

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

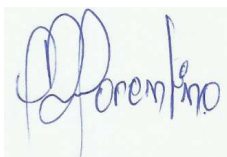
Processo nº 1034261-57.2021.8.26-0577

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, conforme Norma NBR 14653 parte 1 (disposições gerais) e parte 2 (imóveis urbanos), do imóvel conforme Termo de Penhora às fls.178.

Vistoria: Efetuada no dia 16 de junho de 2025, às 11h:00, acompanhado pelo Executado.



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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Exequente:

Condominio Residencial Mantiqueira I

1.2) Executado:

Daniel dos Santos Sa e outro

1.3) Objetivo:

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

- ▶ Tipo: apartamento;
- ▶ Endereço: Rua Luiz Carlos Fraga e Silva nº 995 – apto nº 26 – Bl.B, Condomínio Residencial Mantiqueira I
- ▶ Local: bairro Eugenio de Melo/Residencial Galo Branco;
- ▶ 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: Efetuada no dia 16 de junho de 2025, às 11h:00, acompanhado pelo Executado.*

- ▶ Diagnóstico do mercado.

- ▶ Coleta de dados:

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

- ▶ Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
- ▶ Cálculo do valor do imóvel.
- ▶ Considerações finais e conclusão.

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

1.5) Conceito de valor:

Valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

"valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

1.6) Condições e limitações:

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

- ▶ Neste trabalho computei como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- ▶ O trabalho apresentado e os resultados 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:

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

"7.2.1 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.

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) CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MANTIQUEIRA I

3.1.1) Localização:

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

- ▶ Logradouro frontal: Rua Luiz Carlos Fraga Silva;
- ▶ Bairro: Residencial Galo Branco;

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

3.1.2) Acesso:

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

- ▶ **Anel Viários;**

3.1.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

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

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

3.1.4) Infra-estrutura urbana:

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

3.1.5) Características físicas:

APARTAMENTO COM NECESSIDADE REPAROS IMPORTANTES: cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras. 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.

- ▶ Área Total do apartamento = 55,59 m²

(Incluindo a vaga de garagem e área comum)

- ▶ Área Privativa considerada = 47,40 m²

(Adotada para fins de avaliação)

- ▶ Padrão: baixo

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

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4.1) Análise de regressão:

A análise de regressão consiste na aplicação de métodos matemáticos e estatísticos para interpretar o comportamento das variáveis que influenciam na formação do valor, ou seja, como as variáveis independentes atuam na determinação da variável dependente.

No caso avaliatório, a inferência estatística permite o estudo do comportamento de uma variável (dependente) em relação à outras (independentes), responsáveis pela sua formação, que podem ser de natureza quantitativa (área, frente, etc.) ou qualitativa (padrão, idade aparente, etc.).

Através desta análise, busca-se a orientação de como cada atributo está influenciando na formação do valor, podendo concluir se os atributos testados são ou não importantes na formação do valor, como se comportam na composição do modelo e o seu grau de confiabilidade.

4.2) Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA- PTAM.**

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são apartamentos usados, com 2 dormitórios, localizados no Bairro Eugenio de Melo/Residencial Galo Branco e região.

4.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciadoras, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

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 25 dados da pesquisa, 20 foram efetivamente aproveitados na inferência.

Após os testes efetuados sobre as variáveis descritas anteriormente, tomados os diversos elementos constantes da pesquisa efetuada, concluímos que a melhor composição de variáveis foi a seguinte

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

4.4) Modelo de melhor ajuste:

Em seguida, foi realizado a operacionalização dos dados, através do programa **INFER - 32**, onde encontrei o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) pesquisados

4.5) Tratamento estatístico da amostra:

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial.

As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar-se de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos.

◆ Coeficiente de correlação (r^2):

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, embora não seja obrigatória por Norma, oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados.

◆ Análise de variância:

A análise de variância, que encontra-se na memória de cálculo (infer 32) juntada ao PTAM, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação.

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-

◆ 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.

◆ Verificação de autocorrelação:

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

◆ Campo de Arbítrio:

A NBR-14.653-1 prevê o cálculo do Campo de Arbítrio do modelo inferido, cuja definição é a seguinte:

“Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem,

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

desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.”

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

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Amostra

Nº Am.	ARE A	Unitario 2 R\$ m²	CONSERVAÇÃO	«DORMITÓRIOS»	«VALOR»
1	47,40	4.177,22	B entre nova e regular	2,00	220.000,00
2	47,40	4.177,22	B entre nova e regular	2,00	220.000,00
3	47,40	3.987,34	C Regular	2,00	210.000,00
4	47,40	3.797,47	C Regular	2,00	200.000,00
5	47,40	4.044,30	C Regular	2,00	213.000,00
6	47,40	3.797,47	C Regular	2,00	200.000,00
«7»	47,40	2.153,16	C Regular	2,00	113.400,00
«8»	47,40	4.746,84	C Regular	2,00	250.000,00
9	56,00	3.535,71	B entre nova e regular	2,00	220.000,00
10	45,00	5.360,00	A Nova	2,00	268.000,00
11	47,40	3.417,72	C Regular	3,00	180.000,00
12	47,40	4.367,09	C Regular	2,00	230.000,00
13	47,40	3.725,32	C Regular	2,00	196.200,00
14	47,40	3.227,85	C Regular	2,00	170.000,00
15	47,40	3.607,59	C Regular	2,00	190.000,00
16	47,40	3.512,66	B entre nova e regular	2,00	185.000,00
17	46,00	5.204,35	A Nova	2,00	266.000,00
18	46,00	4.891,30	A Nova	2,00	250.000,00
19	58,00	4.909,79	A Nova	2,00	316.409,00
20	44,00	4.336,36	A Nova	2,00	212.000,00
«21»	47,40	5.506,31	B entre nova e regular	2,00	289.999,00
22	43,00	4.813,95	B entre nova e regular	2,00	230.000,00
«23»	49,00	3.122,45	B entre nova e regular	2,00	170.000,00
24	58,00	3.935,17	B entre nova e regular	2,00	253.600,00
«25»	57,00	3.347,37	A Nova	2,00	212.000,00

Nº Am.	«Fator Oferta»
1	0,90
2	0,90
3	0,90
4	0,90
5	0,90
6	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

«7»	0,90
«8»	0,90
9	0,90
10	0,90
11	0,90
12	0,90
13	0,90
14	0,90
15	0,90
16	0,90
17	0,90
18	0,90
19	0,90
20	0,90
«21»	0,90
22	0,90
«23»	0,90
24	0,90
«25»	0,90

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

(a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%

(b) Critério de identificação de outlier:

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

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

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

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

• Unitário 2 R\$ m²: Valor Unitário por m² após o fator oferta.

Equação:

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

Variáveis Independentes:

• AREA: Area Útil em m².

• CONSERVAÇÃO: ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

Classificação:

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

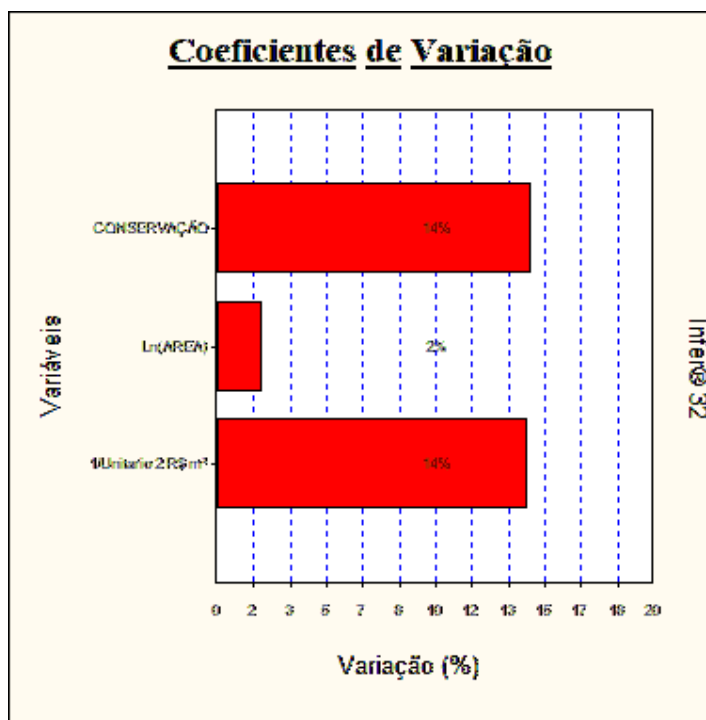
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 20
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 17
 Desvio padrão da regressão : 2,4314x10⁻⁵

