

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

PTAM DO TERRENO

1.1) Requerente:

Jorge Ramos e outro

1.2) Requerido:

Cleonice Domingas Mariano da Costa 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: Urbano/Residencial.

Lote 21 – Quadra O

► Endereço: Avenida Helio Siqueira Pinto ;

► Local: Residencial São Francisco;

► Município: São José dos Campos- SP;

► Finalidade: Apuração de valor de mercado imobiliário.

1.4) Atividades Básicas:

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

► **Vistoria: Efetuada no dia 29 de novembro de 2024, às 15:30hs, na presença da esposa do Requerente Sra. ZULEIDE JOANES MACEDO SILVA – RG 26.162.340-0 SSP/SP.**

► Coleta de dados:

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

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

1.5) Conceito de valor:

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

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

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

1.6) Condições e limitações:

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

- ▶ Neste trabalho computei como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- ▶ O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- ▶ A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

1.7) Diagnóstico de Mercado:

Para a tipologia "**LOTE**", nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de Comportamento Normal, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez de Comportamento Normal.

Estes comportamentos se devem principalmente pelas características econômicas do município, voltadas para o negócio de imobiliário e polo de comércio na região, o que o diferencia do comportamento da macro-economia em termos de performance, nível de oferta e liquidez.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

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

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

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

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e 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.

2.2) Especificação da avaliação:

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

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

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

2.3) Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) Residência Unifamiliar

3.1.1) Localização:

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

- Logradouro frontal: Avenida Helio Siqueira Pinto;
- Bairro: Residencial São Francisco;

3.1.2) Acesso:

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

3.1.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

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

- Tipo de imóvel: Residencial;

3.1.4) Infra-estrutura urbana:

O local onde estão situados o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de

energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.

3.1.5) Características físicas:

- ▶ Formato: Retangular;
- ▶ Matrícula: 161.051 – 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

São José dos Campos/SP

- ▶ Posição: Lote 21 da Quadra O
- ▶ Loteamento Residencial São Francisco;
- ▶ Topografia: nível;
- ▶ Solo superficial: seco.
- ▶ Final de Quadra;
- ▶ Área total do lote: 195 m²,

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

4.1) Análise de regressão:

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

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 Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são terrenos localizadas na região, com vocação residencial.

4.3) Processamento e análise dos dados:

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

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

► **V/M²:** é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

► **ÁREA TOTAL:** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área privativa dos imóveis pesquisados em metros quadrados. Amplitude da amostra aproveitada:

► **SETOR URBANO (1-4):** variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza a atratividade de cada elemento da amostra com relação à sua localização:

Estas variáveis foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos 32 (vinte e quatro) dados da pesquisa de terrenos, 13 (treze) foram efetivamente aproveitados na inferência.

4.4) Modelo de melhor ajuste:

Em seguida, foi realizado a operacionalização dos dados, através do programa **INFER 32 - Estatística para Engenharia de Avaliações**, onde encontramos a curva que apresentou o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) pesquisados.

4.5) Tratamento estatístico da amostra:

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

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

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

O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliatórias distribuições normais, pois a média do universo amostral é desconhecida, devendo seguir especificação do item A.10.1.1 da NBR-14.653-2, como segue:

"Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver figura A.1):

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central
- b) ao campo de arbítrio."

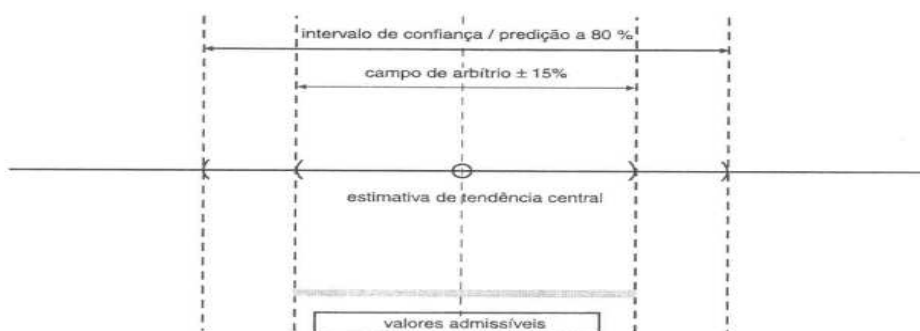


Figura A.1

O valor de mercado do imóvel é calculado através da aplicação dos atributos do imóvel (variáveis independentes) sobre a curva obtida por processo estatístico.

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbítrio, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central).

4.6) Cálculo do valor de mercado

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que encontra-se num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

◆ Quanto ao grau de fundamentação:

◆ Quanto ao grau de precisão:

Modo de Estadística Inferencial

Amostra

pág. 9

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

«28»	942,86	Em nível	840,00	0,90
29	902,08	Em nível	2.594,00	0,90
«30»	763,71	Em nível	8.400,00	0,90
«31»	662,54	Em nível	686,00	0,90
«32»	657,89	Aclive	684,00	0,90

Nº Am.	«VALOR OFERTADO»
«1»	280.000,00
«2»	220.000,00
«3»	350.000,00
«4»	870.000,00
5	2.600.000,00
«6»	5.800.000,00
«7»	1.500.000,00
«8»	320.000,00
«9»	186.000,00
«10»	650.000,00
«11»	325.000,00
«12»	1.400.000,00
13	125.000,00
14	125.000,00
15	125.000,00
16	151.410,00
17	151.410,00
18	151.410,00
19	151.410,00
20	151.410,00
21	151.410,00
22	151.410,00
23	125.000,00
24	125.000,00
25	2.250.000,00
«26»	12.500.000,00
«27»	1.000.000,00
«28»	880.000,00
29	2.600.000,00
«30»	7.128.000,00
«31»	505.000,00
«32»	500.000,00

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.

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:

- VALOR UNITÁRIO *Equação:*

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

Variáveis Independentes:

- TOPOGRAFIA

Classificação:

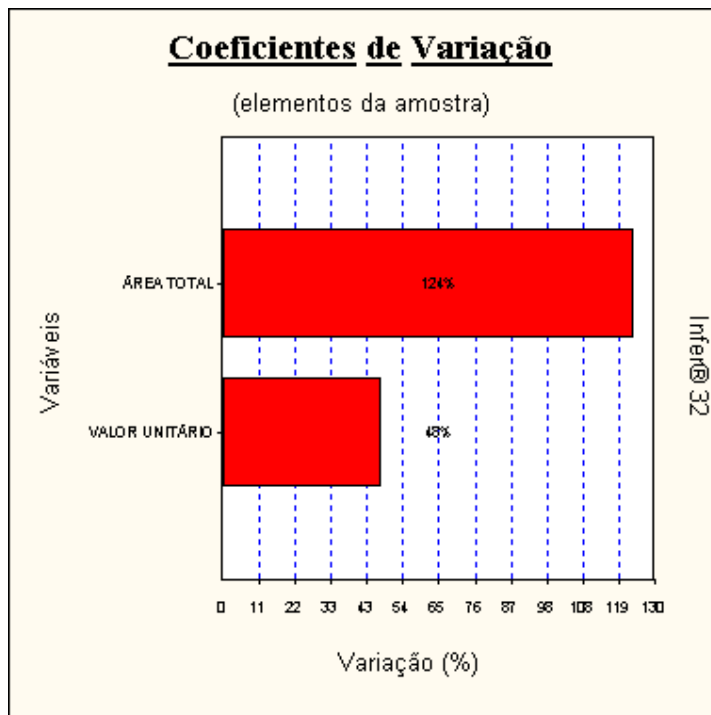
**Em nível = 1; Aclive = 2; Aclive acentuado = 3; Declive 0~5% = 4;
Declive 5~10% = 5; Declive > 10% = 6;**

- ÁREA TOTAL

Estatísticas Básicas

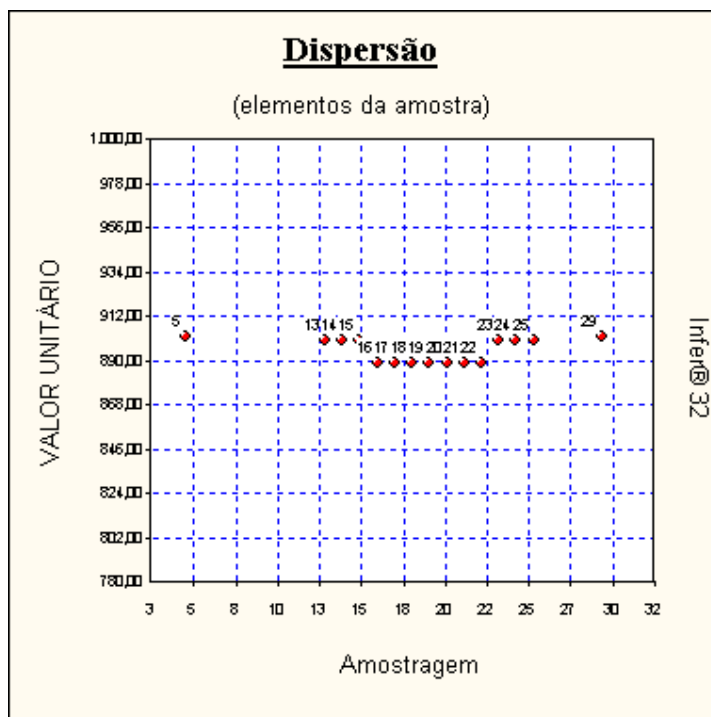
Nº de elementos da amostra : 15
Nº de variáveis independentes : 1
Nº de graus de liberdade : 13
Desvio padrão da regressão : 5,6066

