

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

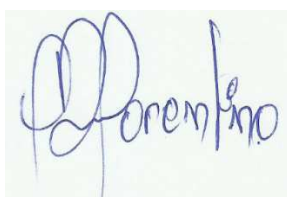
Processo nº 1010728-06.2020.8.26.0577

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, conforme Termo de Penhora às fls.135.

São José dos Campos, 28 de março de 2021



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. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Proc. 1010728-06.2020 3ª Vara Cível
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 23 de março 2021
- 1.3 - Data da vistoria: 23 de março de 2021
- 1.4 - Finalidade: Execução de Título Extrajudicial-Despesas Condominiais
- 1.5 - Objetivo: Determinar o valor mercadológico do IA
- 1.6 - Categoria do IA: Imóvel residencial

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - Os subscritores são inscritos no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis, 2ª Região sob número 045085-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 11.909, possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhes confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

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

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelos subscritores, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 045085 - F, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 245.902 1º Oficial de Registro de Imóveis – Comarca de São José dos Campos/SP

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

Com a ausência da nomeada depositária, não foi possível vistoriar o apto nº 21 internamente, conforme Termo de Penhora fls. 135. Entretanto, realizei a vistoria do Condomínio Residencial Cajuru III, acompanhado pelo Zelador Sr. Sergio Santos, sendo possível então a realização do trabalho.

4.1 - O apartamento nº 21, localizado no 02º andar ou 3º pavimento da Torre 04, integrante do empreendimento denominado Condomínio Residencial Cajuru III, situado na Estrada Municipal Dom José Antônio do Couto nº 5.570 - localizada no Bairro do Cajuru.

4.2 - Apartamento 2 dormitórios, piso cerâmica, cozinha, piso cerâmica, azulejo até o teto, 1 banheiro, com piso cerâmica, azulejo até o teto, área de serviço, piso cerâmica, azulejo até o teto, com área privativa de 49,960 m², área de uso comum de divisão não proporcional de 11,040 m², cabendo ao apartamento o direito de uso de 01 vaga de garagem em local indeterminado, área de uso comum de divisão proporcional de 67,973 m², encerrando a área total de 128,973 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,34701034%.

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

4.3 - Empreendimento é constituído por 18 blocos, sem elevadores, com área de lazer, com churrasqueira, salão de festa, play ground, quadra poliesportiva, recuado do alinhamento predial do logradouro para os quais entesta e afastados da demais divisas do lote. O bloco possui piso térreo mais 3 andares, 4 apartamentos por andar, fachadas do bloco com pintura textura e caixilhos de alumínio. Com infraestrutura de serviços, os condôminos contam com interfone, antena coletiva, estacionamento na área externa, com portaria 24 horas com câmeras. O conjunto está em bom estado de conservação.

Matrícula	Ficha
245.902	01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em 16 de novembro de 2016.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAJURU III

O **apartamento nº 21**, localizado no 02º andar ou 03º pavimento da **Torre 04**, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAJURU III**", situado na Estrada Municipal DOM JOSÉ ANTONIO DO COUTO, nº 5.570, desmembrada da Gleba denominada Chácara Nossa Senhora das Graças, designada Gleba C, localizada no Bairro do Cajuru, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 49,960 metros quadrados, área de uso comum de divisão não proporcional de 11,040 metros quadrados, cabendo ao apartamento o direito de uso de **01 (uma) vaga de garagem em local indeterminado**, área de uso comum de divisão proporcional de 67,973 metros quadrados, encerrando a área total de 128,973 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,34701034%.

Cadastro Municipal: 80.0275.0003.0000 (em maior área).

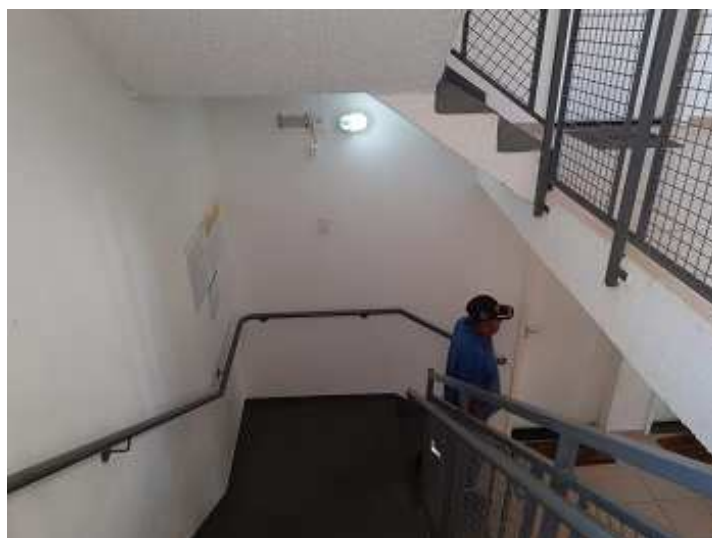
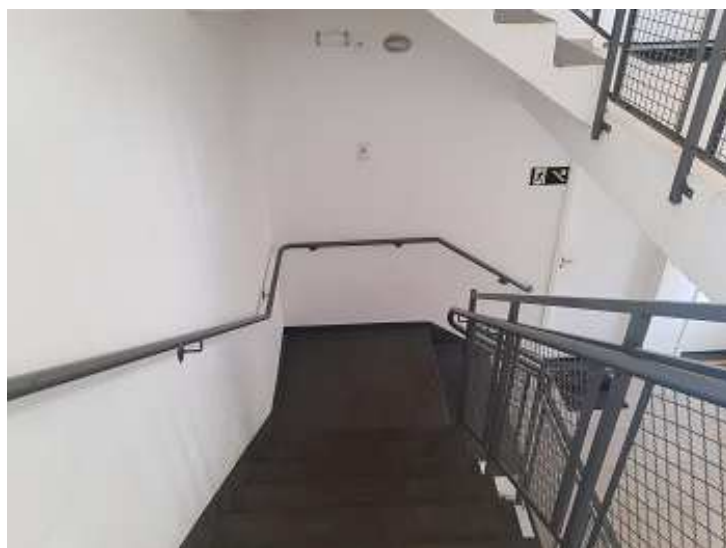
fls. 6

ca do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2020 às 13:30, sob o número 1010728-06.2020.8.26.0577 e código 8C14FFE

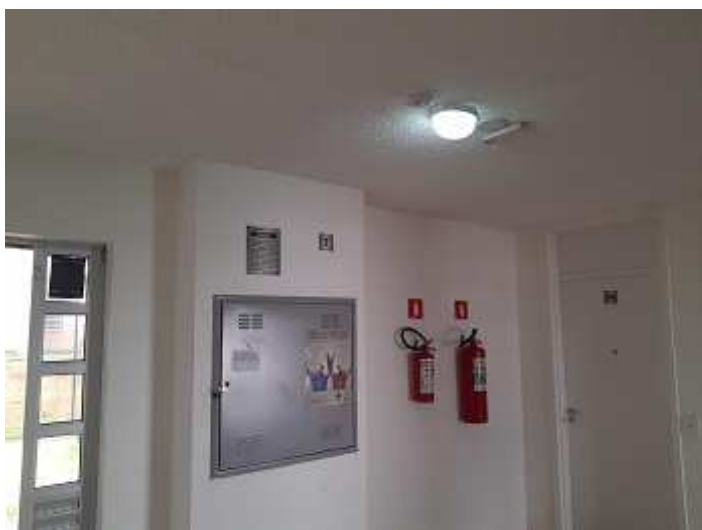
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



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



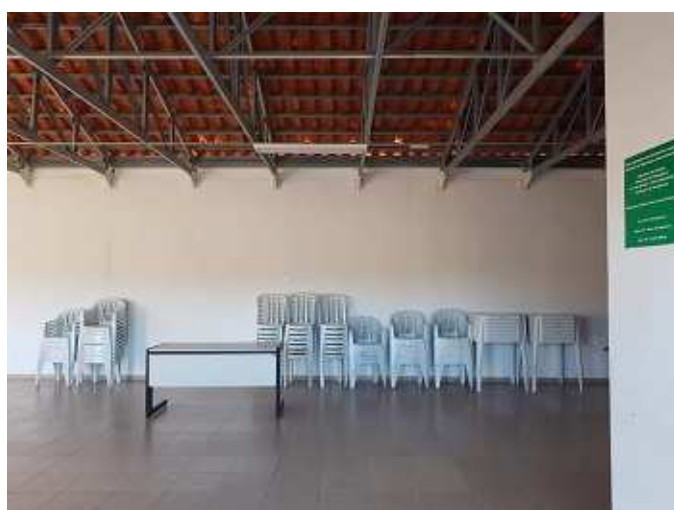
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



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

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

ZONA MISTA QUATRO – ZM4 (ART. 113)

Zona Mista Quatro – ZM4: constitui-se de áreas mistas com maior diversidade de usos, cujas áreas vazias serão destinadas aos usos residenciais unifamiliar horizontal e multifamiliar vertical, os de comércio e de serviços com baixo e médio nível de impacto urbanístico e ambiental e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade.

6. DADOS DO IMPOSTO

- 6.1 - Cadastro sob nº 80.0275.0003.0000
- 6.2 - Valor do Imposto anual: R\$
- 6.3 - Valor do imposto mensal: R\$
- 6.4 - Valor venal do terreno R\$ 12.672,65
- 6.5 - Valor venal da construção R\$ 134.456,68
- 6.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 147.129,33

7 – Considerações Gerais

Adotou-se o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Inferência Estatística”**, para a presente pesquisa foram seguidos os ditames recomendados pela **NBR 14.653-3:2011 NORMA BRASILEIRA REGISTRADA para AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras, quando semelhantes os níveis socioeconômicos.

