

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 1033551-32.2024.8.26.0577

Excelentíssimo Senhor Doutor LUIS MAURICIO SODRÉ DE OLIVEIRA, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP

Oscar Paulo Florentino, Corretor de Imóveis e Avaliador Perito Judicial nomeado por Vossa Excelência, apresenta o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)** referente ao imóvel situado na **Rua Pedro Ernesto nº 145**, inscrito sob a **Inscrição Imobiliária nº 43.0010.0025.0001** e Matrícula nº 150.042.

A **vistoria** foi realizada em **10 de julho de 2026**, às **11h00**, ocasião em que se constatou a **ausência do Requerido**. O ato foi acompanhado pela inquilina **Dr. Rafaela de Andrade**, OAB/SP 443052, telefone **(12) 97405-9774**.



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

OBJETIVO:

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

- ▶ Tipo: Lote Urbanos/Comercial.
- ▶ Endereço: Rua Pedro Ernesto
- ▶ Local: Jardim São Dimas;
- ▶ Município: São José dos Campos- SP;
- ▶ Finalidade: Apuração de valor de mercado imobiliário.

ATIVIDADES BÁSICAS:

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

- ▶ Vistoria
- ▶ 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.

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

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

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.”

CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES:

Este **PTAM** 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.

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

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

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.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

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

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

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

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

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

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.

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

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".

DESCRIÇÃO DO OBJETO

Localização:

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

- ▶ Logradouro: Rua Pedro Ernesto
- ▶ Bairro: Jardim São Dimas;

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

Acesso:

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

Tipo de ocupação circunvizinha:

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

- ▶ Tipo de imóvel: Comercial e Residencial;

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.

Características físicas:

- ▶ Frente: Rua Pedro Ernesto
- ▶ Loteamento denominado Jardim São Dimas;
- ▶ Topografia: nível;
- ▶ Solo superficial: seco.
- ▶ Área total do lote: 316 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

Dados para avaliação por estatística inferencial

A variável "**VALOR UNITÁRIO**" é a variável dependente. Demais variáveis usadas são independentes.

[VALOR UNITÁRIO] = [VALOR OFERTADO] ÷ [ÁREA TOTAL]

Os 2 elementos da amostra com índices entre * * foram eliminados pelo saneamento amostral automático e não foram usados 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 **±2,00** devem ser saneadas.

Nº Elemento	VALOR UNITÁRIO	TOPOGRAFIA	ÁREA TOTAL	VALOR OFERTADO
1	4.807,69	Em nível	416,00	2.000.000,00
2	3.574,01	Em nível	277,00	990.000,00
3	5.000,00	Em nível	667,00	3.335.000,00
4	4.773,27	Em nível	419,00	2.000.000,00
5	7.272,73	Em nível	330,00	2.400.000,00
6	6.168,83	Em nível	308,00	1.900.000,00
· 7 ·	1.081,73	Declive 0~5%	416,00	450.000,00
· 8 ·	3.054,99	Em nível	491,00	1.500.000,00
9	7.467,53	Aclive	308,00	2.300.000,00
10	2.629,60	Esquina	1.331,00	3.500.000,00
11	6.000,00	Em nível	600,00	3.600.000,00
12	4.583,33	Em nível	480,00	2.200.000,00
13	4.000,38	Esquina	2.644,00	10.577.000,00
14	2.600,00	Esquina	250,00	650.000,00

Esta amostra possui 14 elementos, dos quais 2 foram retirados dos cálculos pelo saneamento automático.

Os elementos da amostra abaixo foram retirados dos cálculos pelo saneamento amostral automático:

- Elemento da amostra índice 7
- Elemento da amostra índice 8

Descrição das variáveis

Variável dependente:

Valor a avaliar: **VALOR UNITÁRIO** (variável equação) **[VALOR UNITÁRIO] = [VALOR OFERTADO] ÷ [ÁREA TOTAL]**

Variáveis independentes presentes no modelo:

- **TOPOGRAFIA**

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 qualitativa

• **ÁREA TOTAL**

Variável numérica

• **VALOR OFERTADO**

Variável numérica

Estatísticas básicas

Nº de elementos da amostra: **12**

Nº de variáveis independentes: ... **2**

Nº de graus de liberdade: **9**

Desvio padrão da regressão: **$4,2676 \times 10^{-5}$**

Deve haver um mínimo de $4 \times (K + 1)$ elementos de amostra para aceitação da amostra (onde K é o número de variáveis independentes em uso na amostra). Número mínimo de elementos = $4 \times (2 + 1) = 12$ elementos.

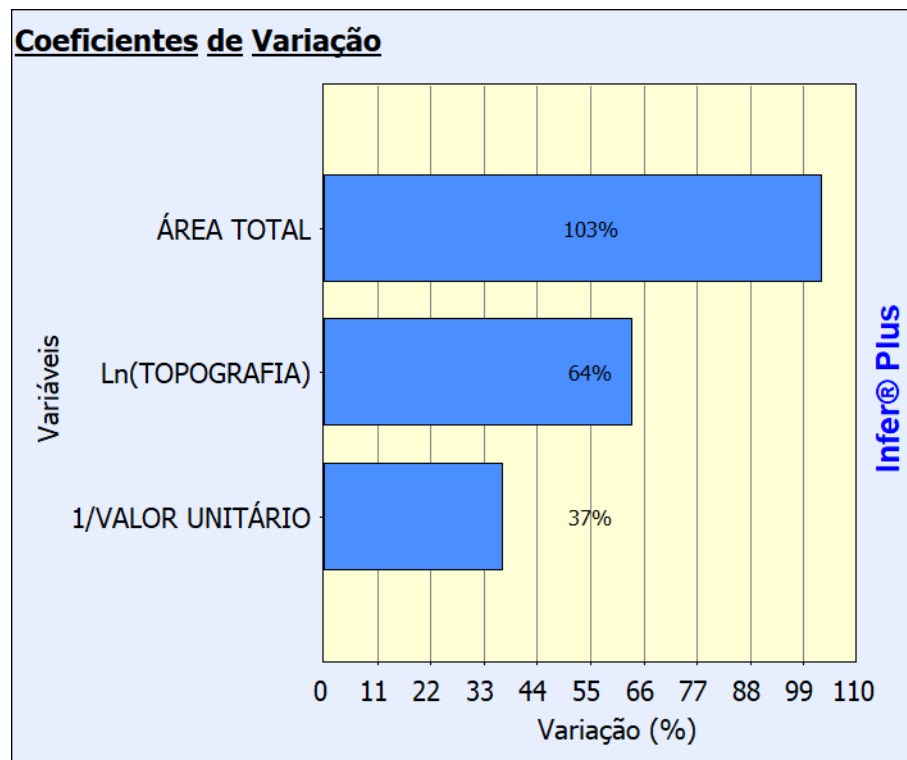
Os **12** elementos em uso da amostra **atendem** aos critérios definidos em **NBR 14653-2 Regressão Grau II** para aceitação da amostra.

Variável	Média	Desvio padrão	Coefficiente de variação
1/VALOR UNITÁRIO	$2,2754 \times 10^{-4}$	$8,4019 \times 10^{-5}$	36,92%
Ln(TOPOGRAFIA)	0,5536	0,3531	63,79%
ÁREA TOTAL	669,1666	688,2554	102,85%

A amostra contém 12 elementos e atende ao mínimo de 12 exigidos para 2 variáveis independentes, conforme 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