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
VALOR UNITÁRIO	894,80	6,3624	0,71%
ÁREA TOTAL	609,12	970,9180	159,40%



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

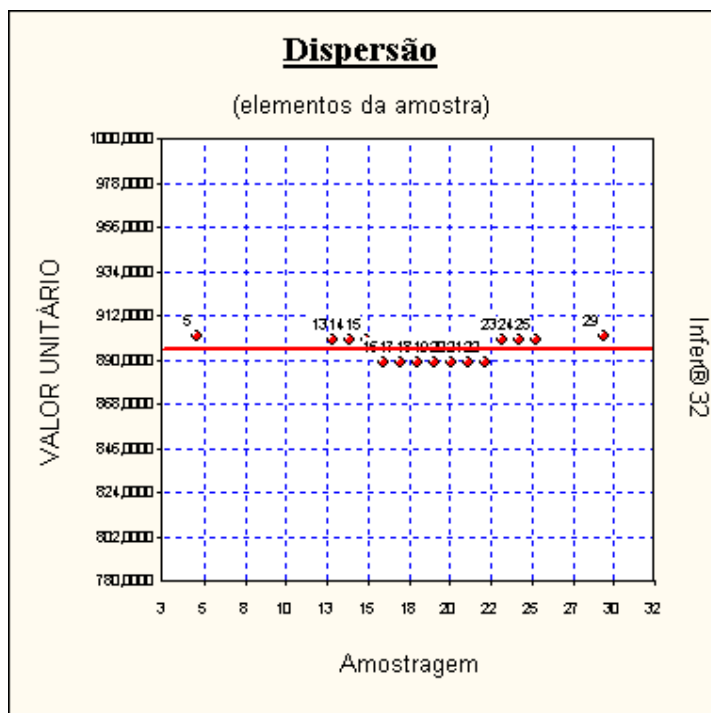


Tabela de valores estimados e observados

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
5	902,08	901,67	-0,41	-0,0451 %
13	900,00	893,13	-6,87	-0,7636 %
14	900,00	893,13	-6,87	-0,7636 %
15	900,00	893,13	-6,87	-0,7636 %
16	888,27	893,23	4,96	0,5580 %
17	888,27	893,23	4,96	0,5580 %
18	888,27	893,23	4,96	0,5580 %
19	888,27	893,23	4,96	0,5580 %
20	888,27	893,23	4,96	0,5580 %
21	888,27	893,23	4,96	0,5580 %
22	888,27	893,23	4,96	0,5580 %
23	900,00	893,13	-6,87	-0,7636 %
24	900,00	893,13	-6,87	-0,7636 %
25	900,00	900,48	0,48	0,0536 %
29	902,08	901,67	-0,41	-0,0451 %

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

[VALOR UNITÁRIO] = 892,70 + 3,4609x10⁻³ x [ÁREA TOTAL]

Modelo para a Variável Dependente

[VALOR UNITÁRIO] = 892,70 + 3,4609x10⁻³ x [ÁREA TOTAL]

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,5281
 Valor t calculado : 2,243
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,160 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,2789
 Coeficiente r² ajustado : 0,2235

Tabela de Somatórios

	1	VALOR UNITÁRIO	ÁREA TOTAL
VALOR UNITÁRIO	13422,0500	1,2010x10 ⁷	8,2213x10 ⁶
ÁREA TOTAL	9136,8700	8,2213x10 ⁶	1,8763x10 ⁷

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	158,0808	1	158,0808	5,029
Residual	408,6420	13	31,4340	
Total	566,7229	14	40,4802	

F Calculado : 5,029

F Tabelado : 7,024 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 4,3%

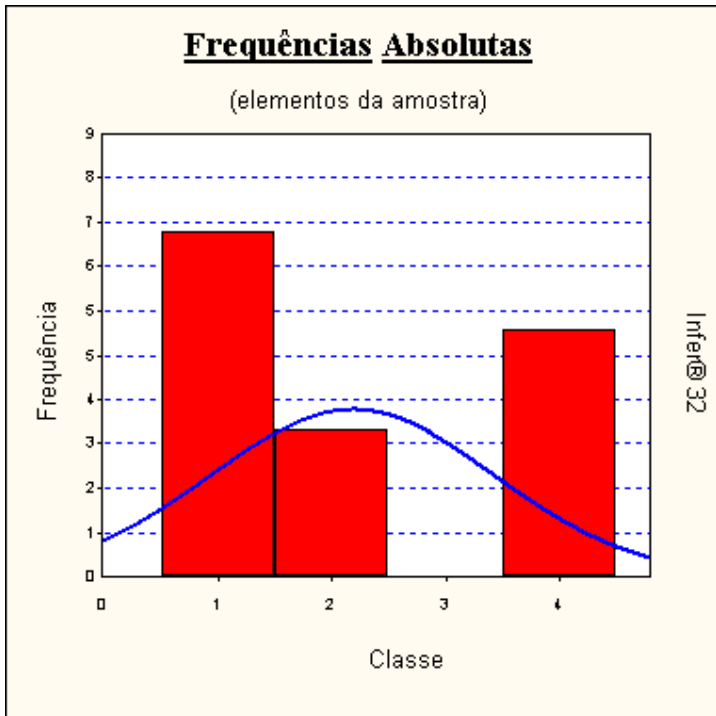
Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

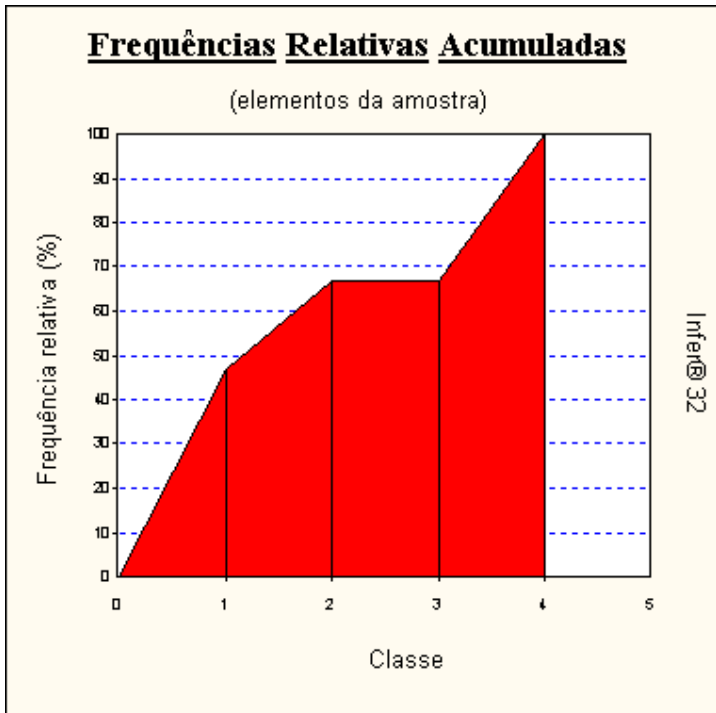
Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
ÁREA TOTAL	b1	2,243	4,3%	Sim

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

Histograma



Ogiva de Frequências



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

Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	VALOR UNITÁRIO	Erro/Desvio Padrão(*)
1	840,0000	-9,5839
2	792,0000	-18,1144
3	1260,0000	65,3585
4	2409,2300	270,2902
6	1598,2900	123,8345
7	1928,5700	184,3276
8	834,7800	-10,5427
9	930,0000	6,5426
10	310,8400	-104,9420
11	1174,7000	50,1449
12	768,2900	-23,2014
26	535,7100	-76,6354
27	2735,5600	328,4923
28	942,8600	8,4289
30	763,7100	-28,1912
31	662,5400	-41,4741
32	657,8900	-42,3023

