

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

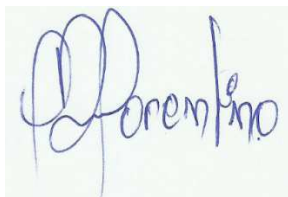
Processo nº 1019641-11.2019.8.26.0577

Interessado: Exmo. Sr. Dr. Luís Mauricio Sodrê 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.285.

São José dos Campos, 10 de fevereiro 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. 1019641-11.2019 3ª Vara Cível
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 02 de fevereiro 2021
- 1.3 - Data da vistoria: 02 de fevereiro de 2021
- 1.4 - Finalidade: Execução de Título Extrajudicial-Condomínio em Edifício
- 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 195.869 1º Oficial de Registro de Imóveis – Comarca de São José dos Campos/SP

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

Estive no Residencial Grand Esplendor por 2 vezes para vistoriar o apto 253 internamente, conforme Termo de Penhora fls. 285, sem êxito, por ausência dos nomeados depositários. Entretanto, com levantamento de referenciais, mesmo Condomínio e outros Condomínios, com a mesmas características construtivas do Imóvel Avaliando – IA sendo possível então a realização do trabalho.

Imóvel:

RESIDENCIAL GRAND SPLENDOR

O **apartamento nº 253**, localizado no 25º andar ou 26º pavimento do **Bloco A - Edifício Sirios**, integrante do empreendimento denominado “**RESIDENCIAL GRAND SPLENDOR**”, situado na Rua CORIFEU DE AZEVEDO MARQUES, nº 3.202, Bairro do LIMOEIRO, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 141,680 metros quadrados, área privativa de hobby-box de 7,090 metros quadrados, área de uso comum de 98,387 metros quadrados, área de garagem de 33,120 metros quadrados, encerrando a área total de 280,277 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,279082%. Estando vinculado ao apartamento o **hobby-box nº 62**, localizado no 02º subsolo e o direito de uso exclusivo das **vagas nºs 52, 53 e 60**, localizadas no 02º subsolo.

ca do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2020 às 16:43, informe o processo 1019641-11.2019.8.26.0577 e código 8DB7

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO, protocolado em 10/02/2021 às 19:50, sob o número WSJ21700375857. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019641-11.2019.8.26.0577 e código A435D70.

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 TRÊS – ZM3 (ART. 113)

Zona Mista Três – ZM3: constitui-se de áreas de uso misto destinadas a absorver o uso residencial multifamiliar, assim como os comércios e serviços com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade.

Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação:

| Zoneamento | Categorias de Uso Permitidas | Índice Básico | Índices Máximos | | | | Índices Mínimos | | | | |
|------------|------------------------------|---------------|-----------------|------|------------|------------------------|-----------------|------------------------|-------------|------------|-------------------------------|
| | | | CAM | | | Gabarito de altura (m) | TO | Lote | | Recuos (m) | |
| | | | CAB | (MC) | (ME e MOC) | | | Área (m ²) | Testada (m) | Frontal | Lateral e Fundos até o 2º pav |
| ZM3 | R / CS / I1-A | 1,30 | 3,00 | 2,00 | - | 0,65 | 175,00 | 7,00 | 5,00 | - | |
| | RH | | | | | | 500,00 | 20,00 | | 1,50 | |
| | RHS ⁽¹⁾ | | | | | | 250,00 | 10,00 | | 1,50 | |
| | CS1-A ⁽²⁾ | | | | | | | | | | |
| | CS1-B ⁽³⁾ | | | | | | | | | | |
| | I1-B ⁽³⁾ | | | | | | | | | | |
| RV1 | 750,00 | 15,00 | 3,00 | | | | | | | | |
| RV2 | 1.500,00 | 20,00 | 3,00 | | | | | | | | |

MC: Macrozona de Consolidação / ME: Macrozona de Estruturação / MOC: Macrozona de Ocupação Controlada

6. DADOS DO IMPOSTO

- 8.1 - Cadastro sob nº 49.0127.0016.0399
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 1.458,30
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 145,83
- 8.4 - Valor venal do terreno R\$ 5.465,23
- 8.5 - Valor venal da construção R\$ 379.260,96
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 384.726,19

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

7 – 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. 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 12 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» | ÁREA | «R\$/M²» | «FATOR DE OFERTA» | UNITÁRIO | ÁREA DE LAZER |
|--------|------------|--------|----------|-------------------|----------|---------------|
| «1» | 720.000,00 | 100,00 | 7.200,00 | 0,90 | 6.480,00 | COMPLETA |
| 2 | 680.000,00 | 122,00 | 5.573,77 | 0,90 | 5.016,39 | COMPLETA |
| 3 | 740.000,00 | 141,68 | 5.223,04 | 0,90 | 4.700,73 | COMPLETA |
| «4» | 340.000,00 | 88,00 | 3.863,64 | 0,90 | 3.477,27 | COMPLETA |
| «5» | 300.000,00 | 89,00 | 3.370,79 | 0,90 | 3.033,71 | COMPLETA |
| 6 | 410.000,00 | 92,00 | 4.456,52 | 0,90 | 4.010,87 | COMPLETA |
| 7 | 430.000,00 | 90,00 | 4.777,78 | 0,90 | 4.300,00 | COMPLETA |
| 8 | 450.000,00 | 99,00 | 4.545,45 | 0,90 | 4.090,91 | COMPLETA |
| 9 | 575.000,00 | 100,00 | 5.750,00 | 0,90 | 5.175,00 | COMPLETA |
| 10 | 585.000,00 | 100,00 | 5.850,00 | 0,90 | 5.265,00 | COMPLETA |
| 11 | 690.000,00 | 132,00 | 5.227,27 | 0,90 | 4.704,55 | COMPLETA |
| 12 | 795.000,00 | 141,68 | 5.611,24 | 0,90 | 5.050,11 | COMPLETA |
| 13 | 0,00 | 0,00 | ??? | 0,00 | ??? | |
| 14 | 0,00 | 0,00 | ??? | 0,00 | ??? | |

| Nº Am. | SACADA |
|--------|----------------|
| «1» | SACADA GOURMET |
| 2 | SACADA GOURMET |
| 3 | SACADA GOURMET |
| «4» | SACADA SIMPLES |
| «5» | SACADA SIMPLES |
| 6 | SACADA SIMPLES |
| 7 | SACADA SIMPLES |
| 8 | SACADA SIMPLES |
| 9 | SACADA GOURMET |
| 10 | SACADA GOURMET |
| 11 | SACADA GOURMET |
| 12 | SACADA GOURMET |
| 13 | |
| 14 | |