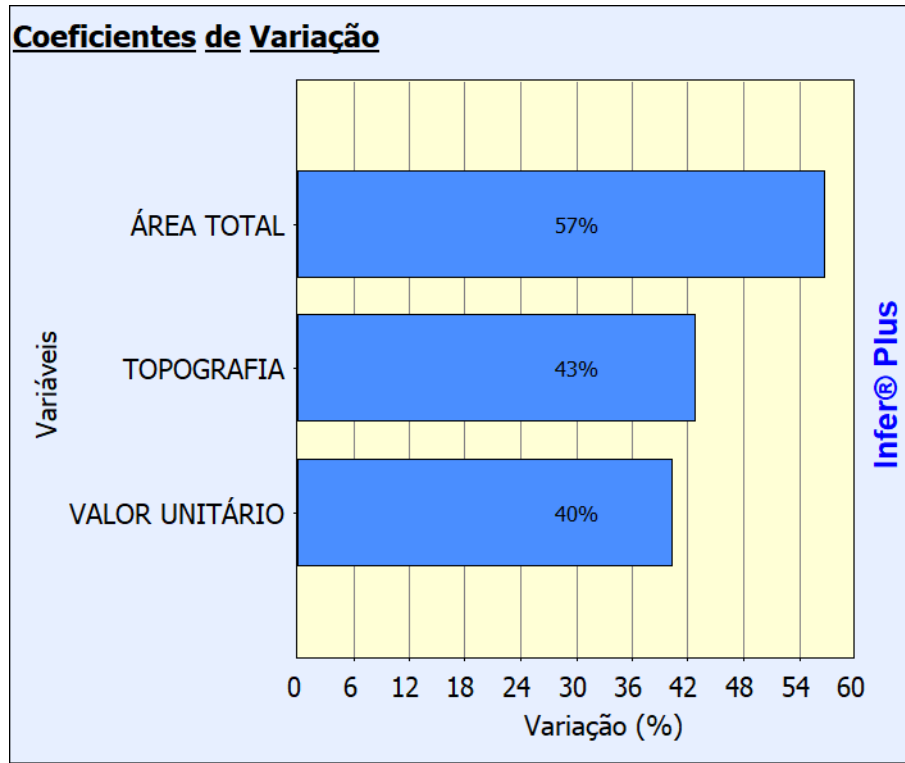


Estatísticas das variáveis não transformadas

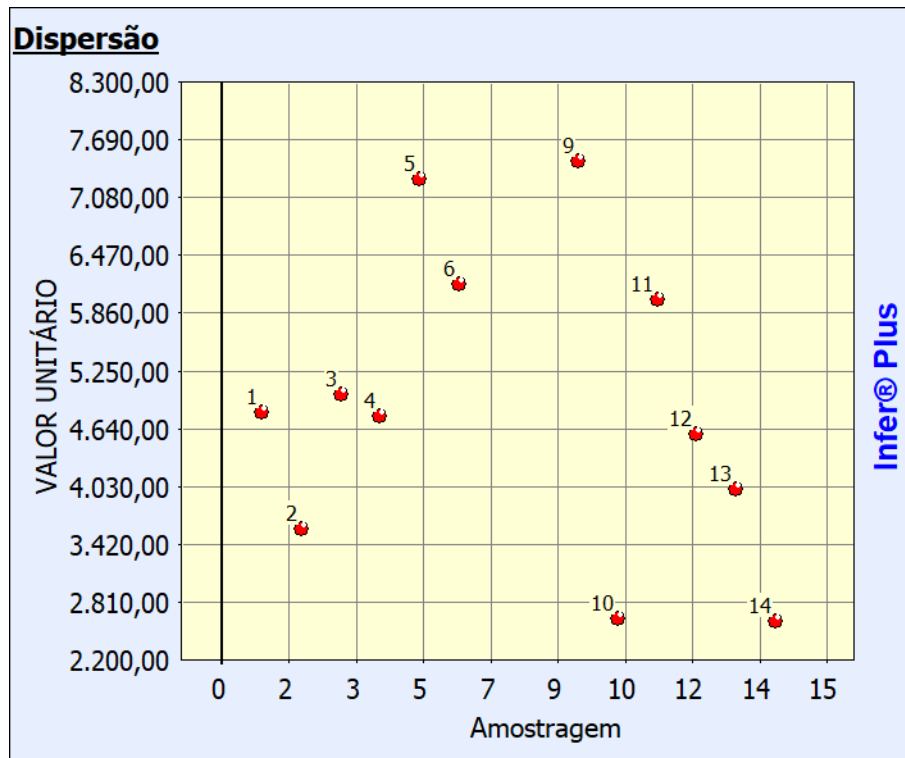
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
VALOR UNITÁRIO	4906,45	1600,8132	2600,00	7467,53	4867,53	32,6267
TOPOGRAFIA	1,8333	0,5773	1,0000	3,0000	2,0000	31,4918
ÁREA TOTAL	669,17	688,2554	250,00	2644,00	2394,00	102,8526

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



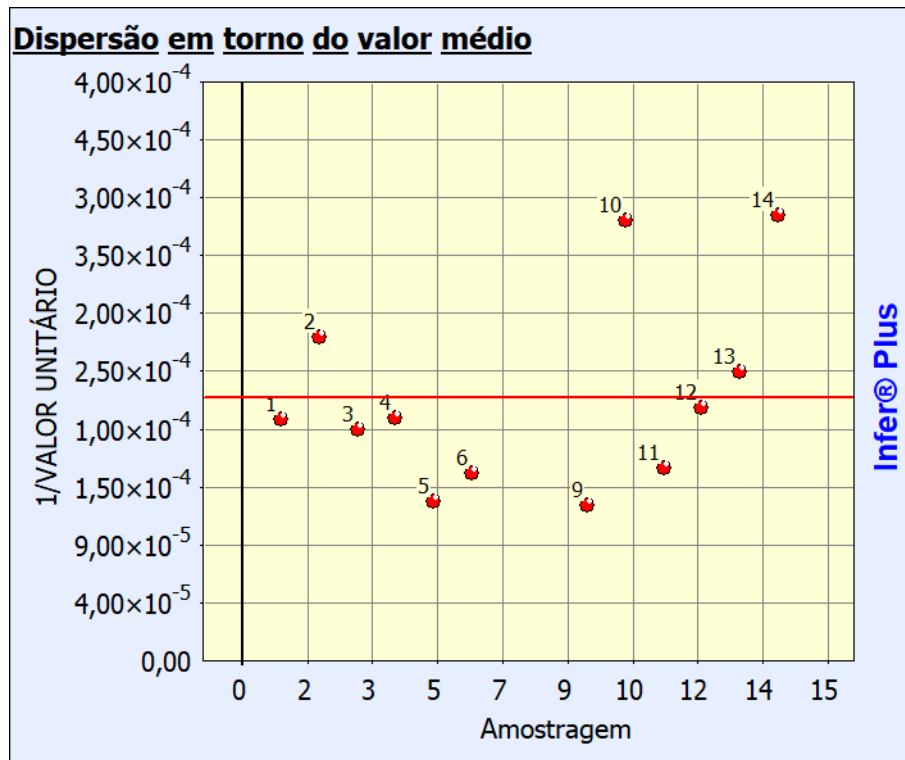
Dispersão dos elementos da amostra



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 da variável dependente transformada

Valor médio de [1/VALOR UNITÁRIO]



Verificação de micronumerosidade

Amostra

Número de elementos da amostra = **12**

Número de variáveis independentes = **2**

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

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

- Tabela da variável qualitativa **TOPOGRAFIA**:

Informações características	Ocorrências na amostra	Atende ao mínimo de ocorrências
Esquina	3	Sim
Em nível	8	Sim
Active	1	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

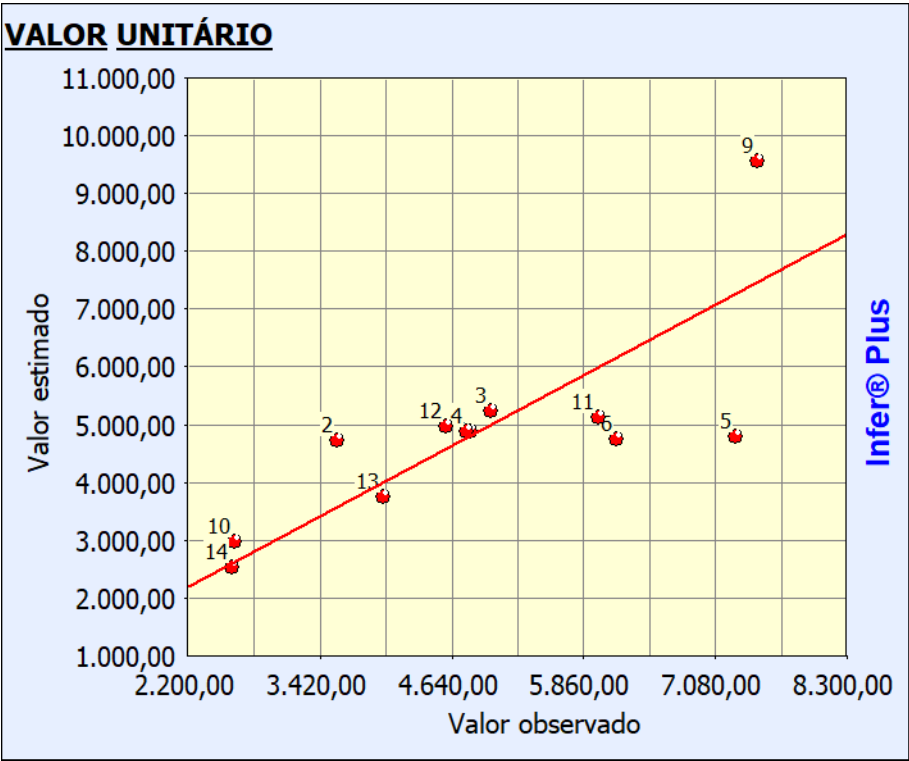
Tabela de valores estimados e observados

Valores observados e estimados da variável [**VALOR UNITÁRIO**].

Nº Elemento	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	4.807,69	4.887,14	79,45	1,6526%
2	3.574,01	4.717,45	1.143,44	31,9932%
3	5.000,00	5.226,64	226,64	4,5327%
4	4.773,27	4.890,94	117,67	2,4652%
5	7.272,73	4.780,74	-2.491,99	-34,2648%
6	6.168,83	4.754,27	-1.414,56	-22,9308%
9	7.467,53	9.548,01	2.080,48	27,8604%
10	2.629,60	2.970,02	340,42	12,9457%
11	6.000,00	5.131,48	-868,52	-14,4753%
12	4.583,33	4.969,45	386,12	8,4244%
13	4.000,38	3.742,91	-257,47	-6,4362%
14	2.600,00	2.538,46	-61,54	-2,3668%

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

Equação da regressão

Estimativa pela mediana:

$$1/[\text{VALOR UNITÁRIO}] = 7,3655 \times 10^{-5} + 2,4248 \times 10^{-4} \times \text{Ln}([\text{TOPOGRAFIA}]) + 8,7475 \times 10^{-8} \times [\text{ÁREA TOTAL}]$$

Função estimativa

Estimativa pela mediana:

$$[\text{VALOR UNITÁRIO}] = 1/\{7,3655 \times 10^{-5} + 2,4248 \times 10^{-4} \times \text{Ln}([\text{TOPOGRAFIA}]) + 8,7475 \times 10^{-8} \times [\text{ÁREA TOTAL}]\}$$

Regressores do modelo

Intervalo de confiança de **80,00%**.
t tabelado = **1,3830**.

