

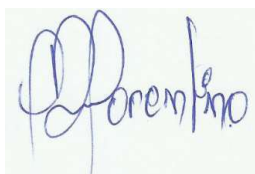
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Processo nº 0017197-46.2024.8.26-0577

Interessado: Exmo. Sr. Dr. LUÍS MAURICIO SODRÉ DE OLIVEIRA, MM Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP

Finalidade do Parecer: Valor de mercado imobiliário

Oscar Paulo Florentino, Corretor de Imóveis, Avaliador de Imóveis, Perito Judicial nomeado por Vossa Excelência, apresento o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, realizada na Avenida Sinaloa (Estrada Municipal do Mato Dentro) nº 2.450 – apartamento 11 – bloco 10 – Conjunto Habitacional Bom Retiro II – São José dos Campos/SP – Matrícula 36.636.



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



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

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Classe -Assunto:

Cumprimento de sentença - Pagamento

1.2) Exequente:

Conjunto Habitacional Bom Retiro II

1.3) Executado:

Dulcinéa Aparecida Martha de Oliveira e outro

1.4) Objetivo:

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

► Tipo: apartamento;

► Endereço: Av. Sinaloa nº 2.450, apto 12, localizado no terço ou pavimento do Bloco 06 – Conjunto Habitacional Bom Retiro II

► Local: bairro Bom Retiro;

► Município: São José dos Campos/SP;

► Finalidade: apuração do valor de venda para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

1.4) Atividades Básicas:

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

► Vistoria

► Diagnóstico do mercado.

► Coleta de dados

Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.

► Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.

► Cálculo do valor do imóvel.

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

► Considerações finais e conclusão.

1.5) Conceito de valor:

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) seu item 3.1.47.

1.6) Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

► Neste trabalho computamos 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:

O imóvel se situa em bairro onde existe uma forte vocação para edificações com apartamentos de 02 quartos e onde este tipo de empreendimento vem sendo construído há vários anos. Com o aquecimento do mercado de construção civil nos últimos anos, ocorreu uma oferta ainda maior deste tipo de unidade. Desta forma, não se encontrou dificuldades na obtenção de amostras para a avaliação, tanto no próprio bairro, como também em bairros próximos e com as mesmas características.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

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

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

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

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

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

2.2) Especificação da avaliação:

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

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

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

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

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

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) Conjunto Habitacional Bom Retiro II



3.1.1) Localização:

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

- Logradouro frontal: Avenida Sinaloa;
- Bairro: Bom Retiro II;

3.1.2) Acesso:

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

- Anel Viário;
- Estrada Municipal do Mato Dentro;

3.1.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

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

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

► Tipo de imóvel: Residencial;

► Padrão construtivo: Normal

3.1.4) Infra-estrutura urbana:

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

3.1.5) Características físicas:

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

► Idade aparente: 10 anos;

► O condomínio é constituído por 11 blocos, com 04 apartamentos por andar cada, totalizando 192 unidades residenciais, sendo:

► 1 vaga descoberta;

► Portaria com guarita e porteiro 24h;

► Salão de festas mobiliado, com banheiros e cozinha montada;

► Fachadas frontal e fachada posterior em pintura acrílica;

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

► Área Total do apartamento = 55,66 m²

(Incluindo a vaga de garagem e área comum)

► Área Privativa considerada = 49,50 m²

(Adotada para fins de avaliação)

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

Divisão Interna:

2 quartos, 1 sala, banheiro social, área de serviço, cozinha,

- ▶ Padrão: normal;
- ▶ Portas internas: madeira;
- ▶ Portas da sala: madeira;
- ▶ Esquadrias: alumínio anodizado;
- ▶ Vidro liso nas salas e quartos, cancelado nos banheiros e área de serviço, temperado na cozinha;
- ▶ Vistoria realizado no dia 05 de fevereiro às 15h30.

Em razão da ausência do Executado, a vistoria foi realizada de forma externa, acompanhada pelo zelador do condomínio, Sr. Sidnei Rodolfo, portador do RG 23.042.506-9 SSP/SP.

Dados para avaliação por estatística inferencial

A variável "**Unitário 2 R\$ m²**" é a variável dependente. Demais variáveis usadas são independentes.

$$[\text{Unitário 2 R\$ m}^2] = [\text{VALOR}] \div [\text{AREA}]$$

O elemento da amostra com índice entre [] está marcado na planilha para ser desconsiderado e por isso não foi usado nos cálculos.

O critério de saneamento automático adotado foi o erro/(desvio padrão) dos resíduos. Elementos da amostra cujos resíduos tenham [erros/(desvio padrão)] que excedam $\pm 2,00$ devem ser saneadas.

OSCAR PAULO 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 Elem.	AREA	Unitário 2 R\$ m²	CONSERVAÇÃO	DORMITÓRIOS	VALOR
1	114,00	2.894,74	G Nec. de Reparos importantes	2,00	330.000,00
2	48,00	5.625,00	B entre nova e regular	2,00	270.000,00
3	48,00	4.583,33	C Regular	2,00	220.000,00
4	42,00	5.833,33	B entre nova e regular	2,00	245.000,00
5	52,00	4.230,77	A Nova	2,00	220.000,00
6	38,13	5.218,99	A Nova	2,00	199.000,00
7	42,00	5.595,24	B entre nova e regular	2,00	235.000,00
8	44,00	5.340,91	A Nova	2,00	235.000,00
9	47,00	4.978,72	A Nova	2,00	234.000,00
10	47,00	4.510,64	A Nova	2,00	212.000,00
11	47,00	4.893,62	A Nova	2,00	230.000,00
12	38,00	5.263,16	A Nova	2,00	200.000,00
[13]	38,00	2.880,55	C Regular	2,00	109.461,00
14	44,00	4.318,18	C Regular	2,00	190.000,00
15	44,00	4.545,45	C Regular	2,00	200.000,00

Esta amostra possui 15 elementos, dos quais 1 está marcado na planilha para ser desconsiderado e que não foi usado nos cálculos.

O elemento da amostra de índice 13 está marcado na planilha para ser desconsiderado nos cálculos.

Descrição das variáveis

Variável dependente:

Valor a avaliar: **Unitário 2 R\$ m²** (variável equação) Valor Unitário por m² após o fator oferta

$$[\text{Unitário 2 R\$ m}^2] = [\text{VALOR}] \div [\text{AREA}]$$

Variáveis independentes presentes no modelo:

• AREA

Neste modelo, esta variável se comporta inversamente à variável dependente.

Area Útil em m²

Variável numérica

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

• **CONSERVAÇÃO**

Neste modelo, esta variável se comporta proporcionalmente à variável dependente.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Variável qualitativa

Opções desta variável:

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

• **VALOR**

Neste modelo, esta variável se comporta proporcionalmente à variável dependente.

Valor total do imóvel

Variável numérica

Esta variável não está presente no modelo, mas é usada por variável do tipo equação existente no modelo.

Variável não usada no modelo:

• **DORMITÓRIOS**

DORMITÓRIOS

Variável numérica

Estatísticas básicas

Nº de elementos da amostra: 14

Nº de variáveis independentes: 2

Nº de graus de liberdade: 11

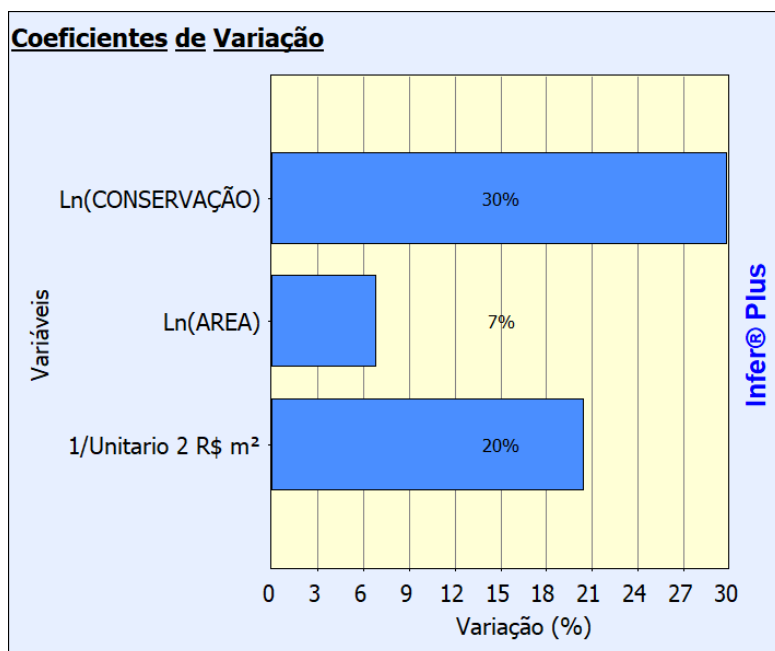
Desvio padrão da regressão: $1,8806 \times 10^{-5}$

Variável	Média	Desvio padrão	Coefficiente de variação
1/Unitário 2 R\$ m²	$2,1251 \times 10^{-4}$	$4,3500 \times 10^{-5}$	20,47%
Ln (AREA)	3,8633	0,2661	6,89%
Ln (CONSERVAÇÃO)	1,7017	0,5086	29,89%

A amostra contém 14 elementos e atende ao mínimo de 12, exigidos para 2 variáveis independentes, conforme estabelecido em "NBR 14653-2 Regressão Grau II".

