

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

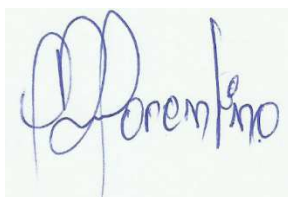
Processo nº 1017152-64.2020.8.26.0577

Exmo. Sr. Dr. Luís Mauricio Sodré de Oliveira, MM Juiz de Direito da 3ª Vara Cível
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 Avalia o Mercadológica – PTAM, imóvel localizado na Rua Afonso Cesar de Siqueira n  286 – apto 81 – Matrícula 94.557 -Inscri o Imobiliária 42.0026.0011.0014 - Edifício Porto Seguro – Vila Adyana – São José dos Campos/SP.

São José dos Campos, 31 de maio de 2022



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

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Classe -Assunto:

Execução de Título Extrajudicial – Locação de Imóvel

1.2) Exequente:

Ricardo Reis Gomes

1.3) Executado:

Neise Monteiro Lopez de Ayala

1.3) Objetivo:

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

- ▶ Tipo: apartamento;
- ▶ Endereço: Rua Afonso Cesar de Siqueira nº 286, apto 81, localizado no 8º e 9º ou 10º e 11º pavimento – Edifício Porto Seguro
- ▶ Local: bairro Vila Jacy;
- ▶ Município: São José dos Campos/SP;
- ▶ Finalidade: apuração do valor de venda para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

1.4) Atividades Básicas:

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

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

▶ Estive no Condomínio para vistoriar o apto 81 internamente, sem êxito, pelo impedimento da executada, realizei a vistoria externamente acompanhado pela Síndica Sra. Rosania F.B. Soares e Zelador Sr. Antonio Miguel. Entretanto, com levantamento de amostras no mesmo Condomínio e amostra na região com a mesmas características construtivas do Imóvel Avaliando foi possível a realização do trabalho.

▶ Diagnóstico do mercado.

▶ Coleta de dados

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

▶ Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.

▶ Cálculo do valor do imóvel.

▶ Considerações finais e conclusão.

1.5) Conceito de valor:

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.

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

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

1.6) Condições e limitações:

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

▶ Neste trabalho computamos 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 seqüência 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.

▶ Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

1.7) Diagnóstico de Mercado:

O imóvel se situa em bairro onde existe uma forte vocação para edificações com apartamentos de 04 quartos e onde este tipo de empreendimento vem sendo construído há vários anos. Com o aquecimento do mercado de construção civil nos últimos anos, ocorreu uma oferta ainda maior deste tipo de unidade. Desta forma, não se encontrou dificuldades na obtenção de amostras para a avaliação, tanto no próprio bairro, como também em bairros próximos e com as mesmas características.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

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

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

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

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

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

2.2) Especificação da avaliação:

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

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

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

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

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

LIVRO NÚMERO DOIS	REGISTRO GERAL
Imóvel: Apartamento Nº 81 do EDIFÍCIO PORTO SEGURO -	
<p>APARTAMENTO Nº 81 (oitenta e um), localizado no 8º e 9º ou 10º e 11º pavimento do condomínio denominado "EDIFÍCIO PORTO SEGURO" situado à Rua Afonso Cesar Siqueira, sob nº 286, desta cidade, / comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, con- tendo no 8º andar um sala em L com lareira e terraço, um lavabo, um banheiro social, quatro dormitórios, sendo duas suítes, uma / despensa, um WC de empregada, copa/cozinha, área de serviço e es- cadaria de acesso ao andar superior e no 9º andar uma sala de / estar em L com terraço, um lavabo, uma adega, solarium com depó- sito e um WC, com área útil de 254,734m2., área comum de 123,231 m2., vagas de garagem no sub-solo de 105,493m2., totalizando uma área construída de 483,458m2., correspondendo uma fração ideal / de 8,8659% do terreno, equivalente a 99,06m2., ao mesmo ficam / vinculadas as vagas de garagens de nºs 15 e 16 tipo 3(para um / carro grande), localizadas no sub-solo do edifício.-</p>	

O DE AGUIAR, protocolado em 28/01/2022 às 12:31, sob o número WSJ227002399 documento do, informe o processo 1017152-64.2020.8.26.0577 e código C64B36F.

3.1.1) Acesso:

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

- ▶ Anel Viário;
- ▶ Avenida Dr. Adhemar de Barros;
- ▶ Avenida Nove de Julho;

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

3.1.2) Tipo de ocupação circunvizinha:

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



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

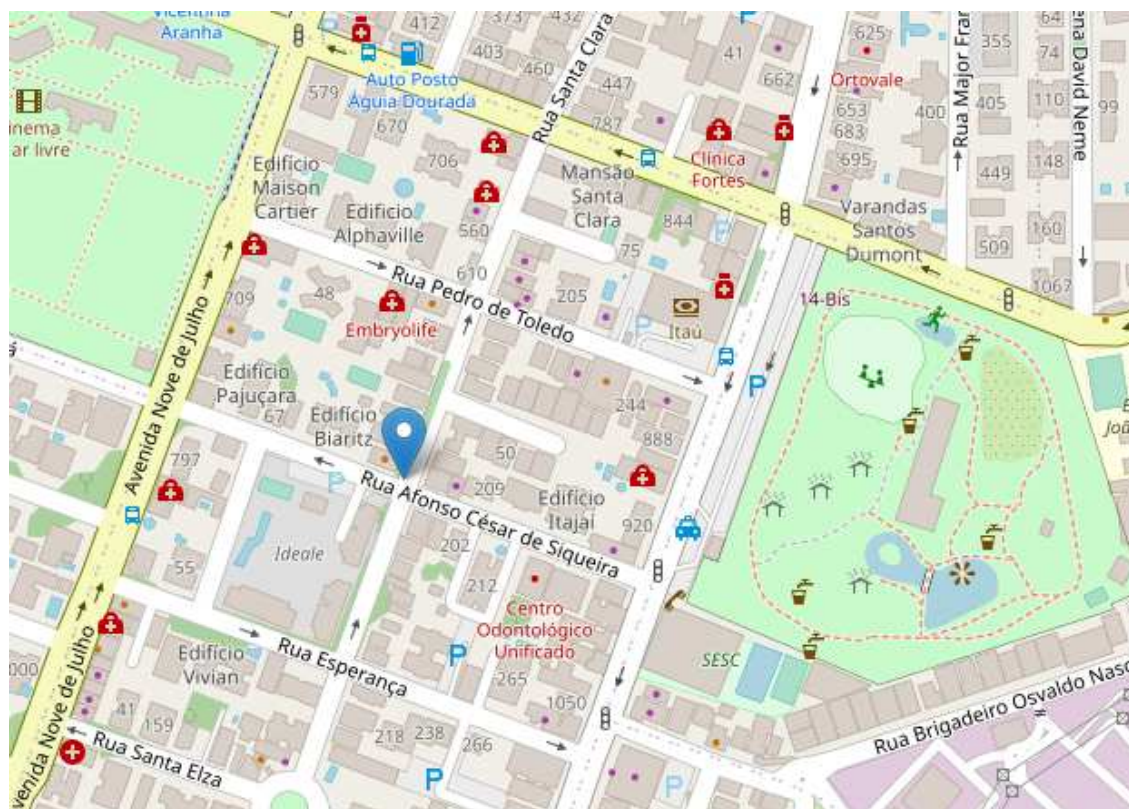
ZONA RESIDENCIAL - ZR (ART. 113) 623/2019

Zona Residencial - ZR: constitui-se de áreas consolidadas ou glebas vazias destinadas ao uso residencial unifamiliar.

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 (m²)	Testada (m)	Frontal
ZR	R	1,30	1,30	9,00	0,65	250,00	10,00	5,00	1,50	

MC: Macrozona de Consolidação / ME: Macrozona de Estruturação / MOC: Macrozona de Ocupação Controlada
 CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico / CAM: Coeficiente de Aproveitamento Máximo/ TO: Taxa de Ocupação Máxima



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

3.1.3) Infra-estrutura urbana:

O local onde está situado 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.

3.1.4) Características físicas:

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

- ▶ Idade: 33 anos;
- ▶ O condomínio é constituído por 01 bloco, com 02 apartamentos por andar cada, totalizando 16 unidades residenciais, sendo:
- ▶ Garagem no subsolo;
- ▶ Portaria com guarita e porteiro 24h;
- ▶ 2 elevadores,
- ▶ Jardins;
- ▶ Piscinas, adulto e criança
- ▶ Churrasqueira;
- ▶ Salão de ginastica;
- ▶ Salão de festas mobiliado, com banheiros e cozinha montada;
- ▶ Fachadas frontal e fachada posterior em pintura acrílica;

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

- ▶ Área Total do apartamento = 483,458m²
(Incluindo a vaga de garagem e área comum)
- ▶ Área Privativa considerada = 254,734 m²
(Adotada para fins de avaliação)

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

Amostra

Nº Am.	«VALOR»	«AREA »	R\$/m ²	«Fator Oferta»	«Unitário 2 R\$/m ² »	DORMITÓRIOS
«1»	600.000,00	177,42	3.381,81	0,90	3.043,63	4
2	500.000,00	118,00	4.237,29	0,90	3.813,56	4
3	640.000,00	120,00	5.333,33	0,90	4.800,00	4
4	650.000,00	120,00	5.416,67	0,90	4.875,00	4
5	650.000,00	130,00	5.000,00	0,90	4.500,00	4
6	670.000,00	120,00	5.583,33	0,90	5.025,00	4
«7»	742.000,00	120,00	6.183,33	0,90	5.565,00	4
8	760.000,00	213,00	3.568,08	0,90	3.211,27	4
9	848.000,00	214,00	3.962,62	0,90	3.566,36	4
10	850.000,00	130,00	6.538,46	0,90	5.884,62	4
11	850.000,00	213,00	3.990,61	0,90	3.591,55	4
12	855.000,00	214,00	3.995,33	0,90	3.595,79	4
«13»	870.000,00	114,00	7.631,58	0,90	6.868,42	4
«14»	900.000,00	214,00	4.205,61	0,90	3.785,05	4
15	650.000,00	120,00	5.416,67	0,90	4.875,00	4
16	680.000,00	110,00	6.181,82	0,90	5.563,64	4
17	690.000,00	120,00	5.750,00	0,90	5.175,00	4
18	700.000,00	125,00	5.600,00	0,90	5.040,00	4
19	745.000,00	120,00	6.208,33	0,90	5.587,50	4
20	795.000,00	144,00	5.520,83	0,90	4.968,75	4
21	850.000,00	114,00	7.456,14	0,90	6.710,53	4
22	650.000,00	130,00	5.000,00	0,90	4.500,00	4
«23»	920.000,00	209,00	4.401,91	0,90	3.961,72	4
24	680.000,00	135,00	5.037,04	0,90	4.533,33	4
25	650.000,00	130,00	5.000,00	0,90	4.500,00	4