Variáveis	Coefficiente	Desvio Padrão	Mínimo	Máximo
TOPOGRAFIA	b1 = -2,6045×10 ⁻⁴	4,6891×10 ⁻⁵	-3,2530×10 ⁻⁴	-1,9559×10 ⁻⁴
ÁREA TOTAL	b2 = -5,2952×10 ⁻⁸	2,4063×10 ⁻⁸	-8,6232×10 ⁻⁸	-1,9671×10 ⁻⁸

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): **0,8882**
 Classificação da correlação: **Correlação muito forte**
 Valor t calculado: **5,800**
 Valor t crítico: **2,262** (para o nível de significância de **5%**)
 Coeficiente de determinação (r^2): **0,7889**
 Coeficiente de determinação (r^2) ajustado: **0,7420**
 Pode-se afirmar que aproximadamente **78,89%** da variação de **VALOR UNITÁRIO** é explicada pelo conjunto das variáveis independentes em uso no modelo.

O valor do coeficiente de determinação ajustado de **0,7420** indica que as variáveis independentes sugerem um poder explicativo da variabilidade da variável dependente moderado a satisfatório no modelo selecionado.

Tabela de somatórios

	1	VALOR UNITÁRIO	TOPOGRAFIA
VALOR UNITÁRIO	$2,7305 \times 10^{-3}$	$6,9897 \times 10^{-7}$	$1,2435 \times 10^{-3}$
TOPOGRAFIA	6,6437	$1,2435 \times 10^{-3}$	5,0505
ÁREA TOTAL	8030,0000	1,9897	2762,3083

	ÁREA TOTAL
VALOR UNITÁRIO	1,9897
TOPOGRAFIA	2762,3083
ÁREA TOTAL	$1,0584 \times 10^7$

Análise da variância

F Calculado: **16,82**
 F crítico: **6,234** para o nível de significância de **2%**
 Significância do modelo igual a **0,0912%**

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$6,1260 \times 10^{-8}$	2	$3,0630 \times 10^{-8}$	16,82
Residual	$1,6391 \times 10^{-8}$	9	$1,8213 \times 10^{-9}$	
Total	$7,7652 \times 10^{-8}$	11	$7,0592 \times 10^{-9}$	

O valor calculado de F ao nível de significância de **2%** é maior que o valor crítico da distribuição F desta amostra, indicando que se pode afirmar, com **98%** de confiança, que o modelo de regressão explica significativamente a variabilidade da variável dependente **VALOR UNITÁRIO**, atendendo ao um dos requisitos de **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

Correlações parciais

Variáveis	VALOR UNITÁRIO	TOPOGRAFIA	ÁREA TOTAL
VALOR UNITÁRIO	1,0000	-0,8218	0,2555
TOPOGRAFIA	-0,8218	1,0000	-0,6296
ÁREA TOTAL	0,2555	-0,6296	1,0000

As correlações parciais entre as variáveis independentes e a variável dependente permitem analisar a influência individual de cada variável explicativa sobre a variável explicada [**VALOR UNITÁRIO**], mantidas constantes as demais variáveis. Os efeitos encontrados foram os seguintes:

- [**TOPOGRAFIA**] apresenta correlação parcial de **-0,8218**, apresentando efeito estatístico de baixa intensidade. O sinal negativo indica que valores maiores de [**TOPOGRAFIA**] tendem a estar associados a menores valores de [**VALOR UNITÁRIO**].
- [**ÁREA TOTAL**] apresenta correlação parcial de **0,2555**, apresentando efeito estatístico de baixa intensidade. O sinal positivo indica que valores maiores de [**ÁREA TOTAL**] tendem a estar associados a maiores valores de [**VALOR UNITÁRIO**].

As correlações parciais entre as variáveis explicativas permitem medir o grau de influência individual de cada variável explicativa sobre a variável explicada [**VALOR UNITÁRIO**], mantidas constantes as demais variáveis.

Todas as correlações parciais entre as variáveis explicativas foram classificadas como fortes, caracterizando colinearidade residual extrema e generalizada no modelo. Esse resultado evidencia redundância substancial entre as variáveis explicativas, inviabilizando a interpretação individual dos coeficientes e comprometendo a robustez inferencial do modelo. Recomenda-se a especificação do modelo.

Significância dos regressores

Teste bicaudal - significância **20%**. Nível de significância se enquadra em **NBR 14653-2 Regressão Grau II**.

Coefficiente t de Student: t crítico = **1,3830**

Aceita-se a hipótese de $\beta \neq 0$ dos regressores que têm |t calculado| maior que t crítico.

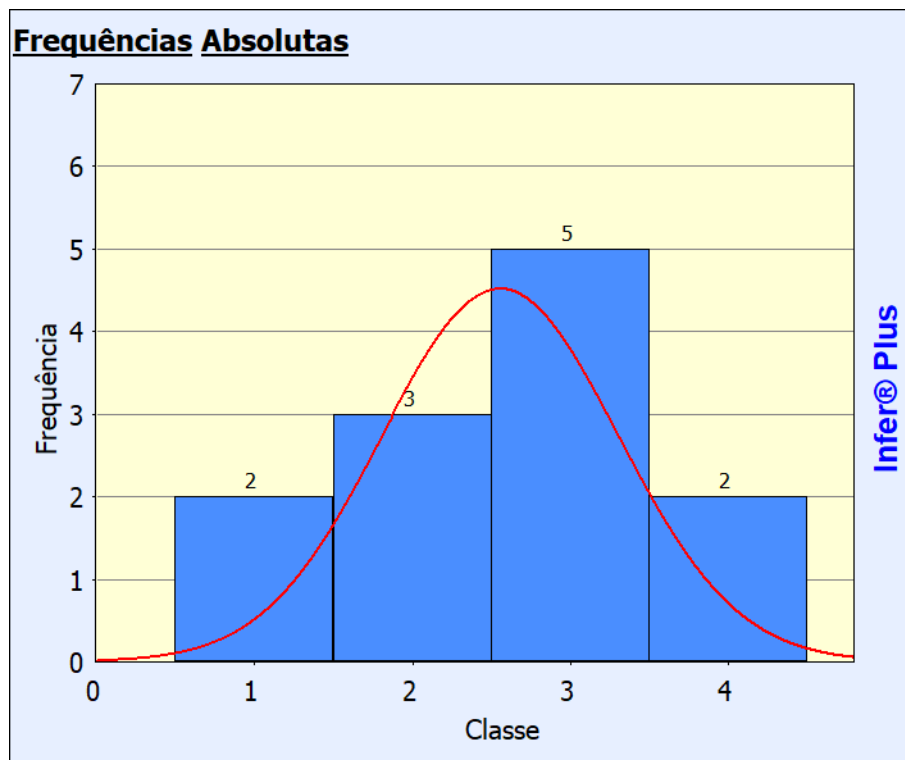
Quando a hipótese de $\beta \neq 0$ é aceita, há alta probabilidade da variável correspondente àquele regressor ser importante para o modelo.

Variável e coeficiente	t Calculado	Significância	Hipótese $\beta \neq 0$
TOPOGRAFIA b1	-5,554	0,04%	Aceita
ÁREA TOTAL b2	-2,201	5,5%	Aceita

Todas as 2 variáveis são importantes para o modelo a um nível de significância de 20%.

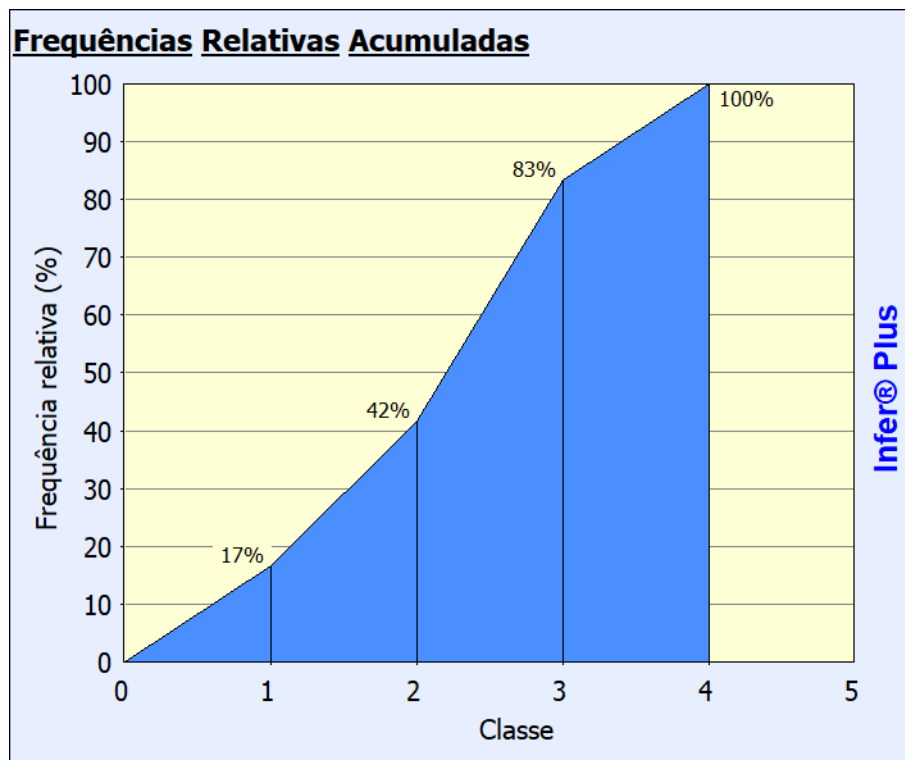
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Histograma



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



Elementos da amostra não usadas

Saneamento amostral automático:

O saneamento amostral automático foi feito usando o critério do **erro/(desvio padrão)** dos resíduos. Elementos da amostra com **[resíduos/(desvio padrão)]** superiores a **±2,00** foram saneados automaticamente.