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

Distribuição das variáveis

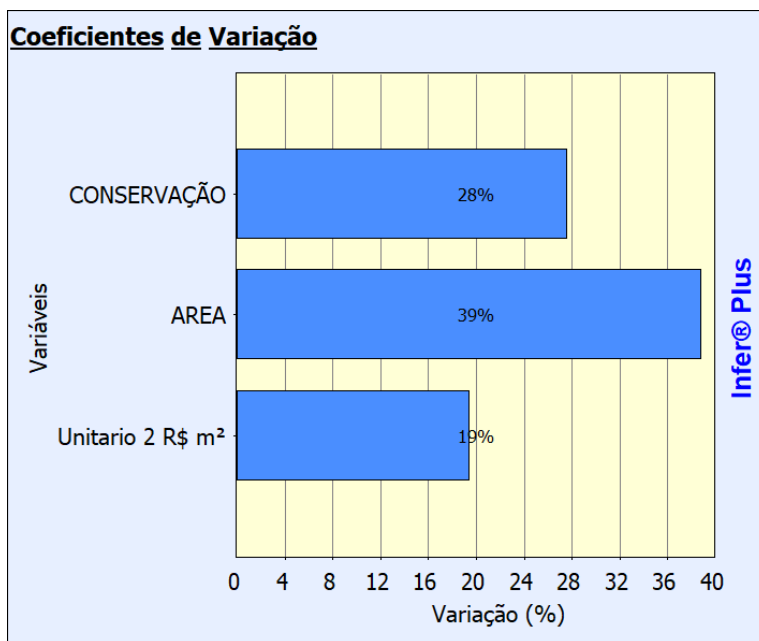


Estatísticas das variáveis não transformadas

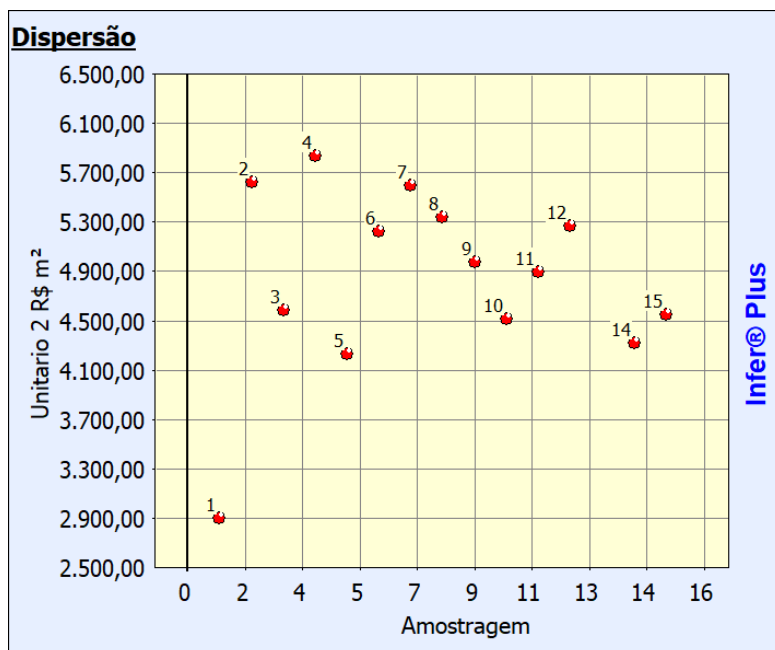
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Unitário 2 R\$ m²	4845,15	757,3884	2894,74	5833,33	2938,59	15,6318
ÁREA	49,65	18,9213	38,00	114,00	76,00	38,1077
CONSERVAÇÃO	5,9285	1,6391	1,0000	7,0000	6,0000	27,6483

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

Distribuição das variáveis não transformadas

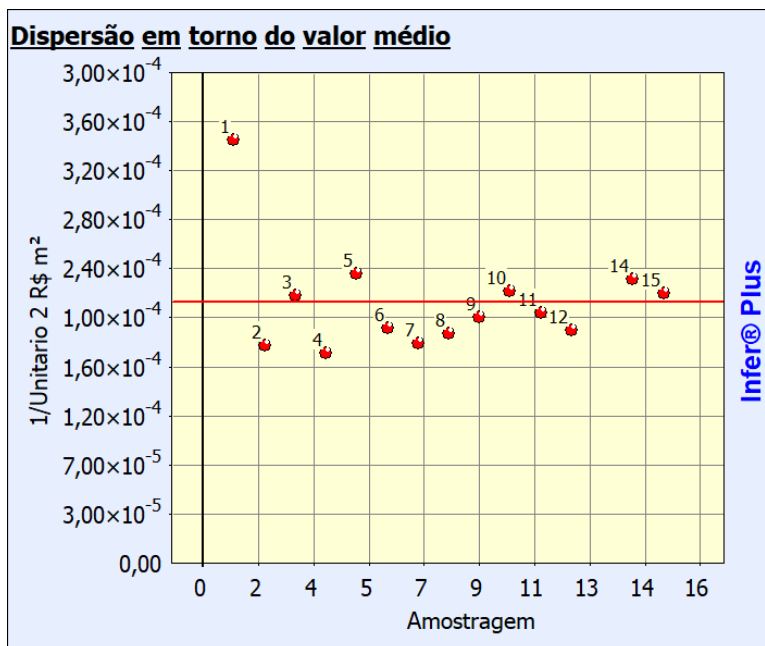


Dispersão dos elementos da amostra



Dispersão da variável dependente transformada

Valor médio de [1/Unitário 2 R\$ m²]



Verificação de micronumerosidade

Amostra

Número de elementos da amostra = **14**

Número de variáveis independentes = **2**

Número mínimo de elementos da amostra: **4** × (Número de variáveis independentes + **1**) = **12**

A amostra tem número de elementos suficiente para atender aos limites definidos em "**NBR 14653-2 Regressão Grau II**".

Variáveis

Cada informação característica das variáveis qualitativas deve ter, no mínimo, **3** ocorrências.

Há uma variável qualitativa em uso no modelo e nenhuma delas atende aos limites definidos em "**NBR 14653-2 Regressão Grau II**".

Variáveis qualitativas

A variável qualitativa tem frequência **insuficiente** para atender aos limites definidos, em pelo menos uma das informações características.

Frequência de ocorrência de cada característica da variável qualitativa:

- Tabela da variável qualitativa **CONSERVAÇÃO**:

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

Informações características	Ocorrências na amostra	Atende ao mínimo de ocorrências
G Nec. de Reparos importantes	1	Sim
C Regular	3	Sim
B entre nova e regular	3	Sim
A Nova	7	Sim

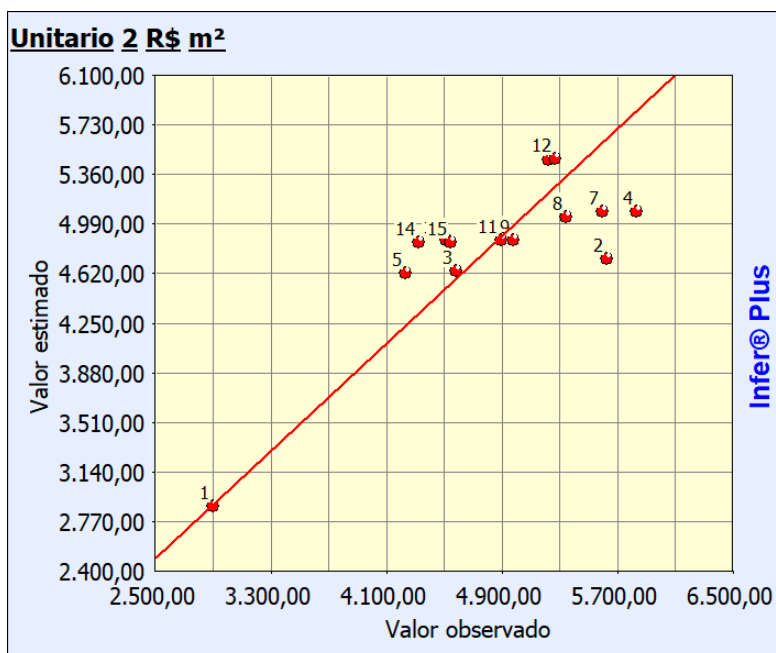
Tabela de valores estimados e observados

Valores observados e estimados da variável [unitário 2 R\$ m²].

Nº Elem.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	2.894,74	2.885,30	-9,44	-0,3260%
2	5.625,00	4.734,01	-890,99	-15,8398%
3	4.583,33	4.639,41	56,08	1,2235%
4	5.833,33	5.079,27	-754,06	-12,9267%
5	4.230,77	4.625,30	394,53	9,3252%
6	5.218,99	5.469,21	250,22	4,7945%
7	5.595,24	5.079,27	-515,97	-9,2215%
8	5.340,91	5.044,42	-296,49	-5,5513%
9	4.978,72	4.870,18	-108,54	-2,1802%
10	4.510,64	4.870,18	359,54	7,9708%
11	4.893,62	4.870,18	-23,44	-0,4791%
12	5.263,16	5.480,22	217,06	4,1241%
14	4.318,18	4.849,93	531,75	12,3143%
15	4.545,45	4.849,93	304,48	6,6986%

OSCAR PAULO 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

Função estimativa

Estimativa pela mediana:

$$[\text{Unitário 2 R\$ m}^2] = 1 / \{ -1,6270 \times 10^{-4} + 1,0753 \times 10^{-4} \times \ln([\text{AREA}]) - 2,3626 \times 10^{-5} \times \ln([\text{CONSERVAÇÃO}]) \}$$

Regressores do modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

t tabelado = 1,3634.