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 de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

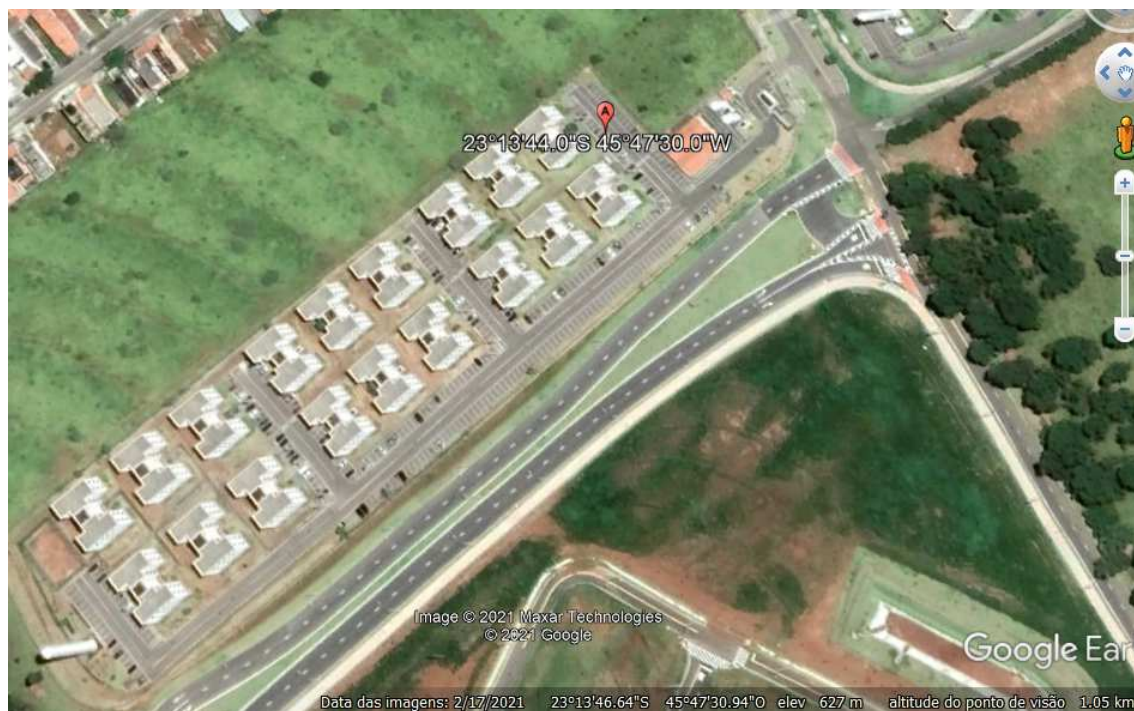
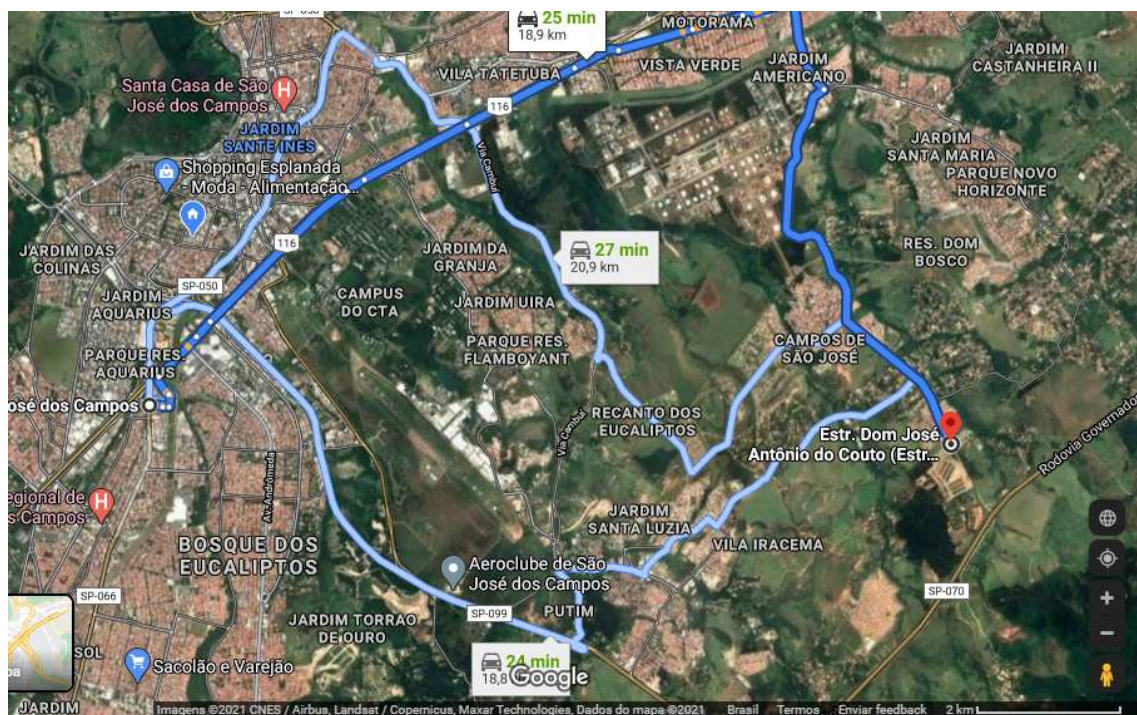
No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

8 - Pesquisa de Mercado

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 21 imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



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

Nº Am.	«VALOR»	ARE A	«R\$/m²»	«Fator Oferta»	Unitario 2 R\$/m²	DORMITÓRIOS
1	190.000,00	68,00	2.794,12	0,90	2.514,71	2
2	175.000,00	45,00	3.888,89	0,90	3.500,00	2
3	175.000,00	55,00	3.181,82	0,90	2.863,64	2
4	176.000,00	56,00	3.142,86	0,90	2.828,57	2
5	170.000,00	42,00	4.047,62	0,90	3.642,86	2
«6»	199.000,00	54,00	3.685,19	0,90	3.316,67	2
7	160.000,00	65,00	2.461,54	0,90	2.215,38	2
8	175.000,00	58,00	3.017,24	0,90	2.715,52	2
9	195.000,00	56,00	3.482,14	0,90	3.133,93	2
«10»	133.000,00	43,00	3.093,02	0,90	2.783,72	2
11	170.000,00	62,00	2.741,94	0,90	2.467,74	2
12	168.000,00	52,00	3.230,77	0,90	2.907,69	2
13	159.000,00	50,00	3.180,00	0,90	2.862,00	2
14	175.000,00	54,00	3.240,74	0,90	2.916,67	2
15	160.000,00	54,00	2.962,96	0,90	2.666,67	2
«16»	110.000,00	46,00	2.391,30	0,90	2.152,17	2
17	181.000,00	62,00	2.919,35	0,90	2.627,42	2
18	180.000,00	44,00	4.090,91	0,90	3.681,82	2
19	165.000,00	53,00	3.113,21	0,90	2.801,89	2
«20»	75.000,00	49,00	1.530,61	0,90	1.377,55	2
21	148.900,00	38,00	3.918,42	0,90	3.526,58	2

Nº Am.	SUÍTE	BANHEIRO S	GARAGE M	AREA LAZER
1	NAO POSSUE	1	1 VG DESC	MEDIO
2	NAO POSSUE	1	1 VG DESC	SIMPLES
3	NAO POSSUE	1	1 VG DESC	SIMPLES
4	NAO POSSUE	1	1 VG DESC	SIMPLES
5	NAO POSSUE	1	1 VG DESC	SIMPLES
«6»	NAO POSSUE	1	1 VG DESC	SIMPLES
7	NAO POSSUE	1	1 VG DESC	SIMPLES
8	NAO POSSUE	1	1 VG DESC	SIMPLES
9	NAO POSSUE	1	1 VG DESC	SIMPLES
«10»	NAO POSSUE	1	1 VG DESC	MEDIO
11	NAO POSSUE	1	1 VG DESC	SIMPLES
12	NAO POSSUE	1	1 VG DESC	SIMPLES
13	NAO POSSUE	1	1 VG DESC	MEDIO
14	NAO POSSUE	1	1 VG COB	SIMPLES
15	NAO POSSUE	1	1 VG DESC	AUSENTE
«16»	NAO POSSUE	1	1 VG DESC	SIMPLES
17	NAO POSSUE	1	1 VG COB	AUSENTE
18	NAO POSSUE	1	1 VG DESC	SIMPLES
19	NAO POSSUE	1	1 VG DESC	MEDIO
«20»	NAO POSSUE	1	1 VG DESC	MEDIO
21	NAO POSSUE	1	1 VG DESC	MEDIO

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Unitário 2 R\$/m²: Valor Unitário por m² após o fator oferta. *Equação:*

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

Variáveis Independentes:

- VALOR: Valor total do imóvel. *(variável não utilizada no modelo)*
- AREA: Area Útil em m².
- R\$/m²: Valor Unitário por m². *(variável não utilizada no modelo)*
Equação:

$$[VALOR] \div [AREA]$$
- Fator Oferta: Fator Oferta. *(variável não utilizada no modelo)*
- DORMITÓRIOS: DORMITÓRIOS.
Classificação:
1 = 1; 2 = 2; 3 = 3; 4 = 4; 5 = 5;
- SUÍTE: BANHEIRO SUÍTE.
Classificação:
NAO POSSUE = 1; 1 = 2; 2 = 3; 3 = 4; 4 = 5; 5 = 6;
- BANHEIROS: BANHEIROS.
Classificação:
1 = 1; 2 = 2; 3 = 3; 4 = 4; 5 = 5;
- GARAGEM: VAGAS DE GARAGEM.
Classificação:
NÃO POSSUE = 1; 1 VG DESC = 3; 2 VG DESC = 4; 3 VG DESC = 5; 4 VG DESC = 6; 5 VG DESC = 7; 1 VG COB 1 VG DESC = 8; 2 VG COB 2 VG DESC = 9; 3 VG COB 3 VG DESC = 10; 4 VG COB 4 VG DESC = 11; 5 VG COB 5 VG DESC = 12; 1 VG COB = 13; 2 VG COB = 14; 3 VG COB = 15; 4 VG COB = 16; 5 VG COB = 17; VG VARIOS CARROS = 18;
- AREA LAZER: Area de lazer quanto às estruturas.
Classificação:
AUSENTE = 1; SIMPLES = 2; MEDIO = 3; COMPLETO. = 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