O saneamento amostral automático retirou dos cálculos do modelo **2** elementos da amostra:

Nº Elemento	VALOR UNITÁRIO
7	1.081,73
8	3.054,99

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

Identificação de elementos discrepantes ("outliers")

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

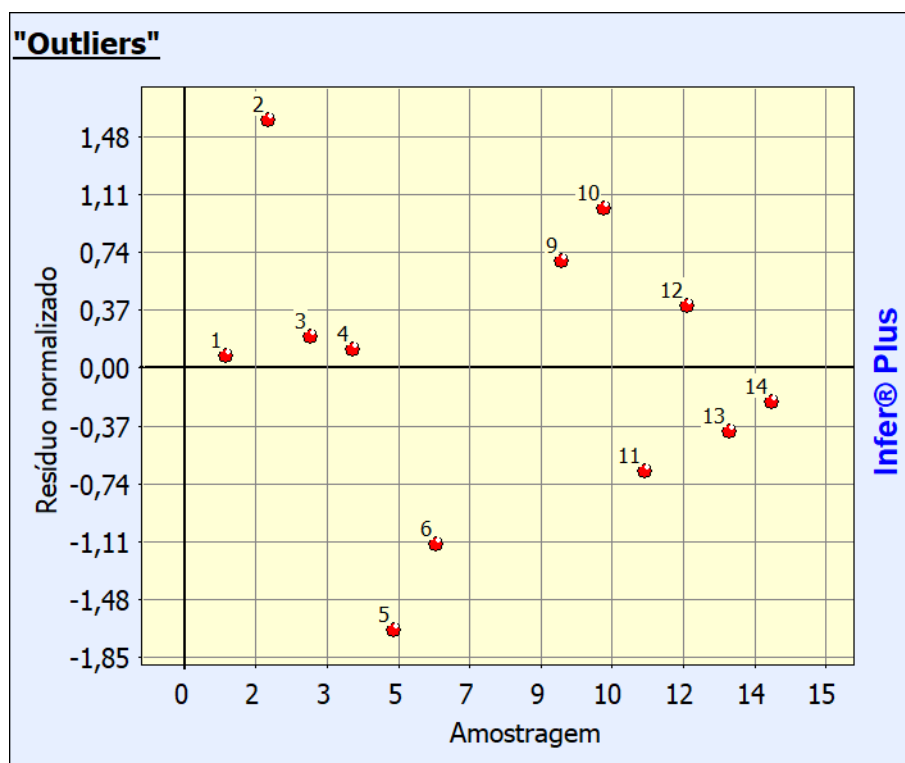
O desvio padrão (não tendencioso) dos resíduos é **$4,2676 \times 10^{-5}$** .

Elementos da amostra com **resíduos** superiores a **$\pm 2,00 \times (\text{desvio padrão})$** (resíduos que excedam **$\pm 8,5353 \times 10^{-5}$**) são considerados discrepantes.

Os elementos discrepantes ("Outliers") foram removidos pelo saneamento automático para que os cálculos fossem realizados sem a presença deles. Foram encontrados e retirados **2** elementos discrepantes.

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

Indicação de outliers



O critério de identificação de "outliers" foi o **erro/(desvio padrão)** dos resíduos.

O desvio padrão (não tendencioso) dos resíduos é **$4,2676 \times 10^{-5}$** .

Elementos da amostra com resíduos/(desvio padrão) superiores a **$\pm 2,00$** são considerados discrepantes.

Todos os elementos da amostra estão **dentro dos limites**. Os elementos discrepantes foram removidos pelo saneamento automático.

O **resíduo normalizado** é o resíduo do elemento da amostra dividido pelo desvio padrão (não tendencioso) dos resíduos.

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

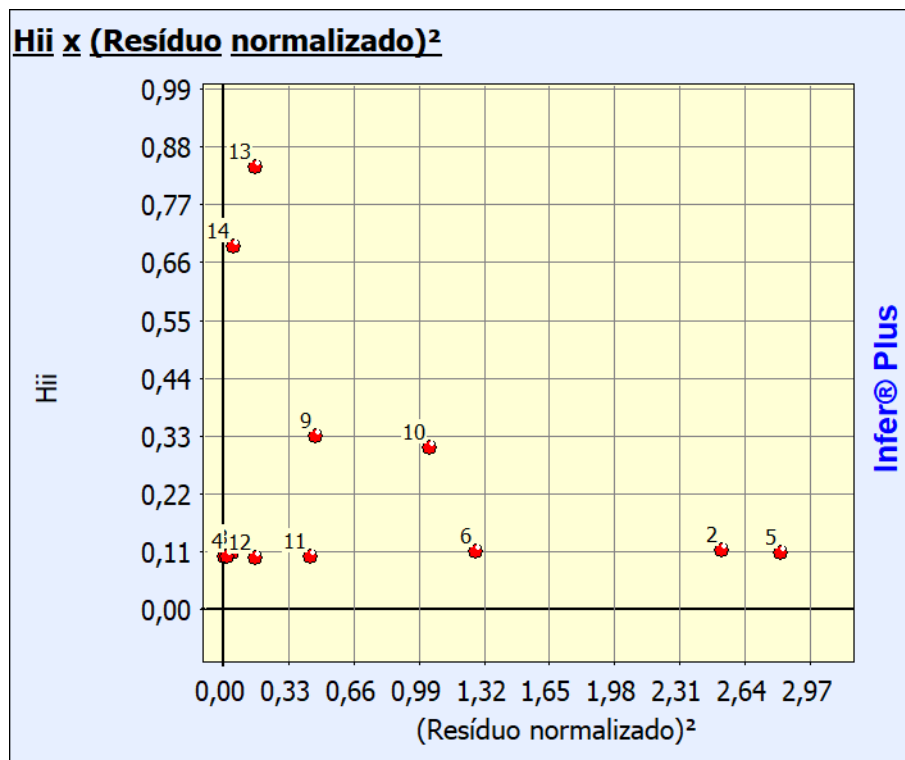
F calculado para o nível de significância de **0,1%** = limite crítico da distância de Cook (Lc): **13,90**.

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 Elemento	Hii	Distância de Cook (Di)	Di < Lc
1	0,0996	$2,5727 \times 10^{-4}$	Sim
2	0,1130	0,1209	Sim
3	0,1065	$1,8382 \times 10^{-3}$	Sim
4	0,0994	$5,7050 \times 10^{-4}$	Sim
5	0,1064	0,1254	Sim
6	0,1089	0,0584	Sim
9	0,3297	0,1144	Sim
10	0,3068	0,2220	Sim
11	0,1008	0,0181	Sim
12	0,0976	$6,3052 \times 10^{-3}$	Sim
13	0,8403	1,7852	Sim
14	0,6902	0,1144	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%	66,67%
-1,64; +1,64	89,9%	91,67%
-1,96; +1,96	95,0%	100,00%

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Valor crítico: **0,3750** (para o nível de significância de **5%**).