Nº Am.	SUÍTE	BANHEIROS	GARAGEM	ÁREA DE LAZER	«ESTADO DE CONSERVAÇÃO»
«1»	1	3	2 VG COB	MEDIO	Original
2	3	3	2 VG COB	MEDIO	Regular
3	1	1	2 VG COB	MEDIO	Original
4	1	2	2 VG COB	MEDIO	Reformado
5	1	2	2 VG COB	MEDIO	Original
6	1	2	1 VG COB	SIMPLES	Original
«7»	1	2	2 VG COB	SIMPLES	Reformado
8	1	2	3 VG COB	SIMPLES	Original
9	1	3	3 VG COB	SIMPLES	Original
10	1	2	2 VG COB	MEDIO	Novo
11	1	2	3 VG COB	SIMPLES	Original
12	1	4	3 VG COB	SIMPLES	Original
«13»	1	2	3 VG COB	SIMPLES	Original
«14»	1	2	3 VG COB	SIMPLES	Original
15	1	3	2 VG COB	MEDIO	Original

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

16	1	3	2 VG COB	MEDIO	Original
17	1	1	2 VG COB	MEDIO	Original
18	1	3	2 VG COB	MEDIO	Original
19	1	3	2 VG COB	MEDIO	Original
20	1	2	2 VG COB	MEDIO	Original
21	1	2	2 VG COB	COMPLETO.	Novo
22	1	3	2 VG COB	MEDIO	Original
«23»	3	2	3 VG COB	MEDIO	Original
24	2	2	2 VG COB	MEDIO	Original
25	1	3	2 VG COB	MEDIO	Original

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

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

(b) Critério de identificação de outlier:

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

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

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

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- $R\$/m^2$: Valor Unitário por m^2 . *Equação:*
 $[VALOR] \div [AREA]$

Variáveis Independentes:

- VALOR: Valor total do imóvel.
- AREA: Area Útil em m^2 .
- Fator Oferta: Fator Oferta.
- Unitário 2 R\$/ m^2 : Valor Unitário por m^2 após o fator oferta.
Equação:
 $([VALOR] \times [Fator Oferta]) \div [AREA]$
- DORMITÓRIOS: DORMITÓRIOS.
Classificação:
 $1 = 1; 2 = 2; 3 = 3; 4 = 4; 5 = 5; 6 = 6;$
- SUÍTE: BANHEIRO SUÍTE.
Classificação:
 $NAO POSSUE = 1; 1 = 2; 2 = 3; 3 = 4; 4 = 5; 5 = 6;$

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

• BANHEIROS: BANHEIROS.

Classificação:

1 = 1; 2 = 2; 3 = 3; 4 = 4; 5 = 5;

• 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;

• ÁREA DE LAZER

Classificação:

AUSENTE = 1; SIMPLES = 2; MEDIO = 3; COMPLETO. = 4;

• ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Classificação:

Novo = 1; Reformado = 2; Original = 3; Regular = 4; Péssimo = 5;

Estatísticas Básicas

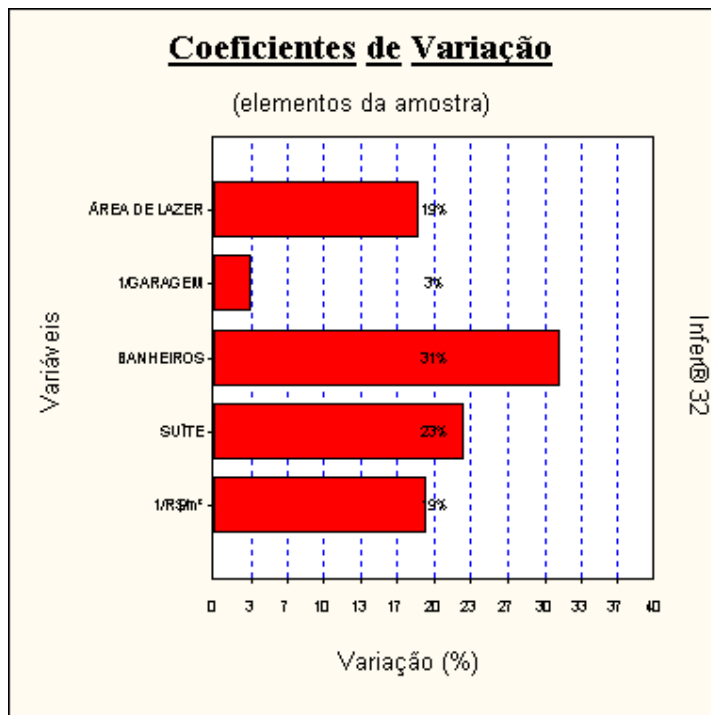
Nº de elementos da amostra : 20
 Nº de variáveis independentes : 4
 Nº de graus de liberdade : 15
 Desvio padrão da regressão : $1,5206 \times 10^{-5}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/R\$/m ²	$1,9736 \times 10^{-4}$	$3,8062 \times 10^{-5}$	19,28%
SUÍTE	2,15	0,4893	22,76%
BANHEIROS	2,40	0,7539	31,41%
1/GARAGEM	0,0707	$2,4247 \times 10^{-3}$	3,43%
ÁREA DE LAZER	2,80	0,5231	18,68%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes: 20.

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

Distribuição das Variáveis

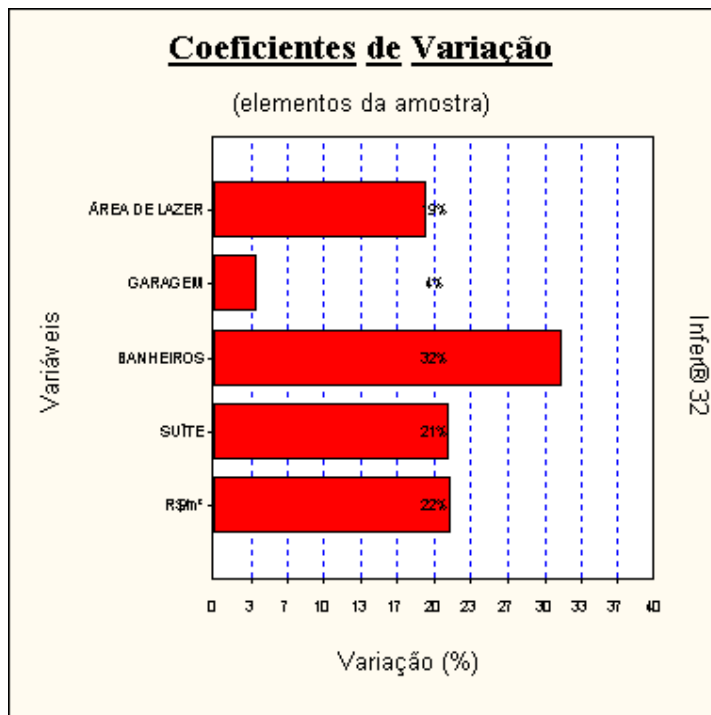


Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
R\$/m²	5239,83	968,8884	3568,08	7456,14	3888,06	18,4908
SUÍTE	2,1500	0,4893	2,0000	4,0000	2,0000	22,7609
BANHEIROS	2,4000	0,7539	1,0000	4,0000	3,0000	31,4140
GARAGEM	14,1500	0,4893	13,0000	15,0000	2,0000	3,4583
ÁREA DE LAZER	2,8000	0,5231	2,0000	4,0000	2,0000	18,6838

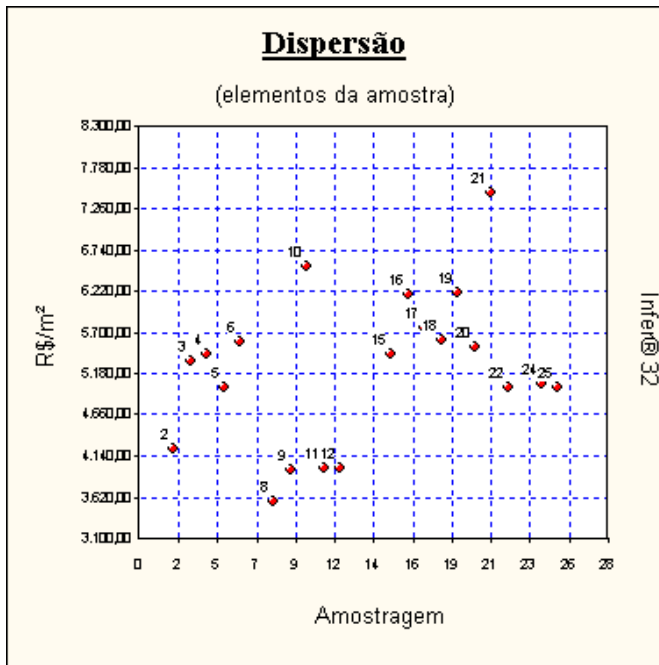
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Distribuição das Variáveis não Transformadas

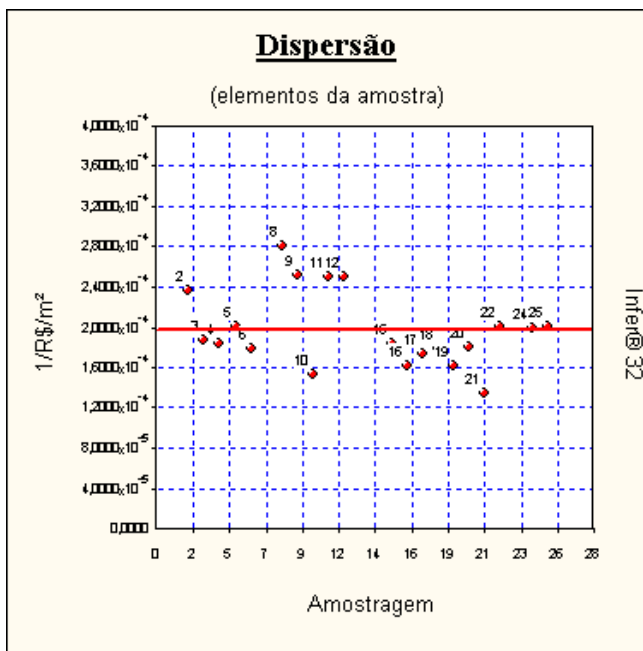


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

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 R\$/m².

