José
- São José dos Campos/SP**



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

ELEMENTO 15



Terreno à venda, 300 m² por R\$ 250.000,00 - Campos de São José - São José dos Campos/SP



ELEMENTO 16



**Terreno, 150 m², à venda por R\$ 90.000- Campos de São José
São José dos Campos/SP**

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



ELEMENTO 17



Terreno à venda, 300 m² por R\$ 265.000,00 – Campos de São José – São José dos Campos/SP



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

ELEMENTO 18



Terreno à venda, 204 m² por R\$ 106.000,00 - Campos de São José - São José dos Campos/SP



ELEMENTO 19



Lote Cpos de São José

R\$ 110.000

terreno com 152 m²

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



ELEMENTO 20



Terreno à venda, 300 m² por R\$ 180.200,00 - Campos de São José - São José dos Campos/SP

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



ELEMENTO 21



ANUNCIANTE

HB IMOBILIARIA

Lote/Terreno à Venda, 137 m² por R\$ 130.000

Campos de São José, São José dos Campos - SP [VER NO MAPA](#)



OSCAR PAULO 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



ANUNCIANTE

Amil Negócios Imobiliários

Lote/Terreno à Venda, 201 m² por R\$ 130.000

Campos de Sao Jose, São José dos Campos - SP [VER NO MAPA](#)



ELEMENTO 23



ANUNCIANTE

Verde Vale Imóveis

Lote/Terreno à Venda, 238 m² por R\$ 150.000

Campos de Sao Jose, São José dos Campos - SP [VER NO MAPA](#)

OSCAR PAULO 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 24



ANUNCIANTE

Verde Vale Imóveis

Lote/Terreno à Venda, 125 m² por R\$ 123.000

COD. TE0009

Campos de São Jose, São José dos Campos - SP [VER NO MAPA](#)



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

PTAM DA EDIFICAÇÃO

REQUERENTE

Adão Pereira de Oliveira

REQUERIDO

Maria Auxiliadora Sobrinho Pereira

IMÓVEL

Sobrado Residencial

OBJETIVO:

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - fundamenta-se nas normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas como NBR 14653 e nas informações obtidas junto aos índices de preços da construção civil como o CUB;

EDIFICAÇÃO NÃO ESTÁ AVERBADA NA MATRÍCULA 107.127 – 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP;

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,

pág. 49

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

passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

► Frente: Rua Benedicto Antonio de Araujo nº 60

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

► Área Privativa Construída = 70,43 m²

► Padrão construtivo: normal;

Divisão Interna (casa):

Piso Térreo: Sala 1 ambiente, circulação, cozinha; 2 dormitórios, área de serviço, garagem coberta, quintal

Piso Superior: cozinha, wc social, 1 dormitório,

Sub-Solo: cozinha, 2 dormitórios, wc social, 1 sala, quintal

► Portas internas: madeira;

► Esquadrias: alumínio;

► Vidro liso;

► Piso: Cerâmico na sala, banheiros e cozinha,

► Paredes: rebocadas e pintadas nas salas e quartos, Revestimento cerâmico na cozinha, área de serviço e banheiro;

► Bancadas: em bancada da pia na cozinha e banheiros piso e louça branca;

► Instalações hidráulicas: embutidas;

► Instalações elétricas: embutidas;

► Cobertura: telha cerâmica com laje;

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

IMÓVEL COM NECESSIDADE REPAROS IMPORTANTES:

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

METODOLOGIA, PESQUISA E CÁLCULOS

O **Método Evolutivo** é aquele utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

O valor das benfeitorias é obtido através da determinação dos custos de construção, somados com os custos diretos e indiretos advindos da atividade e com o lucro do empreendedor e depreciados em função da idade aparente das benfeitorias.

$$V_{\text{benfeitoria}} = \text{CUB/m}^2 \times \text{Área} \times \text{Depreciação}$$

VISTORIA

Efetuada no dia 28 de março de 2024, às 10:00 hs, acompanhado por MARCOS SOBRINHO PEREIRA – RG 38.404.194-2 SSP/SP - filho da Requerida. foram examinadas a tipologia, o estado de conservação, o padrão construtivo determinado pelos materiais aplicados e a idade aparente das edificações.