Variáveis	Coefficiente	Desvio Padrão	Mínimo	Máximo
AREA	$b1 = 1,0753 \times 10^{-4}$	$4,8564 \times 10^{-5}$	$4,1317 \times 10^{-5}$	$1,7374 \times 10^{-4}$
CONSERVAÇÃO	$b2 = -2,3626 \times 10^{-5}$	$2,5414 \times 10^{-5}$	$-5,8277 \times 10^{-5}$	$1,1024 \times 10^{-5}$

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

Correlação do modelo

Coeficiente de correlação (r): 0,9175
 Valor t calculado: 7,652
 Valor t tabelado (t crítico): 2,201 (para o nível de significância de 5%)
 Coeficiente de determinação (r^2): 0,8419
 Coeficiente r^2 ajustado: 0,8131

Tabela de somatórios

	1	Unitário 2 R\$ m ²	AREA	CONSERVAÇÃO
Unitário 2 R\$ m ²	$2,9752 \times 10^{-3}$	$6,5689 \times 10^{-7}$	0,0116	$4,8106 \times 10^{-3}$
AREA	54,0867	0,0116	209,8767	90,4336
CONSERVAÇÃO	23,8249	$4,8106 \times 10^{-3}$	90,4336	43,9080

Análise da variância

F Calculado: 29,28
 F Tabelado: 5,701 para o nível de significância de 2%
 Significância do modelo igual a $3,9 \times 10^{-3} \%$

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$2,0709 \times 10^{-8}$	2	$1,0354 \times 10^{-8}$	29,28
Residual	$3,8904 \times 10^{-9}$	11	$3,5367 \times 10^{-10}$	
Total	$2,4599 \times 10^{-8}$	13	$1,8923 \times 10^{-9}$	

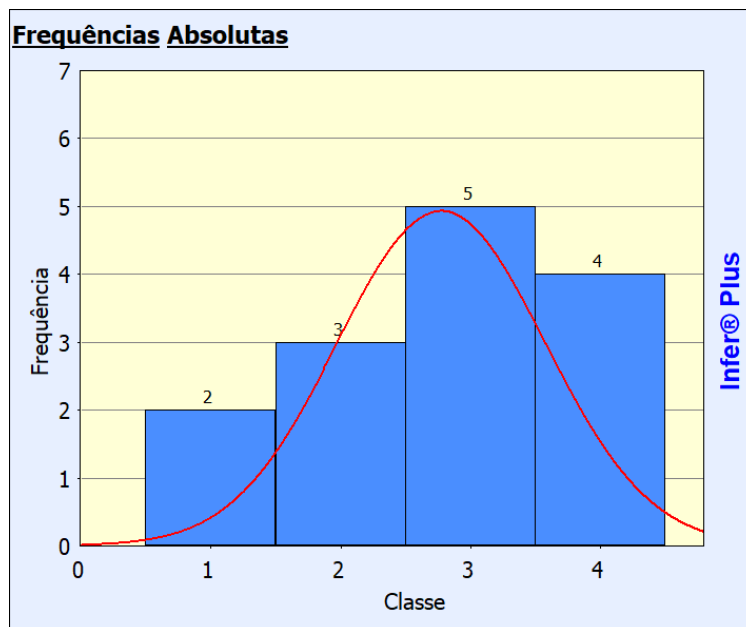
Nível de significância se enquadra em "NBR 14653-2 Regressão Grau II".

Correlações parciais

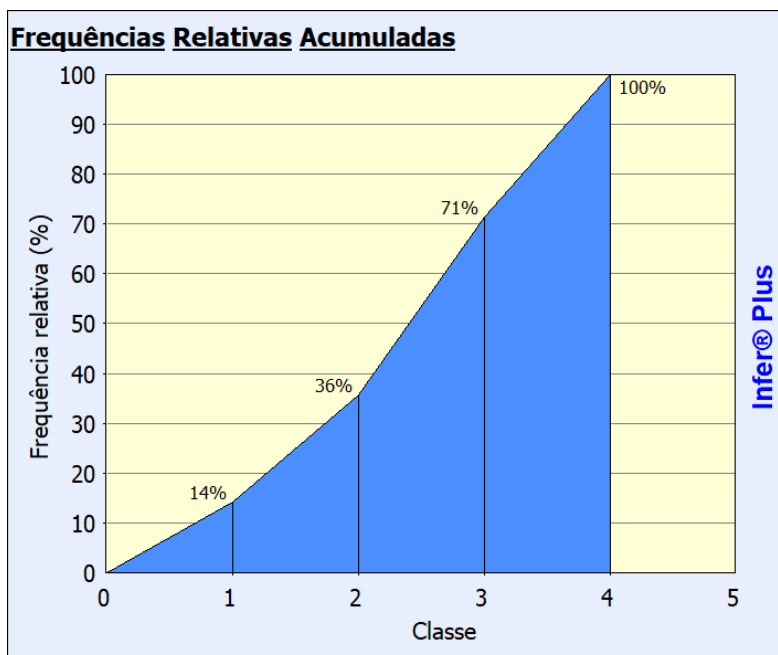
Variáveis	Unitário 2 R\$ m ²	AREA	CONSERVAÇÃO
Unitário 2 R\$ m²	1,0000	0,9107	-0,8783
AREA	0,9107	1,0000	-0,9150
CONSERVAÇÃO	-0,8783	-0,9150	1,0000

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

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

Elementos da amostra não usadas

Elementos da amostra marcados na planilha para serem desconsiderados:

Um elemento da amostra está marcado na planilha para não ser usado nos cálculos:

Nº Elem.	Unitário 2 R\$ m²
13	2.880,55

Os elementos da amostra marcados na planilha para serem desconsiderados não são usados na pesquisa de modelos nem no saneamento amostral automático.

Identificação de elementos discrepantes ("outliers")

O critério selecionado para identificar "outliers" foi o erro/(desvio padrão) dos resíduos.

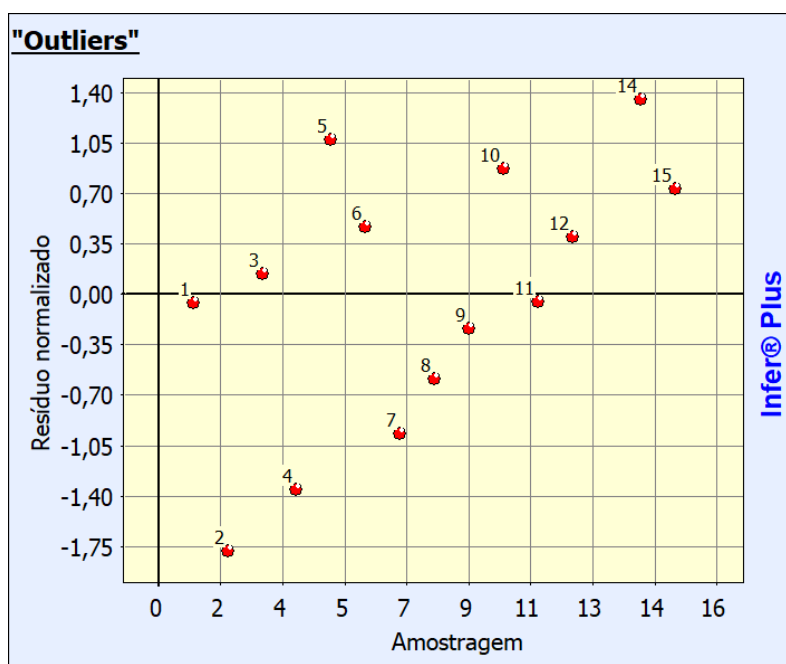
O desvio padrão (não tendencioso) dos resíduos é $1,8806 \times 10^{-5}$.

Elementos da amostra com resíduos superiores a $\pm 2,00 \times (\text{desvio padrão})$ (resíduos que excedam $\pm 3,7612 \times 10^{-5}$) são considerados discrepantes.

Os resíduos de todos os elementos da amostra usados no cálculo do modelo estão dentro dos limites do critério de saneamento selecionado. Não foram encontrados elementos discrepantes ("Outliers").

Foi utilizado o desvio padrão não tendencioso dos resíduos para identificar os elementos discrepantes ("outliers").

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 - Distância de Cook

F calculado para o nível de significância de 0,1% = 11,56

Limite crítico da distância de Cook (Lc): 2,4773.

Todos os elementos da amostra têm Di menor que o limite crítico (Lc), portanto, nenhum dos elementos pode ser considerado altamente influente ao nível de significância de 0,1%.