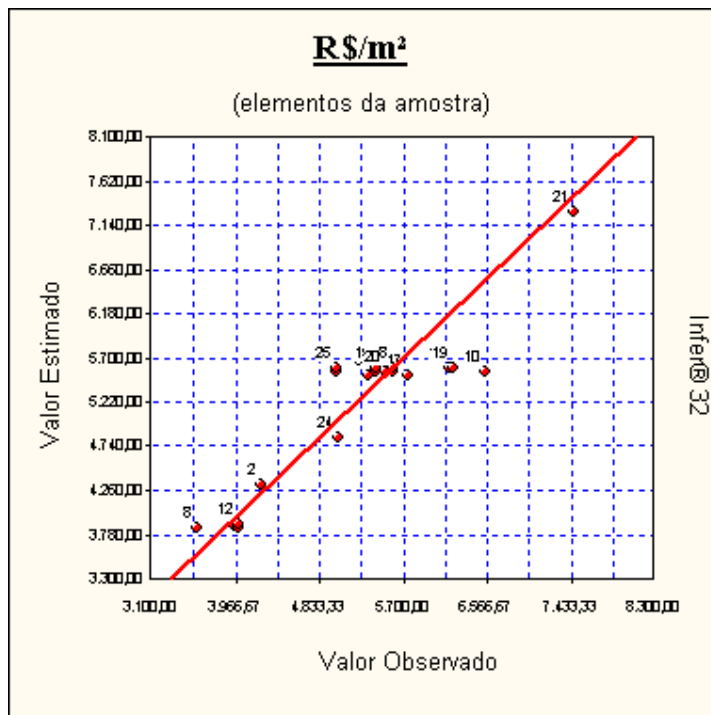
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
2	4.237,29	4.312,14	74,85	1,7664 %
3	5.333,33	5.508,43	175,10	3,2831 %
4	5.416,67	5.551,72	135,05	2,4932 %
5	5.000,00	5.551,72	551,72	11,0344 %
6	5.583,33	5.538,81	-44,52	-0,7973 %
8	3.568,08	3.848,34	280,26	7,8546 %
9	3.962,62	3.869,42	-93,20	-2,3520 %
10	6.538,46	5.551,72	-986,74	-15,0913 %
11	3.990,61	3.848,34	-142,27	-3,5651 %
12	3.995,33	3.890,73	-104,60	-2,6180 %
15	5.416,67	5.595,70	179,03	3,3051 %
16	6.181,82	5.595,70	-586,12	-9,4814 %
17	5.750,00	5.508,43	-241,57	-4,2013 %
18	5.600,00	5.595,70	-4,30	-0,0768 %
19	6.208,33	5.595,70	-612,63	-9,8679 %
20	5.520,83	5.551,72	30,89	0,5595 %
21	7.456,14	7.287,67	-168,47	-2,2595 %
22	5.000,00	5.595,70	595,70	11,9140 %
24	5.037,04	4.837,42	-199,62	-3,9631 %
25	5.000,00	5.595,70	595,70	11,9140 %

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



Modelo da Regressão

$$1/[R\$/m^2] = 8,1081 \times 10^{-4} + 2,6597 \times 10^{-5} \times [\text{SUÍTE}] - 1,4157 \times 10^{-6} \times [\text{BANHEIROS}] - 7,7326 \times 10^{-3} / [\text{GARAGEM}] - 4,2906 \times 10^{-5} \times [\text{ÁREA DE LAZER}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[R\$/m^2] = 1 / (8,1081 \times 10^{-4} + 2,6597 \times 10^{-5} \times [\text{SUÍTE}] - 1,4157 \times 10^{-6} \times [\text{BANHEIROS}] - 7,7326 \times 10^{-3} / [\text{GARAGEM}] - 4,2906 \times 10^{-5} \times [\text{ÁREA DE LAZER}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
SUÍTE	b1 = 2,6597x10 ⁻⁵	7,2732x10 ⁻⁶	1,6846x10 ⁻⁵	3,6347x10 ⁻⁵
BANHEIROS	b2 = -1,4156x10 ⁻⁶	4,8584x10 ⁻⁶	-7,9289x10 ⁻⁶	5,0976x10 ⁻⁶
GARAGEM	b3 = -7,7325x10 ⁻³	1,6464x10 ⁻³	-9,9397x10 ⁻³	-5,5253x10 ⁻³
ÁREA DE LAZER	b4 = -4,2906x10 ⁻⁵	7,5357x10 ⁻⁶	-5,3008x10 ⁻⁵	-3,2803x10 ⁻⁵

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/05/2022 às 22:15, sob o número WSJ2270202060579. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017152-64.2020.8.26.0577 e código D4007D2.

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) : 0,9349
 Valor t calculado : 10,20
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,131 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8740
 Coeficiente r² ajustado : 0,8404

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	R\$/m ²	SUÍTE	BANHEIROS	GARAGEM
R\$/m²	3,9473x10 ⁻³	8,0661x10 ⁻⁷	8,5652x10 ⁻³	9,6083x10 ⁻³	2,7801x10 ⁻⁴
SUÍTE	43,0000	8,5652x10 ⁻³	97,0000	104,0000	3,0443
BANHEIROS	48,0000	9,6083x10 ⁻³	104,0000	126,0000	3,3871
GARAGEM	1,4150	2,7801x10 ⁻⁴	3,0443	3,3871	0,1002
ÁREA DE LAZER	56,0000	0,0107	121,0000	133,0000	3,9728

	ÁREA DE LAZER
R\$/m²	0,0107
SUÍTE	121,0000
BANHEIROS	133,0000
GARAGEM	3,9728
ÁREA DE LAZER	162,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,4057x10 ⁻⁸	4	6,0142x10 ⁻⁹	26,01
Residual	3,4686x10 ⁻⁹	15	2,3124x10 ⁻¹⁰	
Total	2,7525x10⁻⁸	19	1,4487x10⁻⁹	

F Calculado : 26,01
 F Tabelado : 4,058 (para o nível de significância de 2,000 %)

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

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

Correlações Parciais

	R\$/m ²	SUÍTE	BANHEIRO S	GARAGE M	ÁREA DE LAZER
R\$/m ²	1,0000	0,2216	0,2469	-0,7199	-0,7639
SUÍTE	0,2216	1,0000	0,1141	0,0902	0,1234
BANHEIROS	0,2469	0,1141	1,0000	-0,2552	-0,1868
GARAGEM	-0,7199	0,0902	-0,2552	1,0000	0,4499
ÁREA DE LAZER	-0,7639	0,1234	-0,1868	0,4499	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	R\$/m ²	SUÍTE	BANHEIRO S	GARAGEM	ÁREA DE LAZER
R\$/m ²	1,000x10 ³⁸	0,880	0,987	-4,017	-4,585
SUÍTE	0,880	1,000x10 ³⁸	0,445	0,351	0,481
BANHEIROS	0,987	0,445	1,000x10 ³⁸	-1,022	-0,737
GARAGEM	-4,017	0,351	-1,022	1,000x10 ³⁸	1,951
ÁREA DE LAZER	-4,585	0,481	-0,737	1,951	1,000x10 ³⁸

Valor t tabelado (t crítico): 2,131 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,3406

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
SUÍTE	b1	3,731	0,20%	Sim
BANHEIROS	b2	-0,306	76%	Não
GARAGEM	b3	-5,374	7,7x10 ^{-3%}	Sim
ÁREA DE LAZER	b4	-6,434	1,1x10 ^{-3%}	Sim

Um dos regressores não é importante na formação 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

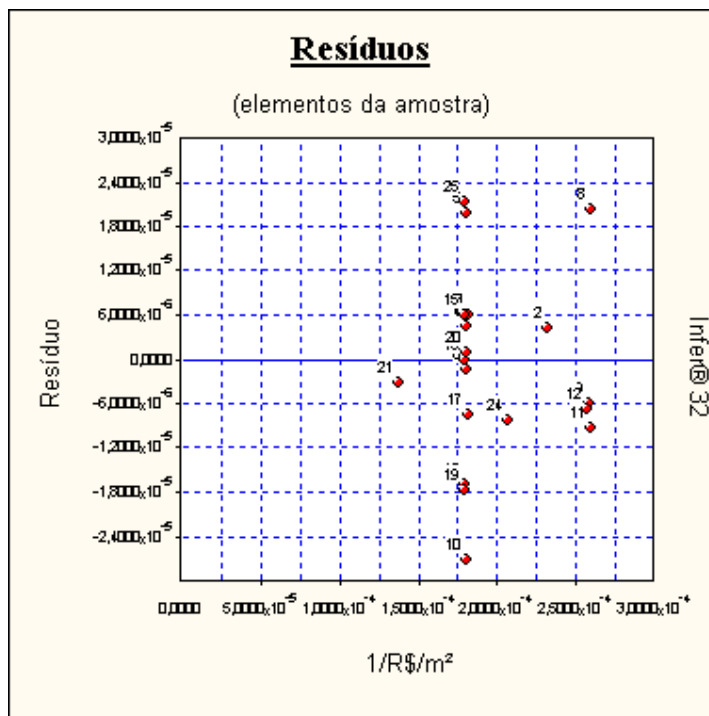
Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 0,8662

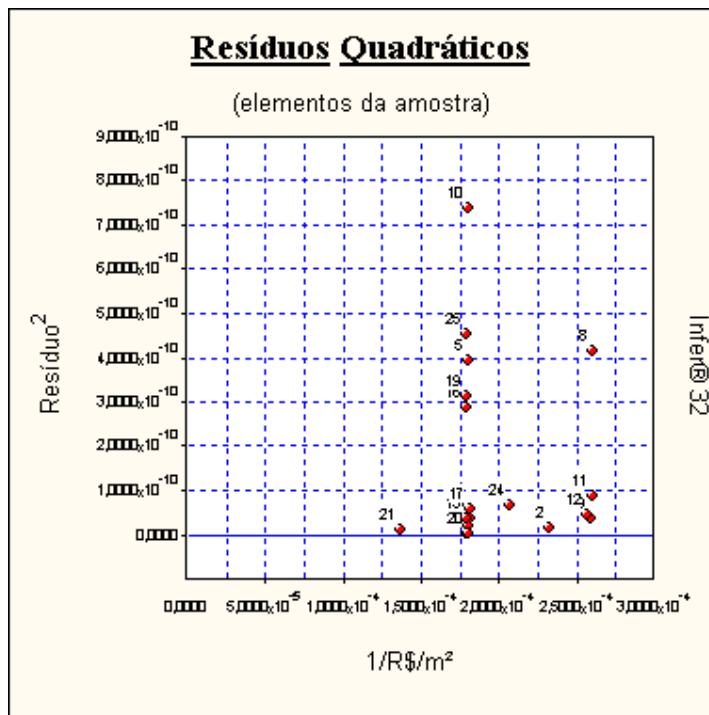
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
SUÍTE	b1	3,657	0,12%
BANHEIROS	b2	-0,291	39%
GARAGEM	b3	-4,697	1,4x10 ⁻² %
ÁREA DE LAZER	b4	-5,694	2,1x10 ⁻³ %