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

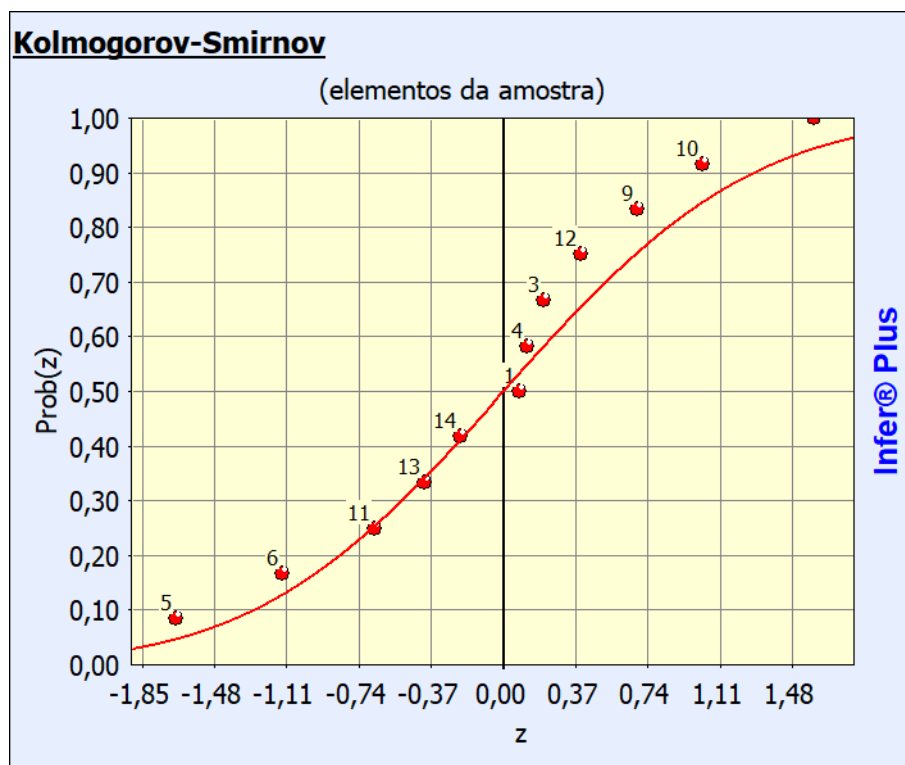
Maior diferença obtida: **0,1149**.

Nº Amostra	Resíduo	F(z)	G(z)	Diferença esquerda	Diferença direita
5	$-7,1672 \times 10^{-5}$	0,0465	0,0833	0,0465	0,0367
6	$-4,8232 \times 10^{-5}$	0,1292	0,1666	0,0458	0,0374
11	$-2,8208 \times 10^{-5}$	0,2543	0,2500	0,0876	$4,3109 \times 10^{-3}$

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

13	$-1,7195 \times 10^{-5}$	0,3435	0,3333	0,0935	0,0101
14	$-9,3236 \times 10^{-6}$	0,4135	0,4166	0,0801	$3,1354 \times 10^{-3}$
1	$3,3815 \times 10^{-6}$	0,5315	0,5000	0,1149	0,0315
4	$5,0402 \times 10^{-6}$	0,5470	0,5833	0,0470	0,0363
3	$8,6723 \times 10^{-6}$	0,5805	0,6666	$2,8186 \times 10^{-3}$	0,0861
12	$1,6952 \times 10^{-5}$	0,6543	0,7500	0,0122	0,0956
9	$2,9179 \times 10^{-5}$	0,7529	0,8333	$2,9256 \times 10^{-3}$	0,0804
10	$4,3588 \times 10^{-5}$	0,8464	0,9166	0,0131	0,0702
2	$6,7818 \times 10^{-5}$	0,9439	1,0000	0,0273	0,0560

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: **.5**
- Número de sequências: **6**
- Média da distribuição de sinais: ... **6**
- Desvio padrão: **1,7320**

Teste de Sequências (desvios em torno da média):

- Limite inferior:.. **-0,2082**
- Limite superior: **-0,8328**
- Intervalo para a normalidade: **[-1,6452, 1,6452]** (para o nível de significância de **5%**)

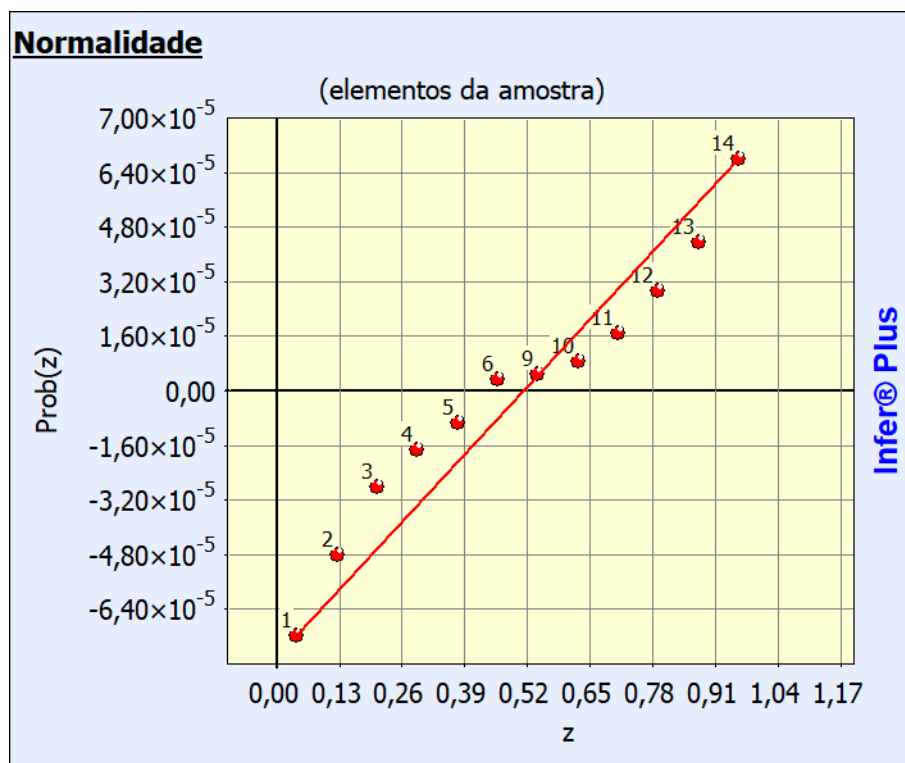
Pelo teste de sequências, ao nível de significância de **5%** não foi identificado padrão sistemático na sequência dos resíduos, indicando que eles se comportam de forma aleatória e independente ao longo da amostra.

Teste de Sinais (desvios em torno da média):

- Valor z (calculado): . **0,5773**
- Valor z (crítico): **1,6452** (para o nível de significância de **5%**)

Pelo teste de sinais, ao nível de significância de **5%** não foi rejeitada a hipótese nula, indicando que os resíduos se distribuem simetricamente em torno de zero.

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

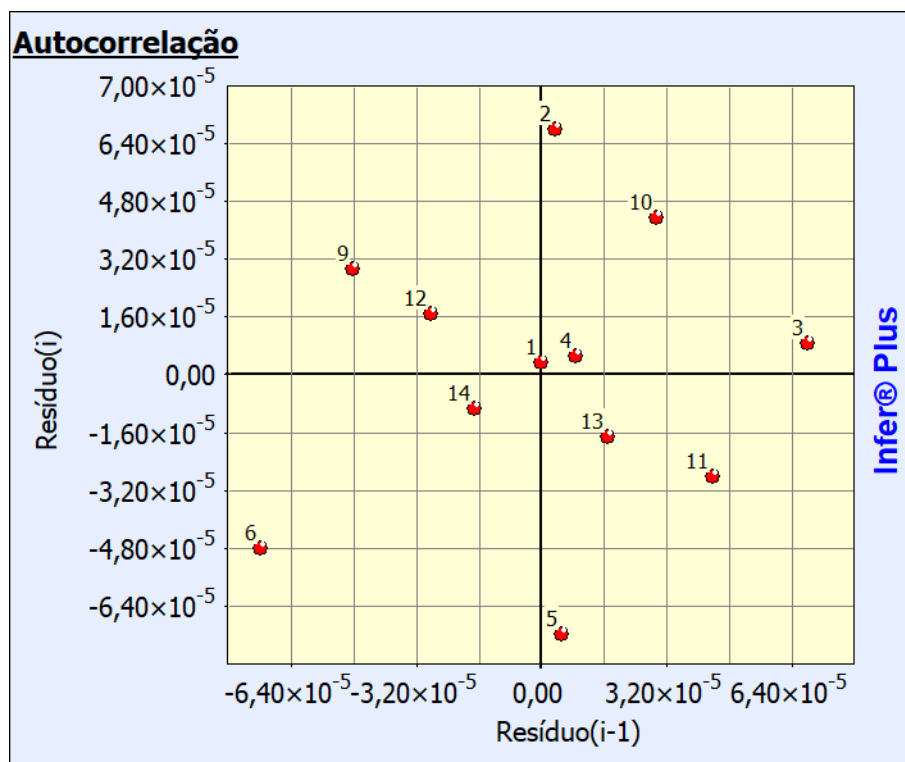
- Número de elementos da amostra: ... **12**
- Número de regressores: **2**
- Estatística de Durbin-Watson (DW): ... **1,7521** (nível de significância de **5%**)
- Limite inferior (DL): **0,9500** (4-DL = **3,0500**)
- Limite superior (DU): **1,5400** (4-DU = **2,4600**)

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**.