Nº Elem.	Hii	Distância de Cook (Di)	Di < Lc
1	0,9549	0,5668	Sim
2	0,0911	0,1164	Sim
3	0,0827	$6,4492 \times 10^{-4}$	Sim
4	0,1193	0,0939	Sim
5	0,3688	0,3546	Sim
6	0,1632	0,0168	Sim
7	0,1193	0,0477	Sim
8	0,0986	0,0138	Sim
9	0,1608	$4,3145 \times 10^{-3}$	Sim
10	0,1608	0,0576	Sim
11	0,1608	$2,0833 \times 10^{-4}$	Sim
12	0,1681	0,0129	Sim
14	0,1754	0,1568	Sim
15	0,1754	0,0464	Sim

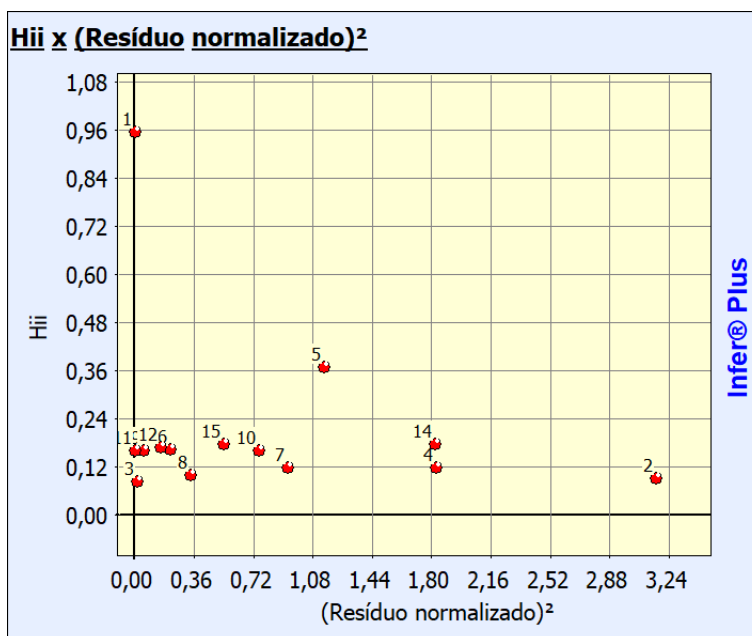
Di (distância de Cook) corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra.

Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

O limite crítico para a distância de Cook (Lc) é calculado como o valor $F_{\text{calculado}} \times (\text{número de variáveis} + 1) \div (\text{número de observações na amostra})$. Observações com Di maiores que o limite crítico têm alta influência nos coeficientes do 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

Hii x Resíduo normalizado quadrático



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3%	71,43%
-1,64; +1,64	89,9%	92,86%
-1,96; +1,96	95,0%	100,00%

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Valor crítico: 0,3490 (para o nível de significância de 5%).

Maior diferença obtida: 0,1202.

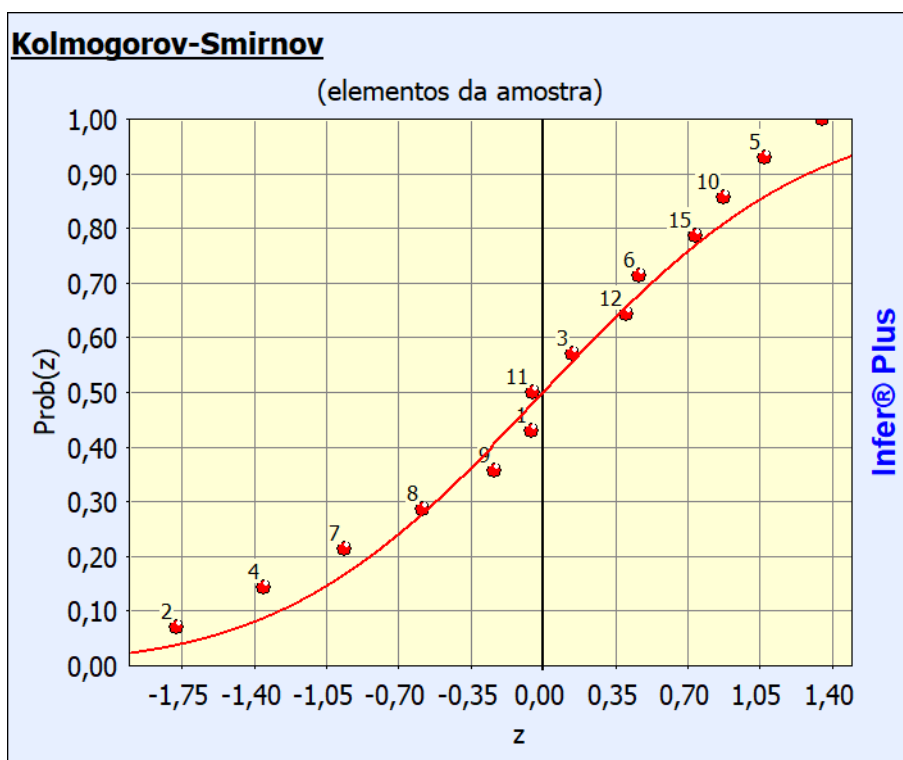
Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Diferença esquerda	Diferença direita
2	$-3,3459 \times 10^{-5}$	0,0376	0,0714	0,0376	0,0338
4	$-2,5449 \times 10^{-5}$	0,0879	0,1428	0,0165	0,0548
7	$-1,8155 \times 10^{-5}$	0,1671	0,2142	0,0243	0,0471
8	$-1,1004 \times 10^{-5}$	0,2792	0,2857	0,0649	$6,4965 \times 10^{-3}$
9	$-4,4765 \times 10^{-6}$	0,4059	0,3571	0,1202	0,0487

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

1	$-1,1297 \times 10^{-6}$	0,4760	0,4285	0,1189	0,0474
11	$-9,8368 \times 10^{-7}$	0,4791	0,5000	0,0505	0,0208
3	$2,6371 \times 10^{-6}$	0,5557	0,5714	0,0557	0,0156
12	$7,5255 \times 10^{-6}$	0,6554	0,6428	0,0840	0,0126
6	$8,7662 \times 10^{-6}$	0,6794	0,7142	0,0365	0,0348
15	$1,3811 \times 10^{-5}$	0,7686	0,7857	0,0543	0,0170
10	$1,6366 \times 10^{-5}$	0,8079	0,8571	0,0222	0,0492
5	$2,0161 \times 10^{-5}$	0,8581	0,9285	$1,0071 \times 10^{-3}$	0,0704
14	$2,5390 \times 10^{-5}$	0,9115	1,0000	0,0170	0,0884

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



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

Teste de Sequências/Sinais

Elementos da amostra:

- Número de elementos positivos: 7
- Número de elementos negativos: 7
- Número de sequências: 8
- Média da distribuição de sinais: 7
- Desvio padrão: 1,8708

Teste de Sequências (desvios em torno da média):

- Limite inferior: 0,2781
- Limite superior: 0,2781
- Intervalo para a normalidade: [-1,6452, 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

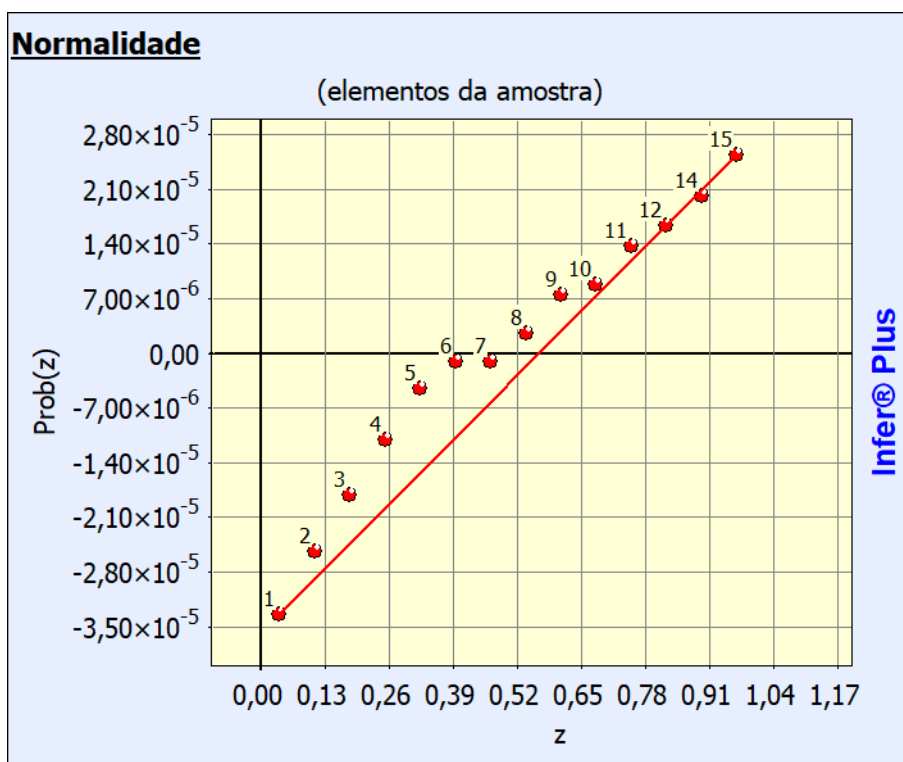
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais (desvios em torno da média):