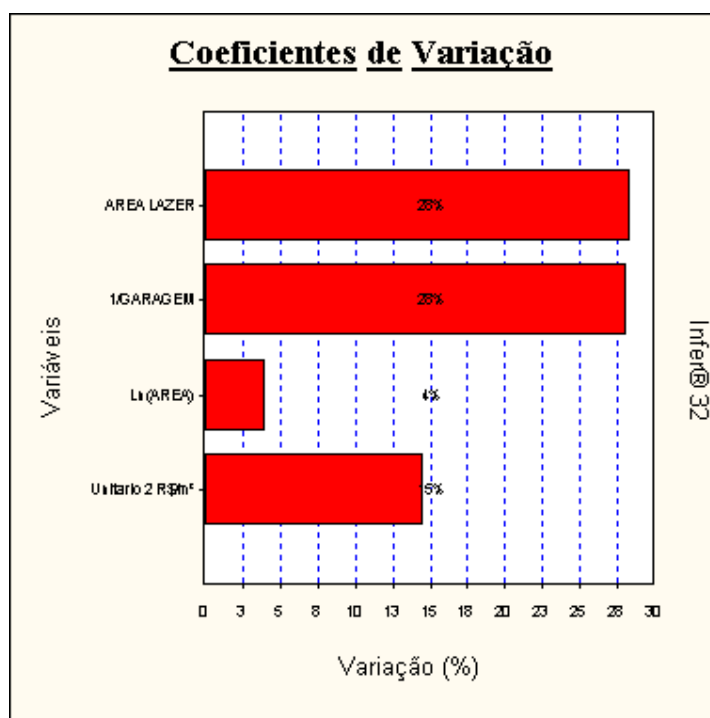
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra: 17
 Nº de variáveis independentes: 3
 Nº de graus de liberdade: 13
 Desvio padrão da regressão: 195,4724

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Unitário 2 R\$/m²	2933,71	428,3469	14,60%
Ln(AREA)	3,9731	0,1579	3,97%
1/GARAGEM	0,3031	0,0851	28,09%
AREA LAZER	2,12	0,6002	28,34%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 16.

Distribuição das Variáveis

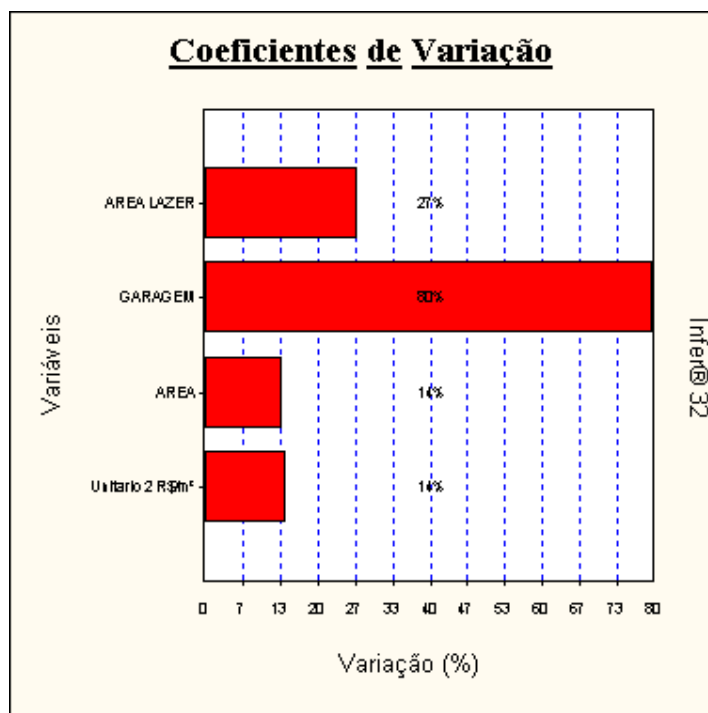


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

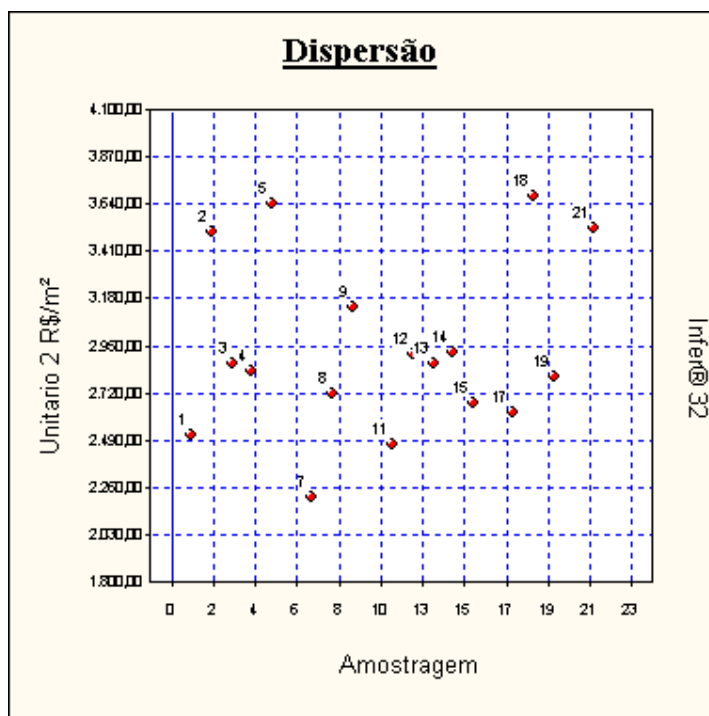
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Unitário 2 R\$/m²	2933,71	428,3469	2215,38	3681,82	1466,44	14,6008
AREA	53,76	8,1817	38,00	68,00	30,00	15,2177
GARAGEM	4,1764	3,3210	3,0000	13,0000	10,0000	79,5182
AREA LAZER	2,1176	0,6002	1,0000	3,0000	2,0000	28,3449

Distribuição das Variáveis não Transformadas

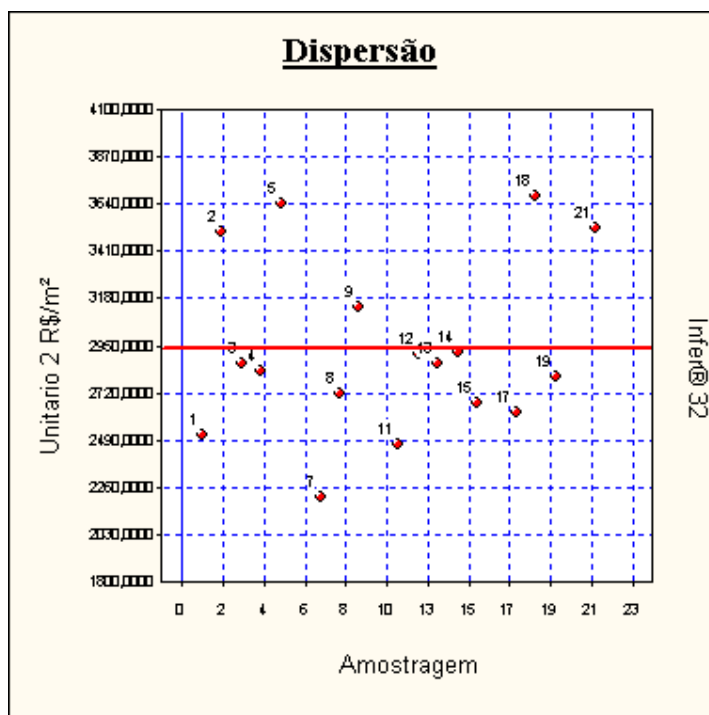


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



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 para a variável Unitário 2 R\$/m².

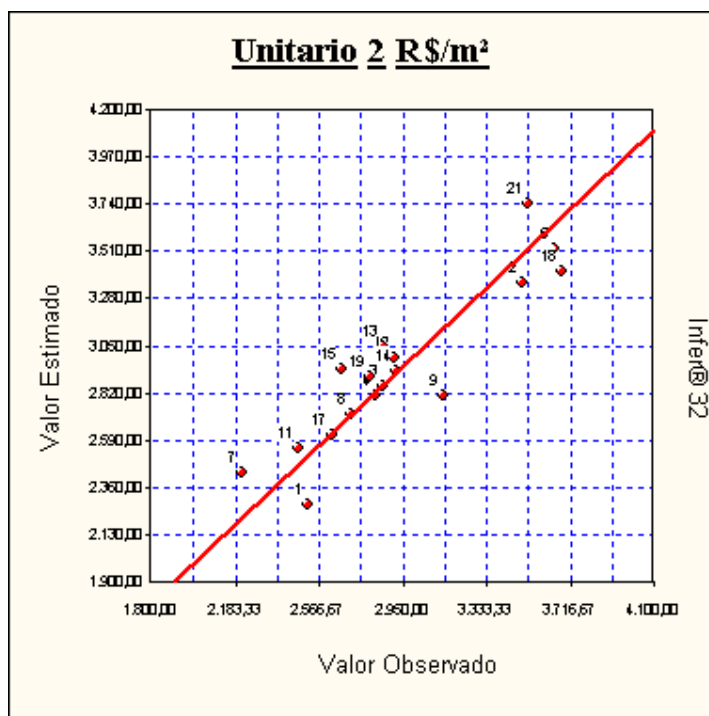
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	2.514,71	2.276,46	-238,25	-9,4742 %
2	3.500,00	3.352,97	-147,03	-4,2008 %
3	2.863,64	2.849,12	-14,52	-0,5072 %
4	2.828,57	2.803,87	-24,70	-0,8731 %
5	3.642,86	3.526,20	-116,66	-3,2023 %
7	2.215,38	2.429,67	214,29	9,6727 %
8	2.715,52	2.715,77	0,25	0,0090 %
9	3.133,93	2.803,87	-330,06	-10,5317 %
11	2.467,74	2.548,31	80,57	3,2651 %
12	2.907,69	2.989,95	82,26	2,8290 %
13	2.862,00	3.048,51	186,51	6,5168 %
14	2.916,67	2.925,52	8,85	0,3036 %
15	2.666,67	2.935,10	268,43	10,0663 %
17	2.627,42	2.618,57	-8,85	-0,3370 %
18	3.681,82	3.409,40	-272,42	-7,3991 %
19	2.801,89	2.902,21	100,32	3,5803 %
21	3.526,58	3.737,58	211,00	5,9832 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