Resíduos x Valor Estimado



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

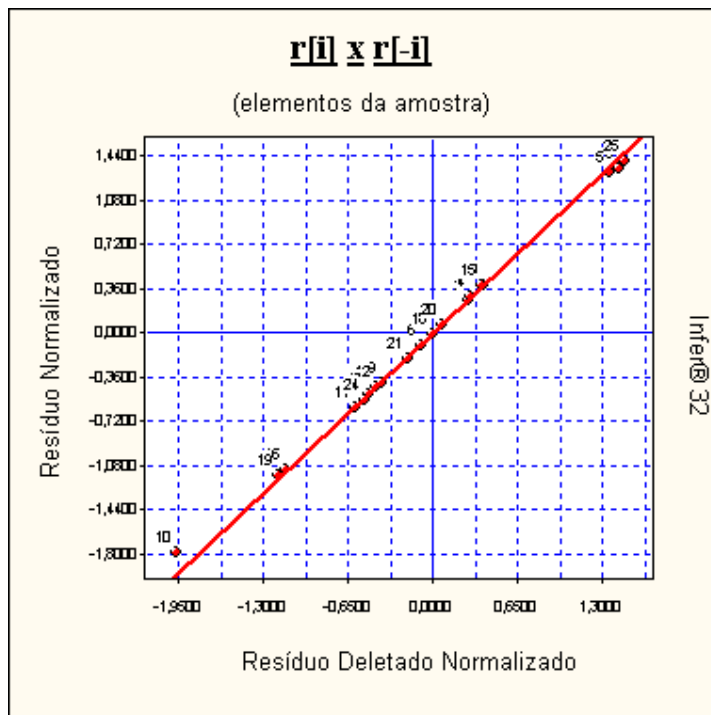


Resíduo x Resíduo Deletado

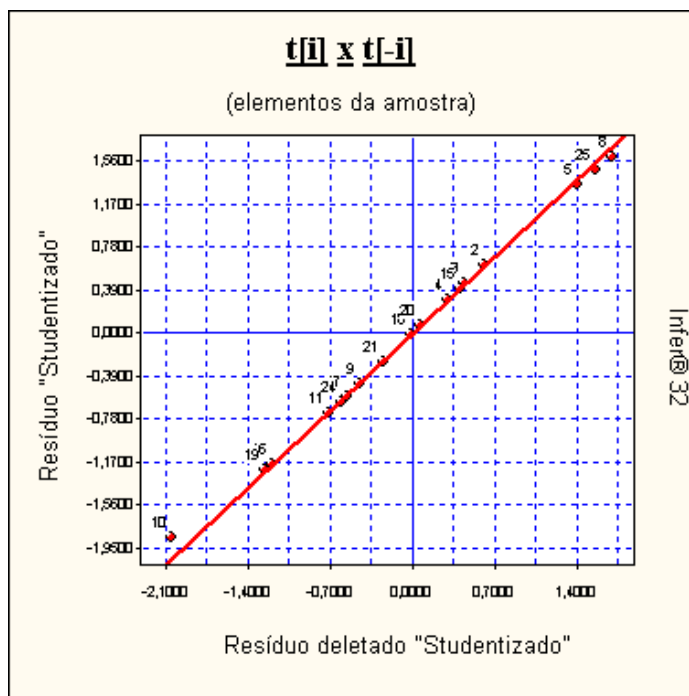


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos Deletados Normalizados



Resíduos Deletados Studentizados



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

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 20
 Graus de liberdade : 19
 Valor médio : $-7,2130 \times 10^{-23}$
 Variância : $1,7343 \times 10^{-10}$
 Desvio padrão : $1,3169 \times 10^{-5}$
 Desvio médio : $1,0433 \times 10^{-5}$
 Variância (não tendenciosa) : $2,3124 \times 10^{-10}$
 Desvio padrão (não tend.) : $1,5206 \times 10^{-5}$
 Valor mínimo : $-2,7183 \times 10^{-5}$
 Valor máximo : $2,1291 \times 10^{-5}$
 Amplitude : $4,8474 \times 10^{-5}$
 Número de classes : 5
 Intervalo de classes : $9,6948 \times 10^{-6}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-7,2130 \times 10^{-23}$
 Momento central de 2ª ordem : $1,7343 \times 10^{-10}$
 Momento central de 3ª ordem : $1,7250 \times 10^{-16}$
 Momento central de 4ª ordem : $8,6252 \times 10^{-18}$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,0755	0	0
Curtose	283,7476	0	Indefinido

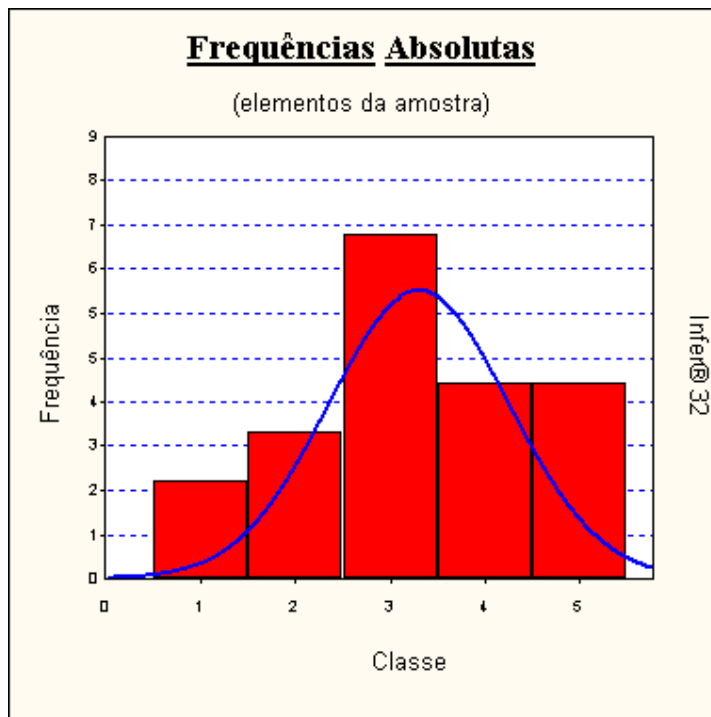
Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

Intervalos de Classes

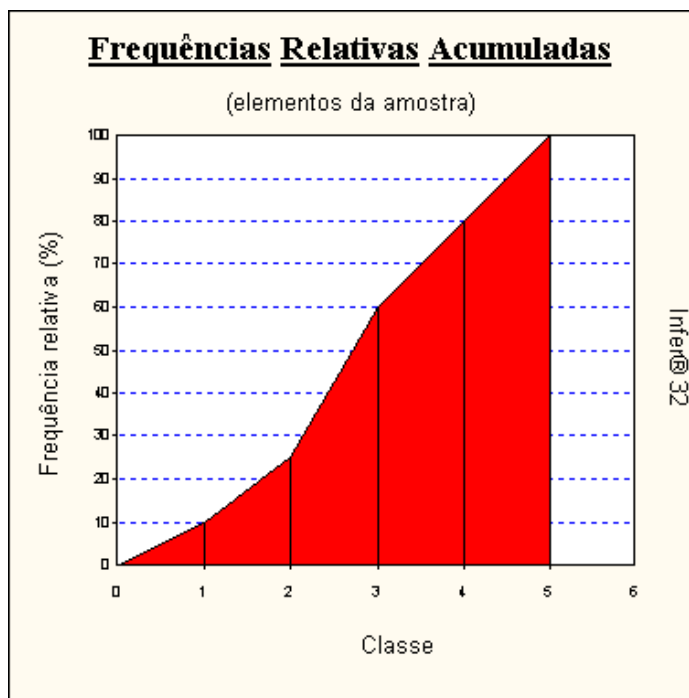
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-2,7183 \times 10^{-5}$	$-1,7488 \times 10^{-5}$	2	10,00	$-2,2408 \times 10^{-5}$
2	$-1,7488 \times 10^{-5}$	$-7,7933 \times 10^{-6}$	3	15,00	$-1,1466 \times 10^{-5}$
3	$-7,7933 \times 10^{-6}$	$1,9014 \times 10^{-6}$	7	35,00	$-3,4433 \times 10^{-6}$
4	$1,9014 \times 10^{-6}$	$1,1596 \times 10^{-5}$	4	20,00	$5,1134 \times 10^{-6}$
5	$1,1596 \times 10^{-5}$	$2,1291 \times 10^{-5}$	4	20,00	$2,0717 \times 10^{-5}$

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

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.	R\$/m ²	Erro/Desvio Padrão(*)
1	3381,8100	2,2238x10 ⁸
7	6183,3300	4,0661x10 ⁸
13	7631,5800	5,0185x10 ⁸
14	4205,6100	2,7656x10 ⁸
23	4401,9100	2,8947x10 ⁸