- Valor z (calculado): 0,0000
- Valor z (crítico): 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

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

Reta de Normalidade



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

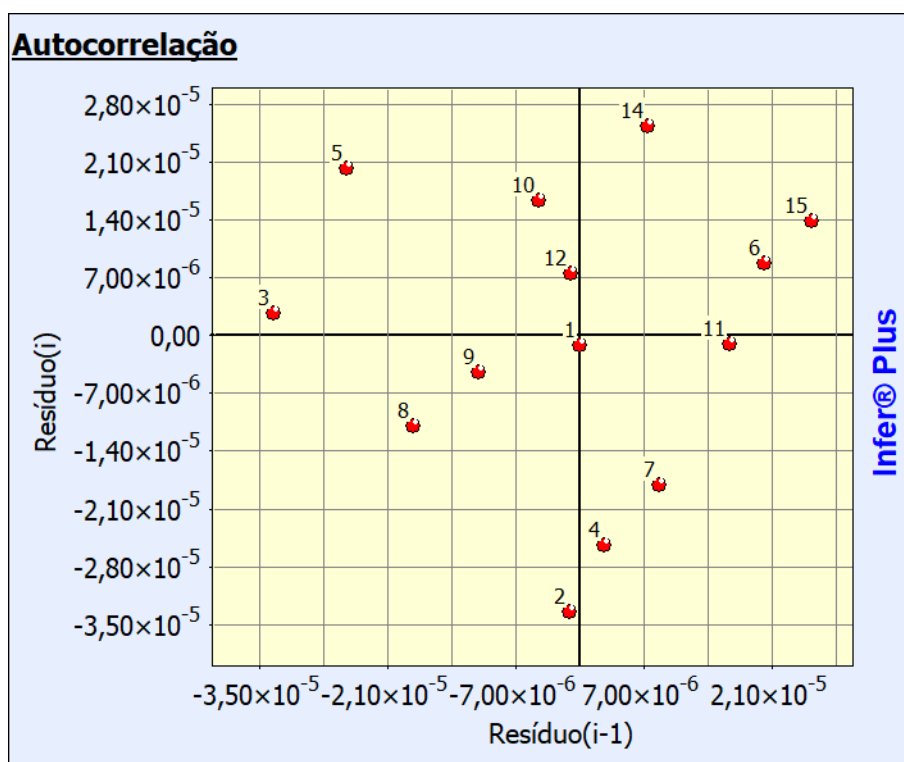
Teste de autocorrelação

- Número de elementos da amostra: ... 13
- Número de regressores: 2
- Estatística de Durbin-Watson (DW): ... 1,9090 (nível de significância de 5%)
- Limite inferior (DL): 0,9500 (4-DL = 3,0500)
- Limite superior (DU): 1,5400 (4-DU = 2,4600)

Pelo teste de Durbin-Watson, não há autocorrelação (DW tem valor entre DU e 4-DU).

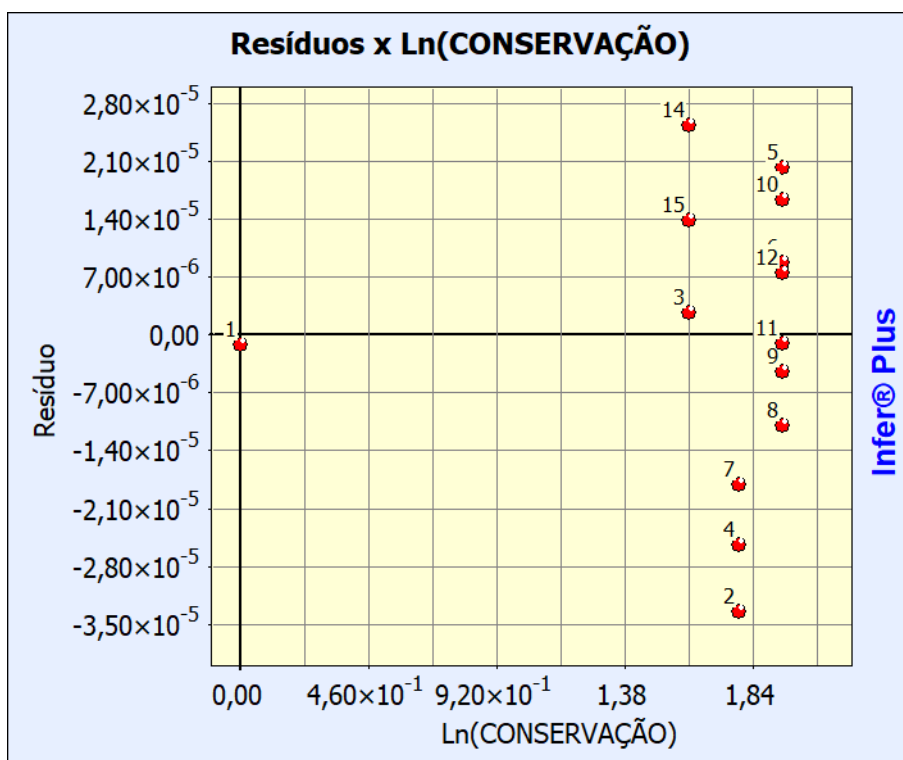
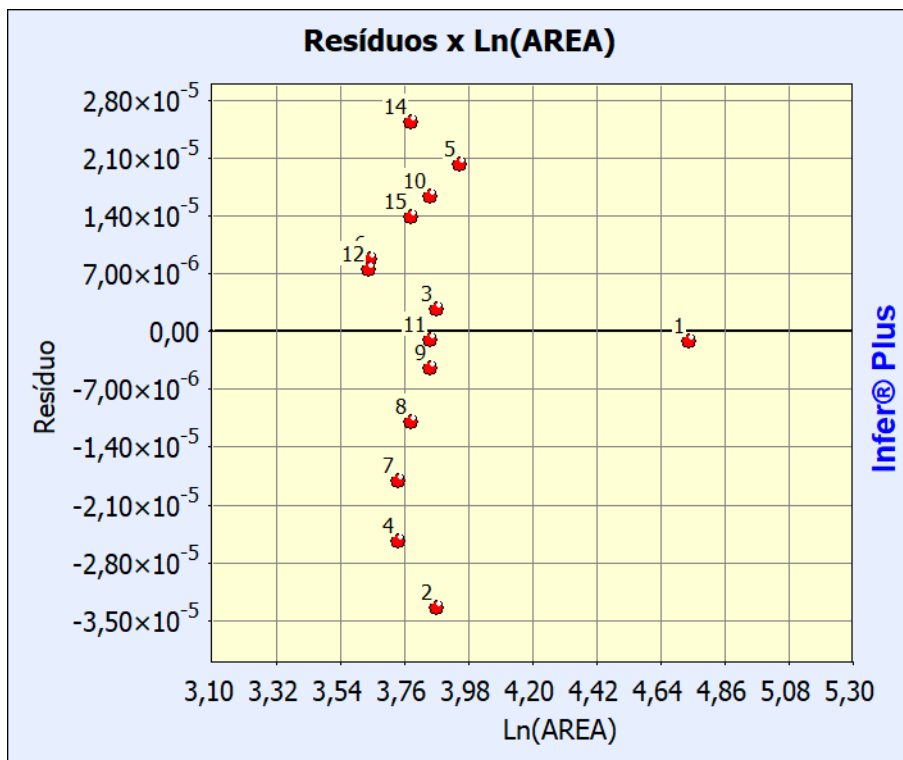
Nível de significância se enquadra em "NBR 14653-2 Regressão Grau II".