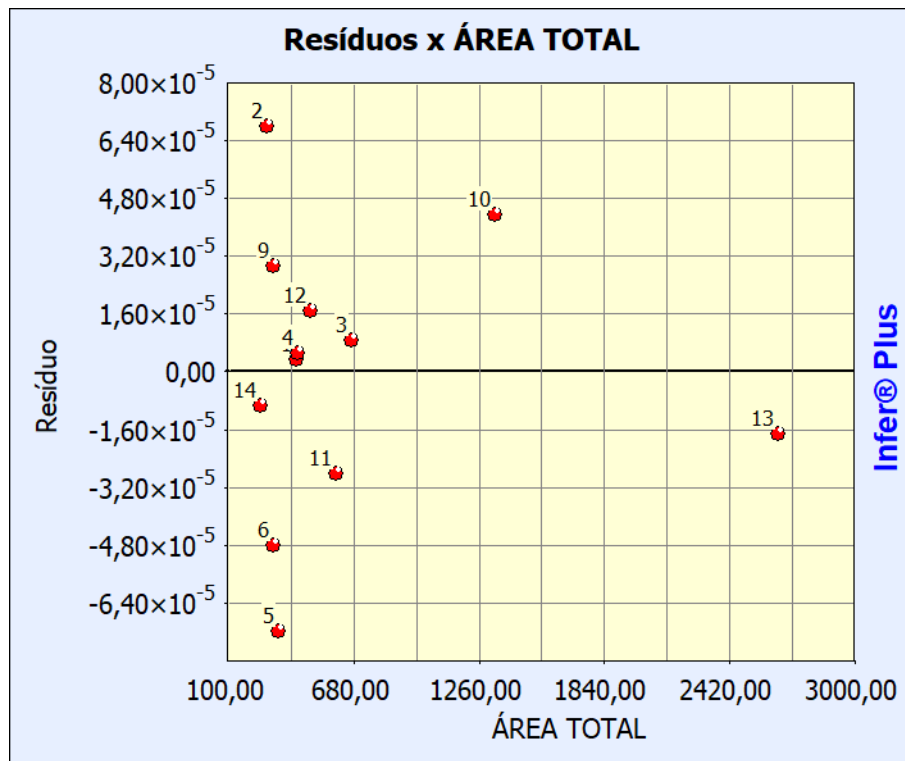
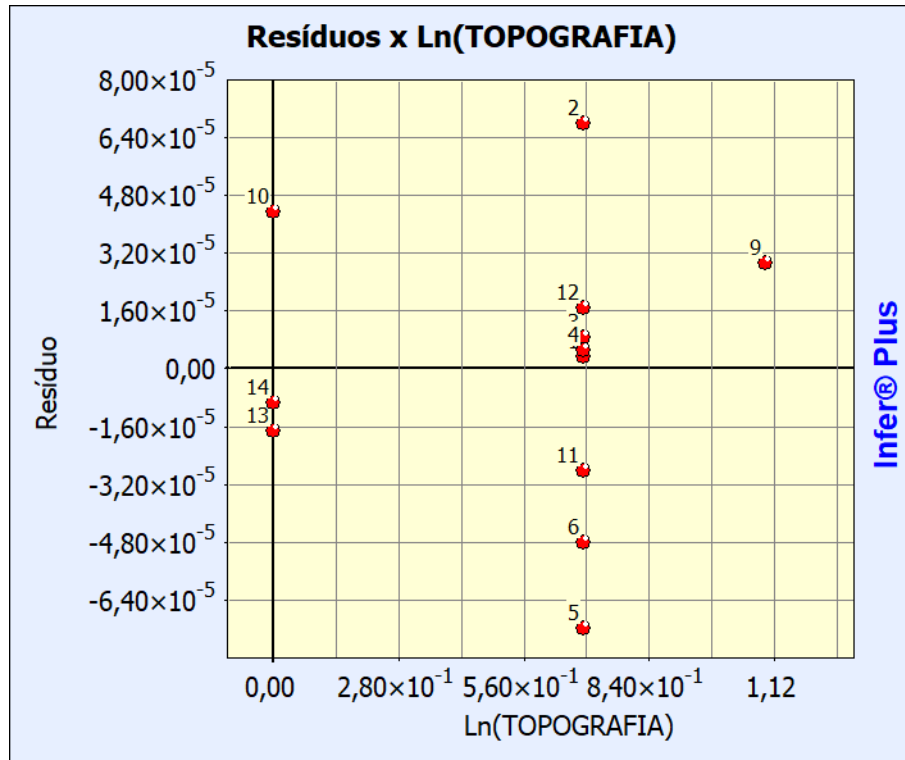
Nível de significância para o teste de autocorrelação está de acordo com **NBR 14653-2 Regressão Grau II**.

Gráfico de autocorrelação



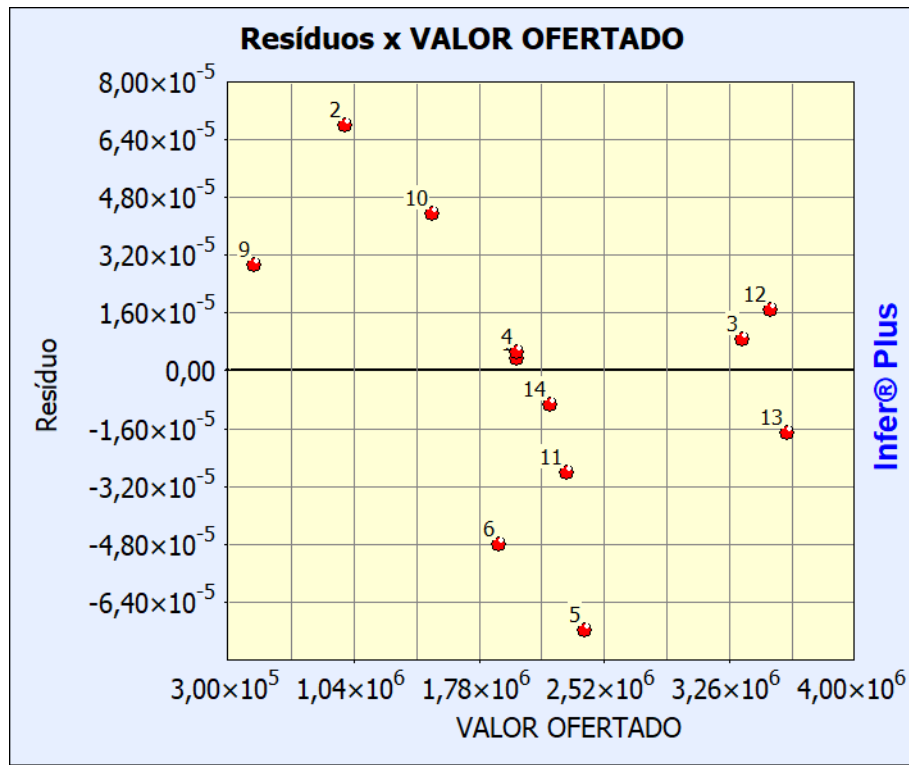
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

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



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
TOPOGRAFIA	Esquina	Aclive	Em nível	Sim
ÁREA TOTAL	250,00	2.644,00	316,00	Sim

Todas as características do TERRENO sob avaliação encontram-se dentro dos limites 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

Formação dos Valores

Variáveis independentes usadas no modelo:

- TOPOGRAFIA **Em nível (= 2)**
- ÁREA TOTAL **316,00**

Função estimativa usada na avaliação:

Estimativa pela mediana:

$$[\text{VALOR UNITÁRIO}] = 1/\{7,3655 \times 10^{-5} + 2,4248 \times 10^{-4} \times \ln([\text{TOPOGRAFIA}]) + 8,7475 \times 10^{-8} \times [\text{ÁREA TOTAL}]\}$$

Objeto sob avaliação:

A formação de valores fornecerá **VALOR UNITÁRIO** do **TERRENO**.

VALOR UNITÁRIO foi informado em **R\$/M²**, que será multiplicado por **316 R\$** do **ÁREA**, para se obter o **VALOR DE MERCADO** do **TERRENO**, em **R\$**.

Estimativas:

Intervalo de confiança de **80%** para o valor estimado:

VALOR UNITÁRIO do	Valor estimado	Valor mínimo (variação: -8,5%)	Valor máximo (variação: +10,2%)
Avaliação pela mediana	4.763,86 R\$/M²	4.360,81 R\$/M²	5.249,00 R\$/M²

Para um **ÁREA** de **316 R\$**, obtém-se:

VALOR DE MERCADO do TERRENO	Estimativa	Valor mínimo	Valor máximo
Avaliação pela mediana	R\$ 1.505.380,01	R\$ 1.378.016,03	R\$ 1.658.684,98

O intervalo de confiança está dentro dos limites definidos para esta 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

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**:

- **É permitido** que até **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.
- Conforme **NBR 14653-2 Regressão Grau II**, **não são permitidas** extrapolações de variáveis **qualitativas** nem de variáveis **dicotômicas**.
- **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, conforme **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 especificados.
- O valor estimado **atende** aos limites em relação à variável dependente definidos em **NBR 14653-2 Regressão Grau II**.

Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação

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
TOPOGRAFIA	Esquina	Active	Em nível	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
ÁREA TOTAL	250,00	2.644,00	316,00	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação 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**.

Nenhuma característica do objeto sob avaliação excedeu os limites amostrais, de forma que os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação em relação aos limites amostrais das variáveis independentes 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 em relação aos limites amostrais da variável dependente

As estimativas para **VALOR UNITÁRIO** do **TERRENO** 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 **14.935,06**
- Limite inferior: **50,0%** abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado não pode ser inferior a **1.300,00**

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Situação
VALOR UNITÁRIO	2.600,00	7.467,53	4.763,86	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.

É admitida uma variação do valor estimado de até 100% acima do limite amostral superior e de até 50,0% abaixo do limite inferior. O valor estimado está dentro dos limites amostrais, portanto dentro dos limites de extrapolção permitidos para o valor estimado.