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

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

Valores obtidos através da quantificação de custos de benfeitorias utilizando índices divulgados pelo **CUB/SINDUSCON/FEVEREIRO/2024:**

O valor da benfeitoria é obtido através do método evolutivo, somando-se o valor da construção “nova” calculado através de índices divulgados pelo **CUB/SINDUSCON/FEVEREIRO/2024.**

Para a depreciação, foi aplicado a **TABELA DE ROSS-HEIDECK.**

CUB - PADRAO NORMAL JAN 2024				R\$		2.304,20		CUB PADRAO BAIXO JAN 2024			R\$ 1.706,23		
CUB		jan/24	R8 N		R\$		2.304,20		SOBRADO RESIDENCIAL		R\$		2.304,20
BENFEITORIA	Pc	AREA - m²	Ir	lap. real	Idade em (%) da Vida Refer.	R	Ec - Estado de Conservação	K	CUB - R\$	Pc	FOC	VB - (Valor da Benfeitoria)	
	V-TabelCoef.	Ac	V-TabelCoef.		Ir / lap.real	V-TabelCoef.	Quadro 1 - Estado de Conservação	Tabela 2	jan/24	V-TabelCoef.	Fator de Obsolescencia	Valor da Edificação	
SOBRADO	PADRÃO NORMAL	70,43	70	7	10%	0,2	75,2	0,3816	R\$ 1.706,23	2,356	0,50528	R\$ 143.054,87	
	TOTAIS	70,4										R\$ 143.054,87	

VALOR DA EDIFICAÇÃO

Conclui que o Valor de Mercado do imóvel deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica- PTAM - o valor é de R\$ 143.054,87 (cento e quarenta e três mil e cinquenta e quatro reais e oitenta e sete centavos).

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

CONCLUSÃO

Somando o valor do terreno que é de **R\$ 79.824,17 (setenta e nove mil e oitocentos e vinte e quatro reais e dezessete centavos).** com o valor da edificação que é de **R\$ 143.054,87 (cento e quarenta e três mil e cinquenta e quatro reais e oitenta e sete centavos).** conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o valor total do imóvel avaliando é de R\$ 222.879,00 (duzentos e vinte e dois mil e oitocentos e setenta e nove reais).**

VALOR DE LOCAÇÃO

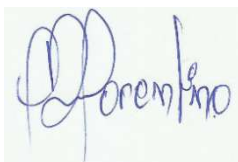
Para obter o valor de locação, objetivo deste PTAM, foi utilizado um fator de conversão do valor de venda para o valor de locação. Esse método de obtenção é amplamente utilizado e difundido no mercado imobiliário, pois utiliza-se de um fator de conversão venda-locação que varia, nestes últimos anos,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

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

Valor_Venda do IA	x	Fator_Conversão Venda Locação	=	Valor_Locação do IA
R\$ 222.879,00	x	0,3%	=	R\$ 668,60

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

Com base na metodologia descrita e levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, às vezes diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que de Valor de Locação do imóvel objeto deste **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é de R\$ 668,50 (seiscentos e sessenta e oito reais e cinquenta centavos).**



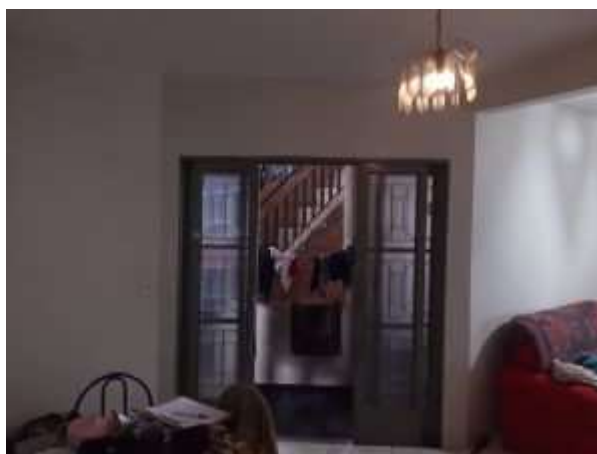
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS - CNAI 11.909



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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