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

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$[\text{Unitário 2 R\$/m}^2] = 13030 - 2510,9 \times \ln([\text{AREA}]) - 118,31 / [\text{GARAGEM}] - 39,916 \times [\text{AREA LAZER}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Unitário 2 R\$/m}^2] = 13030 - 2510,9 \times \ln([\text{AREA}]) - 118,31 / [\text{GARAGEM}] - 39,916 \times [\text{AREA LAZER}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
AREA	b1 = -2510,8566	319,5411	-2942,2918	-2079,4213
GARAGEM	b2 = -118,3107	628,0249	-966,2520	729,6305
AREA LAZER	b3 = -39,9160	89,3046	-160,4926	80,6605

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): 0,9115
 Valor t calculado: 7,989
 Valor t tabelado (t crítico): 2,160 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²): 0,8308
 Coeficiente r² ajustado: 0,7918

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Unitário 2 R\$/m ²	AREA	GARAGE M	AREA LAZER
Unitário 2 R\$/m²	49873,0900	1,4924x10 ⁸	1,9717x10 ⁵	15202,8017	1,0615x10 ⁵
AREA	67,5442	1,9717x10 ⁵	268,7654	20,4337	142,7118
GARAGEM	5,1538	15202,8017	20,4337	1,6785	11,2307
AREA LAZER	36,0000	1,0615x10 ⁵	142,7118	11,2307	82,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,4389x10 ⁶	3	8,1299x10 ⁵	21,28
Residual	4,9672x10 ⁵	13	38209,4736	
Total	2,9356x10⁶	16	1,8348x10⁵	

F Calculado: 21,28
 F Tabelado: 4,669 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 2,7x10⁻³%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Correlações Parciais

	Unitário 2 R\$/m ²	AREA	GARAGE M	AREA LAZER
Unitário 2 R\$/m²	1,0000	-0,9091	0,1421	0,1322
AREA	-0,9091	1,0000	-0,2023	-0,2130
GARAGEM	0,1421	-0,2023	1,0000	0,3873
AREA LAZER	0,1322	-0,2130	0,3873	1,0000

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

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Unitário 2 R\$/m²	AREA	GARAGEM	AREA LAZER
Unitário 2 R\$/m²	∞	-7,866	0,517	0,481
AREA	-7,866	∞	-0,745	-0,786
GARAGEM	0,517	-0,745	∞	1,515
AREA LAZER	0,481	-0,786	1,515	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,160 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,3502

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
AREA	b1	-8,114	1,9x10 ⁻⁴ %	Sim
GARAGEM	b2	-0,2062	84%	Não
AREA LAZER	b3	-0,490	63%	Não

Alguns regressores não são importantes na formação do modelo.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 0,8702

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
AREA	b1	-7,858	1,4x10 ⁻⁴ %
GARAGEM	b2	-0,1884	43%
AREA LAZER	b3	-0,447	33%

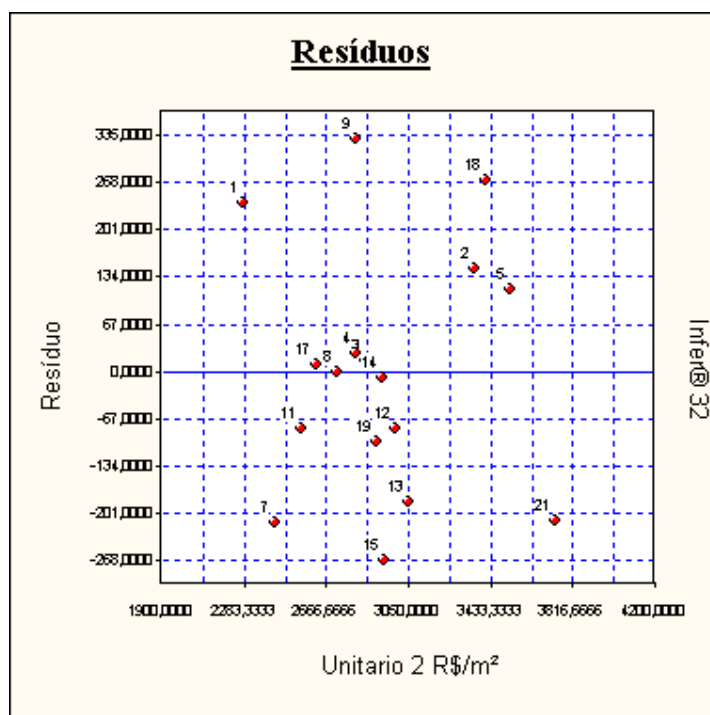
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Unitário 2 R\$/m²].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	2514,7100	2276,4608	238,2491	1,2188	1,6053	56762,6717
2	3500,0000	3352,9720	147,0279	0,7521	0,8140	21617,2284
3	2863,6400	2849,1166	14,5233	0,0742	0,0773	210,9270
4	2828,5700	2803,8747	24,6952	0,1263	0,1319	609,8535
5	3642,8600	3526,2032	116,6567	0,5967	0,6754	13608,8036
7	2215,3800	2429,6678	-214,2878	-1,0962	-1,2152	45919,2681
8	2715,5200	2715,7655	-0,2455	-1,2560x10 ⁻³	-1,3214x10 ⁻³	0,0602
9	3133,9300	2803,8747	330,0552	1,6885	1,7632	1,0893x10 ⁵
11	2467,7400	2548,3130	-80,5730	-0,4121	-0,4446	6492,0139
12	2907,6900	2989,9492	-82,2592	-0,4208	-0,4377	6766,5890
13	2862,0000	3048,5108	-186,5108	-0,9541	-1,0654	34786,2837
14	2916,6700	2925,5248	-8,8548	-0,0452	-0,0680	78,4078
15	2666,6700	2935,1047	-268,4347	-1,3732	-1,7191	72057,2308
17	2627,4200	2618,5651	8,8548	0,0452	0,0680	78,4078
18	3681,8200	3409,3981	272,4218	1,3936	1,5272	74213,6731
19	2801,8900	2902,2059	-100,3159	-0,5131	-0,5744	10063,2879
21	3526,5800	3737,5823	-211,0023	-1,0794	-1,4216	44522,0064

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade 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

Gráfico de Resíduos Quadráticos

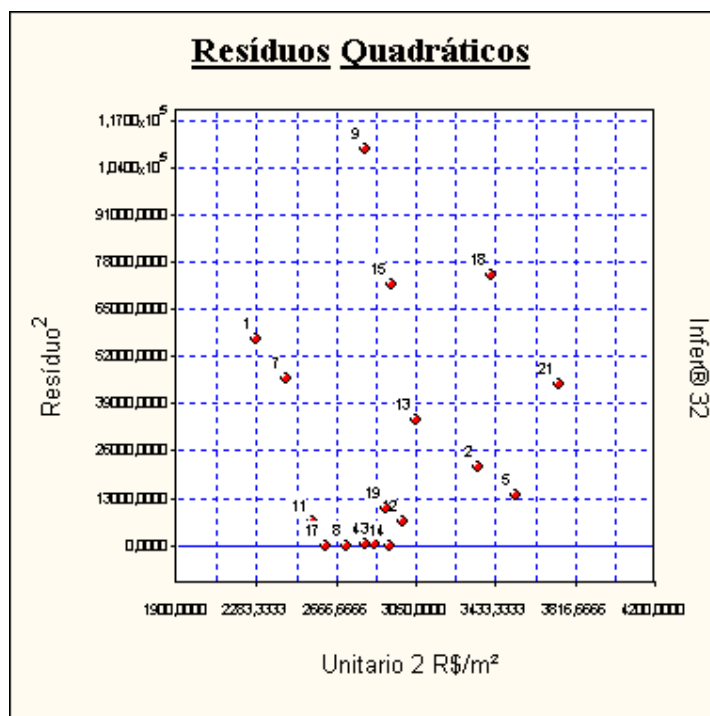


Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente [Unitário 2 R\$/m²].