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 nível de significância do intervalo de confiança é de **80%**.

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
TOPOGRAFIA	4.567,03	4.978,42	411,38	8,62%	Sim
ÁREA TOTAL	4.511,26	5.046,42	535,16	11,20%	Sim
Valor estimado	4.360,81	5.249,00	888,19	18,49%	Sim

O valor estimado e todas as variáveis têm precisão percentual inferior ao limite permitido, de forma que os requisitos 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

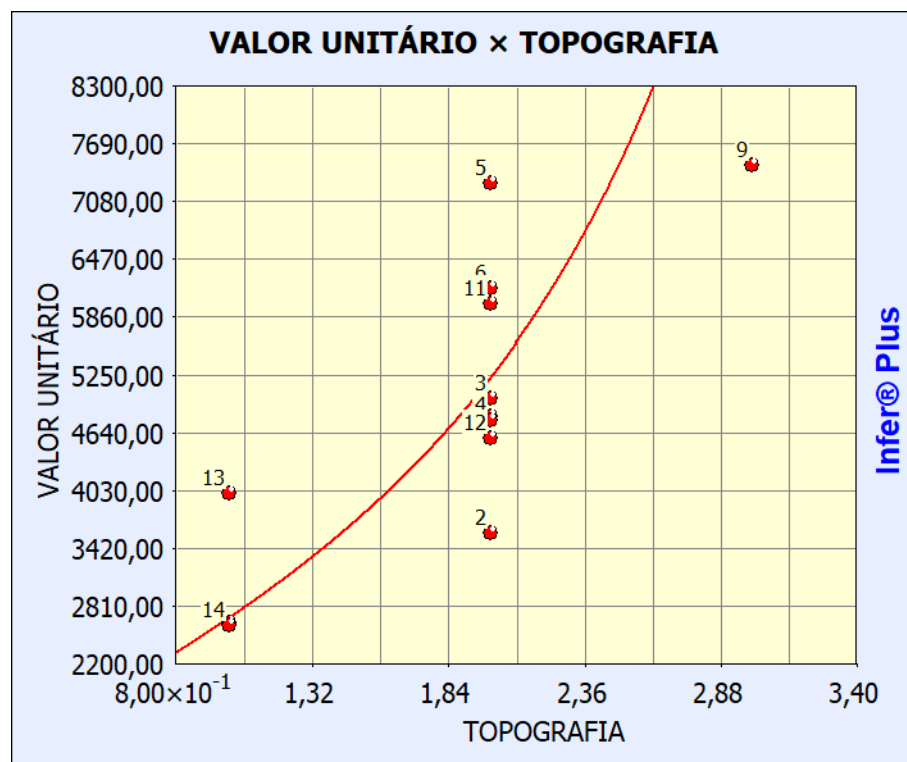
A variação da variável dependente [**VALOR UNITÁRIO**] foi calculada usando avaliação pela **mediana** em função das variáveis independentes, tomada **no ponto médio da amostra**.

Variável	Ponto de análise	dy/dx	dy%
TOPOGRAFIA	Em nível	2891,6305	1,1446%
ÁREA TOTAL	669,1666	1,0226	0,1557%

Gráficos da Regressão (2D)

VALOR UNITÁRIO × TOPOGRAFIA - Projeção no **ponto médio da amostra**.

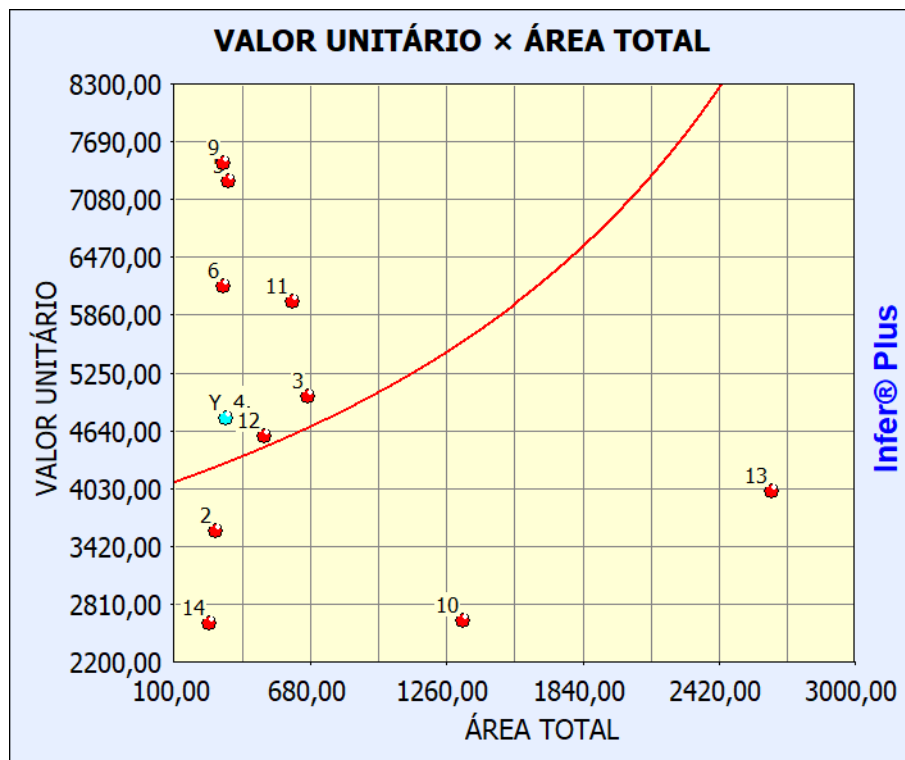
VALOR UNITÁRIO = $1/\{-2,6045 \times 10^{-4} \times \ln([\text{TOPOGRAFIA}]) + 3,7174 \times 10^{-4}\}$



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

VALOR UNITÁRIO × ÁREA TOTAL - Projeção no **ponto médio da amostra**.

VALOR UNITÁRIO = $1 / \{-5,2952 \times 10^{-8} \times [\text{ÁREA TOTAL}] + 2,4930 \times 10^{-4}\}$

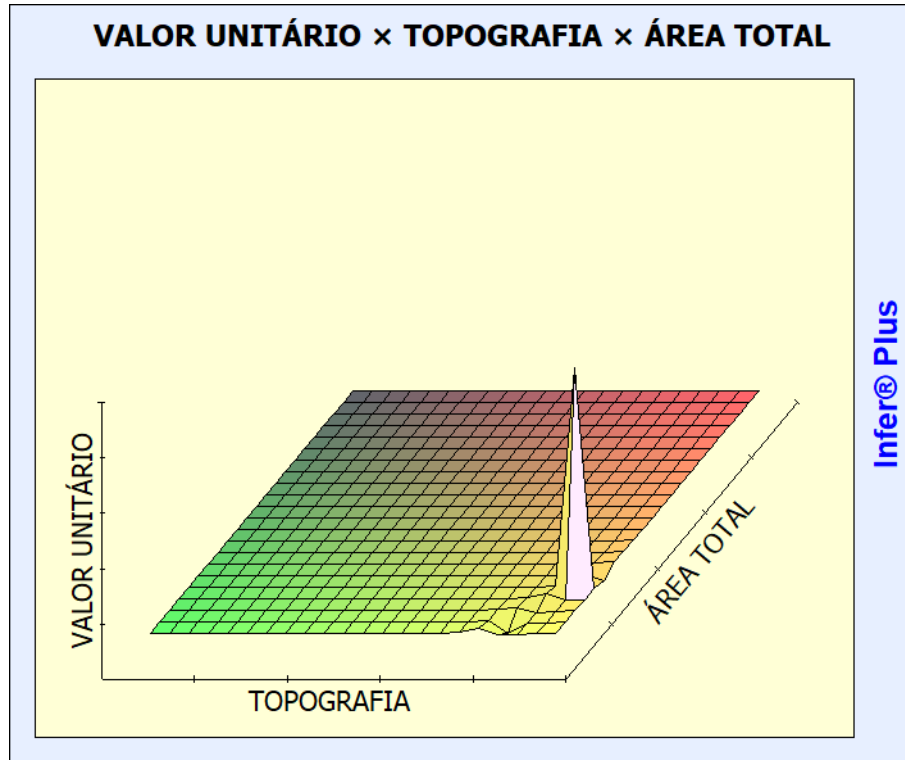


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Gráficos da Regressão (3D)

VALOR UNITÁRIO × TOPOGRAFIA × ÁREA TOTAL - projeção no **ponto médio da amostra**.

$$\text{VALOR UNITÁRIO} = 1/\{-2,6045 \times 10^{-4} \times \ln([\text{TOPOGRAFIA}]) - 5,2952 \times 10^{-8} \times [\text{ÁREA TOTAL}] + 4,0717 \times 10^{-4}\}$$