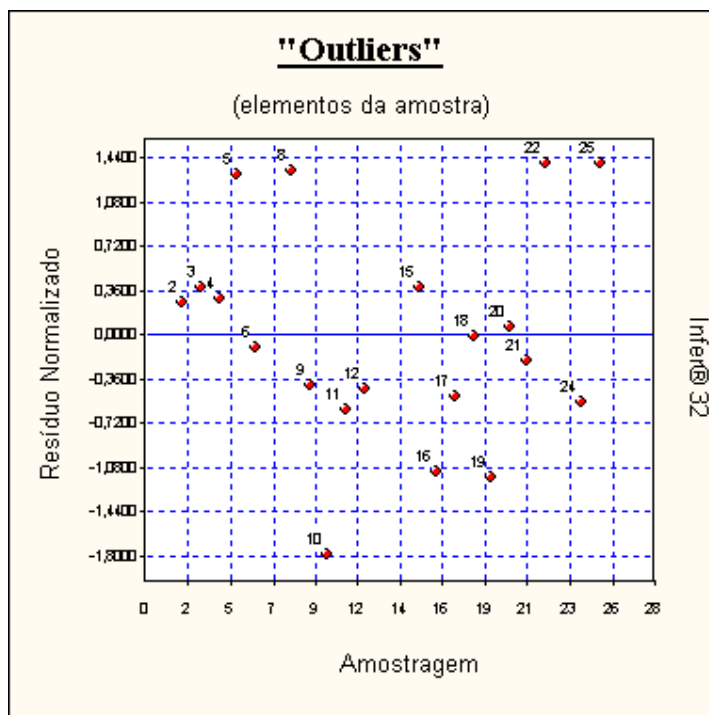
Presença de Outliers

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: 7,567 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
2	0,3233	0,8093	Sim
3	0,0123	0,2349	Sim
4	$1,5019 \times 10^{-3}$	0,0738	Sim
5	0,0294	0,0738	Sim
6	0,0877	0,8669	Sim
8	0,2194	0,2991	Sim
9	0,0136	0,2443	Sim
10	0,0550	0,0738	Sim
11	0,0452	0,2991	Sim
12	0,0419	0,3937	Sim
15	$4,5241 \times 10^{-3}$	0,1169	Sim
16	0,0372	0,1169	Sim
17	0,0201	0,2349	Sim
18	$2,4445 \times 10^{-6}$	0,1169	Sim
19	0,0403	0,1169	Sim
20	$7,5637 \times 10^{-5}$	0,0738	Sim
21	$8,3539 \times 10^{-3}$	0,3827	Sim
22	0,0587	0,1169	Sim
24	0,0237	0,2375	Sim
25	0,0587	0,1169	Sim

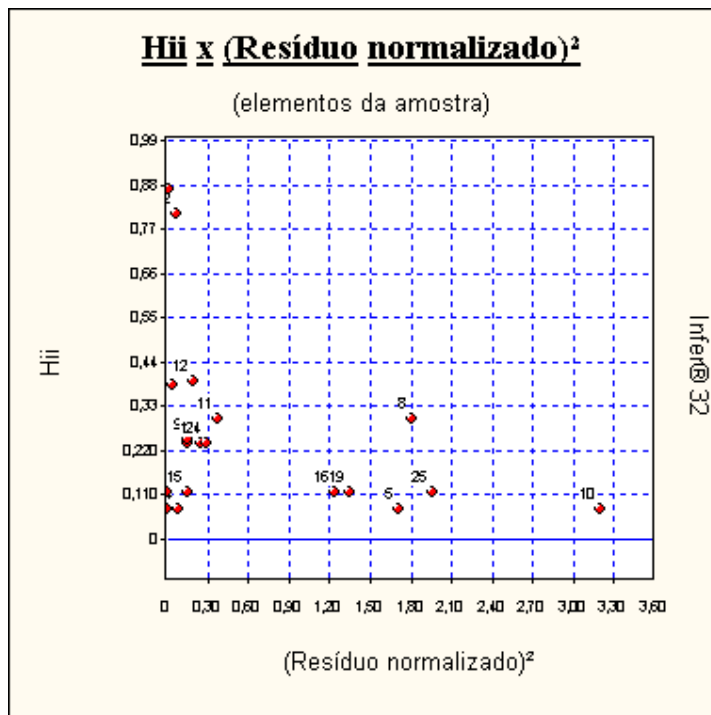
(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

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



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	65,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	95,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/05/2022 às 22:15, sob o número WSJ22702060579. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017152-64.2020.8.26.0577 e código D4007D2.

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
10	-2,7183x10 ⁻⁵	0,0369	0,0500	0,0369	0,0130
19	-1,7634x10 ⁻⁵	0,1231	0,1000	0,0730	0,0230
16	-1,6944x10 ⁻⁵	0,1326	0,1500	0,0325	0,0174
11	-9,2641x10 ⁻⁶	0,2712	0,2000	0,1211	0,0711
24	-8,1925x10 ⁻⁶	0,295	0,2500	0,0950	0,0450
17	-7,6269x10 ⁻⁶	0,308	0,3000	0,0579	7,9912x10 ⁻³
12	-6,7288x10 ⁻⁶	0,329	0,3500	0,0290	0,0209
9	-6,0784x10 ⁻⁶	0,345	0,4000	5,3178x10 ⁻³	0,0553
21	-3,1004x10 ⁻⁶	0,419	0,4500	0,0192	0,0307
6	-1,4394x10 ⁻⁶	0,462	0,5000	0,0122	0,0377
18	-1,3729x10 ⁻⁷	0,496	0,5500	3,6018x10 ⁻³	0,0536
20	1,0078x10 ⁻⁶	0,526	0,6000	0,0235	0,0735
2	4,0962x10 ⁻⁶	0,606	0,6500	6,1779x10 ⁻³	0,0438
4	4,4908x10 ⁻⁶	0,616	0,7000	0,0338	0,0838
15	5,9065x10 ⁻⁶	0,651	0,7500	0,0488	0,0988
3	5,9600x10 ⁻⁶	0,652	0,8000	0,0975	0,1475
5	1,9875x10 ⁻⁵	0,904	0,8500	0,1043	0,0543
8	2,0410x10 ⁻⁵	0,910	0,9000	0,0602	0,0102
25	2,1291x10 ⁻⁵	0,919	0,9500	0,0192	0,0307
22	2,1291x10 ⁻⁵	0,919	1,0000	0,0307	0,0807

Maior diferença obtida: 0,1475

Valor crítico: 0,2940 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

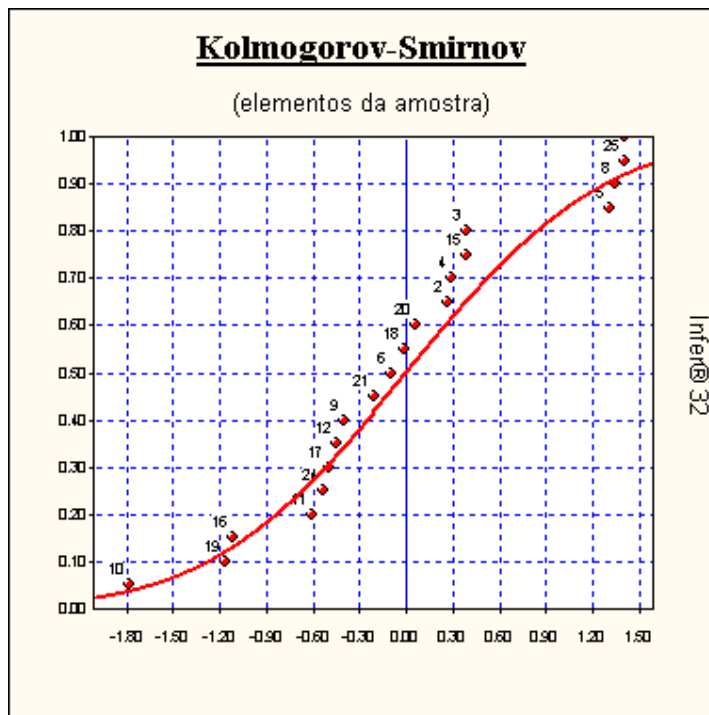
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

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 ..	: 9
Número de elementos negativos .	: 11
Número de sequências	: 11
Média da distribuição de sinais	: 10
Desvio padrão	: 2,236

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior	: 0,2786
Limite superior .	: -0,1857
Intervalo para a normalidade:	[-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

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

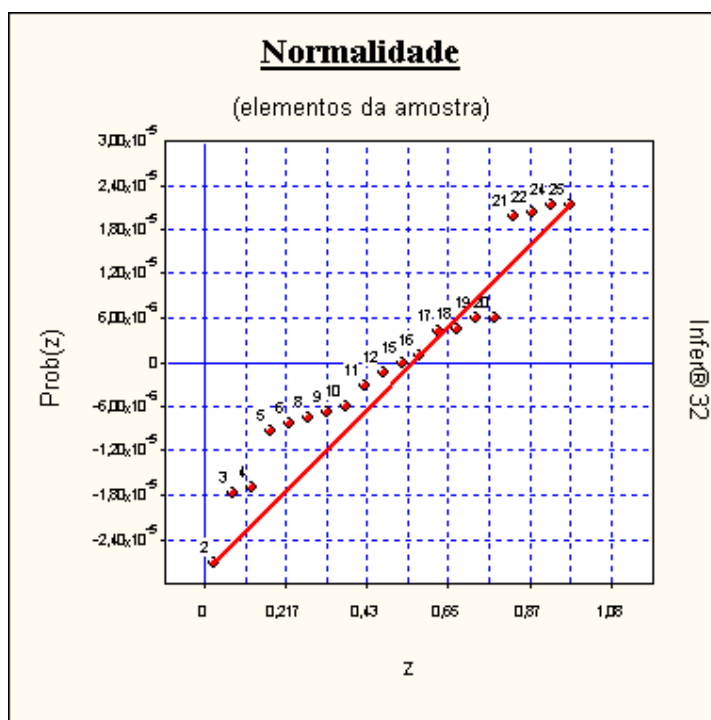
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,4472
 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) : 1,8674
 (nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,90
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,10

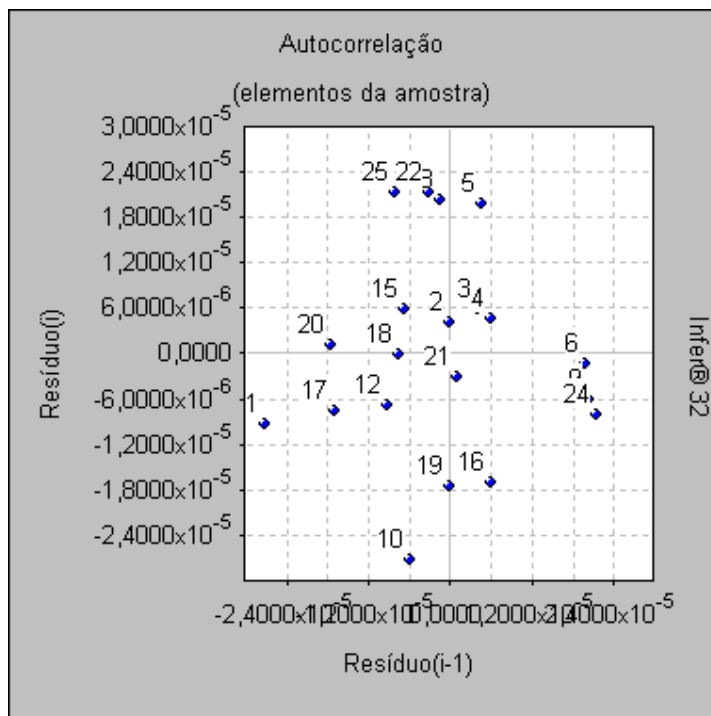
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,83 4-DU = 2,17

***Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.***

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

A autocorrelação (ou autorregressão) 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.