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

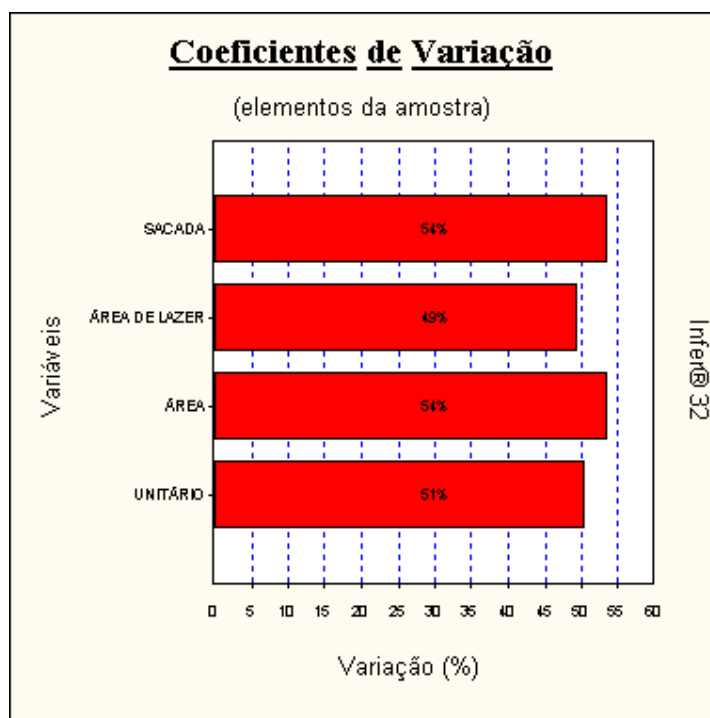
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra: 11
 Nº de variáveis independentes: 3
 Nº de graus de liberdade: 7
 Desvio padrão da regressão: 146,3237

| Variável | Média | Desvio Padrão | Coef. Variação |
|---------------|---------|---------------|----------------|
| UNITÁRIO | 3846,69 | 1947,9187 | 50,64% |
| ÁREA | 92,58 | 49,5394 | 53,51% |
| ÁREA DE LAZER | 4,91 | 2,4271 | 49,44% |
| SACADA | 2,18 | 1,1677 | 53,52% |

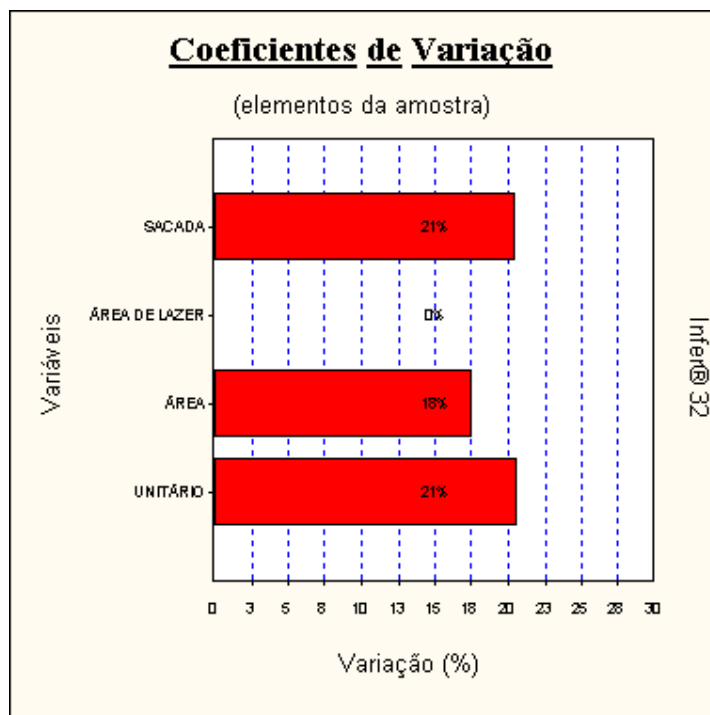
Distribuição das Variáveis



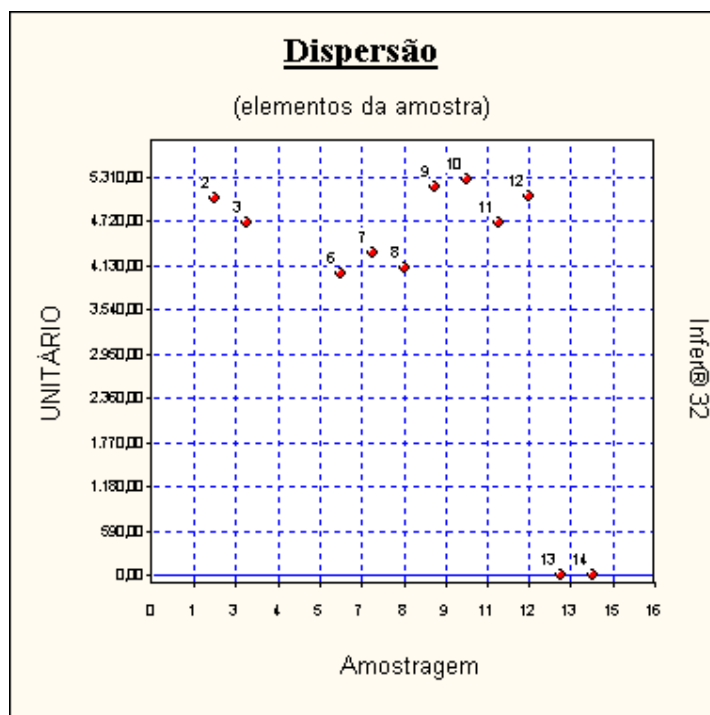
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

| Nome da Variável | Valor médio | Desvio Padrão | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude total | Coeficiente de variação |
|------------------|-------------|---------------|--------------|--------------|-----------------|-------------------------|
| UNITÁRIO | 3846,69 | 1947,9187 | 0,00 | 5265,00 | 5265,00 | 50,6388 |
| ÁREA | 92,58 | 49,5394 | 0,00 | 141,68 | 141,68 | 53,5108 |
| ÁREA DE LAZER | 4,9090 | 2,4271 | 0,0000 | 6,0000 | 6,0000 | 49,4413 |
| SACADA | 2,1818 | 1,1677 | 0,0000 | 3,0000 | 3,0000 | 53,5218 |