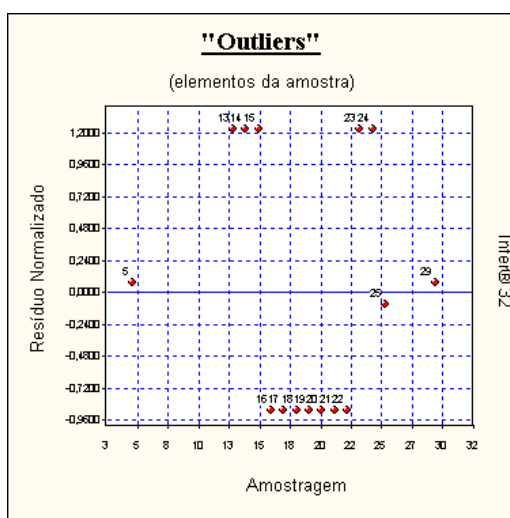
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



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

Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 12,31 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
5	2,3894x10 ⁻³	0,3651	Sim
13	0,0756	0,0844	Sim
14	0,0756	0,0844	Sim
15	0,0756	0,0844	Sim
16	0,0382	0,0824	Sim
17	0,0382	0,0824	Sim
18	0,0382	0,0824	Sim
19	0,0382	0,0824	Sim
20	0,0382	0,0824	Sim
21	0,0382	0,0824	Sim
22	0,0382	0,0824	Sim
23	0,0756	0,0844	Sim
24	0,0756	0,0844	Sim
25	1,8828x10 ⁻³	0,2706	Sim
29	2,3894x10 ⁻³	0,3651	Sim

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

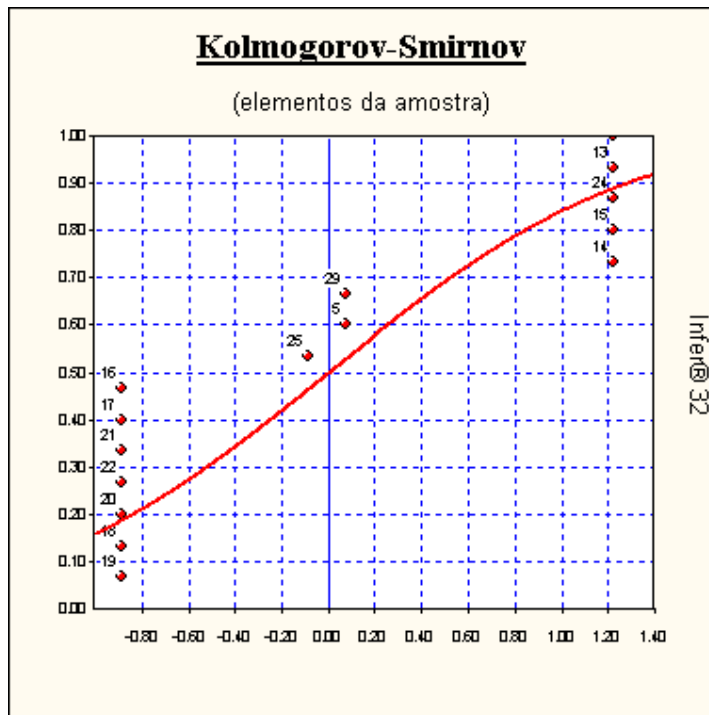
Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
19	-4,9561	0,1884	0,0667	0,1883	0,1216
18	-4,9561	0,1884	0,1333	0,1216	0,0550
20	-4,9561	0,1884	0,2000	0,0550	0,0116
22	-4,9561	0,1884	0,2667	0,0116	0,0783
21	-4,9561	0,1884	0,3333	0,0783	0,1449
17	-4,9561	0,1884	0,4000	0,1449	0,2116
16	-4,9561	0,1884	0,4667	0,2116	0,2783
25	-0,4822	0,466	0,5333	9,4228x10 ⁻⁴	0,0676
5	0,4071	0,529	0,6000	4,3877x10 ⁻³	0,0710
29	0,4071	0,529	0,6667	0,0710	0,1377
14	6,8721	0,890	0,7333	0,2231	0,1565
15	6,8721	0,890	0,8000	0,1565	0,0898
24	6,8721	0,890	0,8667	0,0898	0,0231
13	6,8721	0,890	0,9333	0,0231	0,0434
23	6,8721	0,890	1,0000	0,0434	0,1101

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

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 7
Número de elementos negativos . : 8
Número de sequências : 5
Média da distribuição de sinais : 7,5
Desvio padrão : 1,936

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : -1,5975
Limite superior . : -2,1359
Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

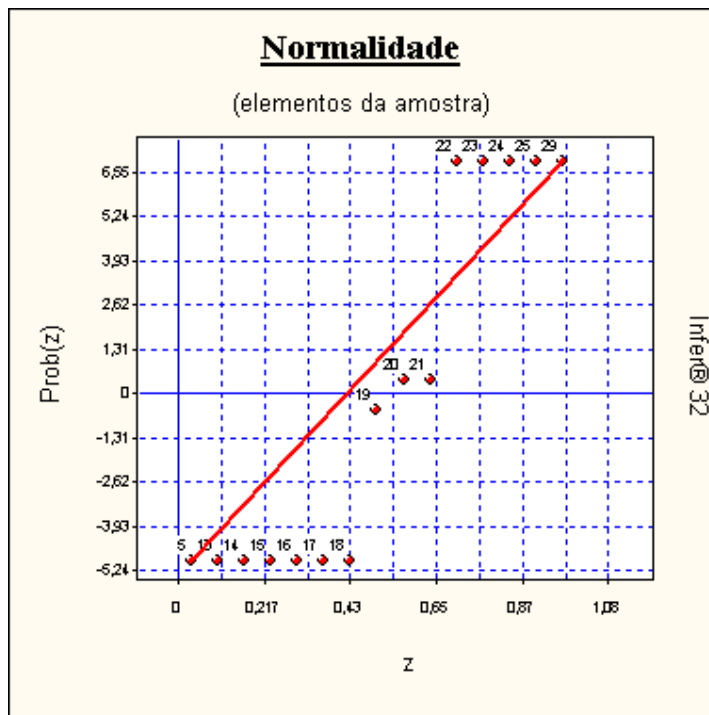
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,2582
Valor z (crítico) : 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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 0,9213
 (nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,08

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,92

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

DU = 1,36 4-DU = 2,64

Resíduos x Variáveis Independentes

Resíduos x ÁREA TOTAL

(elementos da amostra)

Resíduo

ÁREA TOTAL

Inter@ 32

Elemento	ÁREA TOTAL	Resíduo
24	~100,000	~6,880
22	~100,000	~-5,240
25	~2416,667	~-1,310
29	~2800,000	~0,688

Resíduos x TOPOGRAFIA

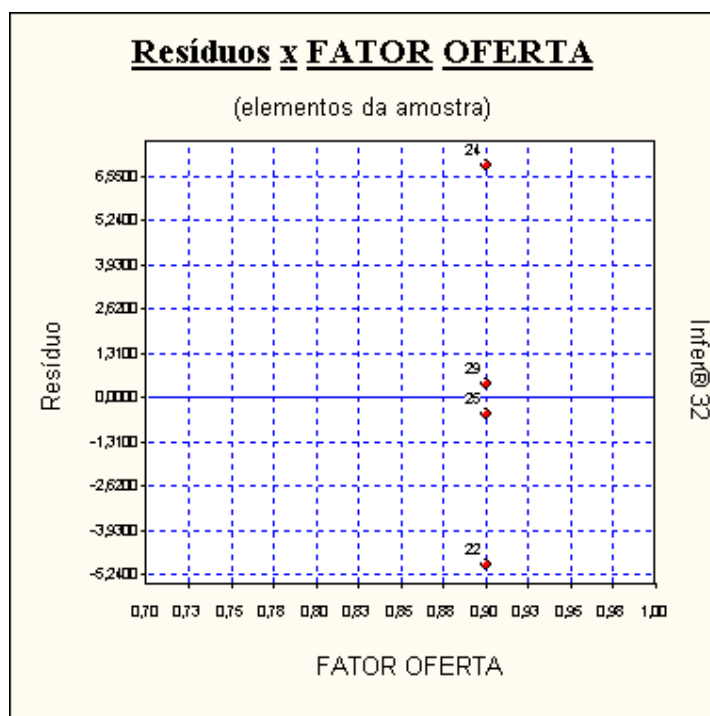
(elementos da amostra)

The scatter plot shows the distribution of residuals for two groups: 'Enfile' and 'Ative'. The y-axis represents the residual value, ranging from -5,2400 to 6,5600. The x-axis represents the topographic group. A horizontal line at Resíduo = 0 indicates the zero residual line. The data points are as follows:

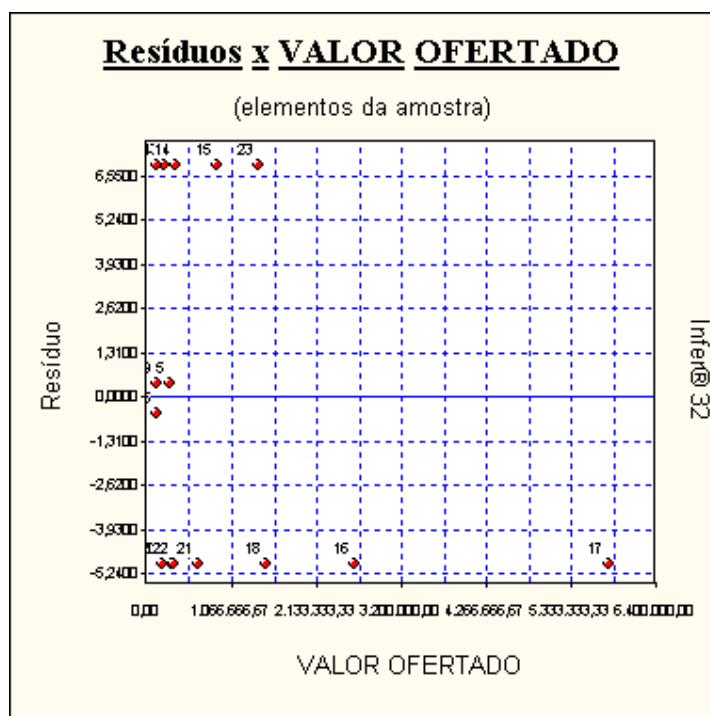
TOPOGRAFIA	Resíduo	Sample Number
Enfile	~6,5600	24
Enfile	~0,8000	29
Enfile	~-0,4000	28
Enfile	~-5,2400	22
Ative	~0,8000	5

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

Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas



Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
ÁREA TOTAL	125,00	2.594,00	195,00

Formação dos Valores

- TOPOGRAFIA = Em nível
- ÁREA TOTAL = 195.00

Estima-se VALOR UNITÁRIO do TERRENO = 893,37 R\$/M²

$$[\text{VALOR UNITÁRIO}] = 892,70 + 3,4609 \times 10^{-3} \times [\text{ÁREA TOTAL}]$$

Mínimo: 891,23 R\$/M²
Máximo: 895,51 R\$/M²

Para um ÁREA de 195 R\$, teremos:
VALOR DE MERCADO obtido = R\$ 174.207,16
VALOR DE MERCADO mínimo = R\$ 173.790,54
VALOR DE MERCADO máximo = R\$ 174.623,79

Avaliação da Extrapolação

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

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, até 1 característica do objeto sob avaliação pode extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 100,0% acima do limite amostral superior.
- Até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Aprovada
ÁREA TOTAL	125,00	2.594,00	195,00	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

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

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

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

- Limite superior: 15,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 1.037,39
- Limite inferior: 15,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 1.021,51

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais
VALOR UNITÁRIO	888,27	902,08	893,37	Dentro dos limites

Variável dependente	Aprovado
VALOR UNITÁRIO	Aprovado

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, é admitida uma variação do valor estimado de até 15.0% acima do limite amostral superior e de até 15.0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 893,37
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 1.786,74
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0.00

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

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação	Aprovada
ÁREA TOTAL	893,13	901,67	9,2x10 ⁻¹ % acima do lim. superior	Aprovada

É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.
 Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

Intervalos de Confiança

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

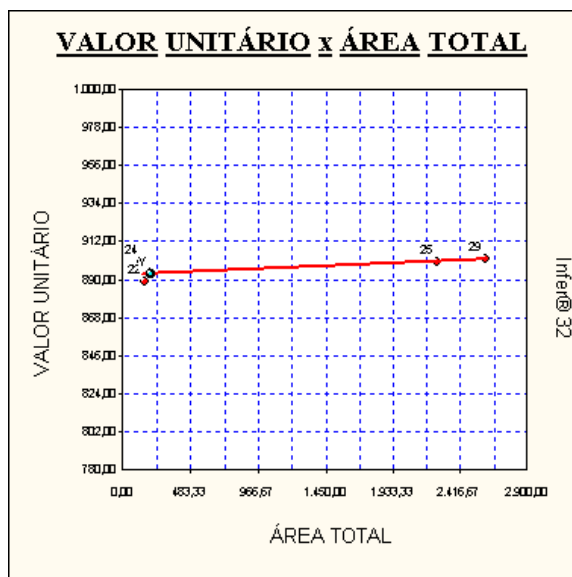
Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
ÁREA TOTAL	892,51	894,23	1,73	0,19 %
Valor estimado	891,23	895,51	4,27	0,48 %

Variação da Função Estimativa

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

Gráficos da Regressão (2D)



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

VALOR DO TERRENO

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluí que o valor de mercado imobiliário do lote 21 – quadra O – RESIDENCIAL SÃO FRANCISCO, à data da avaliação O VALOR MÁXIMO OBTIDO é de R\$ 174.623,79 (cento e setenta e quatro mil e seiscentos e vinte e tres reais e setenta e nove centavos).



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

Elementos Pesquisados

AMOSTRA 01



Jardim da Granja, São José dos Campos - SP
Lote/Terreno à Venda, 300m²

300 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 280.000

AMOSTRA 02



Jardim da Granja, São José dos Campos - SP
Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 220.000

AMOSTRA 03



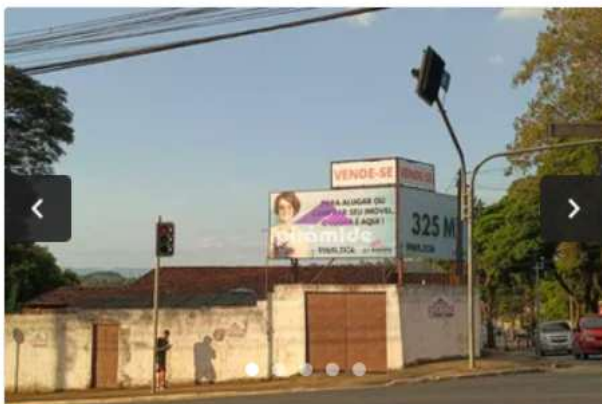
Jardim da Granja, São José dos Campos - SP
Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 350.000

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



Jardim da Granja, São José dos Campos - SP
 Lote/Terreno à Venda, 325m²
 325 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 870.000

AMOSTRA 05



Rua Saturno, 116 - Jardim da Granja, São José dos Campos - SP
 Lote/Terreno à Venda, 2594m²
 2594 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 2.600.000

AMOSTRA 06

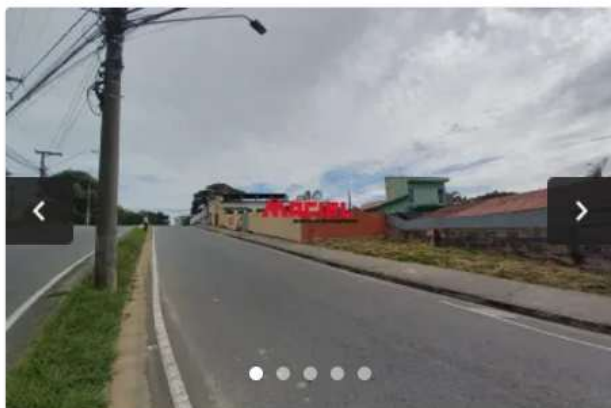


Jardim da Granja, São José dos Campos - SP
 Lote/Terreno à Venda, 3266m²
 3266 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 5.800.000

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

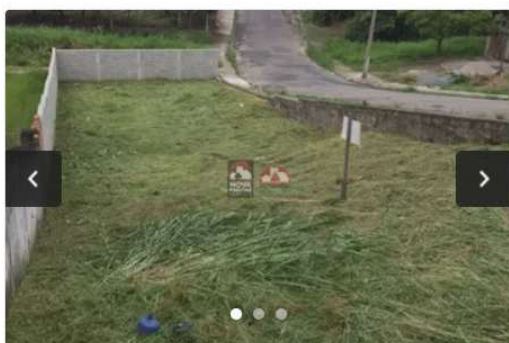
AMOSTRA 07



Jardim da Granja, São José dos Campos - SP
 Lote/Terreno à Venda, 700m²
 700 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 1.500.000

AMOSTRA 08



Rua Avião Muniz, 262 - Jardim da Granja, São José dos Campos - SP
 Lote/Terreno à Venda, 345m²
 345 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 320.000

AMOSTRA 09



Jardim da Granja, São José dos Campos - SP
 Lote/Terreno à Venda, 180m²
 180 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 186.000