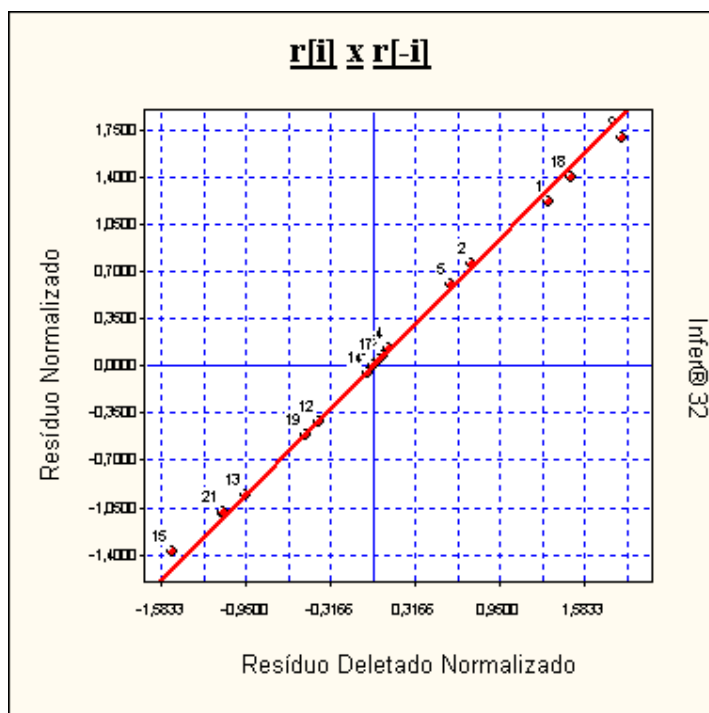
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	413,2994	33187,9082	1,3078	1,7224
2	172,2268	39283,4153	0,7418	0,8028
3	15,7607	41374,5215	0,0714	0,0743
4	26,9290	41338,1781	0,1214	0,1268
5	149,4335	39940,8929	0,5837	0,6606
7	-263,3263	36691,2943	-1,1187	-1,2401
8	-0,2717	41393,5908	-1,2067x10 ⁻³	-1,2695x10 ⁻³
9	359,9111	31494,3829	1,8598	1,9421
11	-93,7583	40764,0633	-0,3990	-0,4304
12	-89,0051	40783,4716	-0,4073	-0,4236
13	-232,5590	37779,0317	-0,9595	-1,0715
14	-19,9989	41378,8391	-0,0435	-0,0654
15	-420,7100	31982,4960	-1,5010	-1,8791
17	19,9989	41378,8391	0,0435	0,0654
18	327,1571	33966,5328	1,4781	1,6198
19	-125,6998	40342,7882	-0,4994	-0,5590
21	-365,9903	34958,1938	-1,1285	-1,4862

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

Resíduo x Resíduo Deletado



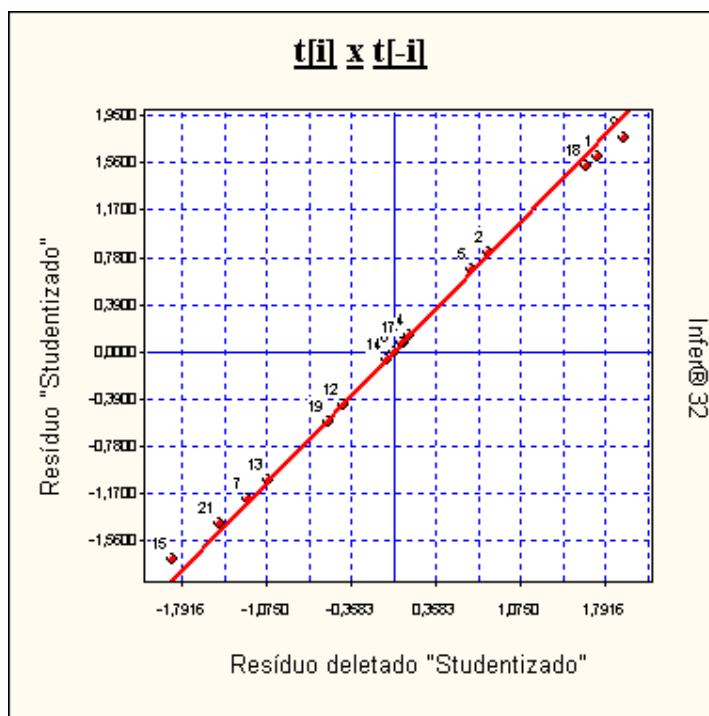
Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

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 Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 17
Graus de liberdade : 16
Valor médio : $7,8368 \times 10^{-17}$
Variância : 29219,0092
Desvio padrão : 170,9356
Desvio médio : 135,5863
Variância (não tendenciosa) : 38209,4736
Desvio padrão (não tend.) : 195,4724
Valor mínimo : -268,4347
Valor máximo : 330,0552
Amplitude : 598,4899
Número de classes : 5
Intervalo de classes : 119,6979

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

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem: $7,8368 \times 10^{-17}$

Momento central de 2ª ordem: 29219,0092

Momento central de 3ª ordem: $1,6074 \times 10^6$

Momento central de 4ª ordem: 94553,8774

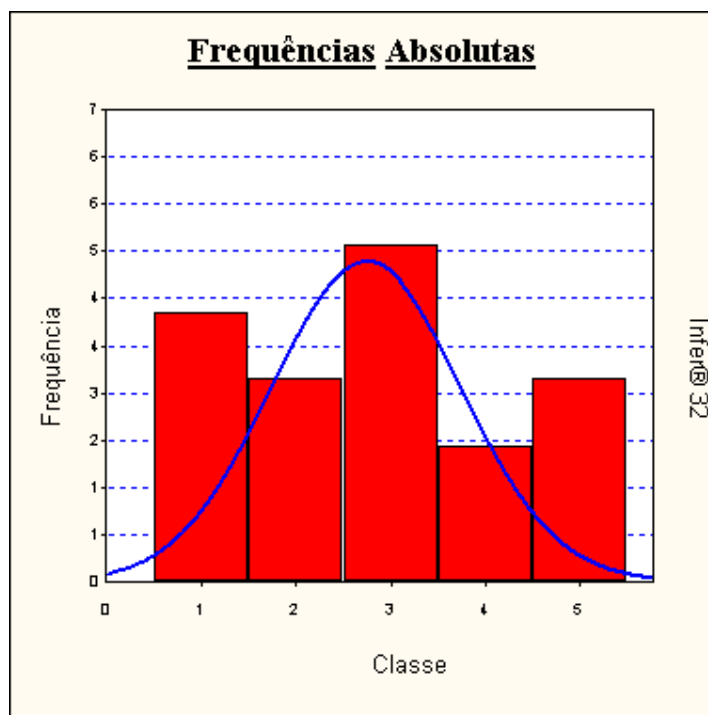
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,3218	0	0
Curtose	-2,9998	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

Intervalos de Classes

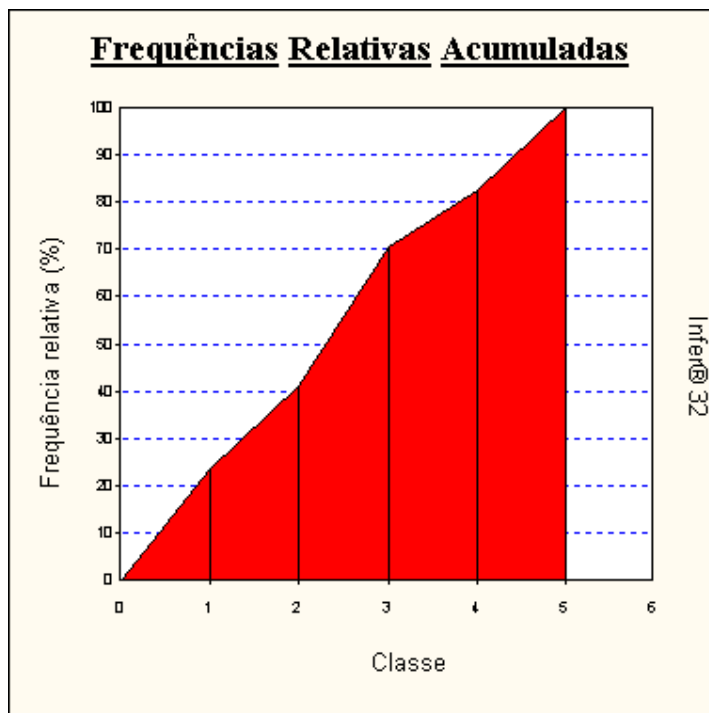
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-268,4347	-148,7367	4	23,53	-220,0589
2	-148,7367	-29,0387	3	17,65	-87,7160
3	-29,0387	90,6592	5	29,41	7,7946
4	90,6592	210,3572	2	11,76	131,8423
5	210,3572	330,0552	3	17,65	280,2420

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.	Unitário 2 R\$/m²	Erro/Desvio Padrão(*)
6	3316,6700	-14,8112
10	2783,7200	-17,5329
16	2152,1700	-16,8708
20	1377,5500	-15,8551

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

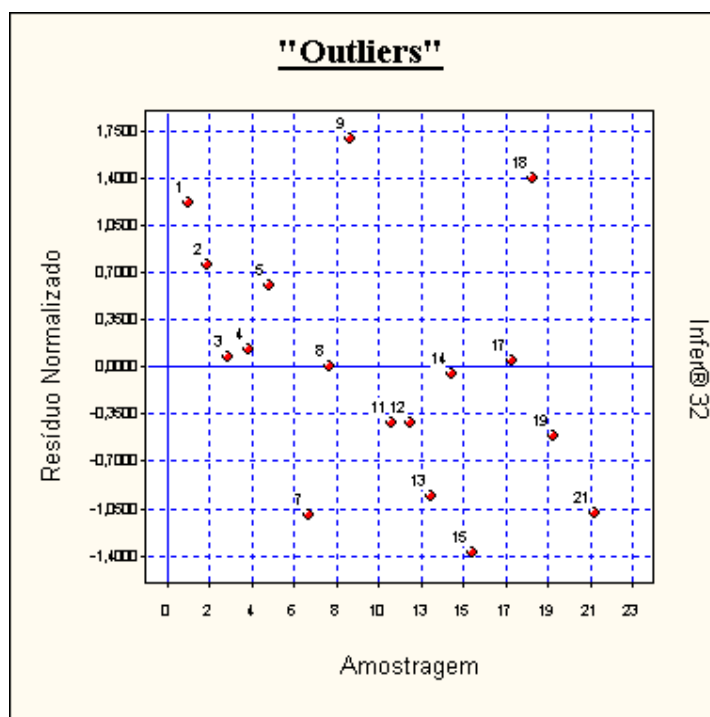
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