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



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

Dispersão em Torno da Média

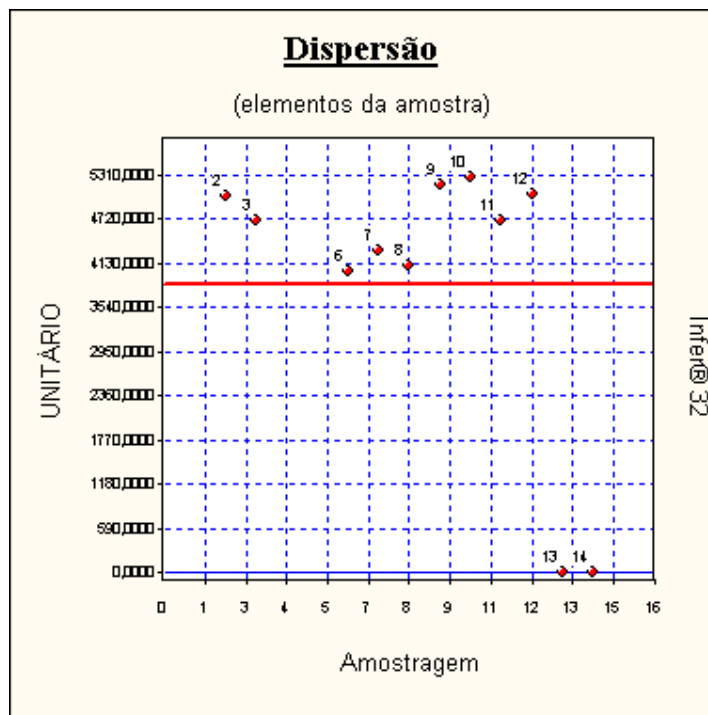


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável UNITÁRIO.

| Nº Am. | Valor observado | Valor estimado | Diferença | Variação % |
|--------|-----------------|----------------|-----------|------------|
| 2 | 5.016,39 | 4.993,88 | -22,51 | -0,4487 % |
| 3 | 4.700,73 | 4.804,74 | 104,01 | 2,2126 % |
| 6 | 4.010,87 | 4.149,94 | 139,07 | 3,4674 % |
| 7 | 4.300,00 | 4.169,17 | -130,83 | -3,0426 % |
| 8 | 4.090,91 | 4.082,67 | -8,24 | -0,2015 % |
| 9 | 5.175,00 | 5.205,32 | 30,32 | 0,5860 % |
| 10 | 5.265,00 | 5.205,32 | -59,68 | -1,1335 % |
| 11 | 4.704,55 | 4.897,77 | 193,22 | 4,1072 % |
| 12 | 5.050,11 | 4.804,74 | -245,37 | -4,8587 % |
| 13 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0000 % |
| 14 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0000 % |

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

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

| Variáveis | Coefficiente | D. Padrão | Mínimo | Máximo |
|---------------|----------------|-----------|----------|-----------|
| ÁREA | b1 = -9,6109 | 3,3724 | -14,3827 | -4,8391 |
| ÁREA DE LAZER | b2 = 461,6032 | 53,5708 | 385,8046 | 537,4019 |
| SACADA | b3 = 1132,2655 | 142,9007 | 930,0718 | 1334,4592 |

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r): 0,9980

Valor t calculado: 42,01

Valor t tabelado (t crítico): 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)

Coefficiente de determinação (r²): 0,9961

Coefficiente r² ajustado: 0,9944

Tabela de Somatórios

| | 1 | UNITÁRIO | ÁREA | ÁREA DE LAZER | SACADA |
|---------------|------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| UNITÁRIO | 42313,5600 | 2,0071x10 ⁸ | 4,8194x10 ⁶ | 2,5388x10 ⁵ | 1,1453x10 ⁵ |
| ÁREA | 1018,3600 | 4,8194x10 ⁶ | 1,1881x10 ⁵ | 6110,1600 | 2774,0800 |
| ÁREA DE LAZER | 54,0000 | 2,5388x10 ⁵ | 6110,1600 | 324,0000 | 144,0000 |
| SACADA | 24,0000 | 1,1453x10 ⁵ | 2774,0800 | 144,0000 | 66,0000 |

Análise da Variância

| Fonte de erro | Soma dos quadrados | Graus de liberdade | Quadrados médios | F calculado |
|---------------|------------------------------|--------------------|------------------------------|-------------|
| Regressão | 3,7793x10 ⁷ | 3 | 1,2597x10 ⁷ | 588,4 |
| Residual | 1,4987x10 ⁵ | 7 | 21410,6285 | |
| Total | 3,7943x10⁷ | 10 | 3,7943x10⁶ | |

F Calculado: 588,4

F Tabelado: 4,347 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 9,0x10⁻⁷%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

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

| | UNITÁRIO | ÁREA | ÁREA DE LAZER | SACADA |
|---------------|----------|--------|---------------|--------|
| UNITÁRIO | 1,0000 | 0,9349 | 0,9764 | 0,9768 |
| ÁREA | 0,9349 | 1,0000 | 0,9239 | 0,9546 |
| ÁREA DE LAZER | 0,9764 | 0,9239 | 1,0000 | 0,9238 |
| SACADA | 0,9768 | 0,9546 | 0,9238 | 1,0000 |

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

| | UNITÁRIO | ÁREA | ÁREA DE LAZER | SACADA |
|---------------|----------|-------|---------------|--------|
| UNITÁRIO | ∞ | 6,971 | 11,95 | 12,06 |
| ÁREA | 6,971 | ∞ | 6,391 | 8,474 |
| ÁREA DE LAZER | 11,95 | 6,391 | ∞ | 6,382 |
| SACADA | 12,06 | 8,474 | 6,382 | ∞ |

Valor t tabelado (t crítico): 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)

As variáveis independentes ÁREA e ÁREA DE LAZER são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

As variáveis independentes ÁREA e SACADA são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

As variáveis independentes ÁREA DE LAZER e SACADA são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,1192

| Variável | Coeficiente | t Calculado | Significância | Aceito |
|---------------|-------------|-------------|------------------------|--------|
| ÁREA | b1 | -10,29 | 1,8x10 ⁻³ % | Sim |
| ÁREA DE LAZER | b2 | 24,21 | 5,2x10 ⁻⁶ % | Sim |
| SACADA | b3 | 28,57 | 1,7x10 ⁻⁶ % | Sim |

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

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

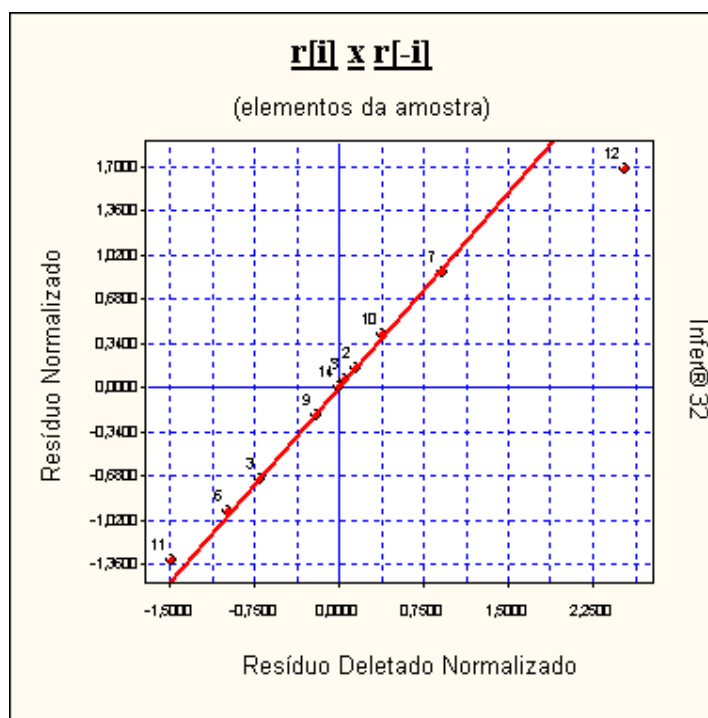
Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 0,5491