PISO TÉRREO



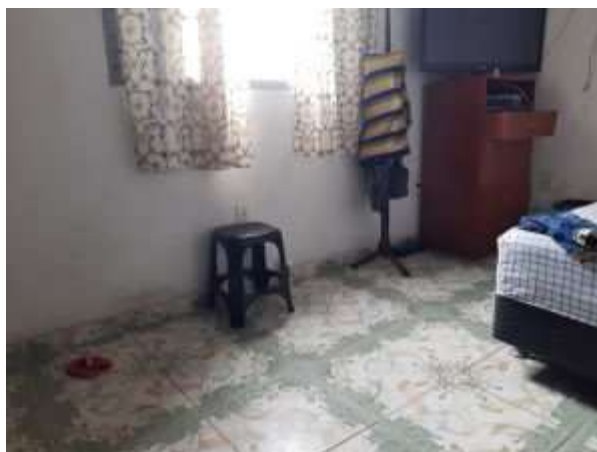
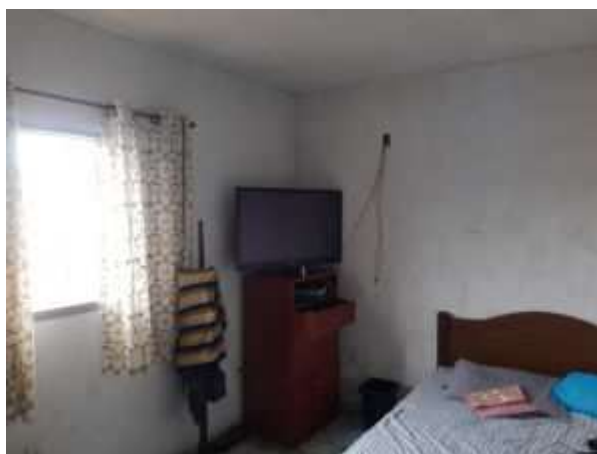
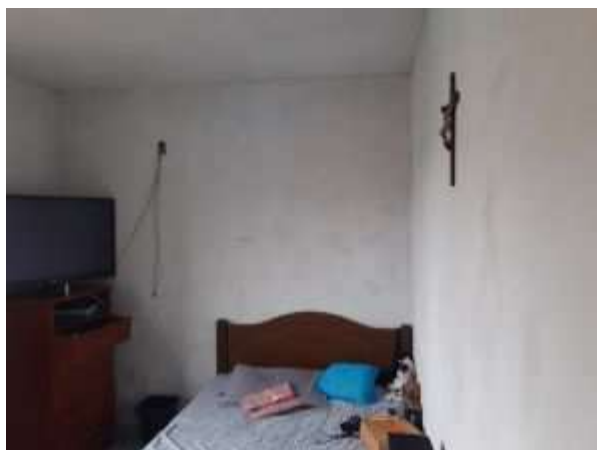
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



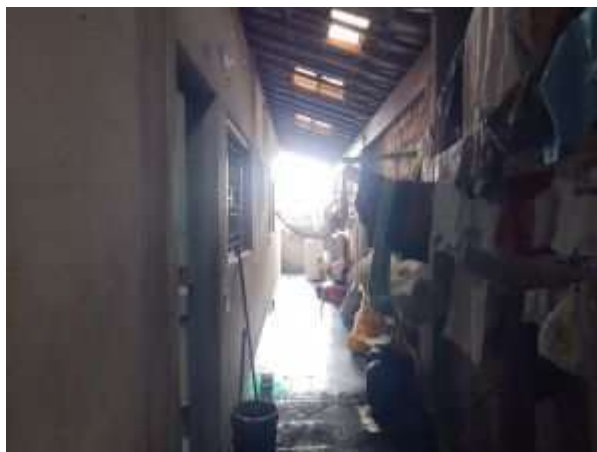
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



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



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



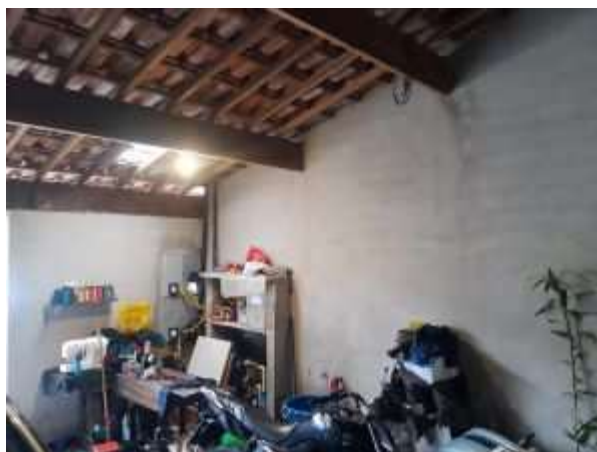
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