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

Gráfico de Indicação de Outliers



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

Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 9,073 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,4733	0,4235	Sim
2	0,0283	0,1463	Sim
3	$1,2760 \times 10^{-4}$	0,0785	Sim
4	$3,9359 \times 10^{-4}$	0,0829	Sim
5	0,0320	0,2193	Sim
7	0,0844	0,1862	Sim
8	$4,6672 \times 10^{-8}$	0,0965	Sim
9	0,0703	0,0829	Sim
11	$8,0885 \times 10^{-3}$	0,1406	Sim
12	$3,9284 \times 10^{-3}$	0,0757	Sim
13	0,0700	0,1980	Sim
14	$1,4582 \times 10^{-3}$	0,5572	Sim
15	0,4191	0,3619	Sim
17	$1,4582 \times 10^{-3}$	0,5572	Sim
18	0,1171	0,1673	Sim
19	0,0208	0,2019	Sim
21	0,3711	0,4234	Sim

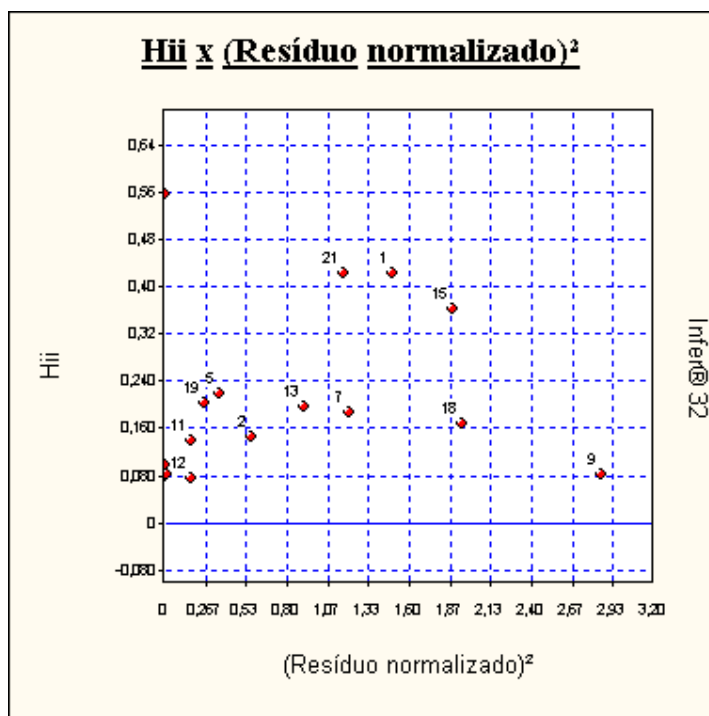
(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

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



*Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.*

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	64,71 %
-1,64; +1,64	89,9 %	94,12 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

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

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostra.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
15	-268,4347	0,0848	0,0588	0,0848	0,0260
7	-214,2878	0,1365	0,1176	0,0776	0,0188
21	-211,0023	0,1402	0,1765	0,0225	0,0362
13	-186,5108	0,1700	0,2353	$6,4677 \times 10^{-3}$	0,0652
19	-100,3159	0,304	0,2941	0,0686	$9,7889 \times 10^{-3}$
12	-82,2592	0,337	0,3529	0,0428	0,0159
11	-80,5730	0,340	0,4118	0,0128	0,0716
14	-8,8548	0,482	0,4706	0,0701	0,0113
8	-0,2455	0,499	0,5294	0,0289	0,0299
17	8,8548	0,518	0,5882	0,0113	0,0701
3	14,5233	0,530	0,6471	0,0586	0,1174
4	24,6952	0,550	0,7059	0,0967	0,1556
5	116,6567	0,725	0,7647	0,0187	0,0400
2	147,0279	0,774	0,8235	$9,3189 \times 10^{-3}$	0,0495
1	238,2491	0,889	0,8824	0,0650	$6,1940 \times 10^{-3}$
18	272,4218	0,918	0,9412	0,0359	0,0228
9	330,0552	0,954	1,0000	0,0131	0,0456

Maior diferença obtida: 0,1556

Valor crítico : 0,3180 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

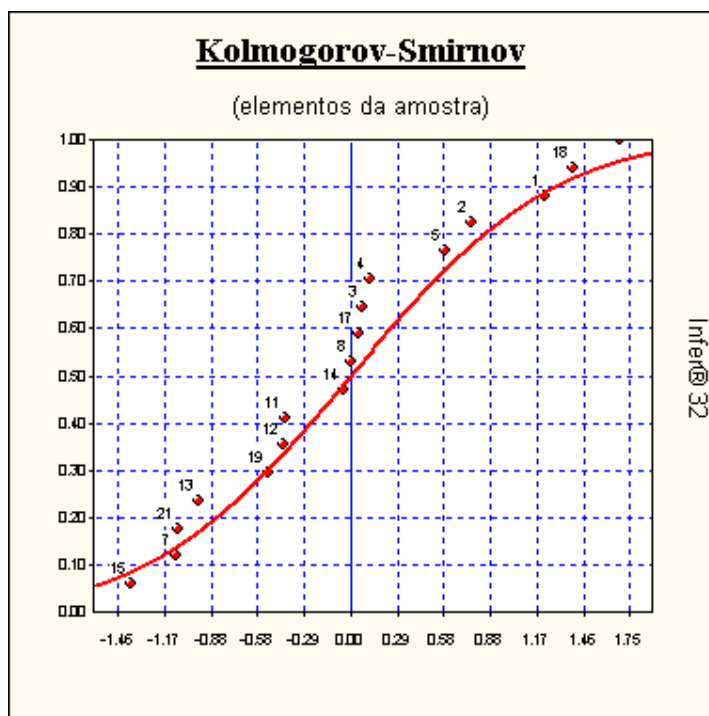
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Observação:

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

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos: 8
 Número de elementos negativos: 9
 Número de sequências: 6
 Média da distribuição de sinais: 8,5
 Desvio padrão: 2,062

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior: -1,4937
 Limite superior: -1,9966
 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.

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

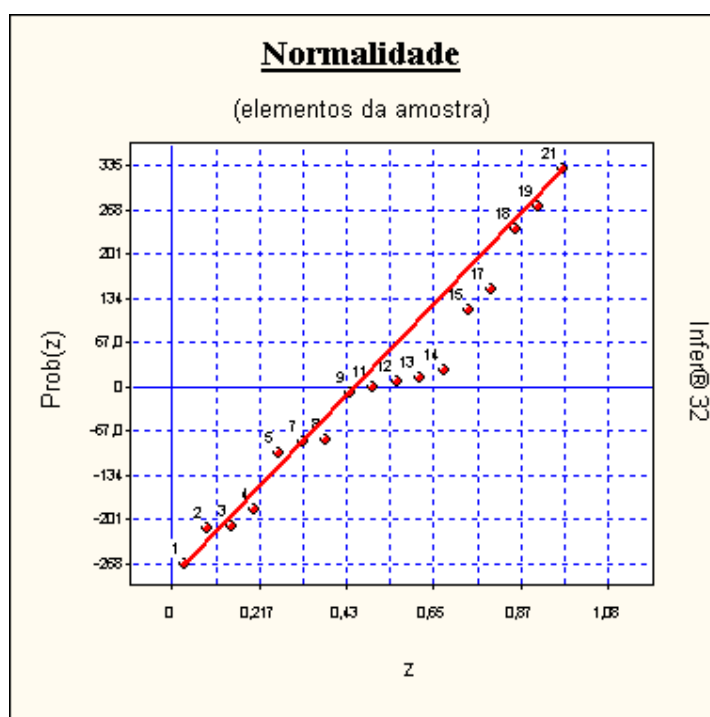
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado): 0,2425

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 desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW): 1,7612
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL): DL = 1,00

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL): 4-DL = 3,00

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)

DU = 1,68 4-DU = 2,32

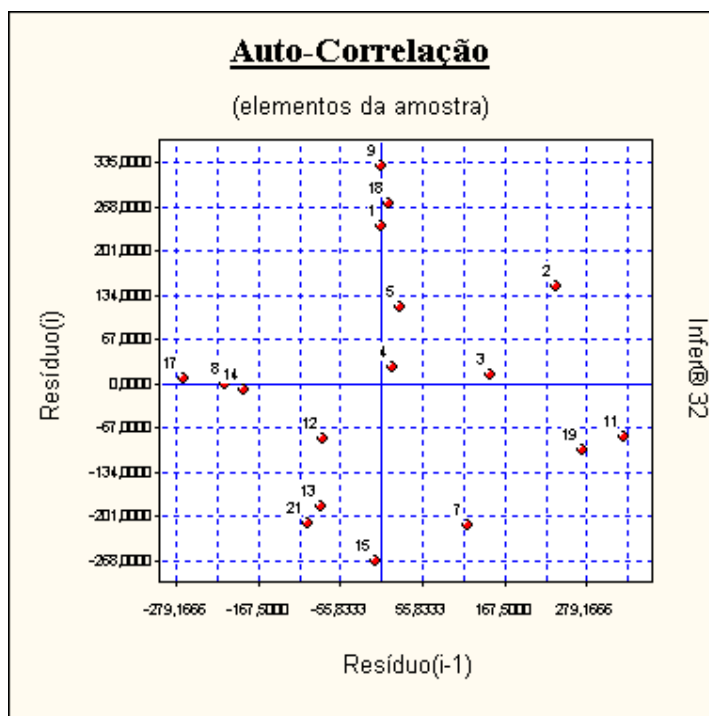
Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