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Unitário 2 R\$ m ²	2,4636x10 ⁻⁴	3,5010x10 ⁻⁵	14,21%
Ln(AREA)	3,8729	0,0810	2,09%
CONSERVAÇÃO	5,80	0,8335	14,37%

Distribuição das Variáveis

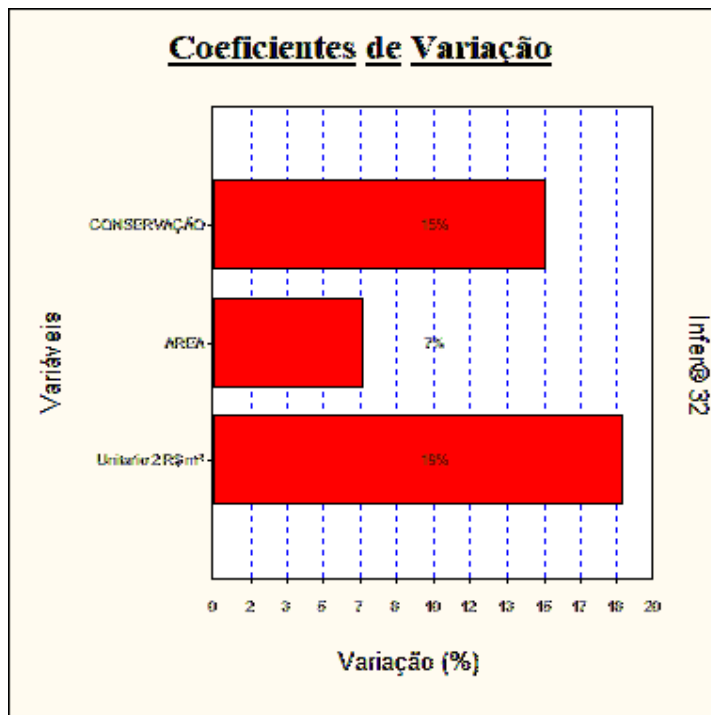


Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

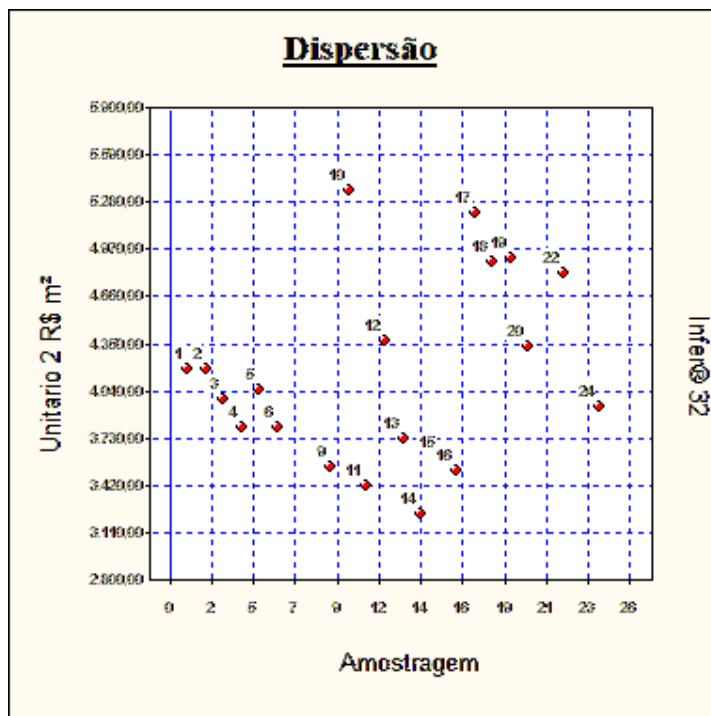
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Unitário 2 R\$ m ²	4141,29	615,6837	3227,85	5360,00	2132,15	14,8669
AREA	48,24	4,1369	43,00	58,00	15,00	8,5757
CONSERVAÇÃO	5,8000	0,8335	5,0000	7,0000	2,0000	14,3708

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

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



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

Dispersão em Torno da Média

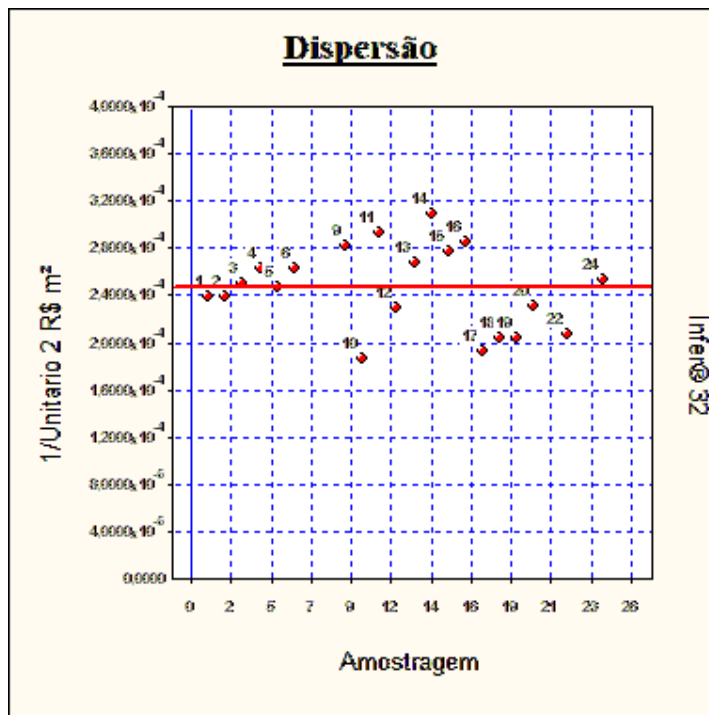


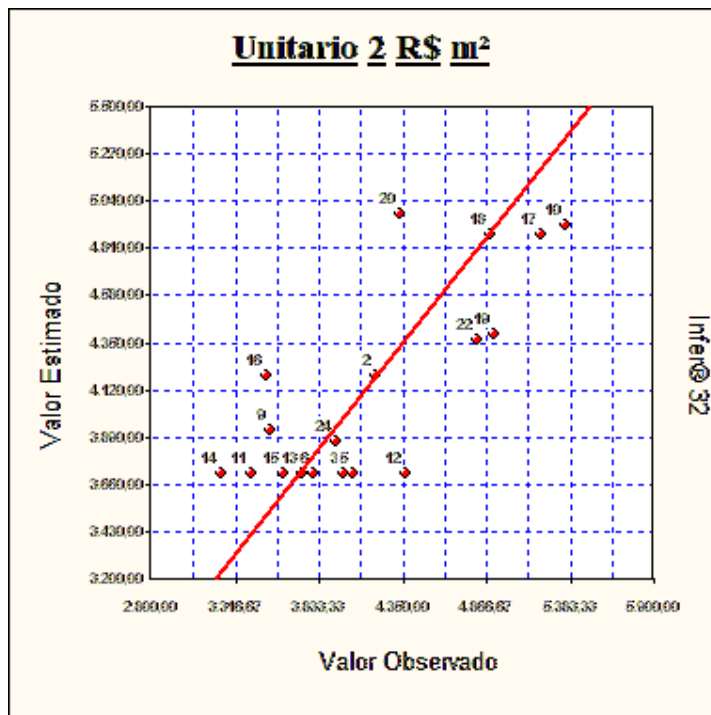
Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Unitário 2 R\$ m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	4.177,22	4.187,36	10,14	0,2427 %
2	4.177,22	4.187,36	10,14	0,2427 %
3	3.987,34	3.709,65	-277,69	-6,9643 %
4	3.797,47	3.709,65	-87,82	-2,3126 %
5	4.044,30	3.709,65	-334,65	-8,2746 %
6	3.797,47	3.709,65	-87,82	-2,3126 %
9	3.535,71	3.919,75	384,04	10,8616 %
10	5.360,00	4.926,60	-433,40	-8,0858 %
11	3.417,72	3.709,65	291,93	8,5416 %
12	4.367,09	3.709,65	-657,44	-15,0544 %
13	3.725,32	3.709,65	-15,67	-0,4207 %
14	3.227,85	3.709,65	481,80	14,9263 %
15	3.607,59	3.709,65	102,06	2,8290 %
16	3.512,66	4.187,36	674,70	19,2076 %
17	5.204,35	4.874,98	-329,37	-6,3287 %
18	4.891,30	4.874,98	-16,32	-0,3337 %
19	4.909,79	4.389,87	-519,92	-10,5894 %
20	4.336,36	4.980,52	644,16	14,8549 %
22	4.813,95	4.361,34	-452,61	-9,4020 %
24	3.935,17	3.867,72	-67,45	-1,7140 %