| Variável | Coeficiente | t Calculado | Significância |
|---------------|-------------|-------------|------------------------|
| ÁREA | b1 | -2,850 | 1,2% |
| ÁREA DE LAZER | b2 | 8,617 | 2,8x10 ⁻³ % |
| SACADA | b3 | 7,923 | 4,8x10 ⁻³ % |

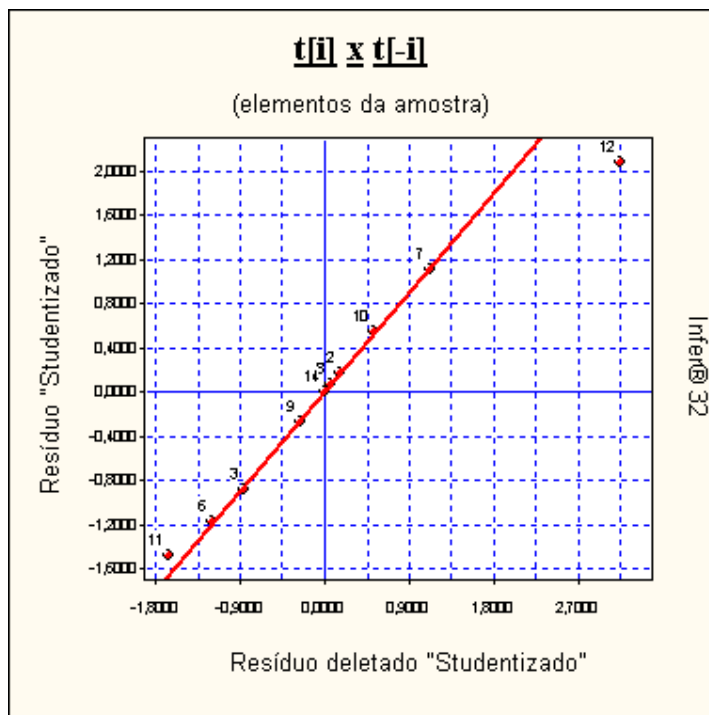
Resíduos Deletados Normalizados



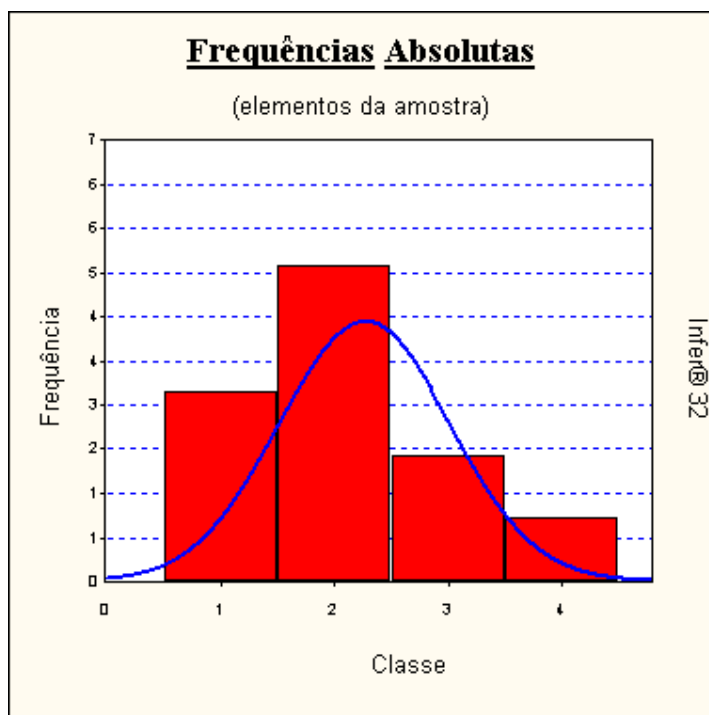
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO, protocolado em 10/02/2021 às 19:50, sob o número WSJC21700375857. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019641-11.2019.8.26.0577 e código A435D70.

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

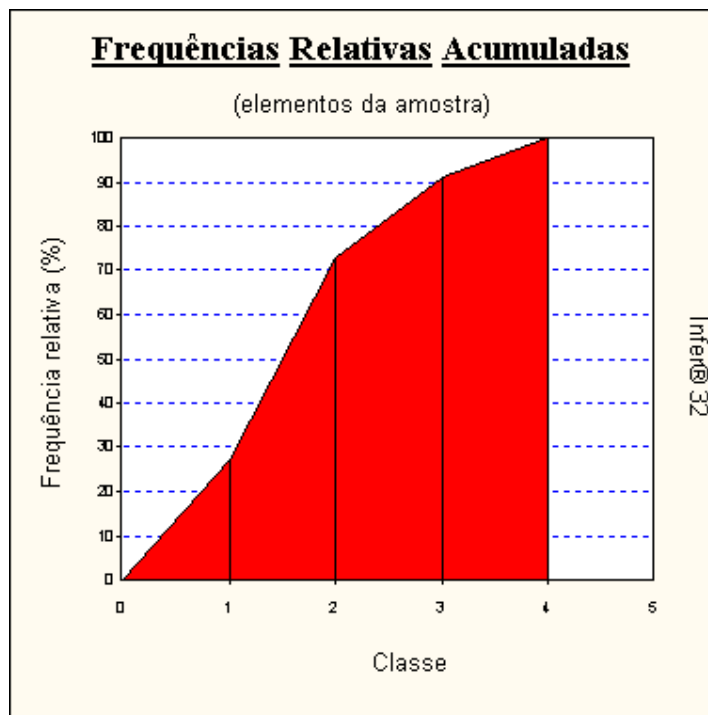


Histograma



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 | Erro/Desvio Padrão(*) |
|--------|-----------|-----------------------|
| 1 | 6480,0000 | -35,5740 |
| 4 | 3477,2700 | -28,6241 |
| 5 | 3033,7100 | -28,5584 |