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 10



Rua Poncas, 195 - Jardim Uira, São José dos Campos - SP

Lote/Terreno à Venda, 1882m²

1882 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Ar-condicionado

Sistema de alarme

TV a cabo

R\$ 650.000

AMOSTRA 11



Jardim Uira, São José dos Campos - SP

Lote/Terreno à Venda, 249m²

249 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 325.000

AMOSTRA 12



Rua Poncas - Jardim Uira, São José dos Campos - SP

Lote/Terreno à Venda, 1640m²

1640 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Rua asfaltada

R\$ 1.400.000

AMOSTRA 13 A 25



PREDIAL NOVO MUNDO



São Francisco

LOTEAMENTO RESIDENCIAL SÃO FRANCISCO

125,00	TERRENO	Rua Adilson Aparecido da Silva	R\$	125.000,00
125,00	TERRENO	Rua Adilson Aparecido da Silva	R\$	125.000,00
125,00	TERRENO	Rua Adilson Aparecido da Silva	R\$	125.000,00
151,41	TERRENO	Rua Adilson Aparecido da Silva	R\$	151.410,00
153,41	TERRENO	Rua Adilson Aparecido da Silva	R\$	153.410,00
153,41	TERRENO	Rua Adilson Aparecido da Silva	R\$	153.410,00
153,41	TERRENO	Rua Adilson Aparecido da Silva	R\$	153.410,00
153,41	TERRENO	Rua Adilson Aparecido da Silva	R\$	153.410,00
153,41	TERRENO	Rua Adilson Aparecido da Silva	R\$	153.410,00
153,41	TERRENO	Rua Adilson Aparecido da Silva	R\$	153.410,00
125,00	TERRENO	Rua Adilson Aparecido da Silva	R\$	125.000,00
125,00	TERRENO	Rua Adilson Aparecido da Silva	R\$	125.000,00
2250,00	TERRENO	Rua Adilson Aparecido da Silva	R\$	2.250.000,00

pág. 30

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 26



R\$ 12.500.000

Avenida Brigadeiro Faria Lima

Jardim da Granja, São José dos Campos

21000 m² tot.

Área na Zona Sudeste. A 7 km do centro de São Jose dos Campos,

INFINITY IMOVEIS Destaque

AMOSTRA 27



Excelente Oportunidade de Investimento Comercial em São José dos Campos!

Terreno Padrão - Jardim da Granja Comercial para Venda em São José dos Campos

Código
55075

Fazer Pergunta
Dúvidas

A. Terreno
329.00 M²

Venda

1.000.000,00

(ITBI, Registro, Escritura e
Certidões) ⓘ

CONSULTE-NOS

Total ⓘ

1.000.000,00



pág. 32

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 29

Terreno / Jardim da Granja / 2594 m² de terreno / São José dos Campos

TE01707

JARDIM DA GRANJA - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP



Venda
R\$ 2.600.000,00

2.594,00 m² total
2.594,00 m² terreno

Compartilhe esse imóvel

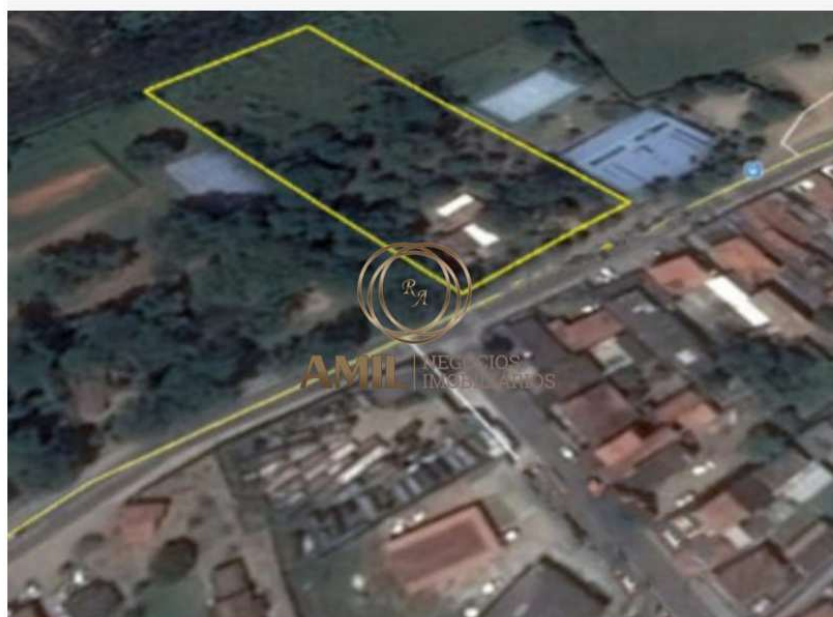


AMOSTRA 30

RA AMIL Vende Área Comercial 8.400 total m2 / 340m² construído / há 1 min da via Cambuí em São José dos Campos.

AR00057

Putim - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP



Venda
R\$ 7.128.000,00

8.400,00 m² útil
8.400,00 m² terreno
8.400,00 m² construída

Compartilhe esse imóvel



AMOSTRA 31



R\$ 505.000

Rua Dom Gabriel Paulino Bueno do Couto
Jardim da Granja, São José dos Campos

686 m² tot.

**para JULIO CESAR VELOSO CONSIGLIO
sobre o imóvel para venda que você viu
recentemente.**

12981402427

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 32



R\$ 500.000

Endereço não informado

Jardim da Granja, São José dos Campos

684 m² tot.

Vale Ver Negócios Imobiliários

☺ São José dos Campos, São Paulo

12997715026

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

PTAM DA EDIFICAÇÃO

REQUERENTE

Jorge Ramos e outro

REQUERIDO

Cleonice Domingas Mariano da Costa e outro

IMÓVEL

Sobrado Residencial

OBJETIVO:

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

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: Avenida Helio Siqueira Pinto
- ▶ Formato: Retangular;

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

- ▶ Área Privativa Construída = 210 m²
- ▶ Padrão construtivo: normal;

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

Divisão Interna (casa):

Piso Térreo: Sala ampla para 2 ambientes, com lavabo, circulação, copa/cozinha com armários; área de serviço, área de lazer com churrasqueira, piscina e 1 banheiro, garagem para 4 carros.

Piso Superior: 03 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro social

Sótão:

- ▶ Portas internas: madeira;
- ▶ Esquadrias: alumínio;
- ▶ Vidro liso;
- ▶ Piso: porcelanato na sala, banheiros e cozinha,
- ▶ Paredes: rebocadas e pintadas nas salas e quartos, revestimento porcelanato, na cozinha azulelo, área de serviço e banheiro;
- ▶ Bancadas: em bancada da pia granito na cozinha e banheiros piso e louça branca;
- ▶ Instalações hidráulicas: embutidas;
- ▶ Instalações elétricas: embutidas;
- ▶ Cobertura: telha cerâmica com laje;

IMÓVEL COM NECESSIDADE REPAROS IMPORTANTES:

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

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

METODOLOGIA, PESQUISA E CÁLCULOS

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

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

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

VISTORIA

Vistoria: Efetuada no dia 29 de novembro de 2024, às 15:30hs, na presença da esposa do Requerente Sra. ZULEIDE JOANES MACEDO SILVA – RG 26.162.340-0 SSP/SP.

Foram examinadas a tipologia, o estado de conservação, o padrão construtivo determinado pelos materiais aplicados e a idade aparente das edificações.

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

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

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

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

VALOR DA EDIFICAÇÃO

CONCLUSÃO

Conclui que o valor total do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - é de R\$ 375.147,14 (trezentos e setenta e cinco mil e cento e quarenta e reais e catorze 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

VALOR DE LOCAÇÃO

Para obter o valor de locação, objetivo deste PTAM, foi utilizado um fator de conversão do valor de venda para o valor de locação. Esse método de obtenção é amplamente utilizado e difundido no mercado imobiliário, pois utiliza-se de um fator de conversão venda-locação do valor de venda. Para adequar este valor ao mercado da região do IA (IMÓVEL AVALIANDO) foi feita uma pesquisa com os mesmos profissionais que forneceram as informações dos valores de venda dos imóveis e os mesmos informaram que o valor para a região é de **0,6% do valor de venda.**

Com base nesta informação, e utilizando-se o índice de 1%, calculou-se o valor médio do custo por m² obtido, praticado no mercado da região, e obteve-se o valor do Imóvel Avaliando (IA) utilizando a área do imóvel em avaliação.