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

Valores Estimados x Valores Observados



Modelo da Regressão

$$1/[\text{Unitário 2 R\$ m}^2] = 4,5998 \times 10^{-5} + 9,7790 \times 10^{-5} \times \text{Ln}([\text{AREA}]) - 3,0753 \times 10^{-5} \times [\text{CONSERVAÇÃO}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Unitário 2 R\$ m}^2] = 1/(4,5998 \times 10^{-5} + 9,7790 \times 10^{-5} \times \text{Ln}([\text{AREA}]) - 3,0753 \times 10^{-5} \times [\text{CONSERVAÇÃO}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
AREA	b1 = 9,7790x10 ⁻⁵	6,8969x10 ⁻⁵	5,8283x10 ⁻⁶	1,8975x10 ⁻⁴
CONSERVAÇÃO	b2 = -3,0753x10 ⁻⁵	6,7030x10 ⁻⁶	-3,9690x10 ⁻⁵	-2,1815x10 ⁻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) : 0,7540
 Valor t calculado : 4,732
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,110 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,5685
 Coeficiente r² ajustado : 0,5177

Tabela de Somatórios

	1	Unitário 2 R\$ m ²	AREA	CONSERVAÇÃO
Unitário 2 R\$ m ²	4,9273x10 ⁻³	1,2372x10 ⁻⁶	0,0190	0,0281
AREA	77,4590	0,0190	300,1198	449,3352
CONSERVAÇÃO	116,0000	0,0281	449,3352	686,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,3238x10 ⁻⁸	2	6,6192x10 ⁻⁹	11,20
Residual	1,0050x10 ⁻⁸	17	5,9117x10 ⁻¹⁰	
Total	2,3288x10⁻⁸	19	1,2257x10⁻⁹	

F Calculado : 11,20

F Tabelado : 4,968 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 0,08%

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

Correlações Parciais

	Unitário 2 R\$ m ²	AREA	CONSERVAÇÃO
Unitário 2 R\$ m ²	1,0000	0,1847	-0,7193
AREA	0,1847	1,0000	0,0567
CONSERVAÇÃO	-0,7193	0,0567	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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 1,3334

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
AREA	b1	1,420	17%	Sim
CONSERVAÇÃO	b2	-4,595	2,6x10 ^{-2%}	Sim

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

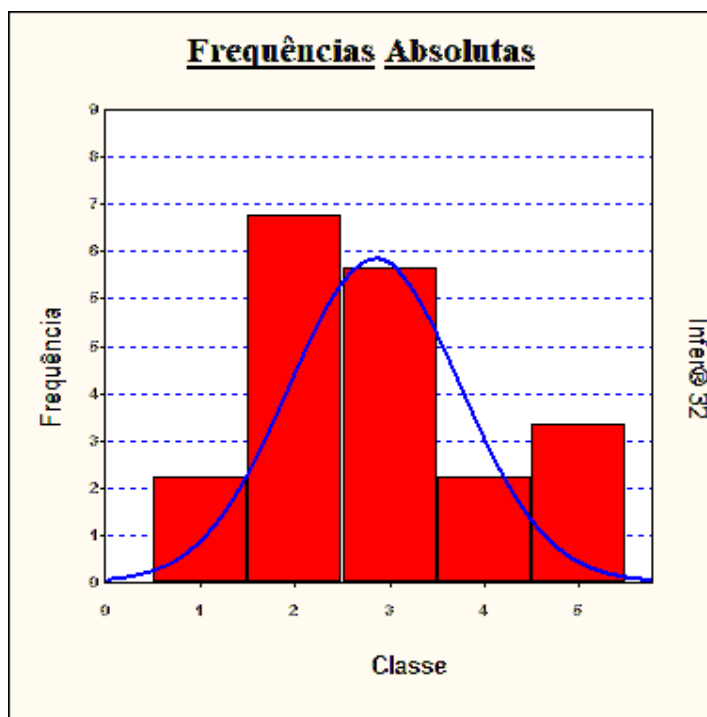
Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 0,8633

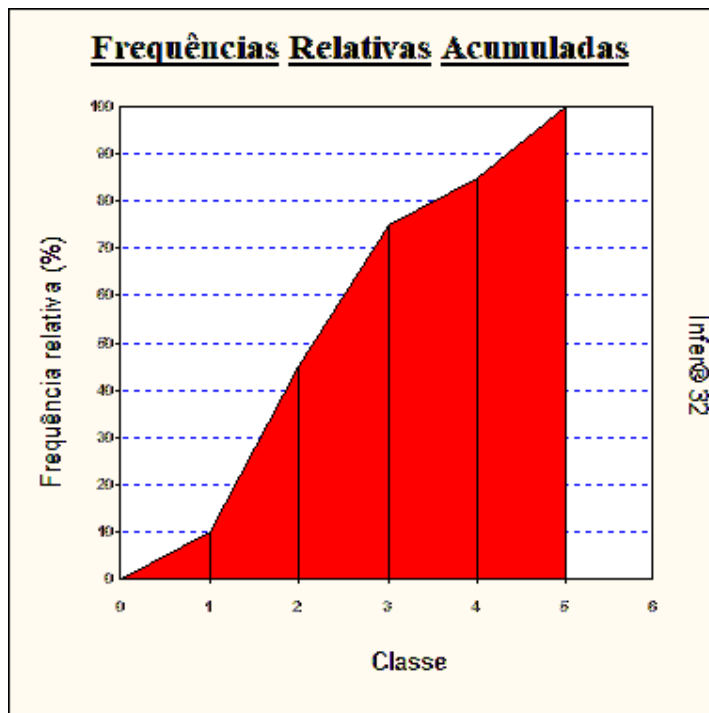
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
AREA	b1	1,418	8,7%
CONSERVAÇÃO	b2	-4,588	1,3x10 ^{-2%}

Histograma



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

Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Unitario 2 R\$ m²	Erro/Desvio Padrão(*)
7	2153,1600	3,1563x10 ⁵
8	4746,8400	3,4814x10 ⁵
21	5506,3100	3,5425x10 ⁵
23	3122,4500	3,3092x10 ⁵
25	3347,3700	3,3378x10 ⁵

Presença de Outliers

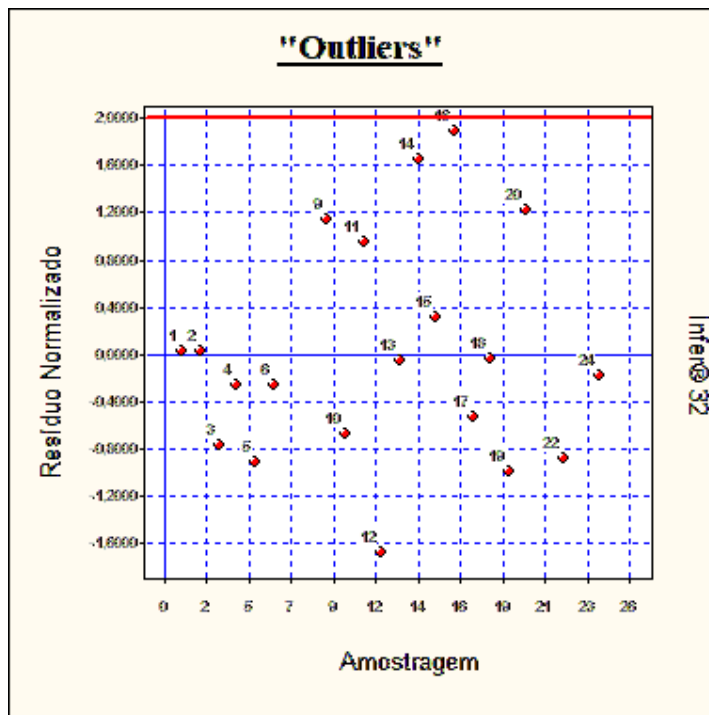
Critério de identificação de outlier:

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

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



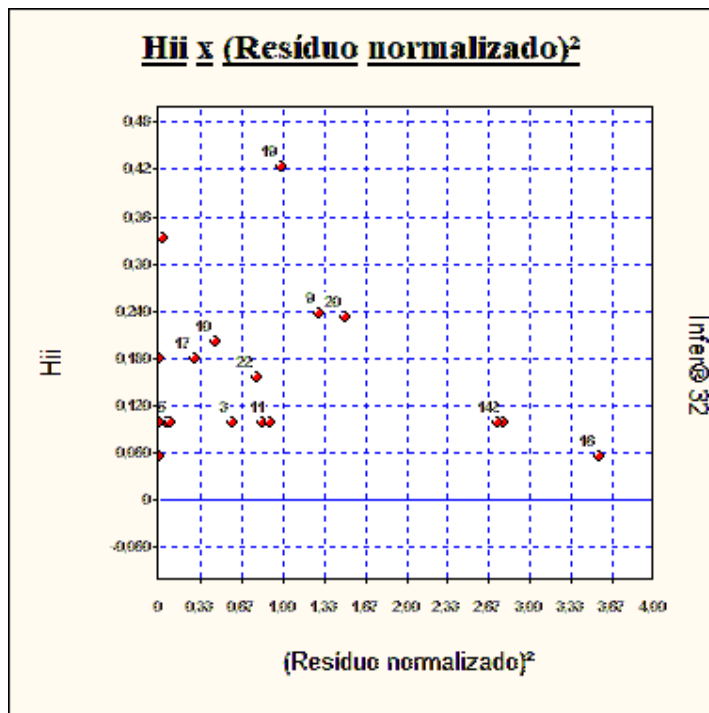
Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 8,727 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	1,1652x10 ⁻⁵	0,0549	Sim
2	1,1652x10 ⁻⁵	0,0549	Sim
3	0,0243	0,0992	Sim
4	2,6814x10 ⁻³	0,0992	Sim
5	0,0343	0,0992	Sim
6	2,6814x10 ⁻³	0,0992	Sim
9	0,1765	0,2372	Sim
10	0,0481	0,2018	Sim
11	0,0365	0,0992	Sim
12	0,1136	0,0992	Sim
13	8,8722x10 ⁻⁵	0,0992	Sim
14	0,1117	0,0992	Sim
15	4,0125x10 ⁻³	0,0992	Sim
16	0,0729	0,0549	Sim
17	0,0254	0,1799	Sim
18	7,0682x10 ⁻⁵	0,1799	Sim
19	0,4152	0,4223	Sim
20	0,1976	0,2322	Sim
22	0,0571	0,1555	Sim
24	8,2663x10 ⁻³	0,3325	Sim

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

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	75,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	85,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
12	-4,0581x10 ⁻⁵	0,0476	0,0500	0,0475	2,4476x10 ⁻³
19	-2,4122x10 ⁻⁵	0,1606	0,1000	0,1105	0,0605
5	-2,2305x10 ⁻⁵	0,1795	0,1500	0,0794	0,0294
22	-2,1557x10 ⁻⁵	0,1876	0,2000	0,0376	0,0123
3	-1,8773x10 ⁻⁵	0,2200	0,2500	0,0200	0,0299
10	-1,6412x10 ⁻⁵	0,2498	0,3000	1,6881x10 ⁻⁴	0,0501
17	-1,2982x10 ⁻⁵	0,297	0,3500	3,3055x10 ⁻³	0,0533
4	-6,2340x10 ⁻⁶	0,399	0,4000	0,0488	1,1777x10 ⁻³
6	-6,2340x10 ⁻⁶	0,399	0,4500	1,1777x10 ⁻³	0,0511
24	-4,4315x10 ⁻⁶	0,428	0,5000	0,0223	0,0723
13	-1,1339x10 ⁻⁶	0,481	0,5500	0,0185	0,0685
18	-6,8441x10 ⁻⁷	0,489	0,6000	0,0612	0,1112
1	5,7957x10 ⁻⁷	0,510	0,6500	0,0904	0,1404
2	5,7957x10 ⁻⁷	0,510	0,7000	0,1404	0,1904
15	7,6260x10 ⁻⁶	0,623	0,7500	0,0768	0,1268
11	2,3025x10 ⁻⁵	0,828	0,8000	0,0781	0,0281

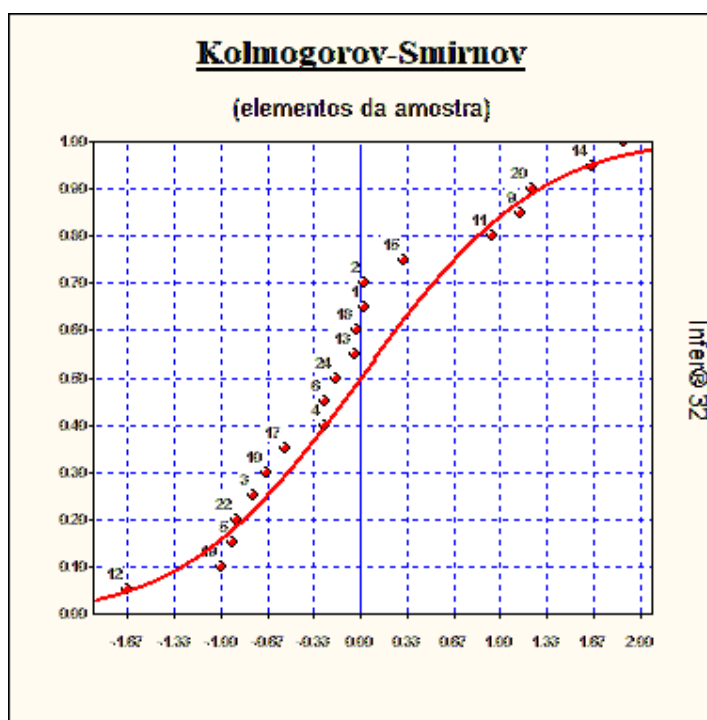
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

9	2,7710x10 ⁻⁵	0,873	0,8500	0,0727	0,0227
20	2,9826x10 ⁻⁵	0,890	0,9000	0,0400	9,9685x10 ⁻³
14	4,0236x10 ⁻⁵	0,951	0,9500	0,0510	1,0232x10 ⁻³
16	4,5870x10 ⁻⁵	0,970	1,0000	0,0203	0,0296

Maior diferença obtida: 0,1904
 Valor crítico: 0,2940 (para o nível de significância de 5 %)

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 8
 Número de elementos negativos . : 12
 Número de sequências : 10
 Média da distribuição de sinais : 10
 Desvio padrão : 2,236

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : -0,0480
 Limite superior .. : -0,5277
 Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

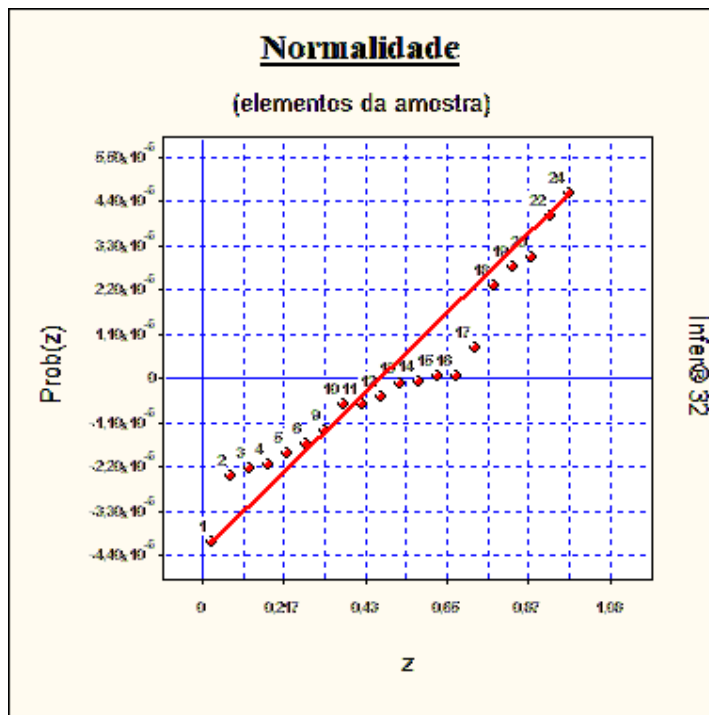
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,8944
 Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Reta de Normalidade