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

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

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

Gráfico de Auto-Correlação

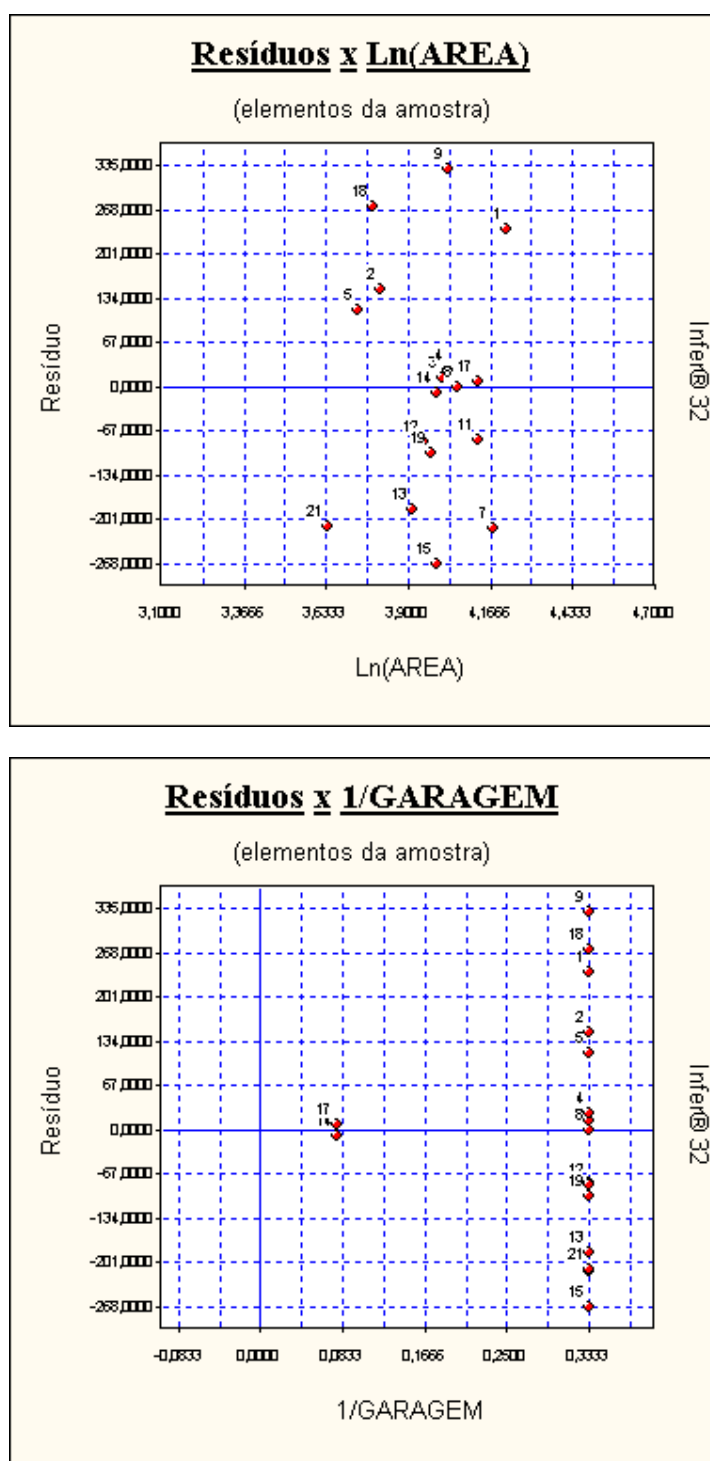


Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

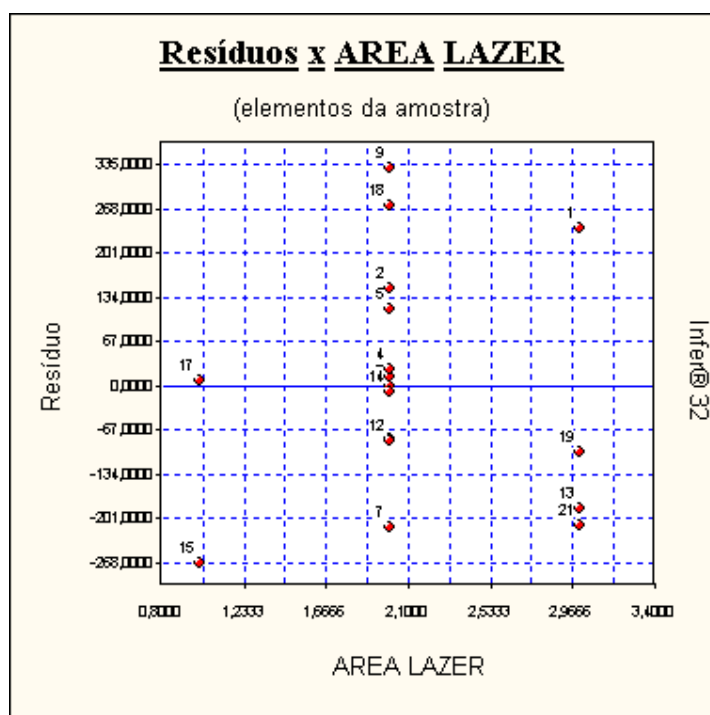
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Independentes

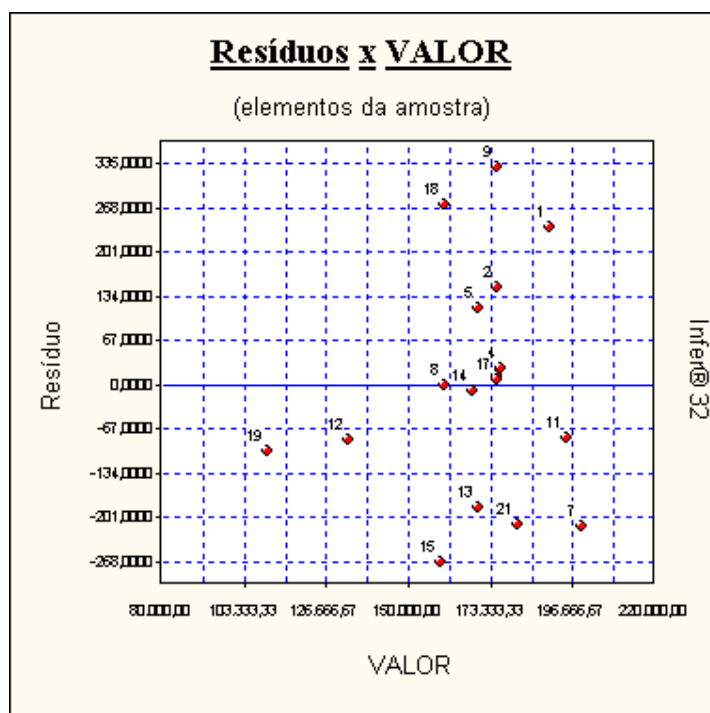
Verificação de multicolinearidade:



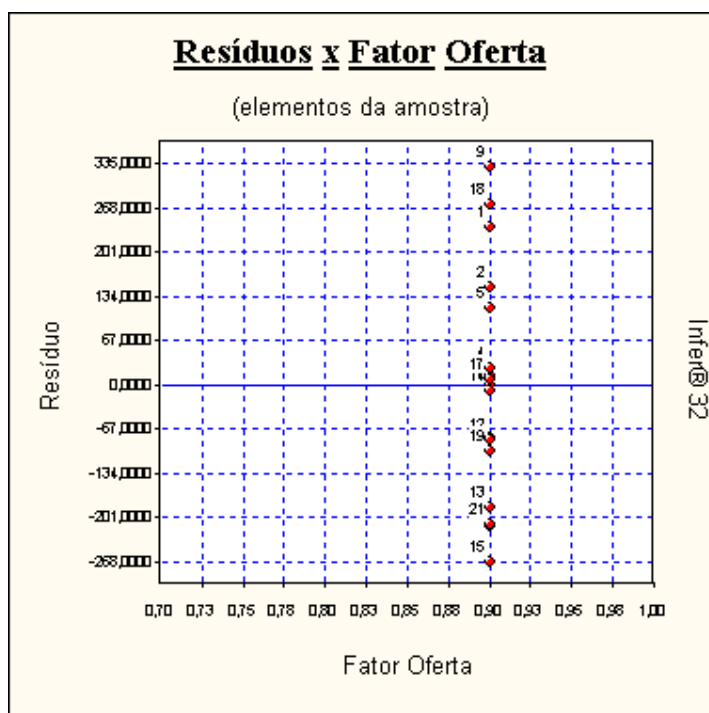
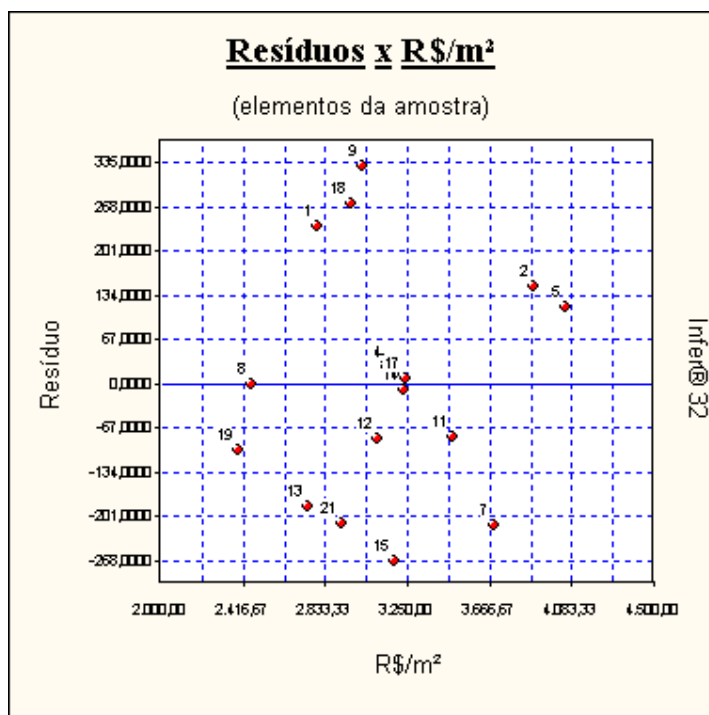
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