Presença de Outliers

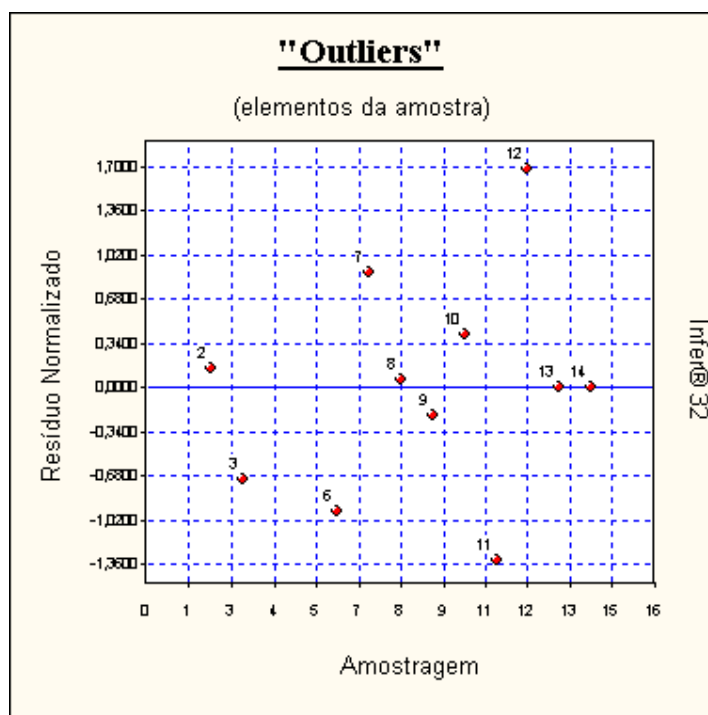
Critério de identificação de outlier:

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

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 17,20 (para o nível de significância de 0,10 %)

| Nº Am. | Distância de Cook (*) | Hii(**) | Aceito |
|--------|--------------------------|---------|--------|
| 2 | $1,4247 \times 10^{-3}$ | 0,1670 | Sim |
| 3 | 0,1072 | 0,3541 | Sim |
| 6 | 0,1708 | 0,3348 | Sim |
| 7 | 0,1564 | 0,3404 | Sim |
| 8 | $6,5097 \times 10^{-4}$ | 0,3484 | Sim |
| 9 | 0,0155 | 0,4450 | Sim |
| 10 | 0,0601 | 0,4450 | Sim |
| 11 | 0,1474 | 0,2107 | Sim |
| 12 | 0,5968 | 0,3541 | Sim |
| 13 | $5,4175 \times 10^{-37}$ | 0,5000 | Sim |
| 14 | $5,4175 \times 10^{-37}$ | 0,5000 | Sim |

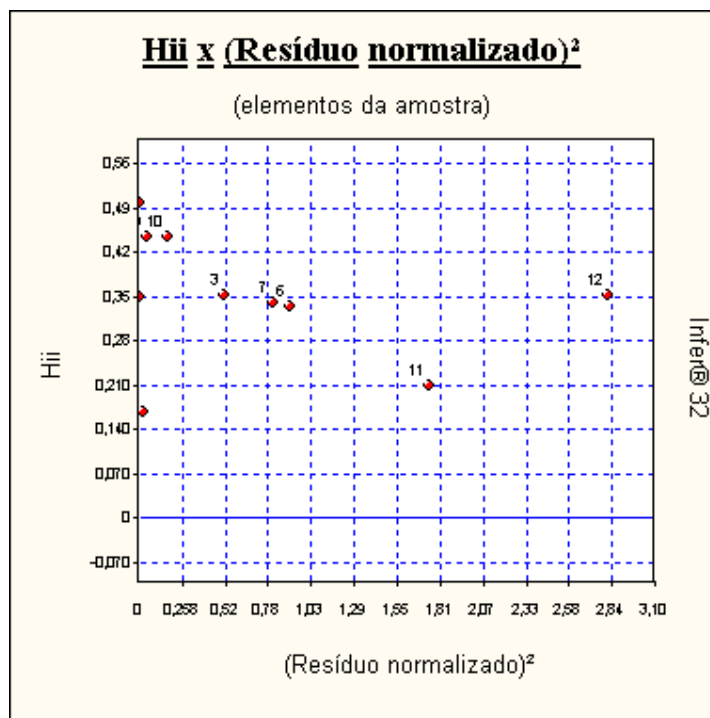
(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado. Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

() 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**

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

observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Distribuição dos Resíduos Normalizados

| Intervalo | Distribuição de Gauss | % de Resíduos no Intervalo |
|--------------|-----------------------|----------------------------|
| -1; +1 | 68,3 % | 81,82 % |
| -1,64; +1,64 | 89,9 % | 90,91 % |
| -1,96; +1,96 | 95,0 % | 100,00 % |

Teste de Kolmogorov-Smirnov

| Amostr. | Resíduo | F(z) | G(z) | Dif. esquerda | Dif. Direita |
|---------|---------------------------|--------|--------|-------------------------|-------------------------|
| 11 | -193,2230 | 0,0933 | 0,0909 | 0,0933 | 2,4220x10 ⁻³ |
| 6 | -139,0748 | 0,1709 | 0,1818 | 0,0800 | 0,0108 |
| 3 | -104,0092 | 0,2386 | 0,2727 | 0,0567 | 0,0341 |
| 9 | -30,3229 | 0,418 | 0,3636 | 0,1451 | 0,0542 |
| 13 | -1,6148x10 ⁻¹⁶ | 0,500 | 0,4545 | 0,1363 | 0,0454 |
| 14 | -1,6148x10 ⁻¹⁶ | 0,500 | 0,5455 | 0,0454 | 0,0454 |
| 8 | 8,2416 | 0,522 | 0,6364 | 0,0229 | 0,1139 |
| 2 | 22,5075 | 0,561 | 0,7273 | 0,0752 | 0,1661 |
| 10 | 59,6770 | 0,658 | 0,8182 | 0,0689 | 0,1598 |
| 7 | 130,8332 | 0,814 | 0,9091 | 3,8064x10 ⁻³ | 0,0947 |