Autocorrelação

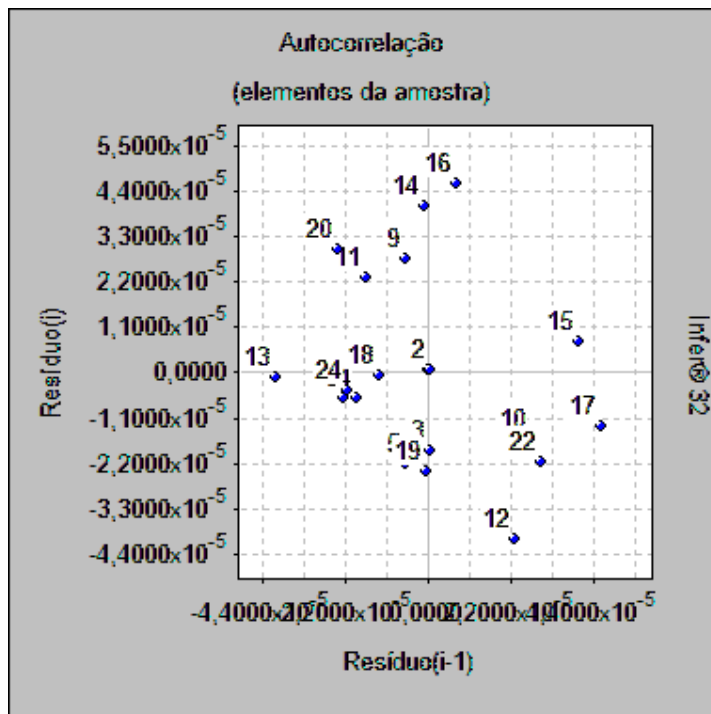
Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,5423
 (nível de significância de 5,0%)

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

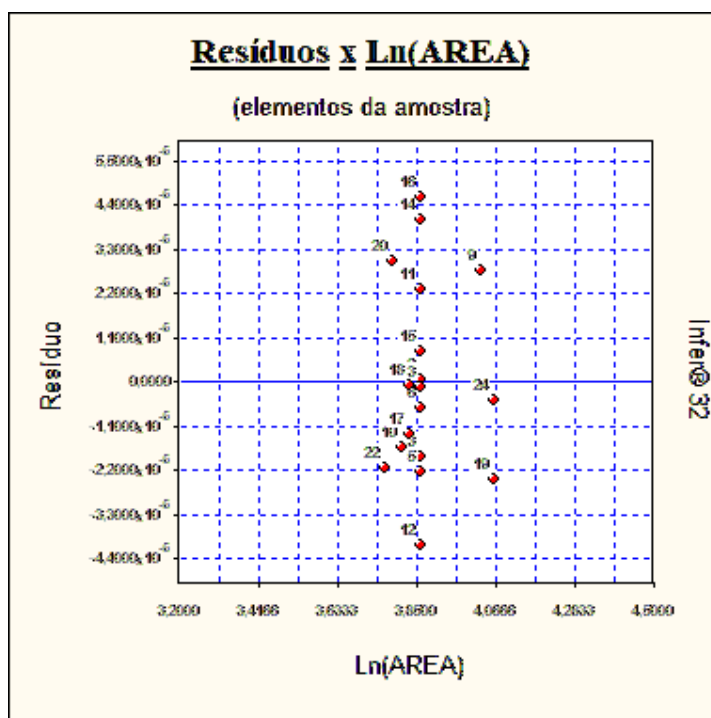
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Gráfico de Autocorrelação



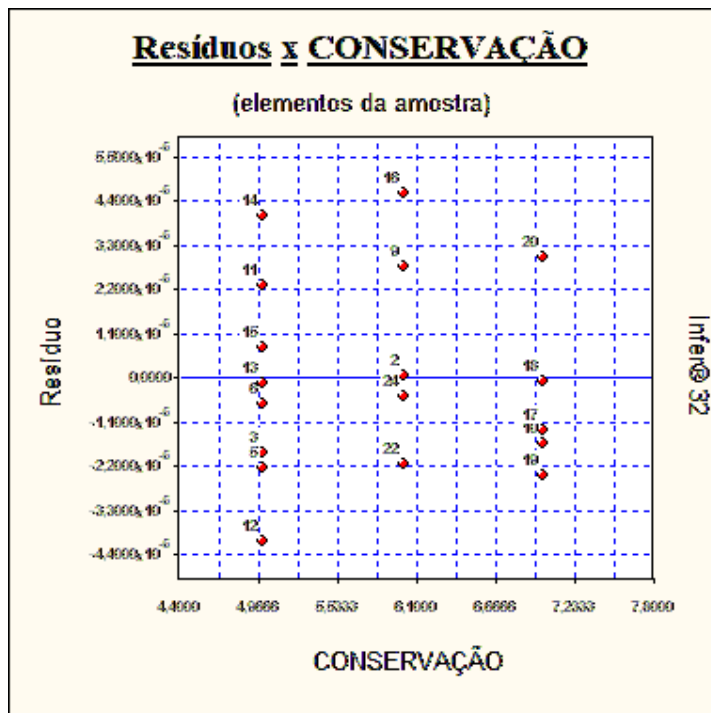
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