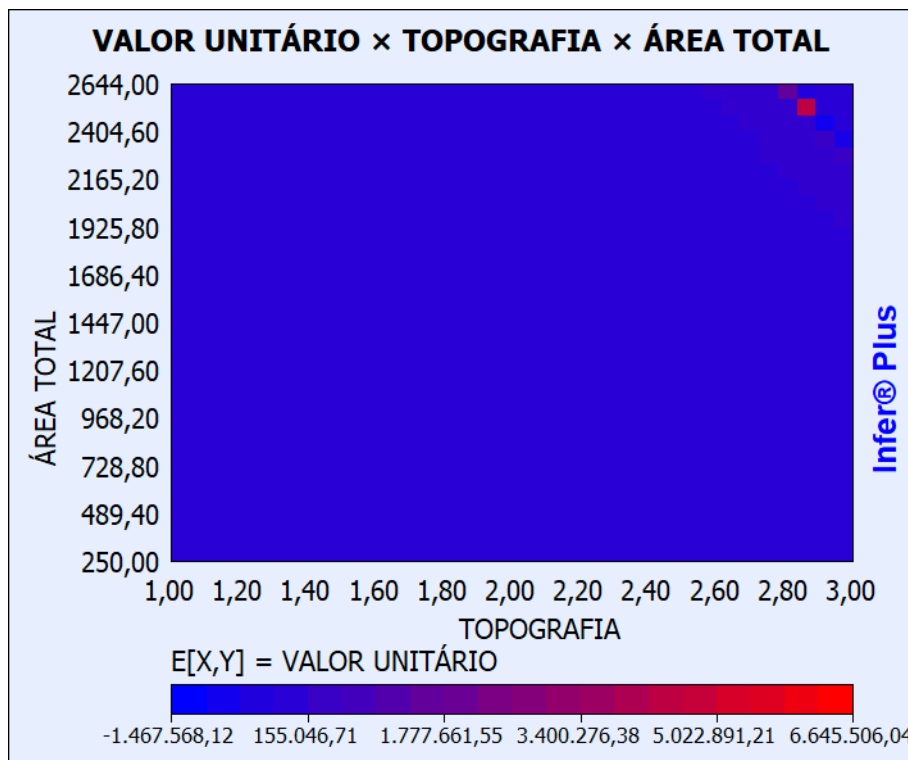


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Curvas de nível

VALOR UNITÁRIO × TOPOGRAFIA × ÁREA TOTAL - projeção no **ponto médio da amostra**.

VALOR UNITÁRIO = $1/\{-2,6045 \times 10^{-4} \times \ln([\text{TOPOGRAFIA}]) - 5,2952 \times 10^{-8} \times [\text{ÁREA TOTAL}] + 4,0717 \times 10^{-4}\}$



CONCLUSÃO – VALOR DO TERRENO

O objeto desta avaliação é o **terreno** localizado na Rua Pedro Ernesto nº 145, cuja análise mercadológica foi realizada com base na metodologia comparativa direta de dados de mercado, resultando na apuração do **Valor Unitário do Terreno**, expresso em **R\$/m²**, posteriormente multiplicado pela **área total de 316 m²**.

Estimativas Obtidas

Intervalo de confiança de 80% para o valor unitário:

- **Valor unitário estimado (mediana):** R\$ 4.763,86/m²
- **Valor mínimo (-8,5%):** R\$ 4.360,81/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

- **Valor máximo (+10,2%):** R\$ 5.249,00/m²

Cálculo do Valor de Mercado do Terreno (316 m²):

- **Valor estimado (mediana):** R\$ 1.505.380,01
- **Valor mínimo:** R\$ 1.378.016,03
- **Valor máximo:** R\$ 1.658.684,98

O intervalo de confiança encontra-se dentro dos limites aceitáveis para este tipo de avaliação, demonstrando consistência estatística e aderência às referências mercadológicas utilizadas.

VALOR FINAL DE MERCADO

Com base na metodologia adotada, nas referências de mercado disponíveis e nas características específicas do imóvel — tais como localização, zoneamento, potencial construtivo, dimensões, acessibilidade e demais fatores relevantes — conclui-se que o **Valor de Mercado do Terreno** objeto deste ***Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM*** é de:

R\$ 1.505.380,00 (um milhão, quinhentos e cinco mil e trezentos e oitenta reais)

Este valor representa, de forma fidedigna, as condições atuais do mercado imobiliário local e reflete o comportamento dos preços praticados para imóveis de tipologia e características equivalentes.



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

AMOSTRAS PESQUISADOS

AMOSTRA 01



<https://www.imovelweb.com.br>

AMOSTRA 02



<https://www.imobiliariavasconcelos.com.br>

AMOSTRA 03



<https://www.piramideimoveis.com.br>

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



R\$ 2.000.000

419 m² tot.

Rua Inconfidência

Jardim São Dimas, São José dos Campos

Oportunidade - Terreno - Jardim São Dimas - 419,00m²

<https://grupokaza.com.br>

AMOSTRA 05



R\$ 2.400.000

Av. Engenheiro Francisco José Longo - Jardim São Dimas, São José dos Campos - SP

Terreno à Venda, 330m²

330 m² Totais

No prédio funcionou uma loja, o certo é demolir para construir.

<https://www.dreamcasa.com.br>

AMOSTRA 06



R\$ 1.900.000

308 m² tot.

Avenida Doutor Nelson D'Ávila

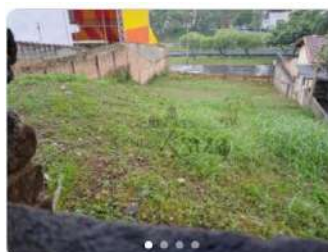
Jardim São Dimas, São José dos Campos

Terreno Comercial - Jardim São Dimas - 308m²



<https://grupokaza.com.br>

AMOSTRA 07



R\$ 450.000

416 m² tot.

Rua Doutor Mário Sampaio Martins

Jardim São Dimas, São José dos Campos

Terreno - Jardim São Dimas - 416m² - Estudo permuta



<https://grupokaza.com.br>

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 08



Terreno

Terreno à Venda em Jardim São Dimas

Jardim São Dimas
São José dos Campos - SP

491 m² Área **0 Quarto** **0 Banheiro**

Venda **R\$ 1.500.000,00**

<https://www.kogake.com.br>

AMOSTRA 09



**OPORTUNIDADE ÚNICA PARA
INVESTIMENTO, TERRENO...**

Jardim São Dimas - São José dos Campos/SP

Excelente terreno comercial com 308 m² em
uma das avenidas mais tradicionais e...
valorizadas de São José dos Campos.

<https://www.imobiliariamaciel.com.br>

AMOSTRA 10



**Terreno 1.331 m² no Centro de São
José dos Campos**

Jardim São Dimas - São José dos Campos/SP

Terreno 1.331 m² no Centro de São José dos
Campos Avenida de Grande Circulação, terren...
de esquina. Zoneamento Centralidade

<https://www.movaeimoveis.com.br>

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



TERRENO COMERCIAL NA VILA ADYANA COM 600 METROS, BEM...

Vila Adyana - São José dos Campos/SP

TERRENO COMERCIAL NA VILA ADYANA COM 600 METROS, BEM PROXIMO DA PADARIA M...
AV: ADHEMAR DE BARROS, JÁ TEM PROJETO

<https://www.imobiliariamaciel.com.br>

AMOSTRA 12



Terreno na VilaAdy Anna

Vila Adyana - São José dos Campos/SP

Terreno

 **480.00 m²**

A. Terreno

<https://www.imobiliariamaciel.com.br>

AMOSTRA 13



Terreno

Terreno à Venda ou para Alugar em...

Jardim São Dimas
São José dos Campos - SP

2644 m² Área Quarto Banheiro

Venda **R\$ 10.577.000,00**

<https://www.imobiliariavasconcelos.com.br>

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



R\$ 650.000,00/PROP. MARCELO
Rua abolição esq. Rua Frei Caneca
Jd. São Dimas
Área de 250 m²



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





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS ATUALIZADOS
EXERCÍCIO 2025

CERTIDÃO Nº 1957119

A Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças no exercício de suas atribuições, verificados os dados cadastrais constantes em seus registros, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes :

Inscrição Imobiliária: 43.0010.0025.0001

Dados Gerais

Logradouro:					Nº	Complemento	CEP
R PEDRO ERNESTO					145	***	12245-520
Unidade	Bloco	Garagem	Quadra	Lote	Bairro/Loteamento		
***	***	***	***	***	VILA SANCHES JARDIM SAO DIMAS		
Identificação Uso		Padrão			Transcrição/Matricula		
10 - Casa		Padrão 2			150.042		

Terreno

Area (m²)	Area Excedente (m²)	Area Total (m²)	Valor m²(R\$)
316,00	0,00	316,00	1182.61

Construções

Tipo	Identificação	Padrão	Area Construída (m²)	Valor m² (R\$)	Ano	Obsolescência
Casa	Área Total	Padrão 2	97,00	1.329,09	1982	0.51
Total:			97,00			

Valores Venais

Terreno (R\$)	Construção (R\$)	Area Excedente (R\$)	Total do Imóvel (R\$)
389.437,73	68.518,16	0,00	457.955,89

Benefício Fiscal

Fica ressalvado o direito de a Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças do Município de São José dos Campos atualizar quaisquer informações que venham a ser apuradas ou que se verifique, a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão.

Documento emitido via internet em 18/11/2025 12:10:15

Numero de Controle: CVVZESLSPMMPT56WEZYQIXO1957119

Valido até: 10/12/2025

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no site da Prefeitura, no endereço <http://www.sjc.sp.gov.br>