VISTA DA GARAGEM



OSCAR PAULO 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

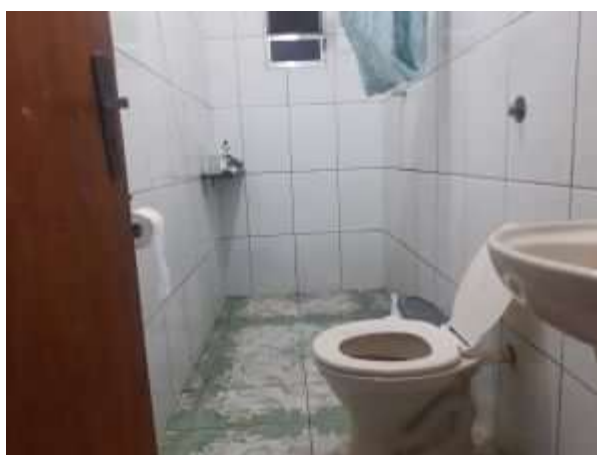


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

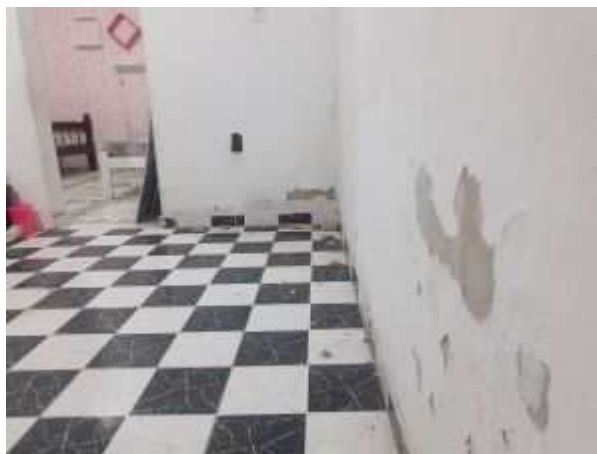
SUB-SOLO



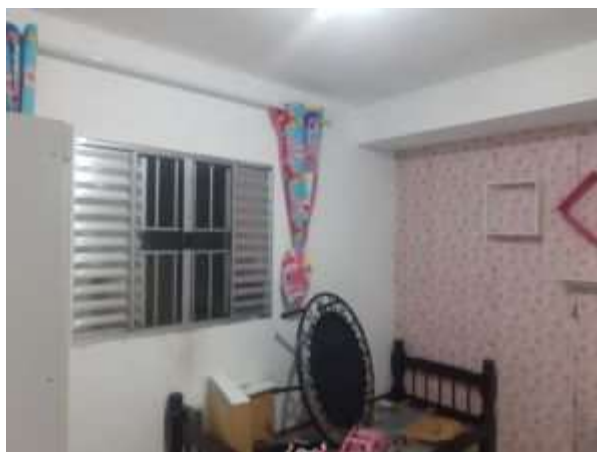
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



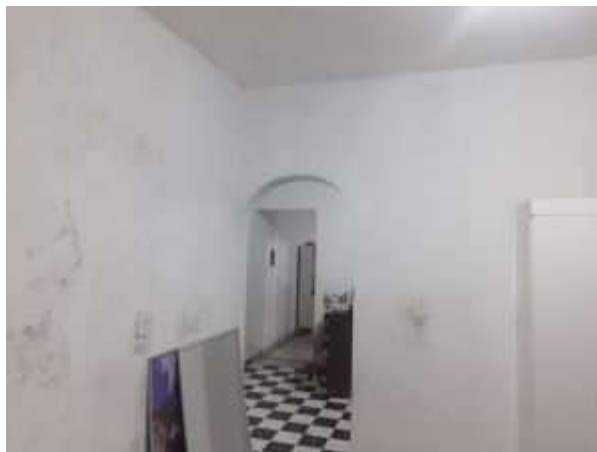
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



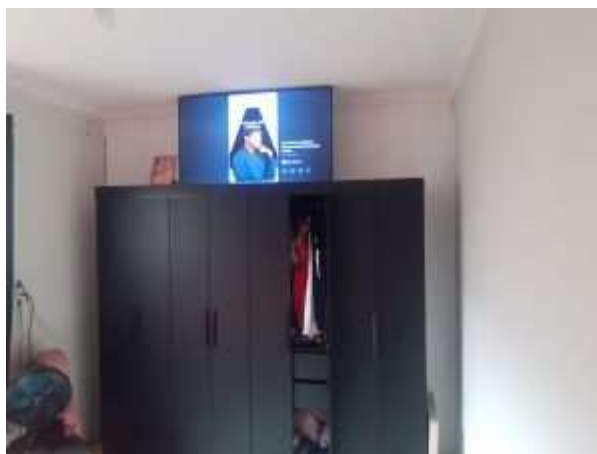
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