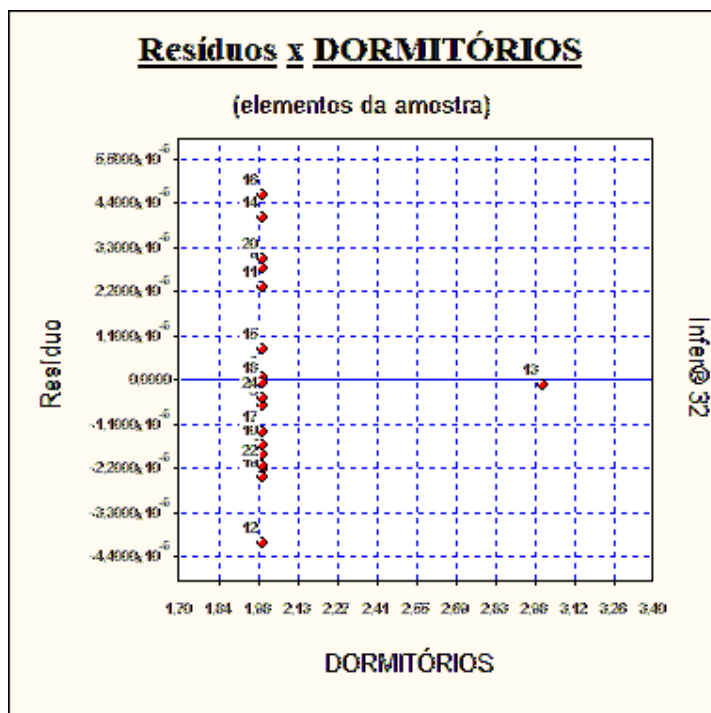


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Independentes

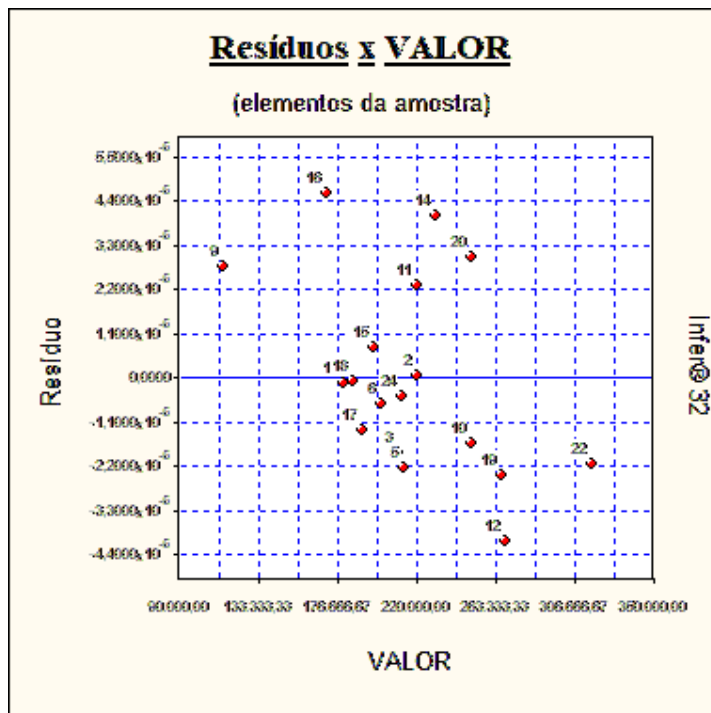


Resíduos x Variáveis Omitidas

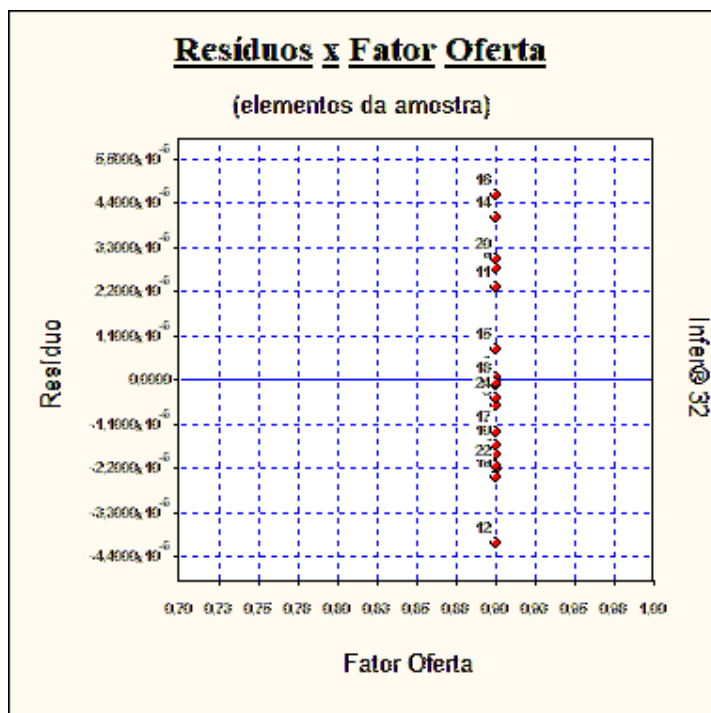


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas



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

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
AREA	43,00	58,00	47,40
CONSERVAÇÃO	C Regular	A Nova	G Nec. de Reparos importantes

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- AREA = 47,40
- CONSERVAÇÃO = G Nec. de Reparos importantes

Estima-se Unitário 2 R\$ m² do APARTAMENTO = m² 3.368,72

O modelo utilizado foi:

[Unitário 2 R\$ m²] = 1/(4,5998x10⁻⁵ + 9,7790x10⁻⁵ x Ln([AREA]) - 3,0753x10⁻⁵ x [CONSERVAÇÃO])

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

Mínimo: m² 3.032,99
 Máximo: m² 4.282,13

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

Para uma AREA de 47,4 m², teremos:

Valor de mercado obtido = R\$/M² 159.676,85
 Valor de mercado mínimo = R\$/M² 143.763,72
 Valor de mercado máximo = R\$/M² 202.972,96

OSCAR PAULO 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

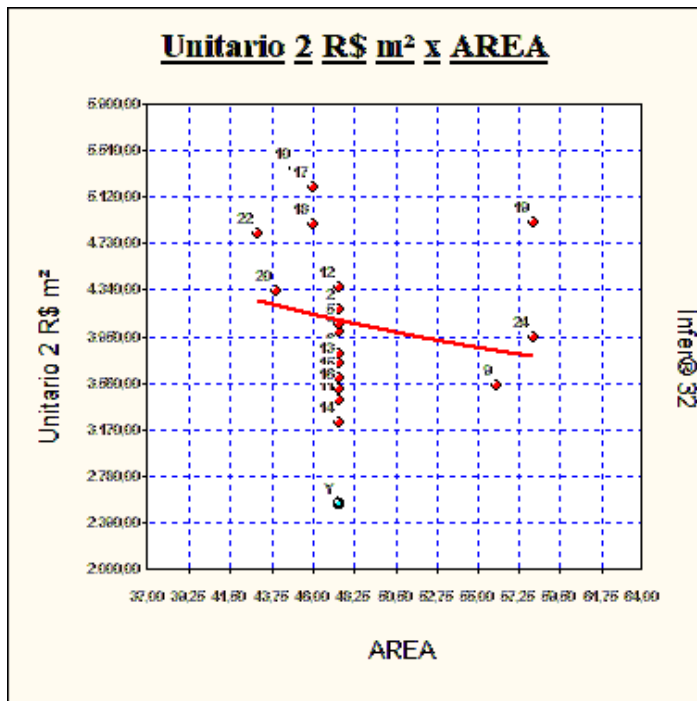
Variação da variável dependente (Unitário 2 R\$ m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
AREA	-13,3862	-0,2490%
CONSERVAÇÃO	199,5417	0,0783%

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- AREA = 48,0841
- CONSERVAÇÃO = 5,8000



OSCAR PAULO 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

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, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o valor de mercado obtido é de R\$ 159.677,32 (cento e cinquenta e nove mil e seiscentos e setenta e sete reais e trinta e dois centavos).**



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



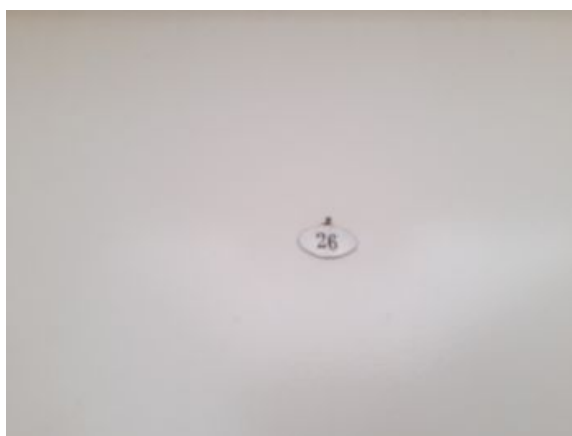
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

RELATÓRIO FOTOGRAFICO

HALL DO BLOCO B



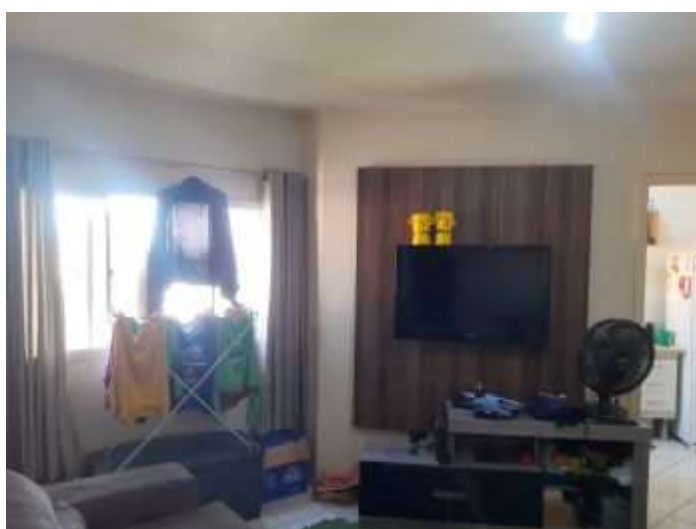
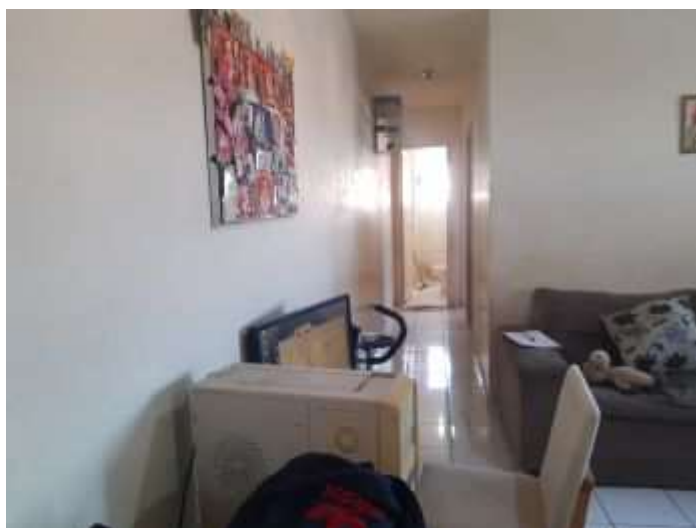
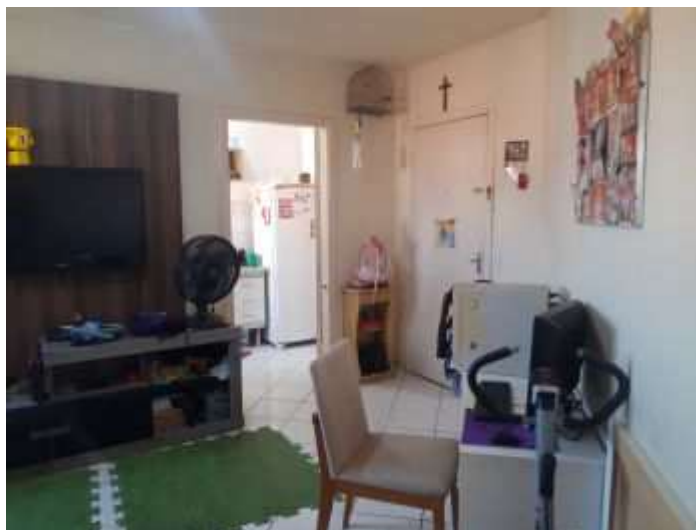
IDENTIFICAÇÃO DO APTO 26