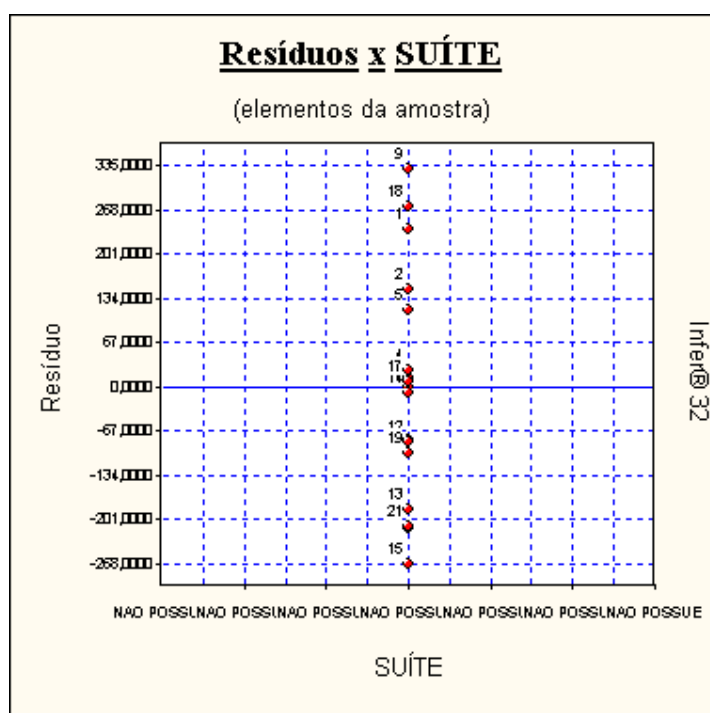
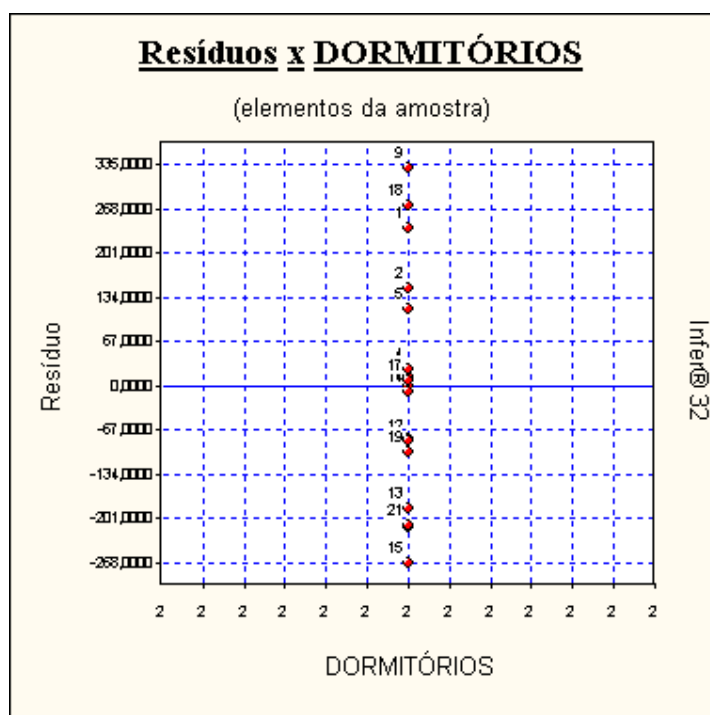
Resíduos x Variáveis Omitidas



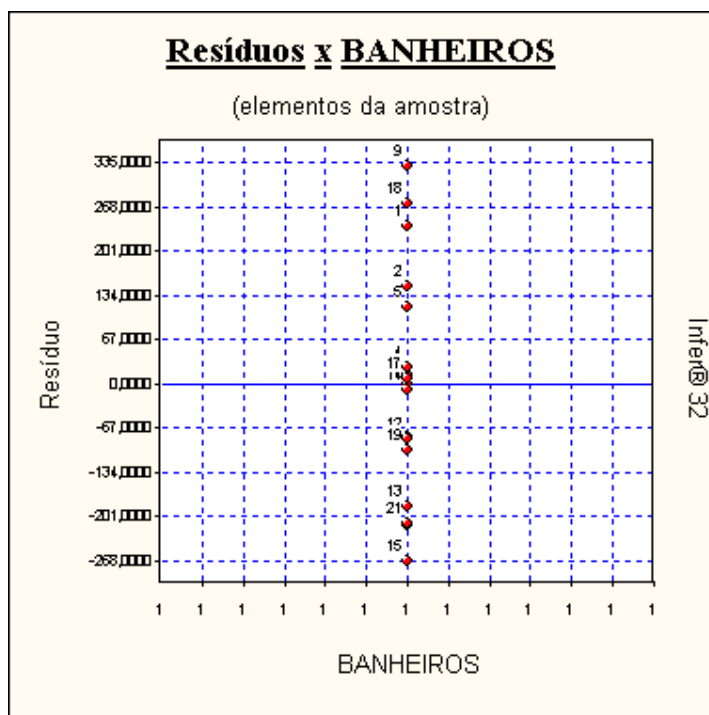
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



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



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
AREA	38,00	68,00	49,96
GARAGEM	1 VG DESC	1 VG COB	1 VG DESC
AREA LAZER	AUSENTE	MEDIO	SIMPLES

Nenhuma característica do APARTAMENTO sob avaliação encontra-se fora do intervalo 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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- AREA= 49,96
- DORMITÓRIOS= 2
- SUÍTE= NAO POSSUE
- BANHEIROS= 1
- GARAGEM= 1 VG DESC
- AREA LAZER= SIMPLES

Outras variáveis não usadas no modelo:

- VALOR= ???
- R\$/m² = 0,00
- Fator Oferta= 0,90

**Estima-se Unitário 2 R\$/m² do
 APARTAMENTO = R\$/m² 3.090,44**

O modelo utilizado foi:

[Unitário 2 R\$/m²] = 13030 - 2510,9 x Ln([AREA]) - 118,31 / [GARAGEM] - 39,916 x [AREA LAZER]

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

Mínimo: R\$/m² 3.013,89

Máximo: R\$/m² 3.166,99

Para uma AREA de 49,96 m², teremos:

Valor de mercado obtido = R\$ 154.398,20

Valor de mercado mínimo = R\$ 150.573,73

Valor de mercado máximo = R\$ 158.222,68

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 da Extrapolação

Extrapolção dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite	Aprovada (*)
AREA	38,00	68,00	49,96	Dentro do intervalo	Aprovada
GARAGEM	1 VG DESC	1 VG COB	1 VG DESC	Dentro do intervalo	Aprovada
AREA LAZER	AUSENTE	MEDIO	SIMPLES	Dentro do intervalo	Aprovada

* Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II, é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolção para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
AREA	3.777,50	2.316,38	3.090,44	Dentro do intervalo
GARAGEM	3.090,44	3.120,77	3.090,44	Dentro do intervalo
AREA LAZER	3.130,35	3.050,52	3.090,44	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
AREA	Aprovada
GARAGEM	Aprovada
AREA LAZER	Aprovada

** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II, é admitida uma variação de 15,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

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

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
AREA	3.063,70	3.117,17	53,47	1,73
GARAGEM	3.064,86	3.116,02	51,16	1,66
AREA LAZER	3.076,25	3.104,62	28,37	0,92
E(Unitário 2 R\$/m²)	2.815,64	3.365,24	549,60	17,78
Valor Estimado	3.013,89	3.166,99	153,10	4,95

Amplitude do intervalo de confiança: até 40,0% em torno do valor central da estimativa.

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	-50,2573	-0,8125%
GARAGEM	13,1456	0,0128%
AREA LAZER	-39,9160	-0,0258%

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

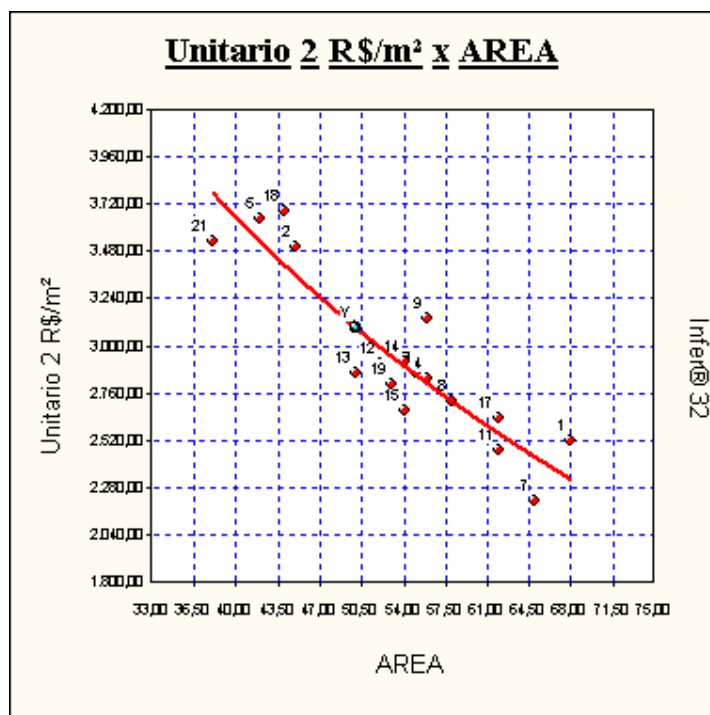
(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- AREA = 53,1539
- GARAGEM = 3,2985
- AREA LAZER = 2,1176

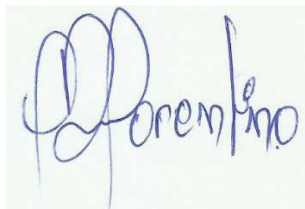
OSCAR PAULO FLORENTINO
 CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
 AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



CONCLUSÃO

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\$ 154.398,20 (cento e cinquenta e quatro mil e trezentos e noventa e oito reais e vinte centavos).**

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



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



Oscar Paulo Florentino
 CRECI-SP: 045085-F
 CNAI: 11909 - COFECI



Currículo

- Corretor de Imóveis atuando desde 1993 no mercado imobiliário da região, Avaliador de Imóveis,
- Perito Judicial nomeado na 3ª Vara Cível; 2ª Vara da Família e Sucessões e 7ª Vara Cível no Fórum da Comarca de São José dos Campos desde 2009.
-