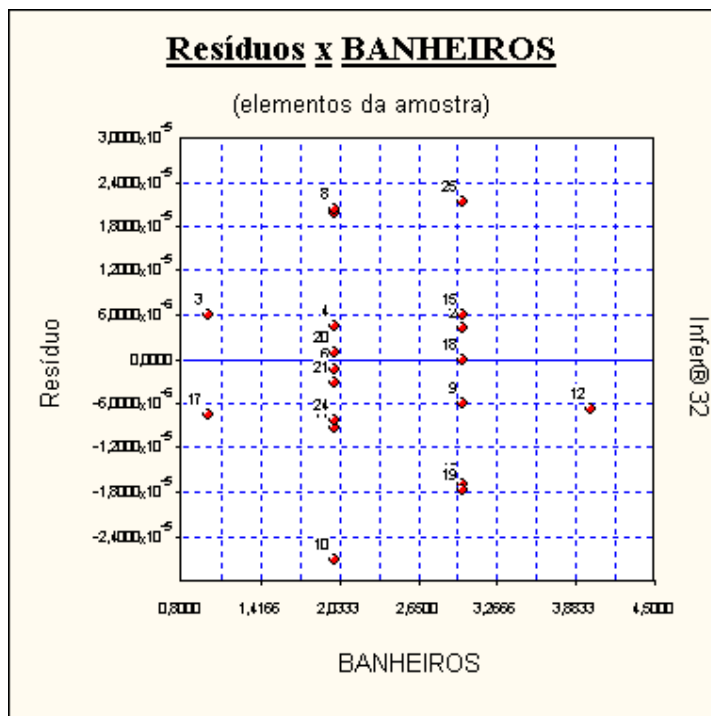
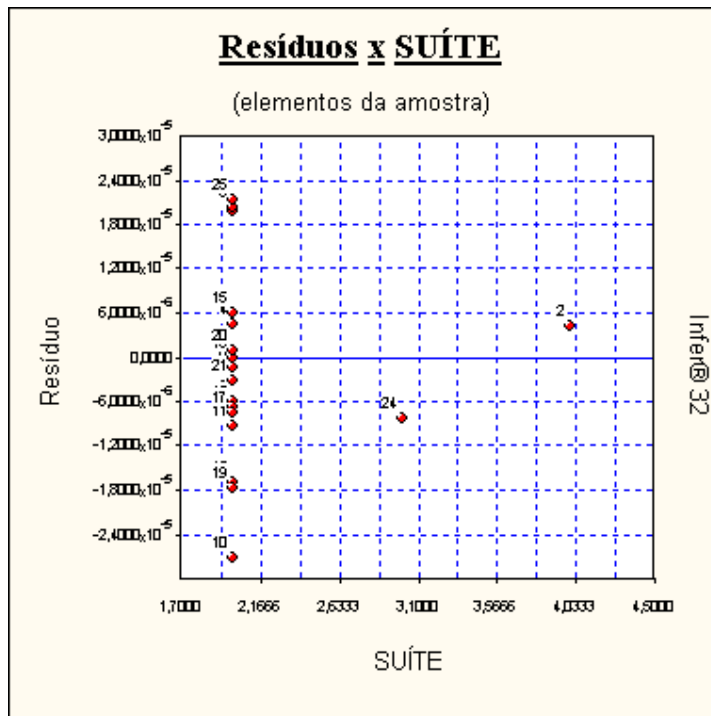
Gráfico de Autocorrelação



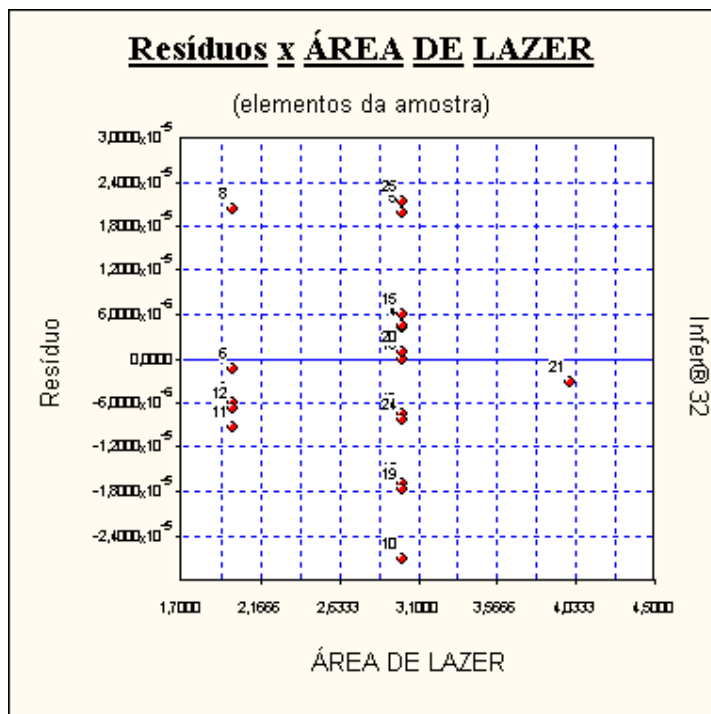
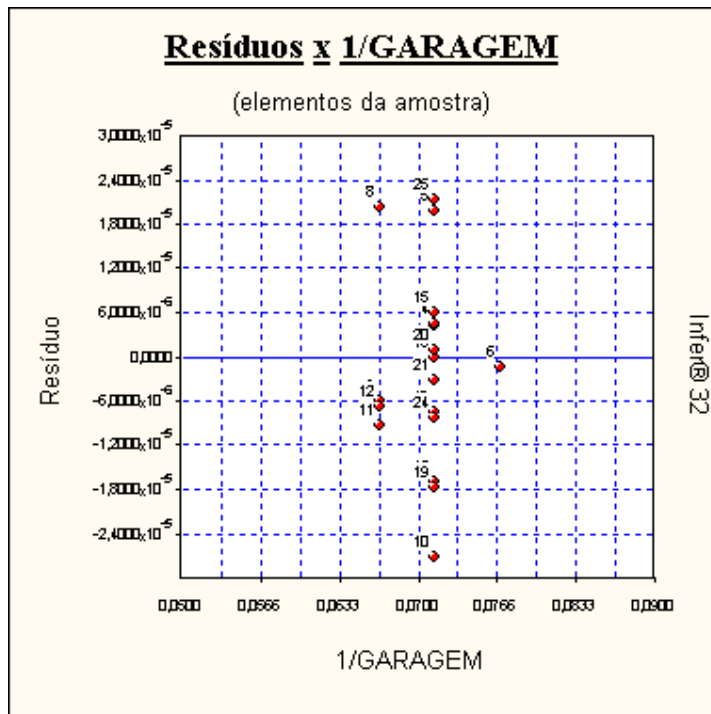
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



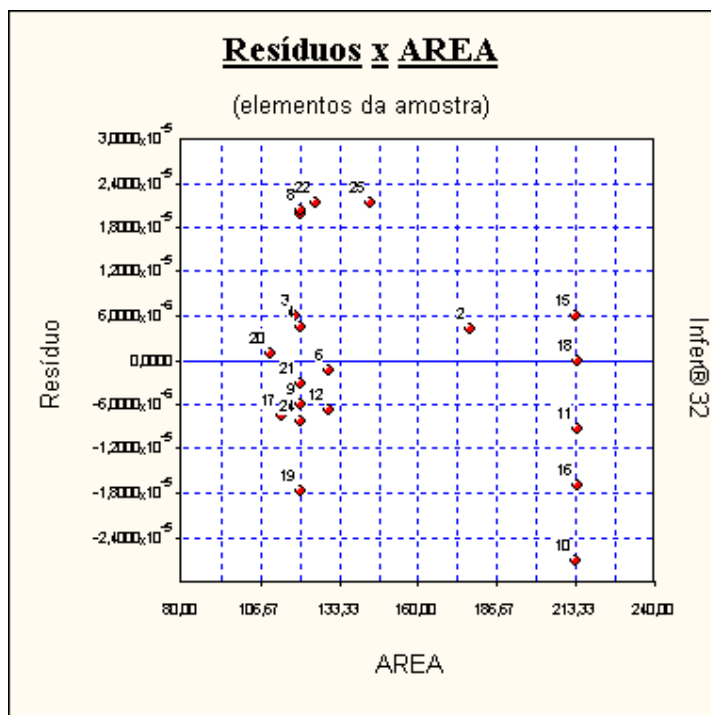
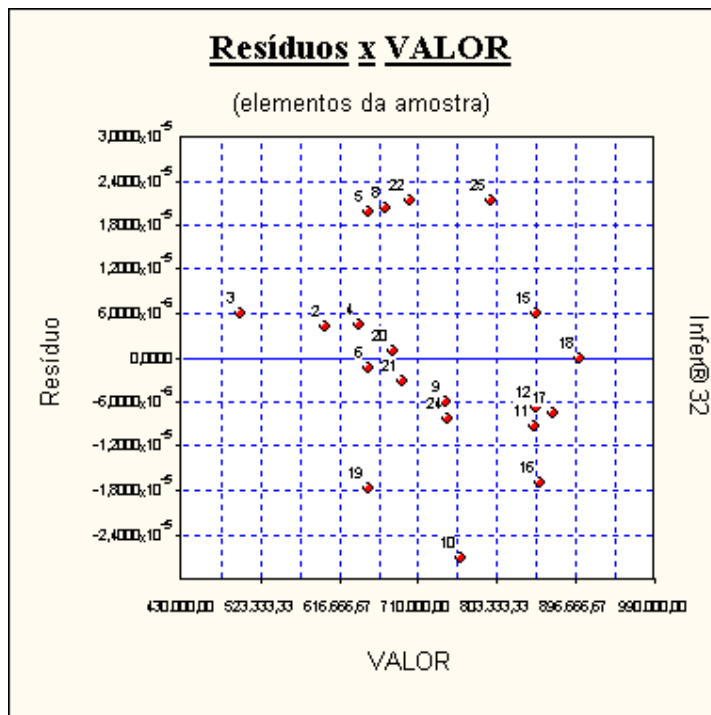
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