Gráfico de autocorrelação



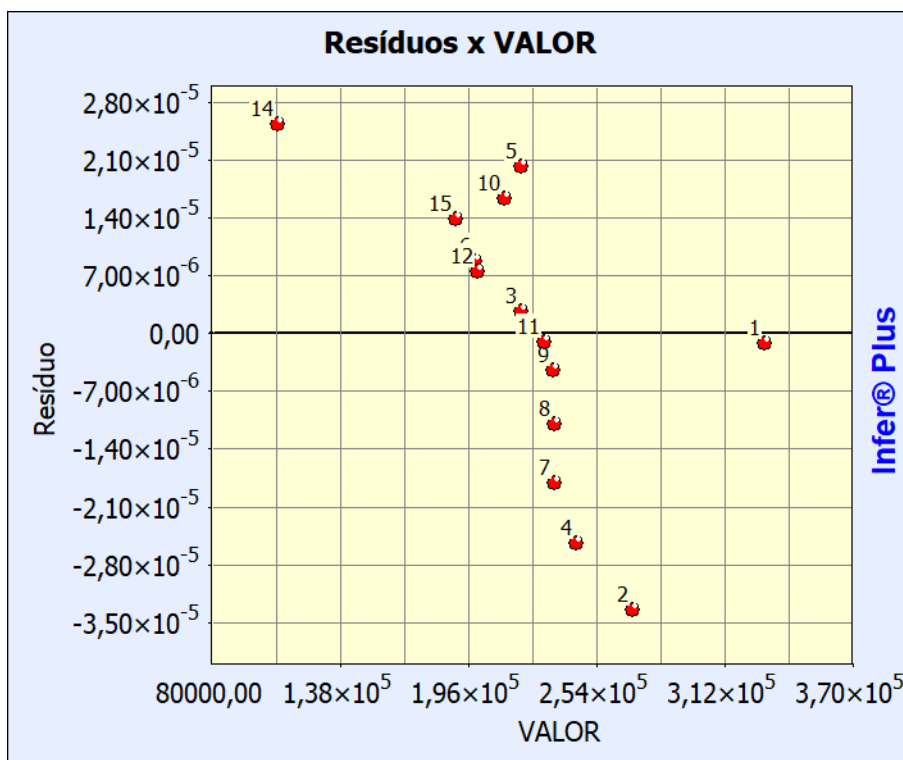
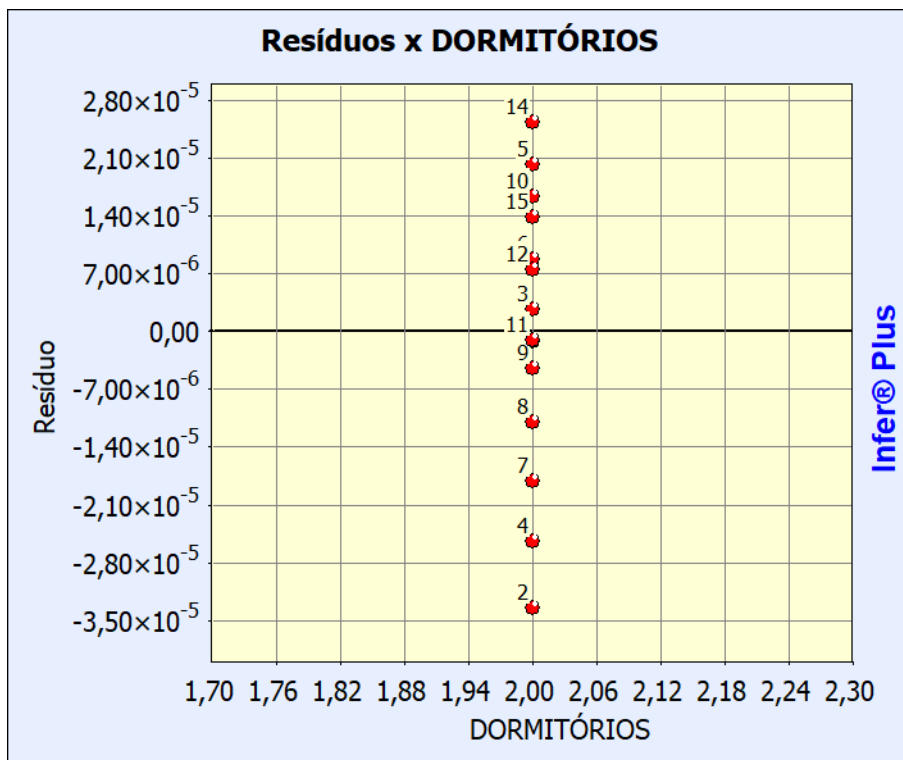
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Independentes



OSCAR PAULO 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



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

Estimativa x Amostra

Dados do objeto sob avaliação x limites amostrais

Nome da variável	Valor mínimo	Valor máximo	Objeto sob avaliação	Objeto dentro dos limites amostrais
AREA	38,00	114,00	49,50	Sim
CONSERVAÇÃO	G Nec. de Reparos importantes	A Nova	C Regular	Sim

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes usadas no modelo:

- AREA **49,50**
- CONSERVAÇÃO **C Regular (= 5)**
- DORMITÓRIOS **2,00**

Função estimativa usada na avaliação:

Estimativa pela mediana:

$$[\text{Unitário 2 R\$ m}^2] = 1 / \{-1,6270 \times 10^{-4} + 1,0753 \times 10^{-4} \times \ln([\text{AREA}]) - 2,3626 \times 10^{-5} \times \ln([\text{CONSERVAÇÃO}])\}$$

Objeto sob avaliação:

A formação de valores fornecerá **Unitário 2 R\$ m²** do **APARTAMENTO**.

Unitário 2 R\$ m² foi informado em **m²**, que será multiplicado por **49,5 m²** da **AREA**, para se obter o **Valor de mercado** do **APARTAMENTO**, em **R\$/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

Estimativas:

Intervalo de confiança de 80% para o valor estimado:

Unitário 2 R\$ m ² do	Valor estimado	Valor mínimo (variação: -3,1%)	Valor máximo (variação: +3,3%)
Avaliação pela mediana	m ² 3.883,88	m ² 3.763,78	m ² 4.011,89

Para uma **AREA** de **49,5 m²**, obtém-se:

Valor de mercado do APARTAMENTO	Estimativa	Valor mínimo	Valor máximo
Avaliação pela mediana	R\$/M ² 192.252,00	R\$/M ² 186.307,00	R\$/M ² 198.588,00

O intervalo de confiança está dentro dos limites definidos em "NBR 14653-2 Regressão Grau II".

Avaliação das extrapolações

Descrição dos testes de extrapolações

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

- Conforme "NBR 14653-2 Regressão Grau II", é permitido que uma característica do objeto sob avaliação tenha valor até 15,0% abaixo do limite amostral inferior e até 15,0% acima do limite amostral superior.
- Não são permitidas extrapolações de variáveis qualitativas.
- É permitido que o valor estimado seja até 50,0% mais baixo que o limite amostral inferior e seja até 100,0% mais alto que o limite amostral superior ("NBR 14653-2 Regressão Grau II").
- É permitido que os valores estimados nos extremos amostrais de cada uma das variáveis independentes sejam até 50,0% mais baixos que o limite amostral inferior e sejam até 50,0% mais altos que o limite amostral superior.

Análise das extrapolações

Considerando a avaliação pela mediana, temos os seguintes resultados para as extrapolações em relação aos critérios definidos em "NBR 14653-2 Regressão Grau II":

- As características do objeto sob avaliação atendem aos limites definidos em "NBR 14653-2 Regressão Grau II".
- O valor estimado atende aos limites em relação à variável dependente definidos em "NBR 14653-2 Regressão Grau II".
- Os valores estimados nos extremos amostrais de cada variável independente atendem aos requisitos especificados em relação à extrapolação do valor estimado calculado nos extremos amostrais.

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

Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação

De acordo com "NBR 14653-2 Regressão Grau II", uma característica do objeto sob avaliação pode extrapolar os limites amostrais desde que cada uma das características do objeto sob avaliação:

- Não exceda o limite amostral superior em mais que **15,0%**.
- Não exceda o limite amostral inferior em mais que **15,0%**.
- Não são admitidas extrapolações de variáveis qualitativas.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor do objeto sob avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Situação
AREA	38,00	114,00	49,50	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
CONSERVAÇÃO	G Nec. de Reparos importantes	A Nova	C Regular	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolção das características do objeto sob avaliação em relação aos limites amostrais das variáveis independentes, conforme definidos em "NBR 14653-2 Regressão Grau II", foram atendidos.

Extrapolção do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente

As estimativas para **Unitário 2 R\$ m²** do **APARTAMENTO** foram feitas com avaliação pela mediana.

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

- Limite superior: 100,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado não pode ser superior a 11.666,66
- Limite inferior: 50,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado não pode ser inferior a 1.447,37

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Situação
Unitário 2 R\$ m²	2.894,74	5.833,33	4.569,26	Dentro dos limites	Aprovada

Os parâmetros de extrapolção do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente, conforme "NBR 14653-2 Regressão Grau II", foram atendidos.

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

Extrapolação do valor estimado calculado nos extremos amostrais de cada variável independente

São admitidas extrapolações do valor estimado calculado nos extremos amostrais das variáveis independentes de até 50% acima ou até 50% abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado (Y) no ponto de avaliação: 4.569,26 (avaliação pela mediana).
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 6.853,89
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 2.284,63

Variável independente	Extremos amostrais da variável	Valor estimado nos extremos da variável	Variação em relação ao valor estimado [Y]	Situação
AREA	Min.=38,00 Max.=114,00	5.251,44 3.240,87	14,9% acima de Y 29,0% abaixo de Y	Aprovado
CONSERVAÇÃO	Min.=1,00 Max.=7,00	3.892,89 4.741,49	14,8% abaixo de Y 3,7% acima de Y	Aprovado

Os parâmetros de extrapolção do valor estimado calculado nos limites amostrais de cada variável independente, conforme "NBR 14653-2 Regressão Grau II", foram atendidos.

Amplitude e precisão do intervalo de confiança

Valores foram calculados considerando a avaliação pela mediana para os regressores e valor estimado.

Em conformidade com "NBR 14653-2 Regressão Grau II", o intervalo de confiança é de 80%.

Segundo "NBR 14653-2 Regressão Grau II", a precisão do intervalo de confiança deve ser limitada em 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -	Precisão dentro do limite
AREA	4.516,47	4.623,30	106,82	2,34%	Sim
CONSERVAÇÃO	4.503,42	4.637,06	133,64	2,92%	Sim
Valor estimado	4.427,97	4.719,86	291,89	6,38%	Sim

O valor estimado e todas as variáveis têm precisão percentual inferior ao limite permitido, de forma que os requisitos definidos em "NBR 14653-2 Regressão Grau II" para a amplitude do intervalo de confiança foram atendidos.