Valor_Venda do IA	x	Fator_Conversão Venda Locação	=	Valor_Locação do IA
R\$ 375.147,14	x	0,6%	=	R\$ 2.250,88

Com base na metodologia descrita e levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, às vezes diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que de Valor de Locação do imóvel objeto deste **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é de R\$ 2.250,88 (dois mil e duzentos e cinquenta reais e oitenta e oito 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

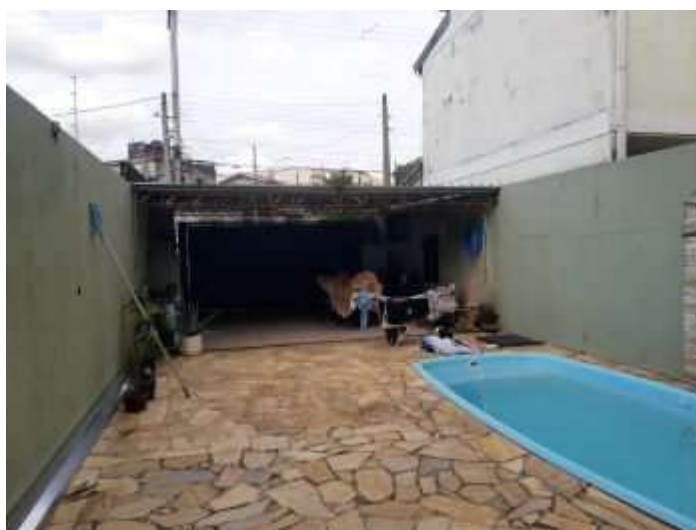
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FACHADA



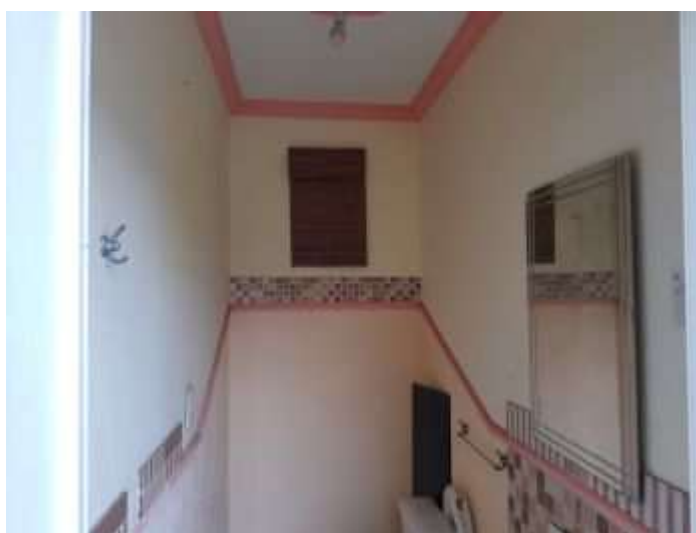
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

PISCINA



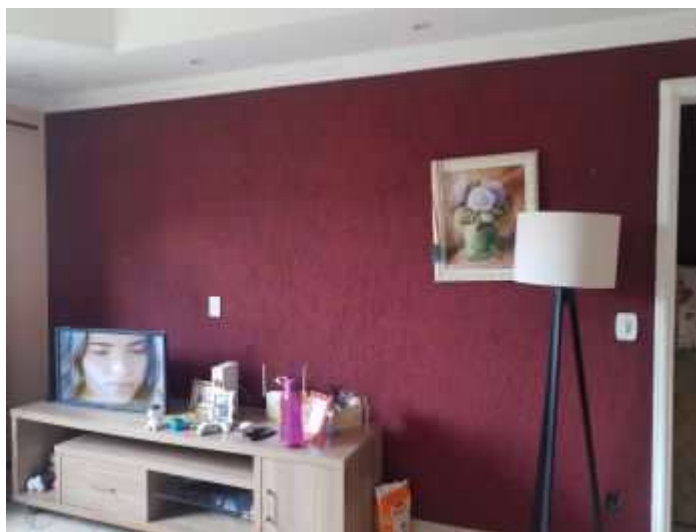
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

LAVADO DA PISCINA

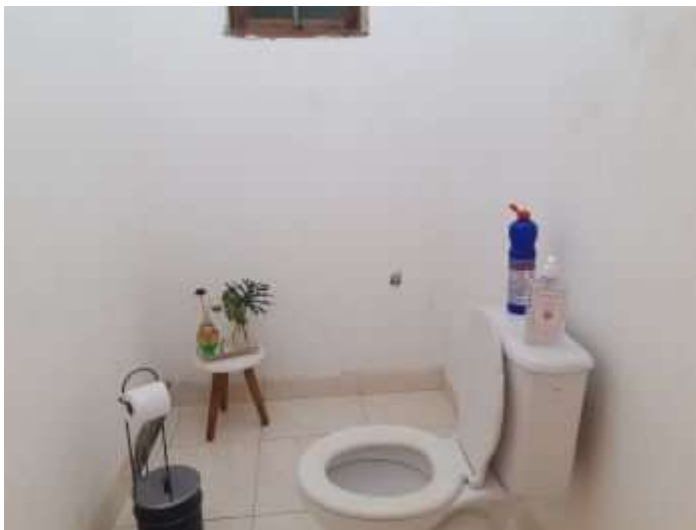


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

SALA PISO TERREO

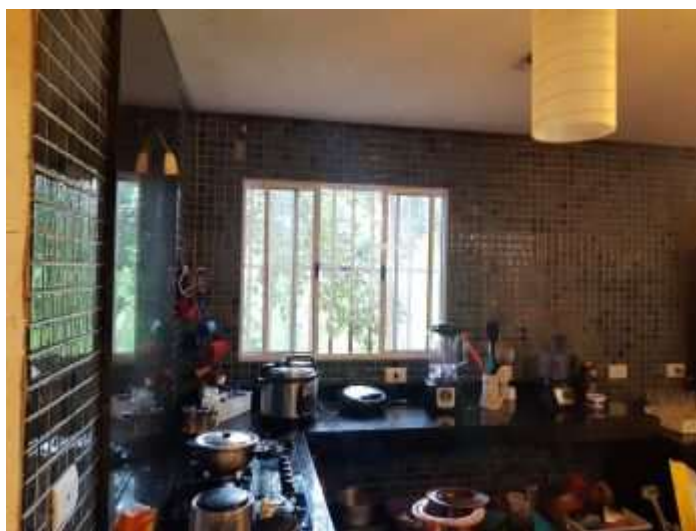
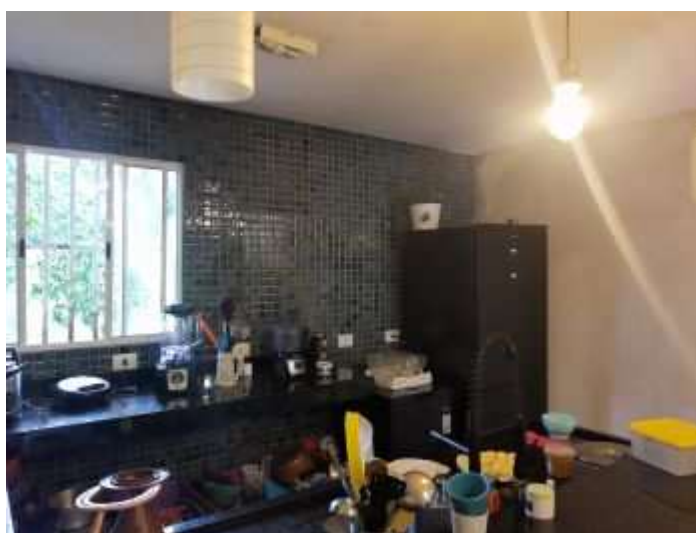


LAVABO DA SALA

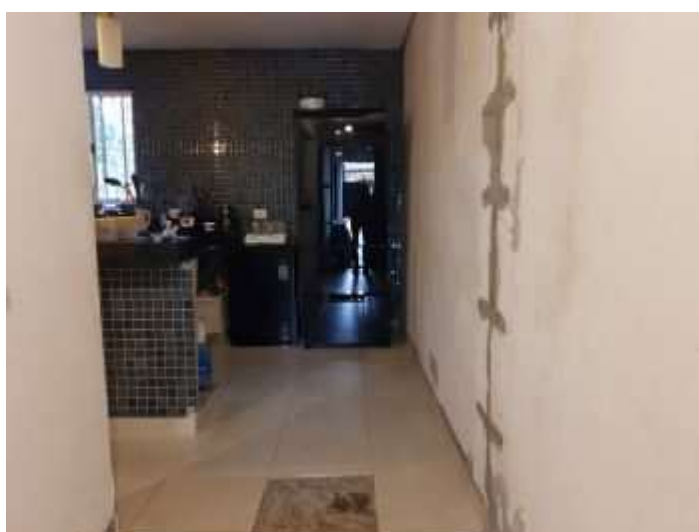


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

COPA E COZINHA



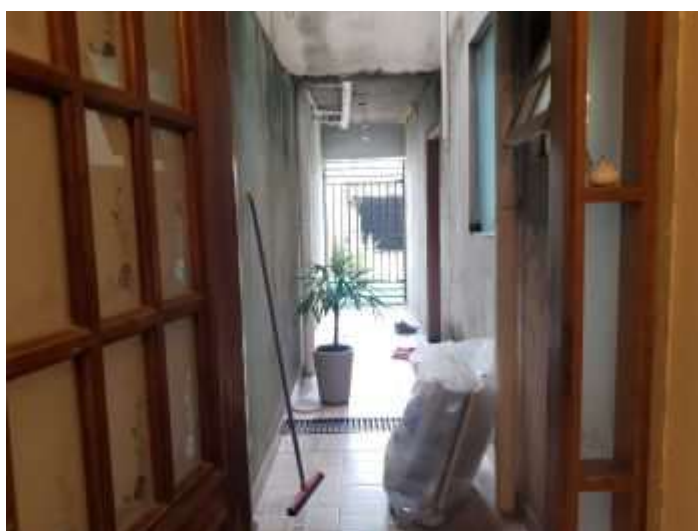
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