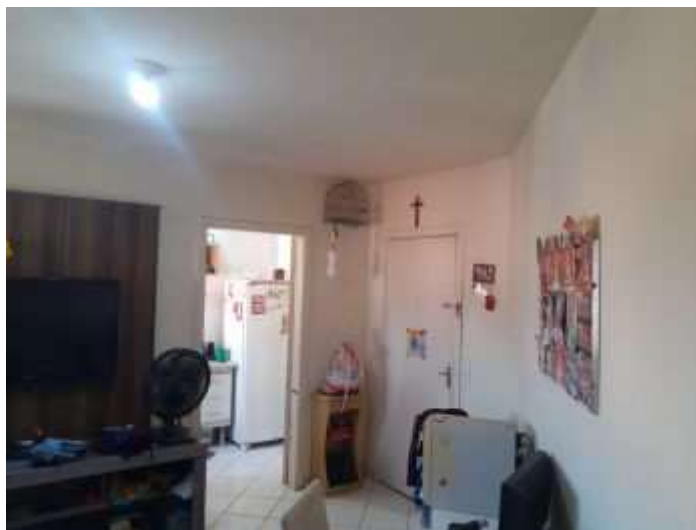
SALA



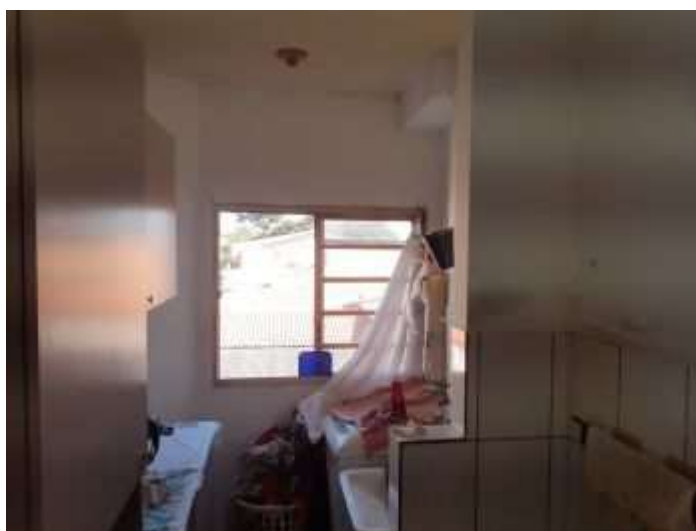
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



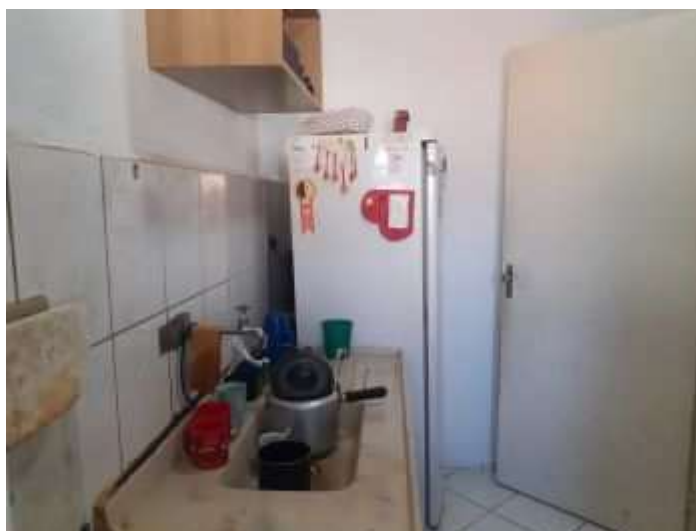
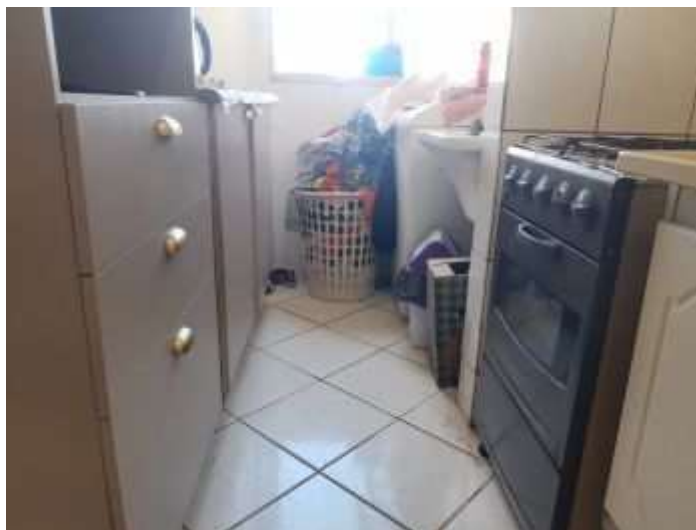
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



ÁREA DE SERVIÇO/COZINHA

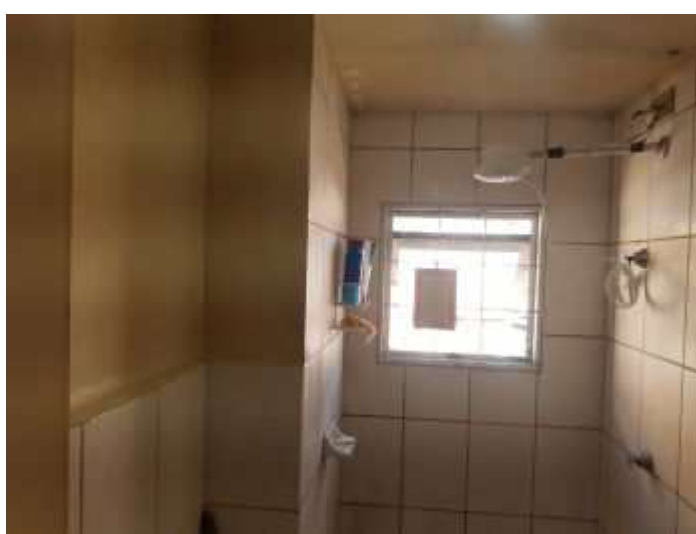


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



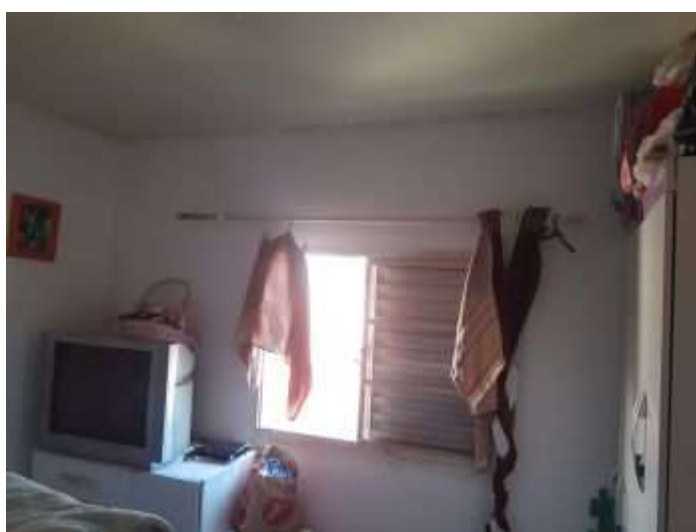
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