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

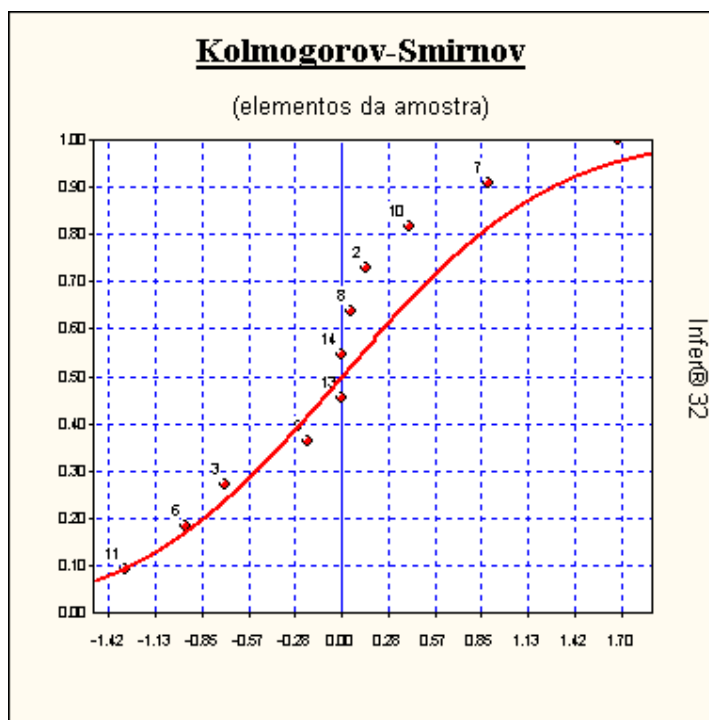
| | | | | | |
|----|----------|-------|--------|--------|--------|
| 12 | 245,3707 | 0,953 | 1,0000 | 0,0441 | 0,0467 |
|----|----------|-------|--------|--------|--------|

Maior diferença obtida: 0,1661
 Valor crítico: 0,3520 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

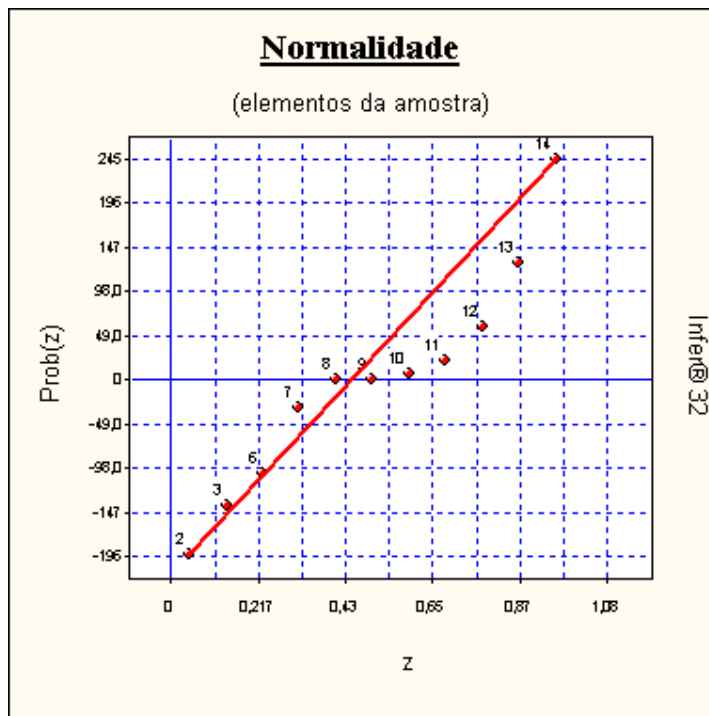
Observação:
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW): 2,8773
 (nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL): DL= 0,82
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL): 4-DL = 3,18

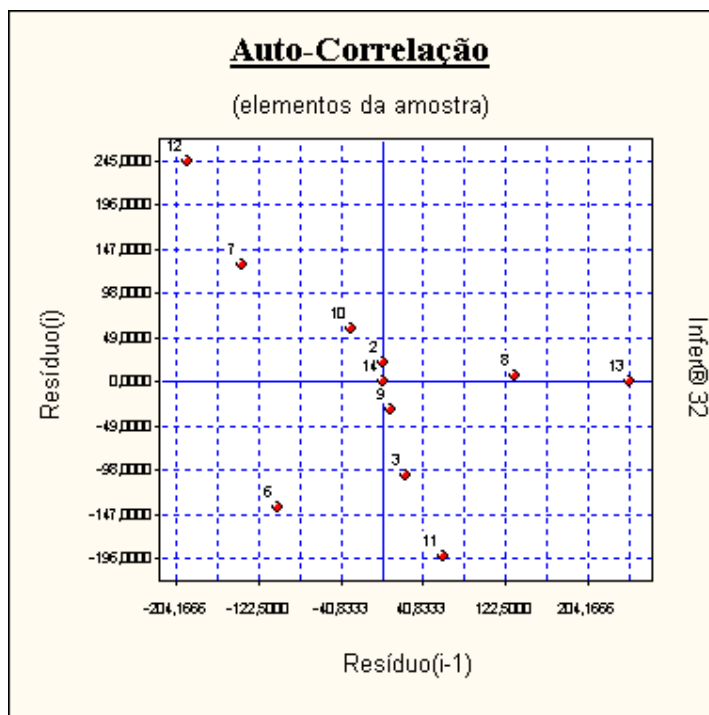
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,75 4-DU = 2,25

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

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

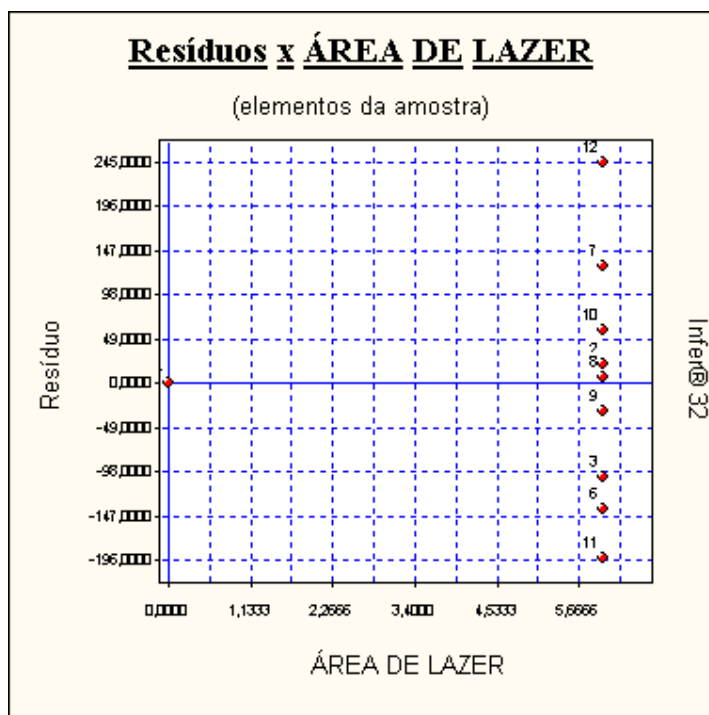
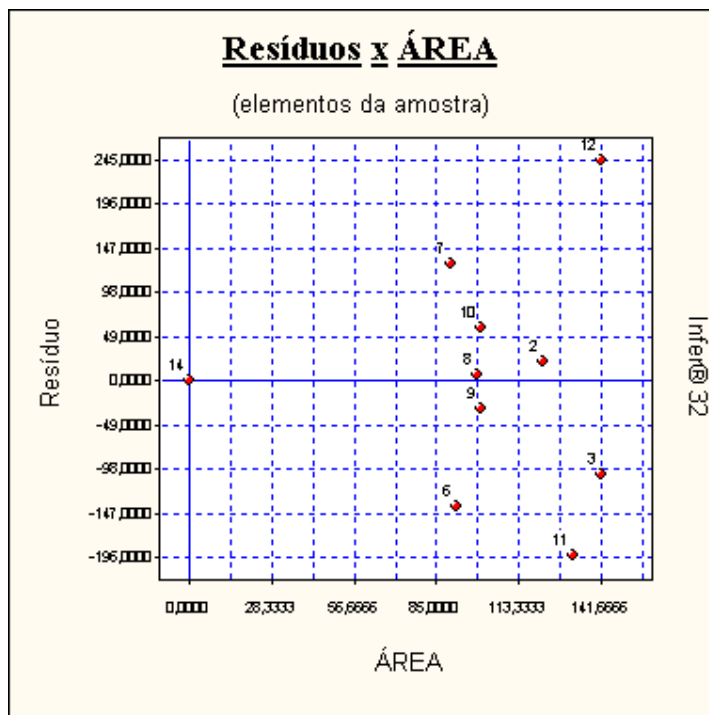
Gráfico de Auto-Correlação