OSCAR PAULO 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

A variação da variável dependente [Unitário 2 R\$ m²] foi calculada usando avaliação pela mediana em função das variáveis independentes, tomada no ponto médio da amostra.

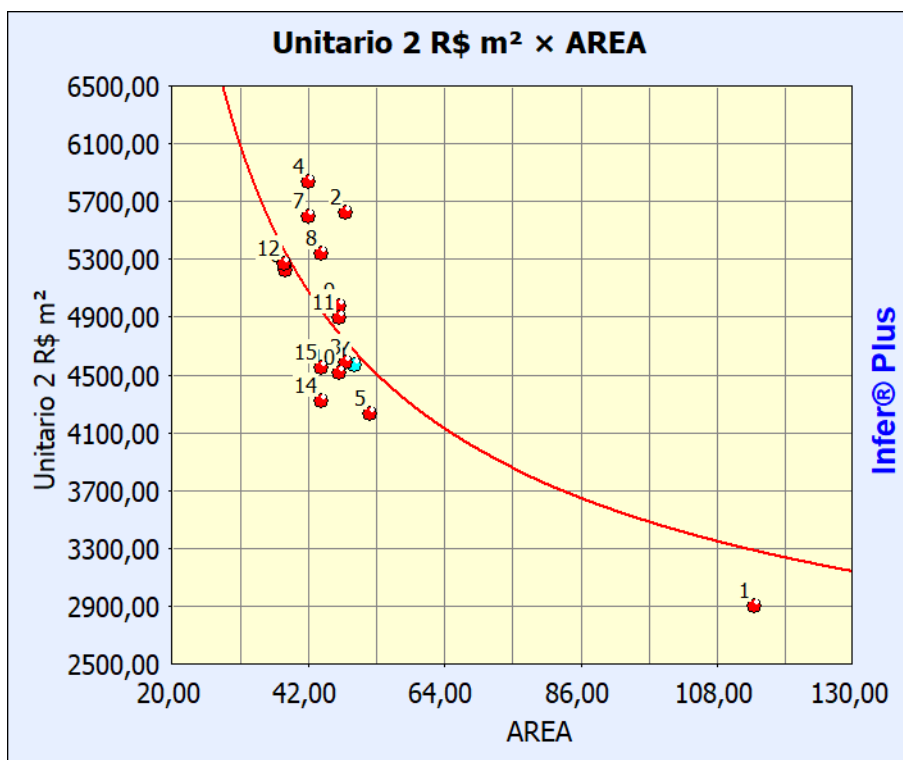
Variável	Ponto de análise	dy/dx	dy%
AREA	47,62	-49,9936	-0,5059%
CONSERVAÇÃO	C Regular	95,3954	0,1111%

- no "Ponto médio da amostra" são usados nos cálculos os valores médios de cada variável independente.
- "dy/dx" é derivada parcial da variável dependente em função das independentes calculada pela mediana no ponto médio da amostra.
- "dy%" é a variação percentual da variável dependente para cada variação percentual na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

Unitário 2 R\$ m² × AREA - Projeção no ponto médio da amostra.

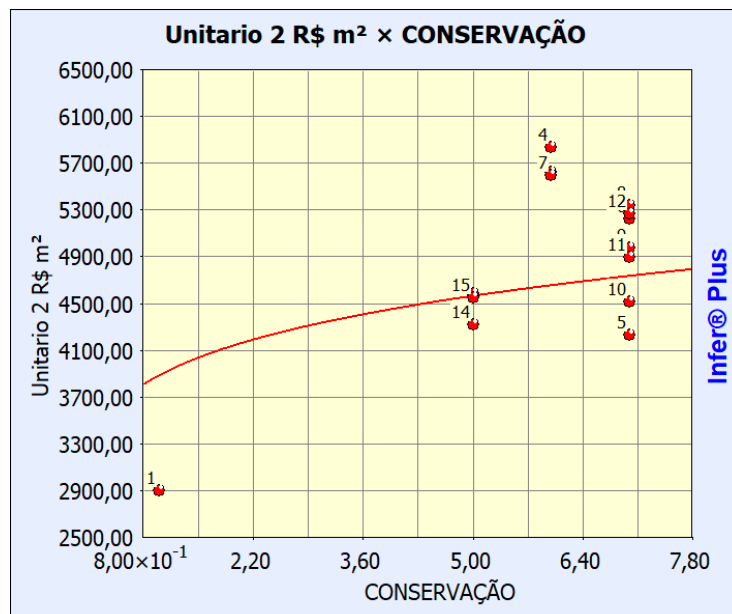
$$\text{Unitário 2 R\$ m}^2 = 1 / \{ 1,0753 \times 10^{-4} \times \ln([AREA]) - 2,0475 \times 10^{-4} \}$$



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

Unitário 2 R\$ m² × CONSERVAÇÃO - Projeção no **ponto médio da amostra**.

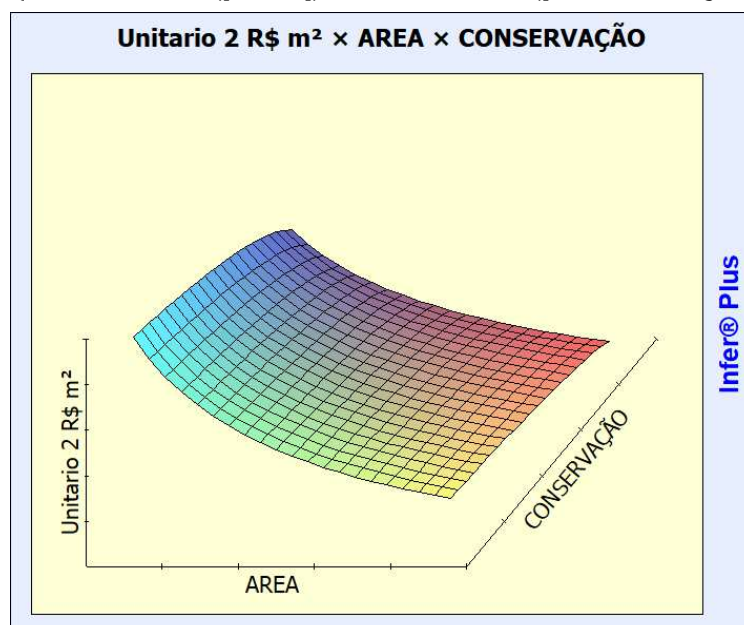
$$\text{Unitário 2 R\$ m}^2 = 1 / \{-2,3626 \times 10^{-5} \times \ln([\text{CONSERVAÇÃO}]) + 2,5720 \times 10^{-4}\}$$



Gráficos da Regressão (3D)

Unitário 2 R\$ m² × AREA × CONSERVAÇÃO - projeção no **ponto médio da amostra**.

$$\text{Unitário 2 R\$ m}^2 = 1 / \{1,0753 \times 10^{-4} \times \ln([\text{AREA}]) - 2,3626 \times 10^{-5} \times \ln([\text{CONSERVAÇÃO}]) - 1,6270 \times 10^{-4}\}$$

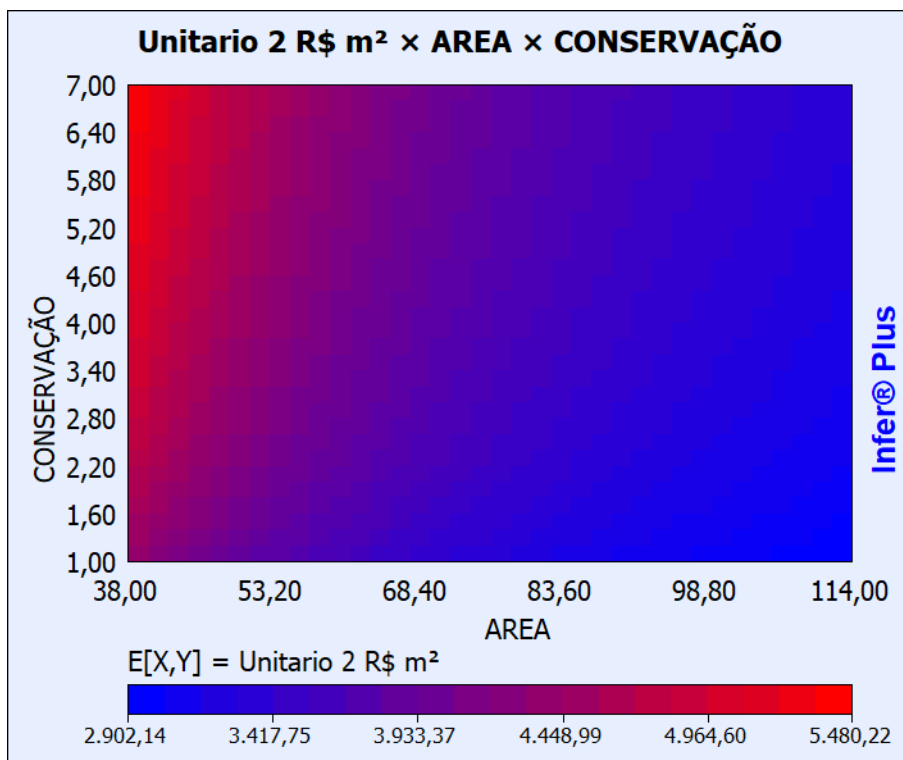


Curvas de nível

Unitário 2 R\$ m² × AREA × CONSERVAÇÃO - projeção no **ponto médio da amostra**.