BANHEIRO



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

DORMITÓRIOS



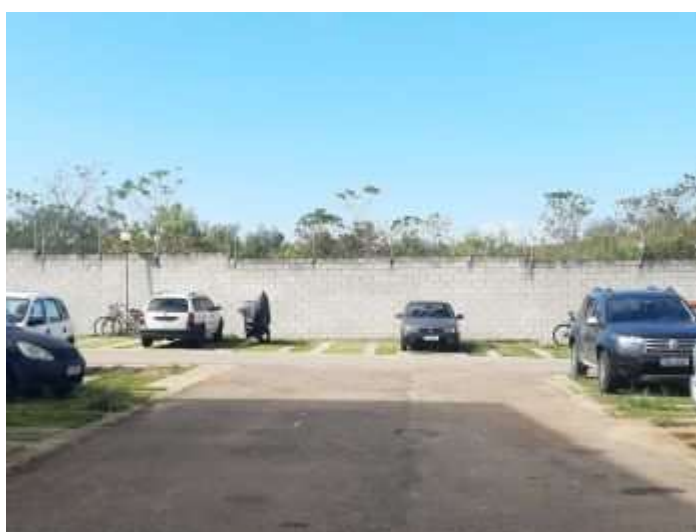
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



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



ÁREA EXTERNA



OSCAR PAULO 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

AMOSTRA

ELEMENTO 01



R\$ 220.000

R\$ 350 Condomínio

Endereço não informado

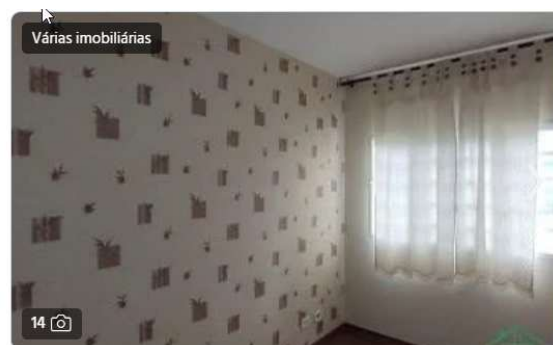
Conjunto Residencial Galo Branco, São José dos Campos

50 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Vende-se apartamento no último andar Condomínio Mantiqueira I, no bairro Galo Branco, São José dos Campos.



ELEMENTO 02



R\$ 220.000

R\$ 265 Condomínio

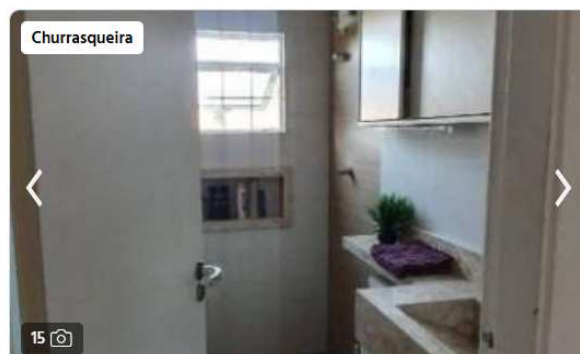
Dusmenil Santos Fernandes 885

Conjunto Residencial Galo Branco, São José dos Campos

48 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

6203 - Apartamento 2 dormitórios, Sala revestida com papel de parede,

ELEMENTO 03



R\$ 210.000

R\$ 290 Condomínio

Endereço não informado

Conjunto Residencial Galo Branco, São José dos Campos

50 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Apartamento Bairro Galo Branco 2 quartos com armários&



ELEMENTO 04



R\$ 200.000

R\$ 329 Condomínio

Rua Luiz Carlos Fraga e Silva 1

Conjunto Residencial Galo Branco, São José dos Campos

45 m² tot. 2 quartos 1 vaga

Ver dados Lindo apartamento à venda com 45m² totalmente reformado!

OSCAR PAULO 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



R\$ 213.000

R\$ 320 Condomínio

Endereço não informado

Conjunto Residencial Galo Branco, São José dos Campos

50 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Apartamento mantiqueira 150m², quitado.   2 dormitórios&



ELEMENTO 06



R\$ 200.000

Endereço não informado

Conjunto Residencial Galo Branco, São José dos Campos

56 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Condomínio mantiqueira I galo branco sala cozinha banheiro dos dormitórios.



ELEMENTO 07



PREÇO
R\$ 113.400

CONDOMINIO RESIDENCIAL
MANTIQUEIRA I - Oportunidade Única
em SAO JOSE DOS CAMPOS - SP

📍 [Rua Luiz Carlos Fraga e Silva](#), Conjunto Residencial Galo Branco, 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 08



Visualizado

Apartamento para comprar em

Condomínio Residencial Mantiqueira, São José dos Campos

40 m² 2 1 1

R\$ 250.000
 Cond. R\$ 490

[WhatsApp](#)

ELEMENTO 09



Visualizado

Apartamento para comprar em

Conjunto Residencial Galo Branco, São José dos Campos

51-56 m² 2 1 1

R\$ 220.000
 Cond. R\$ 320 • IPTU R\$ 37

[Ver os 14 anúncios de](#)

ELEMENTO 10



Visualizado

Apartamento para comprar em

Conjunto Residencial Galo Branco, São José dos Campos
 Rua Francisco Vitor César Leite

45 m² 2 1 1

R\$ 268.000

[WhatsApp](#)

ELEMENTO 11



Visualizado

Apartamento para comprar em

Conjunto Residencial Galo Branco, São José dos Campos
 Rua Luiz Carlos Fraga e Silva

50 m² 2 1 1

R\$ 180.000

[WhatsApp](#)

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

ELEMENTO 12



Apartamento para comprar em

Conjunto Residencial Galo Branco, São José dos Campos

50 m² 2 1 1

R\$ 230.000
 Cond. R\$ 320 • IPTU R\$ 26

[Ver os 6 anúncios de](#)

ELEMENTO 13



Apartamento para comprar em

Conjunto Residencial Galo Branco, São José dos Campos

47 m² 2 1 1

R\$ 196.200
 Cond. R\$ 260 • IPTU R\$ 39

[Ver os 6 anúncios de](#)

ELEMENTO 14



Apartamento para comprar em

Conjunto Residencial Galo Branco, São José dos Campos
 Rua Luiz Carlos Fraga e Silva

47 m² 2 1 1

R\$ 170.000
 Cond. R\$ 294 • IPTU R\$ 50

[WhatsApp](#)

ELEMENTO 15



R\$ 190.000

R\$ 260 Condomínio

Endereço não informado

Conjunto Residencial Galo Branco, São José dos Campos

47 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Apartamento á venda em São José dos Campos - Condomínio Residencial Mantiqueira I - 47m2



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

ELEMENTO 16



R\$ 185.000

R\$ 265 Condomínio

Endereço não informado

Conjunto Residencial Galo Branco, São José dos Campos

44 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Apartamento reformado e decorado a 6 meses, co



ELEMENTO 17



R\$ 266.000

Endereço não informado

Conjunto Residencial Galo Branco, São José dos Campos

46 m² tot. 2 quartos

O Harmonia está localizado no Galo Branco, região do Eugênio de Melo

ELEMENTO 18



R\$ 250.000

Endereço não informado

Conjunto Residencial Galo Branco, São José dos Campos

46 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Apartamento Lançamento - Harmonia / Galo Branco / 02 dormitórios / 46 m²

ELEMENTO 19



Apartamento para comprar em

Eugênio de Mello, São José dos Campos
 Estrada Velha Rio-São Paulo

58 m² 2 2 1

R\$ 316.409

Cond. R\$ 350 • IPTU R\$ 100



OSCAR PAULO 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



Visualizado

Apartamento para comprar em
Eugênio de Mello, São José dos Campos
 Rodovia Presidente Dutra

44 m² 2 1 1

R\$ 212.000
 Cond. R\$ 292 • IPTU R\$ 62

[WhatsApp](#)

ELEMENTO 21



Apartamento para comprar em
Conjunto Residencial Galo Branco, São José dos Campos

46 m² 2 1 1

R\$ 289.999

[Ver os 2 anúncios de](#)

ELEMENTO 22



Visualizado

Apartamento para comprar em
Eugênio de Mello, São José dos Campos
 Rodovia Presidente Dutra

43 m² 2 1 2

R\$ 230.000
 Cond. R\$ 350 • IPTU R\$ 1

[Ver](#)

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

ELEMENTO 23



Apartamento para comprar em
Eugênio de Mello, São José dos Campos
 Rodovia Presidente Dutra

49 m² 2 1 1

R\$ 170.000
 IPTU R\$ 800



ELEMENTO 24



Apartamento para comprar em
Eugênio de Mello, São José dos Campos
 Rodovia Presidente Dutra

58 m² 2 1 1

R\$ 253.600
 Cond. R\$ 300 • IPTU R\$ 80



ELEMENTO 25



Visualizado

Apartamento para comprar em
Eugênio de Mello, São José dos Campos

57 m² 2 1 1

R\$ 212.000
 IPTU R\$ 50

 Preço abaixo do mercado



OSCAR PAULO 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