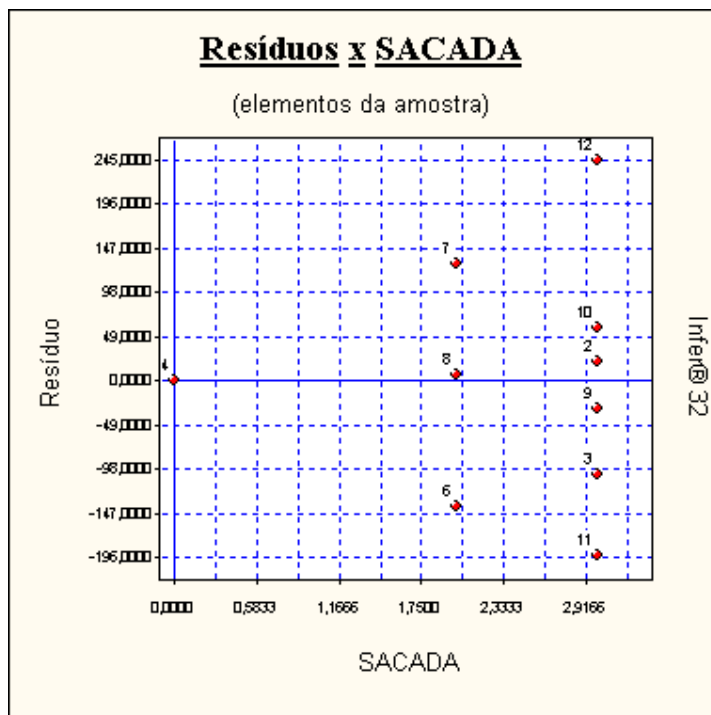
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

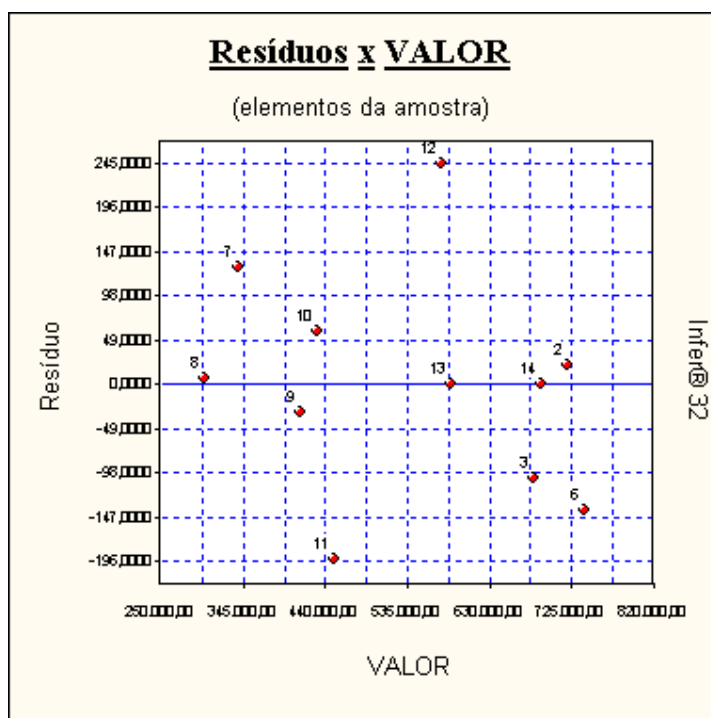
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



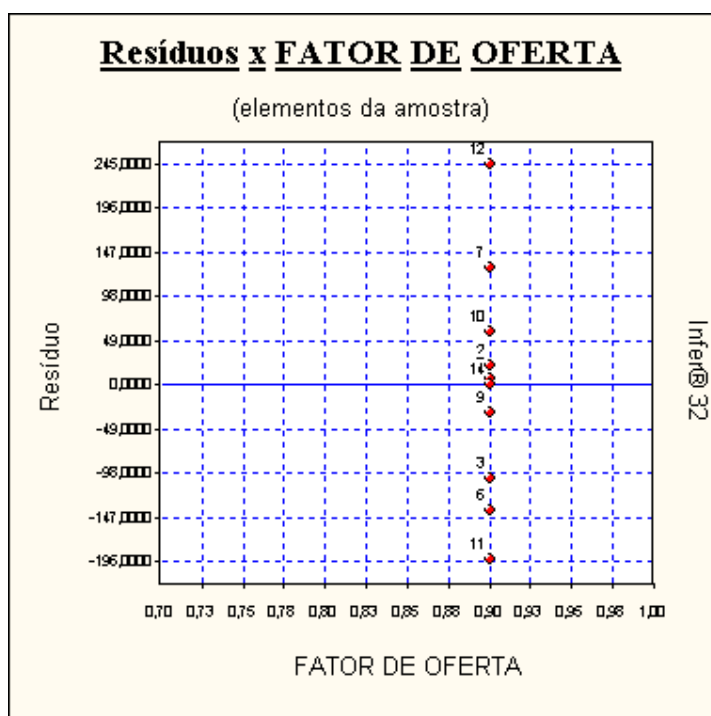
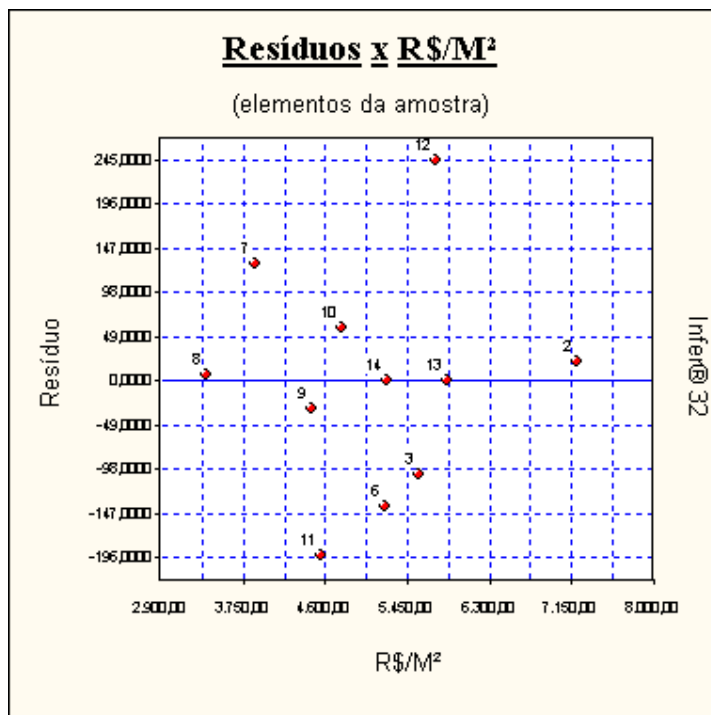
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