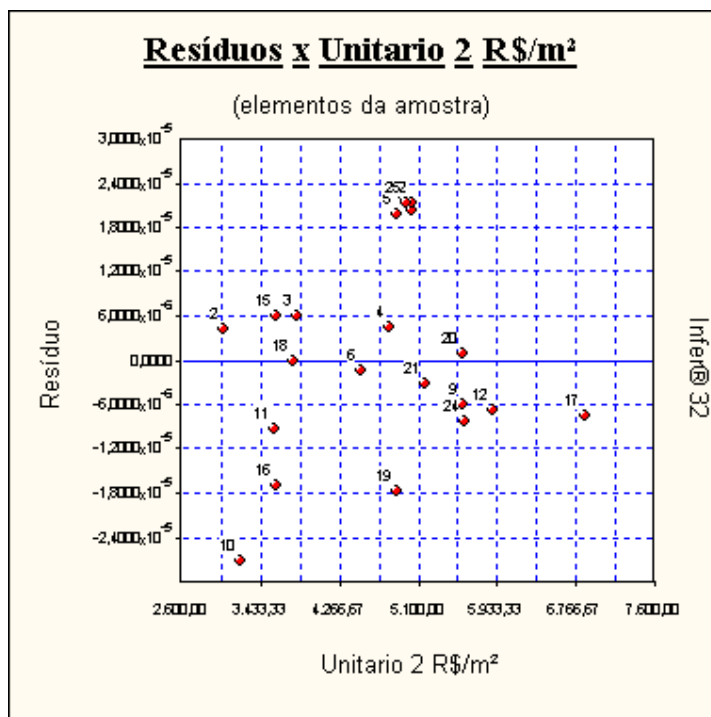
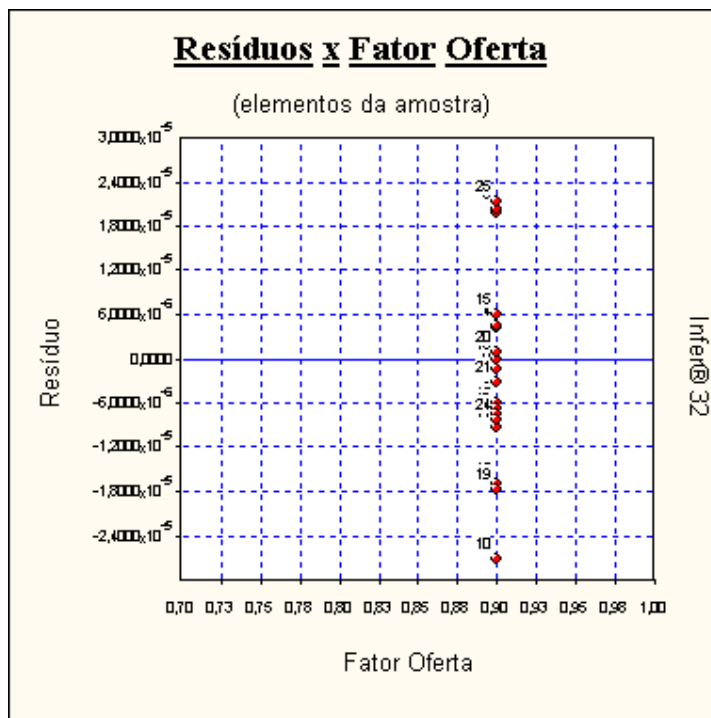
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/05/2022 às 22:15, sob o número WSJ22702060579. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017152-64.2020.8.26.0577 e código D4007D2.

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

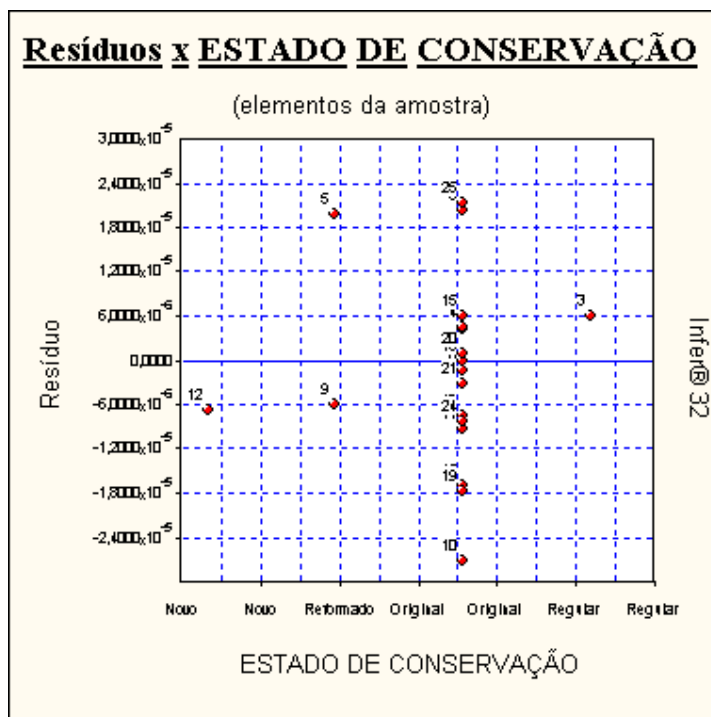
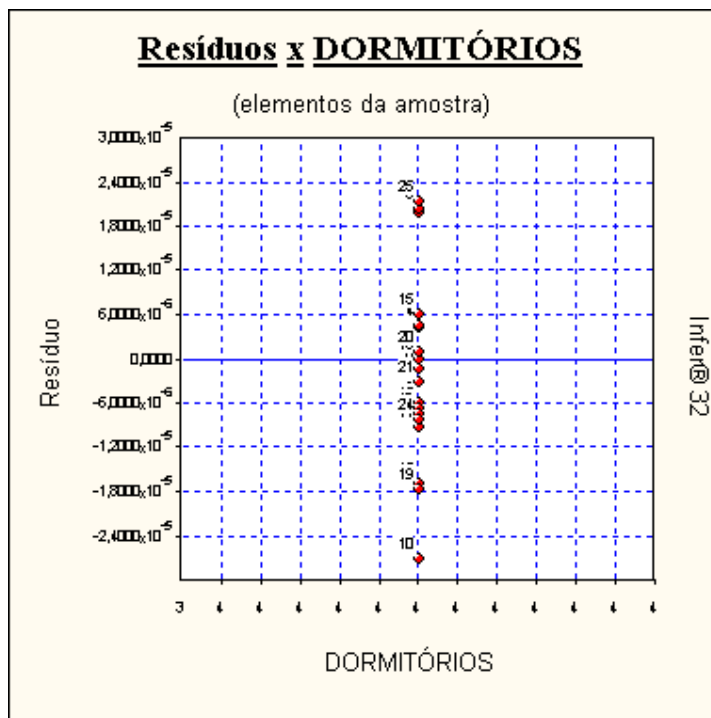
Resíduos x Variáveis Omitidas



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
SUÍTE	1	3	2
BANHEIROS	1	4	3
GARAGEM	1 VG COB	3 VG COB	2 VG COB
ÁREA DE LAZER	SIMPLES	COMPLETO.	MEDIO

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- DORMITÓRIOS = 4
- SUÍTE = 2
- BANHEIROS = 3
- GARAGEM = 2 VG COB
- ÁREA DE LAZER = MEDIO

Estima-se R\$/m² do APARTAMENTO = R\$/m² 4.870,77

O modelo utilizado foi:

$$[R\$/m^2] = 1/(8,1081 \times 10^{-4} + 2,6597 \times 10^{-5} \times [SUÍTE] - 1,4157 \times 10^{-6} \times [BANHEIROS] - 7,7326 \times 10^{-3} / [GARAGEM] - 4,2906 \times 10^{-5} \times [ÁREA DE LAZER])$$

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

Mínimo: R\$/m² 4.647,35
Máximo: R\$/m² 5.116,76

Valor de mercado obtido = R\$ 1.240.732,28
Valor de mercado mínimo = R\$ 1.183.820,36
Valor de mercado máximo = R\$ 1.303.392,60

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

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
SUÍTE	1	3	2	Dentro do intervalo	Aprovada
BANHEIROS	1	4	3	Dentro do intervalo	Aprovada
GARAGEM	1 VG COB	3 VG COB	2 VG COB	Dentro do intervalo	Aprovada
ÁREA DE LAZER	SIMPLES	COMPLETO.	MEDIO	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.

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
SUÍTE	5.595,70	4.312,14	4.870,77	Dentro do intervalo
BANHEIROS	4.804,52	4.904,59	4.870,77	Dentro do intervalo
GARAGEM	6.141,77	4.130,05	4.870,77	Dentro do intervalo
ÁREA DE LAZER	4.028,81	6.157,64	4.870,77	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
SUÍTE	Aprovada
BANHEIROS	Aprovada
GARAGEM	Aprovada
ÁREA DE 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 - Precisão -
SUÍTE	4.681,78	5.075,67	393,89	8,07 %
BANHEIROS	4.779,79	4.965,29	185,50	3,81 %
GARAGEM	4.835,55	4.906,52	70,97	1,46 %
ÁREA DE LAZER	4.823,31	4.919,19	95,88	1,97 %
E(R\$/m²)	4.386,81	5.474,76	1.087,95	22,06 %
Valor estimado	4.647,35	5.116,76	469,41	9,61 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

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

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
SUÍTE	-631,0096	-0,3887%
BANHEIROS	33,5856	0,0207%
GARAGEM	-935,9724	-2,6903%
ÁREA DE LAZER	1017,9274	0,6270%

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

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

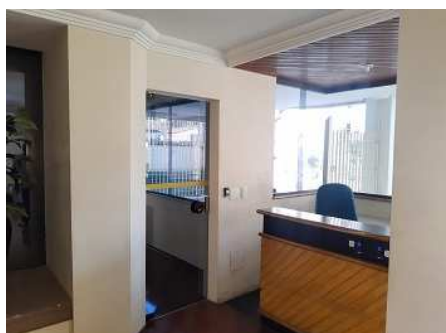
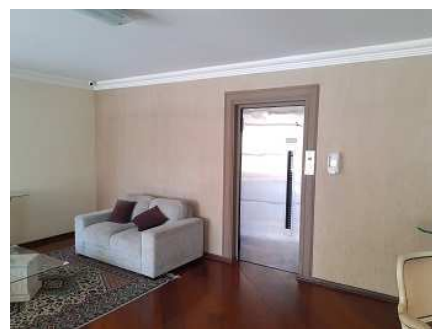
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

RELATÓRIO FOTOGRAFICO

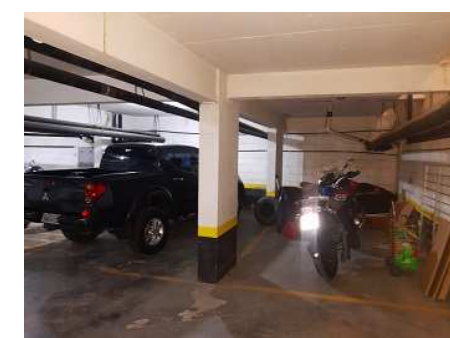
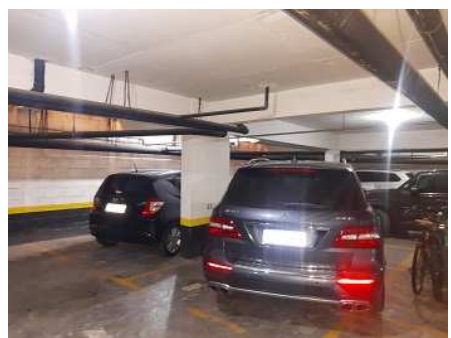


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

ÁREA INTERNA DO CONDOMÍNIO



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

CONCLUSÃO

Por tratar-se de uma amostra com elementos exclusivamente de ofertas, o resultado da avaliação ficou entre o Limite Inferior do intervalo calculado e a Estimativa de Tendência Central.