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

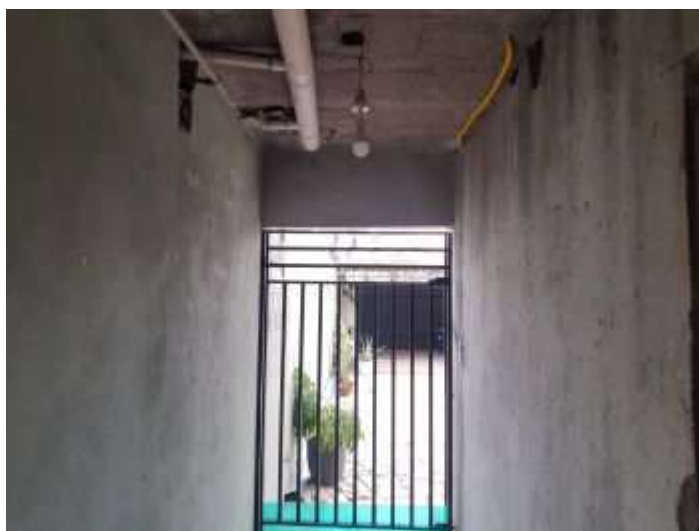


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

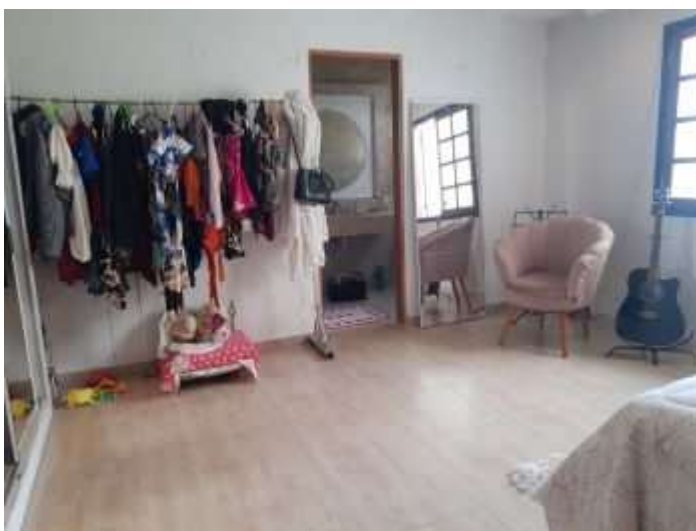
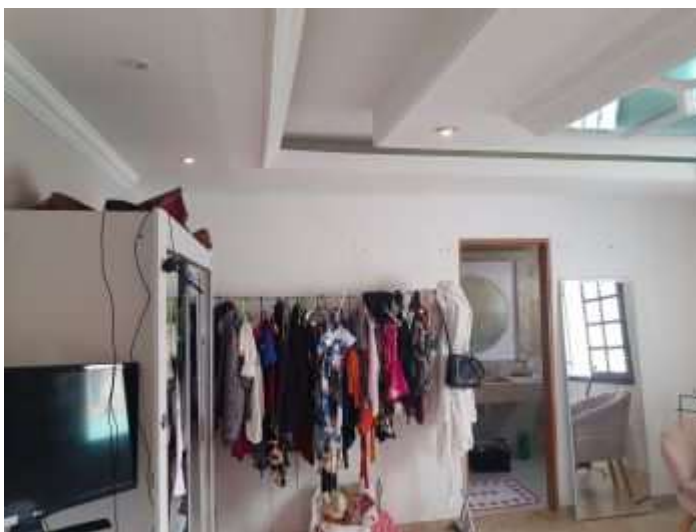


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

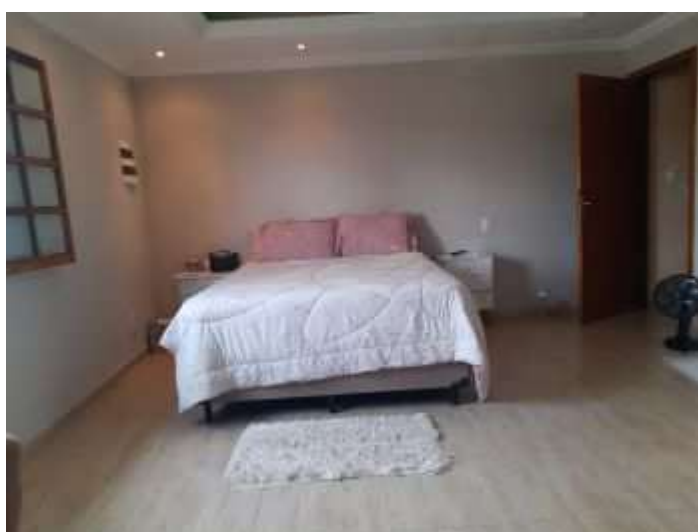
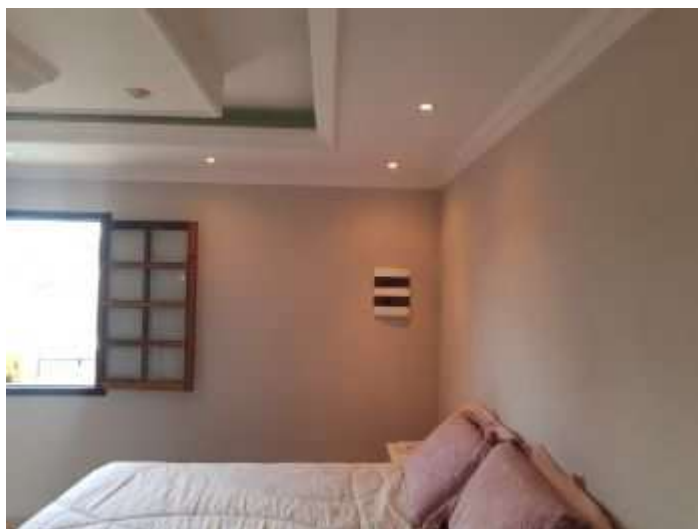
LATERAL



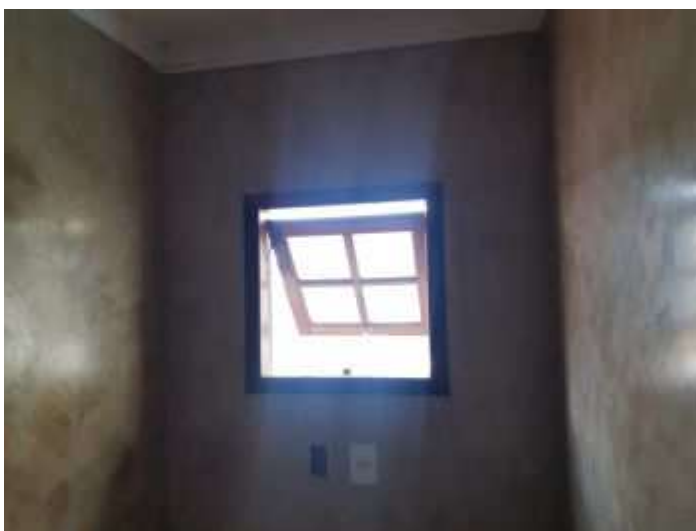
DORMITÓRIO SUÍTE



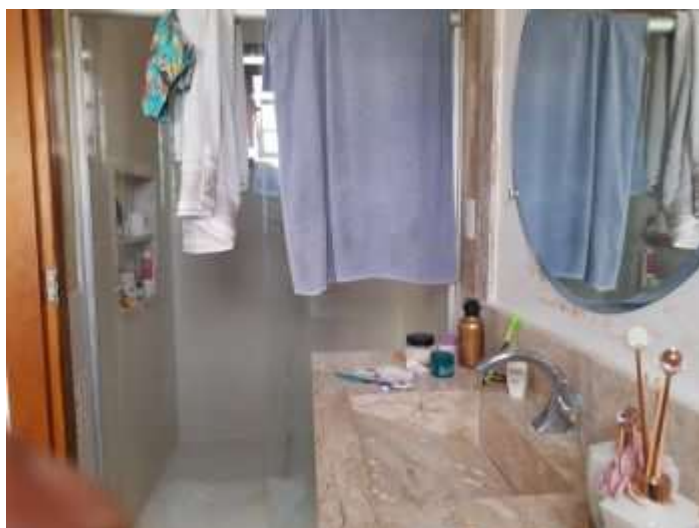
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