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

Estimativa x Amostra

| Nome da Variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Imóvel Avaliando |
|------------------|--------------|----------------|------------------|
| ÁREA | 0,00 | 141,68 | 100,00 |
| ÁREA DE LAZER | NÃO POSSUE | COMPLETA | COMPLETA |
| SACADA | NÃO POSSUE | SACADA GOURMET | SACADA GOURMET |

Nenhuma característica do APARTAMENTO sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

**Estima-se UNITÁRIO do APARTAMENTO =
R\$/M² 5.205,32**

O modelo utilizado foi:

$$[\text{UNITÁRIO}] = 1,6149 \times 10^{-16} - 9,6109 \times [\text{ÁREA}] + 461,60 \times [\text{ÁREA DE LAZER}] + 1132,3 \times [\text{SACADA}]$$

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

Mínimo: R\$/M² 5.067,20

Máximo: R\$/M² 5.343,45

Para uma ÁREA de 141,6799 M², teremos:

VALOR DE MERCADO obtido = 737.490,16

VALOR DE MERCADO mínimo = 717.920,90

VALOR DE MERCADO máximo = 757.059,42

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

| Variável | Limite inferior | Limite superior | Valor no ponto de avaliação |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|
| ÁREA | 0,00 | 141,68 | 100,00 |
| ÁREA DE LAZER | NÃO POSSUE | COMPLETA | COMPLETA |
| SACADA | NÃO POSSUE | SACADA GOURMET | SACADA GOURMET |

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 | Variação em relação ao limite | Aprovada (*) |
|---------------|-------------------------------|--------------|
| ÁREA | Dentro do intervalo | Aprovada |
| ÁREA DE LAZER | Dentro do intervalo | Aprovada |
| SACADA | Dentro do intervalo | Aprovada |

* Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I, 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.

Extrapolação 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 |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| ÁREA | 6.166,42 | 4.804,74 | 5.205,32 | Dentro do intervalo |
| ÁREA DE LAZER | 2.435,70 | 5.205,32 | 5.205,32 | Dentro do intervalo |
| SACADA | 1.808,53 | 5.205,32 | 5.205,32 | Dentro do intervalo |

| Variável | Aprovada (**) |
|---------------|---------------|
| ÁREA | Aprovada |
| ÁREA DE LAZER | Aprovada |
| SACADA | Aprovada |

** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação de 20,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente 999 variáveis podem extrapolar o limite amostral. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

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 (%) |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| ÁREA | 5.169,91 | 5.240,74 | 70,83 | 1,36 |
| ÁREA DE LAZER | 5.122,63 | 5.288,01 | 165,38 | 3,18 |
| SACADA | 5.039,89 | 5.370,75 | 330,86 | 6,36 |
| E(UNITÁRIO) | 4.956,44 | 5.454,20 | 497,76 | 9,56 |
| Valor Estimado | 5.067,20 | 5.343,45 | 276,25 | 5,31 |

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

Amplitude do intervalo de confiança: até 50,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

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

| Variável | dy/dx (*) | dy % (**) |
|---------------|-----------|-----------|
| ÁREA | -9,6109 | -0,1846% |
| ÁREA DE LAZER | 461,6032 | 0,5321% |
| SACADA | 1132,2655 | 0,6526% |

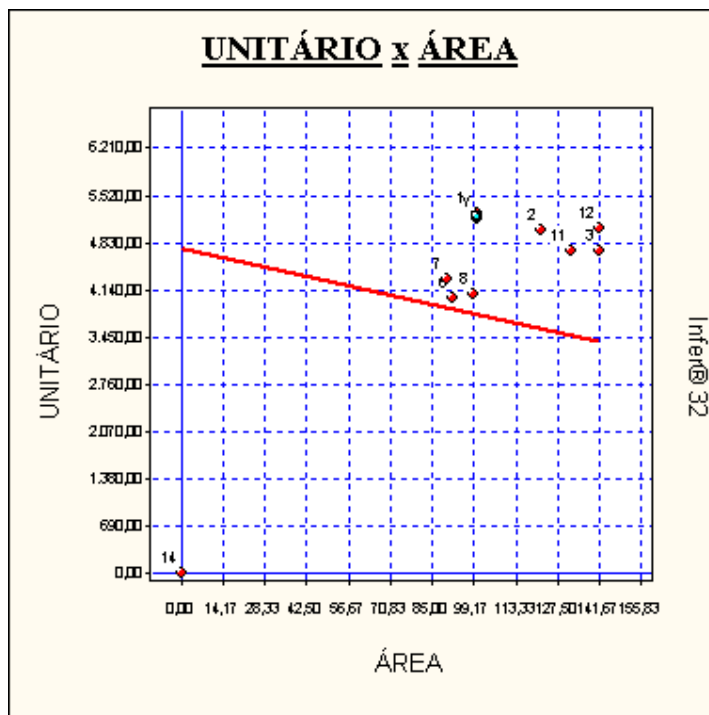
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) 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:

- ÁREA = 92,5781
- ÁREA DE LAZER= 4,9090
- SACADA= 2,1818



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 idade de construção de 11 anos e que o estado de conservação **entre novo e regular**, torna-se necessário depreciar-se o valor encontrado para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliando sejam consideradas na presente avaliação.

A aplicação do **Método de Depreciação de Ross-Heidecke** em função da idade e o estado de conservação resulta um **Coefficiente de Depreciação de 6,14%, do valor obtido,** conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o valor é de R\$ 692.208,26 (seiscentos e noventa e dois mil e duzentos e oito reais e vinte e seis centavos).**