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

Unitário 2 R\$ m² = $1/\{1,0753 \times 10^{-4} \times \ln([AREA]) - 2,3626 \times 10^{-5} \times \ln([CONSERVAÇÃO]) - 1,6270 \times 10^{-4}\}$



CONCLUSÃO

Estimativas:

Intervalo de confiança de 80% para o valor estimado:

Unitário 2 R\$ m ² do	Valor estimado	Valor mínimo (variação: -3,1%)	Valor máximo (variação: +3,3%)
Avaliação pela mediana	m ² 3.883,88	m ² 3.763,78	m ² 4.011,89

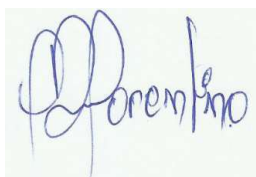
Para uma **AREA** de **49,5 m²**, obtém-se:

Valor de mercado do APARTAMENTO	Estimativa	Valor mínimo	Valor máximo
Avaliação pela mediana	R\$/M ² 192.252,00	R\$/M ² 186.307,00	R\$/M ² 198.588,00

O intervalo de confiança está dentro dos limites definidos em "NBR 14653-2 Regressão Grau II".

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

*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 o Valor de Mercado do imóvel objeto deste **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o valor de mercado obtido é de R\$ 192.252,00 (cento e noventa e dois mil e duzentos e cinquenta e dois reais).***



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

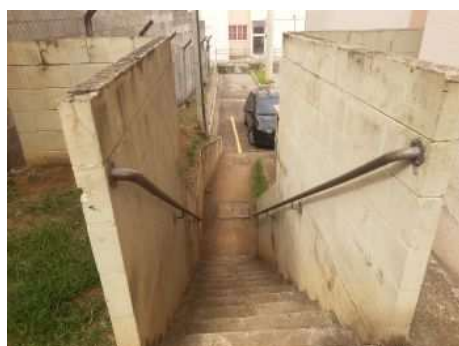
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



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



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



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



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



AMOSTRAS PESQUISADAS

AMOSTRA 01

Cód. 62863

R\$ 230.000,00 V

Vendo Excelente apto na Zona Leste com salão de festas, churrasqueira,...

Born Retiro - São José dos Campos/SP

2 dorm, sala, COZ, wc, 1 vaga de garagem, salão de festas, churrasqueira, academia área Kids

2

Dorm.

1

Banho

1

Garagem

114 m²

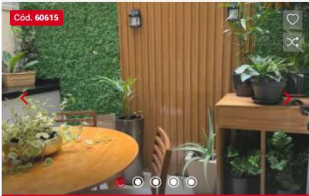
A. Útil

Página 37

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2026 às 12:59 , sob o número WJJC26700393795 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017197-46.2024.8.26.0577 e código 6Va2ykbd.

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

AMOSTRA 02



Cód. 60615

R\$ 270.000,00 V

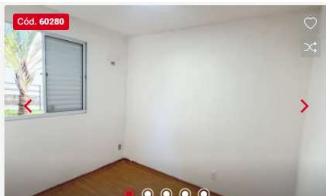
APARTAMENTO - TÉRREO - CAMPO DAS TULIPAS - CONFORTO E ESPAÇ...

Bom Retiro - São José dos Campos/SP

LINDO APARTAMENTO TÉRREO NA ZONA LESTE... AMBIENTE CONFORTÁVEL E ESPAÇOSO... 02 DORMITÓRIOS, SALA...

2	1	1	48 m²
Dorm.	Banho	Garagem	A. Util

AMOSTRA 03



Cód. 60280

R\$ 1.200,00 L R\$ 220.000,00 V

APARTAMENTO PARA LOCAÇÃO NO CAMPO DAS TULIPAS

Bom Retiro - São José dos Campos/SP

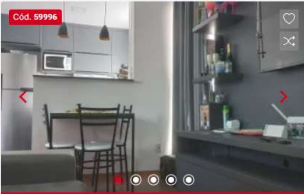
02 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, BANHEIRO, NOVO, REFORMADO

2	1	1	48 m²
Dorm.	Banho	Garagem	A. Util

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

AMOSTRA 04

Cód. 59996



R\$ 245.000,00 V

Apartamento - Campo das Tulipas -
Todo planejado, com 42 m² 2...

 Bom Retiro - São José dos Campos/SP

Apartamento todo planejado com 42 m² 2
dormitórios - residencial campo das Tulipas -
Bom retiro Cozinha planejada sala planejada...

 2
Dorm.

 1
Banho

 1
Garagem

 42 m²
A. Util

AMOSTRA 05

Cód. 58871



R\$ 220.000,00 V

APARTAMENTO CAMPO DAS
MARGARIDAS, TRATA-SE DE UM...

 Bom Retiro - São José dos Campos/SP

Fica a 20 minutos da UNIFESP e FATEC e a 25
minutos do CenterVale Shopping, do Vale Sul
Shopping e do Instituto de Tecnológico de...

 2
Dorm.

 1
Suíte

 1
Banho

 1
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

AMOSTRA 06



Cód. 58576

R\$ 199.000,00 V

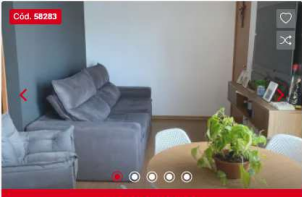
Apartamento de um dormitório no Parque Campo das Margaridas - Bom...

Bom Retiro - São José dos Campos/SP

Imóvel ideal para solteiros ou casal sem filhos, um bom local para iniciar uma família com conforto.

2	1	1	38.13 m²
Dorm.	Banho	Garagem	A. Util

AMOSTRA 07



Cód. 58283

R\$ 235.000,00 V

Apartamento - Campo das Tulipas - 2 dormitórios - ótima localização

Bom Retiro - São José dos Campos/SP

Apartamento com 2 quartos, 1 banheiro, armários na cozinha e banheiro. Localizado em condomínio com, espaço pet, salão com...

2	1	1	42 m²
Dorm.	Banho	Garagem	A. Util

AMOSTRA 08



Cód. 57577

R\$ 235.000,00 V

Apartamento - Condomínio Margaridas - 2 dorm. - 44 m²

Bom Retiro - São José dos Campos/SP

* 44 m² * 2 dormitórios; * Piso laminado * Seguro * Vaga de garagem O condomínio conta com: * Lavanderia * Espaço Kids * Salão de...

2	1	1	44 m²
Dorm.	Banho	Garagem	A. Util

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

AMOSTRA 09



Acessível Apto Campo das Margaridas
-airro Bom Retiro

Bom Retiro - São José dos Campos/SP

Lindo Apto no Bairro Bom Retiro, ótimo custo
benefício - Lazer Completo menos piscina

2	1	1	47 m²
Dorm.	Banho	Garagem	A. Útil

AMOSTRA 10



apartamento campo das margaridas

Bom Retiro - São José dos Campos/SP

O Edifício Campo das Margaridas oferece uma
oportunidade ótima para você que buscam um
estilo de vida que combine a comodidade de...

2	1	47 m²
Dorm.	Banho	A. Útil

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

AMOSTRA 11

Cód. 55941



R\$ 230.000,00 V

APARTAMENTO NOVO ZONA LESTE!

Bom Retiro - São José dos Campos/SP

EXCELENTE INVESTIMENTO EM ÓTIMA LOCALIZAÇÃO... SÃO 02 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA E WC SOCIAL, 01 VAGA DE...

2

Dorm.

1

Banho

1

Garagem

47 m²

A. Útil

AMOSTRA 12

Cód. 51852



R\$ 200.000,00 V

APARTAMENTO A VENDA CAMPO DAS MARGARIDAS

Bom Retiro - São José dos Campos/SP

DESCRIÇÃO 2 DORMITÓRIOS 1 WC 38 M² ÁREA ÚTIL

2

1

1

38 m²

AMOSTRA 13



Apartmento com 2 dormitórios à venda, 38 m² por R\$ 109.461,08 - Bom Retiro - São José dos Campos/SP

Estrada Municipal Nelson Tavares Da Silva, 1970 Bom Retiro, São José dos Campos/SP

38m²

2

1

1

R\$ 109.461

Página 42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2026 às 12:59 , sob o número WSJC26700393795 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017197-46.2024.8.26.0577 e código 6Va2ykbd.

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

AMOSTRA 14



Apartamento com 2 quartos à venda
no Bom Retiro, São José dos Campos

Endereço indisponível

Bom Retiro, São José dos Campos/SP

44m² 2 1 1

R\$ 190.000

Condomínio R\$ 350

AMOSTRA 15



Apartamento com 2 dormitórios à venda, 44 m² por R\$
200.000,00 - Nossa Senhora do Bom Retiro - São José do

Estrada Municipal Nelson Tavares Da Silva
Bom Retiro, São José dos Campos/SP

44m² 2 1 1

R\$ 200.000

Condomínio R\$ 360

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