BANHEIRO DA SUÍTE

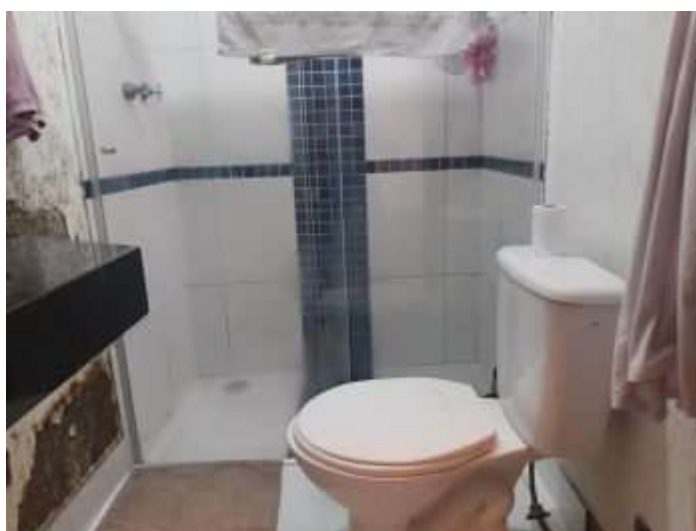


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



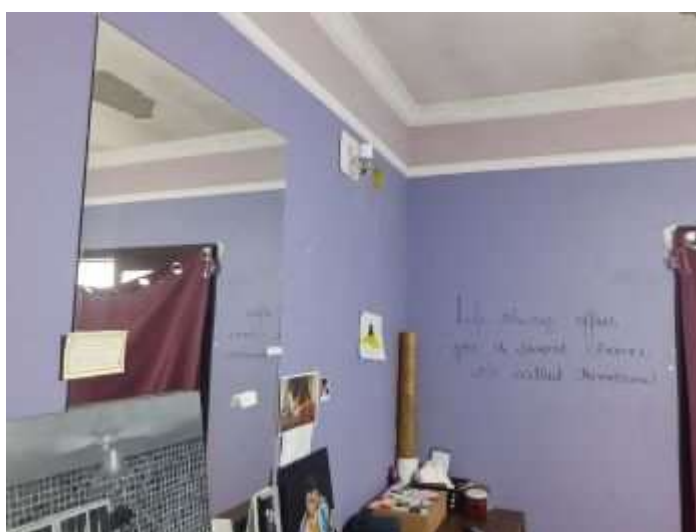
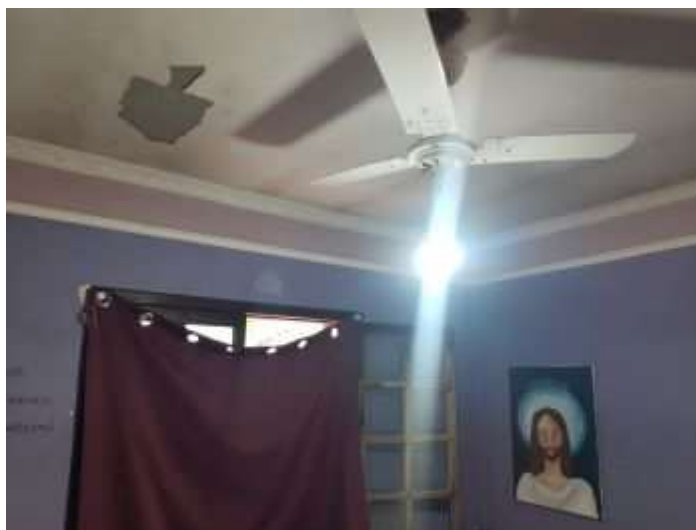
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

BANHEIRO SOCIAL



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



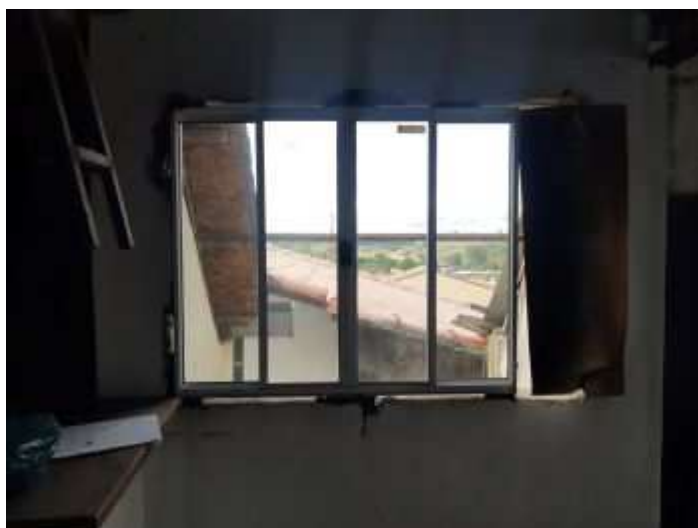
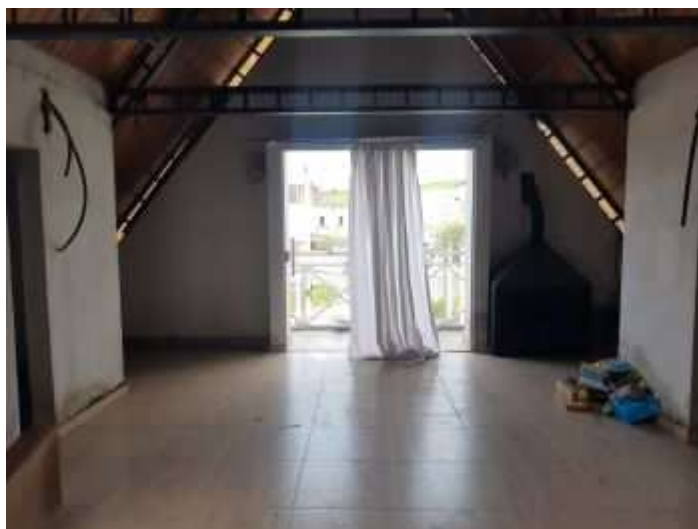
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



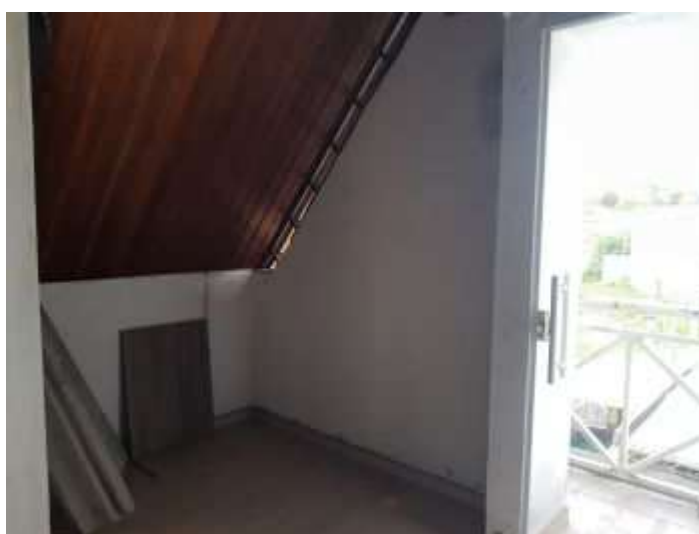
FUNDOS DOS DORMITÓRIOS



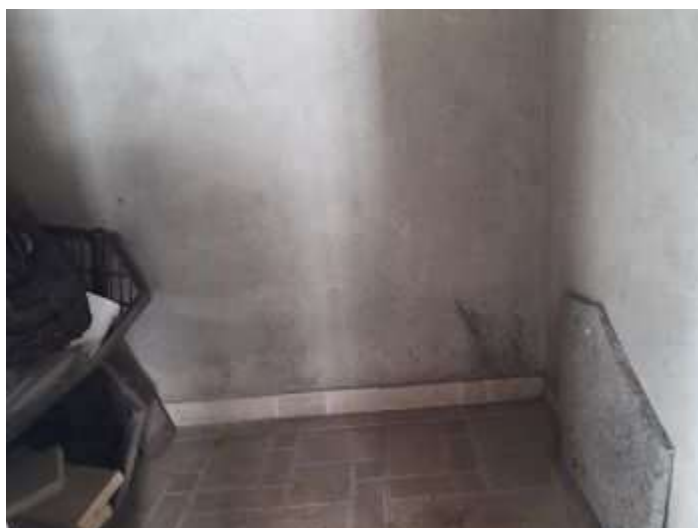
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



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



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



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



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



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

VISTA DO SÔTÃO