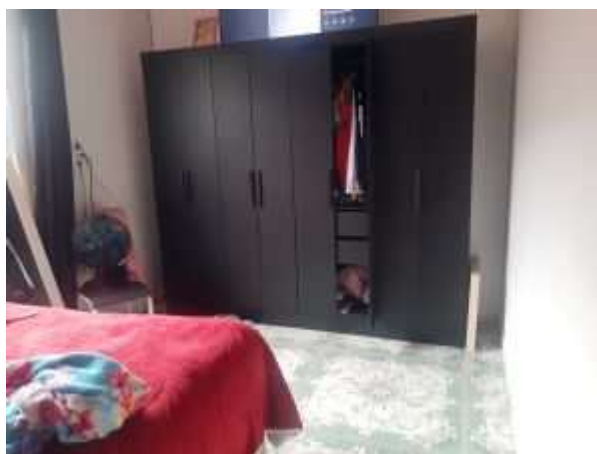
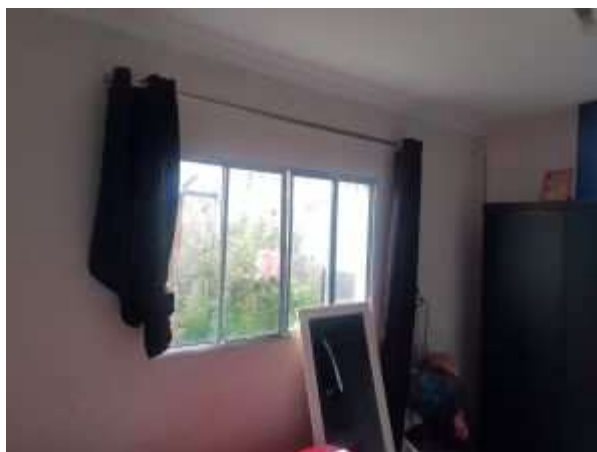
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



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



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



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



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



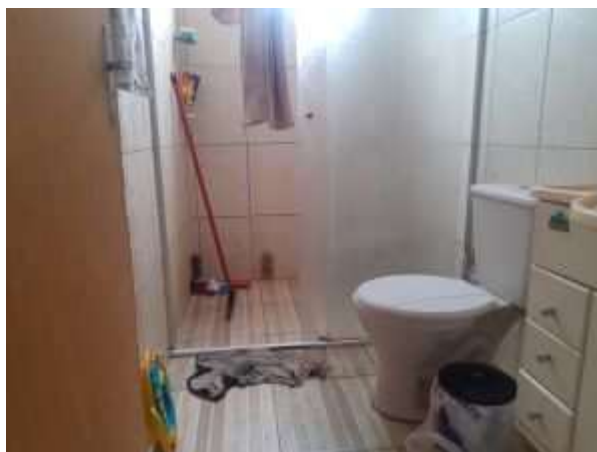
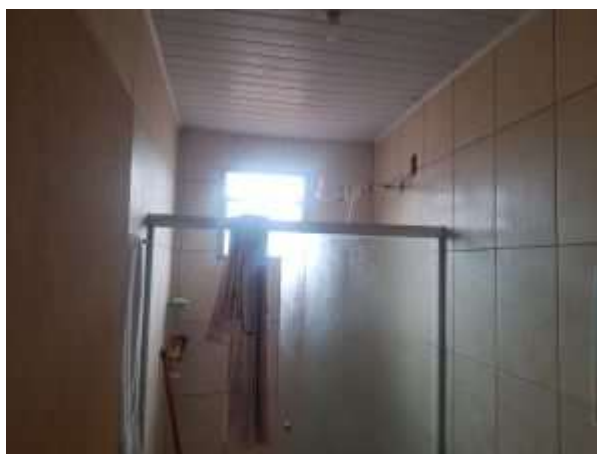
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



PISO SUPERIOR



OSCAR PAULO 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



FACHADA



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