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 do imóvel à data da avaliação **deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é de R\$ 1.183.820,36 (hum milhão cento e oitenta e três mil oitocentos e vinte reais e trinta e seis centavos).**



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



PREFEITURA DE SAO JOSE DOS CAMPOS

fls. 265

SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS ATUALIZADOS EXERCÍCIO 2022

CERTIDÃO Nº 742921

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

Inscrição Imobiliária: 42.0026.0011.0014

Dados Gerais

Logradouro:		Nº	Complemento		CEP
R AFONSO CESAR DE SIQUEIRA		286	***		12243-710
Unidade	Bloco	Garagem	Quadra	Lote	Bairro/Loteamento
81	***	***	H	11,2P,1P	VILA JACY VILA JACY
Identificação Uso		Padrão		Transcrição/Matricula	
20 - Apartamento		Padrão 4		94557	

Terreno

Area (m²)	Area Excedente (m²)	Area Total (m²)	Valor m²(R\$)
66,00	0,00	66,00	1.198,50

Construções

Tipo	Identificação	Padrão	Area Construída	Valor m² (R\$)	Ano	Obsolescência
Apartamento	Area Total	Padrão 4	312,00	2.988,35	1989	0,66
Total:			312,00			

Valores Venais

Terreno (R\$)	Construção (R\$)	Área Excedente (R\$)	Total do Imóvel (R\$)
83.219,07	647.667,48	0,00	730.886,55

Benefício Fiscal

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

Documento emitido via internet em 26/05/2022 07:13:57

Numero de Controle: CVVB6FM97TTVAX3FGPYL0KM742921**Valido até: 10/06/2022**A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no site da Prefeitura, no endereço <http://www.sjc.sp.gov.br>

iptu2022

SEU IMPOSTO RETORNANDO PARA A CIDADE

fls. 266

Carta

9912470278/2019-DR/SPI
Município de São José
dos Campos

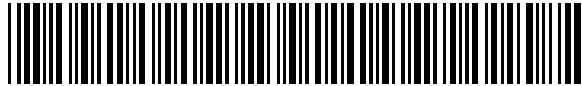
Correios

DEVOLUÇÃO
ELETRÔNICA
CORREIOS

42.0026.0011.0014



R AFONSO CESAR DE SIQUEIRA, 286 Apto: 81
VILA JACY
12243-710
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP



202211461895



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS



**MUDE SUA
CABEÇA.
MUDE PARA A
SUSTENTABILIDADE.**

www.SJC.sp.gov.br



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS



PAGUE SEU IPTU À VISTA COM 7,5% DE DESCONTO

INSTRUÇÕES PARA ISENÇÕES

- Os pedidos deverão ser protocolados até o vencimento da 1ª parcela.
- Somente poderão gozar dos benefícios os imóveis quites com os exercícios anteriores.
- Isenção para aposentado ou pensionista com renda de até 2 salários mínimos e que possua um único imóvel Residencial, Padrão 1 e 2 ou Apartamento Padrão 1, de sua exclusiva propriedade e que lhe sirva de moradia.
- Isenção para desempregado ou integrante do programa Pró-trabalho, proprietário de único imóvel Residencial, Padrão 1 e 2 ou Apartamento Padrão 1, que lhe sirva de moradia ou terreno de até 600 m².
- Redução de 30% por até 3 anos para terrenos em fase de construção, com projeto aprovado pela Prefeitura até 31/12/2021.

INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO

- Até a data de vencimento, poderá ser pago: Caixa Econômica Federal, Lotérica, SICOOB-CRESSEM e BANCOOB-SICOOB: no quichê, autoatendimento, internet ou Pix pelo QR CODE do seu carnê. Santander, Itaú e Bradesco: no autoatendimento, internet ou Pix pelo QR CODE do seu carnê. Banco do Brasil: internet ou autoatendimento (com cartão de qualquer banco) ou Pix pelo QR CODE do seu carnê.
- Após o vencimento, retirar a guia atualizada no site da prefeitura www.sjc.sp.gov.br/iptu
- O pagamento deste carnê não quita débitos anteriores.
- As parcelas vencidas estão sujeitas: atualização monetária, multa de 3% e juros de 0,5% ao mês sobre o valor dos tributos atualizados.

POSTOS DE ATENDIMENTO

Regional Leste

R. Felício Savastano, 120
Vila Industrial - 3912-7717

Regional Norte

Rua Guarani, 141
Santana - 3921-7558

Regional Sul

Av. Salinas, 170
Bosque dos Eucaliptos
3939-9739

Eugênio de Melo

R. XV de Novembro, 259
3908-5914

Paço Municipal

Rua José de Alencar, 123
Centro - 3042-2799 ou 156

Este documento é cópia do original, assinado originalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/05/2022 às 22:15, sob o número WSJC22702060579. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017152-64.2020.8.26.0577 e código D4007D4.



NOTA JOSEENSE

O QUE É A NOTA JOSEENSE?

É a nota fiscal de serviços eletrônica emitida por empresas prestadoras de serviços como escolas, estacionamentos, academias, clínicas, laboratórios médicos, cabeleireiros e outros.

COMO SABER QUEM EMITE NOTA JOSEENSE?

Os estabelecimentos são identificados com o cartaz: **"Aqui tem Nota Joseense"** Confira a lista completa no site.

Agora você concorre a **R\$ 300.000,00** por ano!

Serão três sorteios de R\$ 100.000,00:
- PÁSCOA - ANIVERSÁRIO DA CIDADE - NATAL

POR QUE DEVO PEDIR A NOTA JOSEENSE?

Porque você concorre a prêmios em dinheiro e ajuda a Prefeitura na arrecadação de recursos para investir mais em saúde, educação e serviços para a cidade.

COMO CONCORRER AOS PRÊMIOS?

Faça seu cadastro no site da Prefeitura e peça sempre a Nota Joseense, informando seu CPF ao pagar por um serviço na cidade.

COMO FUNCIONA O SORTEIO?

A cada R\$ 10,00 em notas você tem direito a um cupom para o sorteio.

INFORMAÇÕES: WWW.SJC.SP.GOV.BR/NOTAJOSEENSE

DEMONSTRATIVO DE LANÇAMENTO									
DADOS DO PROPRIETÁRIO / COMPROMISSÁRIO							INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA		
Prop.: *****							42.0026.0011.0014		
Resp.: *****							AVISO		EXERCÍCIO
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE							461895	2022	
R AFONSO CESAR DE SIQUEIRA							VALORES LANÇADOS R\$		
12243-710 VILA JACY									
ÁREA TERRENO	PREÇO M² TERRENO - R\$	F. C. TERRENO	F. GLEBA	VALOR VENAL TERRENO - R\$		VALOR DO IMPOSTO TERRITORIAL - R\$			
66,00	1.198,00	1,00	1,00	79.068,00		0,00			
ÁREA EXCESSO	ÁREA ADICIONAL	F. ADICIONAL	F.C. GLEBA	VALOR VENAL EXCESSO - R\$		VALOR DO IMPOSTO PREDIAL - R\$			
0,00	0,00	1,00		0,00		2.134,20			
ÁREA CONSTRUÇÃO	PREÇO M2 CONSTRUÇÃO - R\$	DEPRECIACÃO	TIPO	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO - R\$		TAXA COLETA DE LIXO - R\$			
312,00	2.988,35	0,66	20	615.361,03		108,70			
IDENTIFICAÇÃO USO	PADRÃO	ALÍQUOTA	TESTADA	VALOR VENAL IMÓVEL - R\$		CONT. ILUMINAÇÃO PÚBLICA - R\$			
20 - Apartamento	PADRÃO 4		2,00	694.429,03		0,00			
VLR PARCELA EM R\$	VENCIMENTO DA 1a PARCELA	COTA ÚNICA COM DESCONTO EM R\$		VENC. COTA UNICA		TOTAL ANUAL - R\$			
224,29	24/02/2022	2.074,68		24/02/2022		2.242,90			
QTDE. PARCELAS	TIPO DO IMÓVEL	DADOS DO CARTÓRIO		LIVRO	MATRÍCULA	REG. AV	TRANSCRIÇÃO		TOTAL ANUAL CORRIGIDO
10	PRÉDIO			2	94557	1			2.242,90
OBSERVAÇÕES									

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS CNPJ: 46.643.466/0001-06

N. Documento 2022.11.461895.997	
PARCELA Única	VENCIMENTO 24/02/2022
Data Emissão	26/05/2022
Nosso Número 24202211461895997	
(=) VI. Documento 2.074,68	
(-) Desconto/Abatimento *****	
(-) Outras Deduções *****	
(+) Mora / Multa *****	
(+) Outros Acréscimos *****	
(=) VI Cobrado 2.074,68	
Sacado *****	
Inscrição 42.0026.0011.0014	

PMSJC - IPTU E TAXAS - 2022



Instruções (Texto de responsabilidade do Beneficiário)
LOCAIS DE PAGAMENTO:
 CAIXA ECON. FEDERAL, LOTÉRICA E SICOOB-CRESSEM, BANCOOB-SICOOB:
 GUICHÊ, INTERNET OU AUTOATENDIMENTO.
 SANTANDER, ITAU E BRADESCO: INTERNET E AUTOATENDIMENTO.
 BANCO DO BRASIL: INTERNET E AUTOATENDIMENTO (COM CARTÃO DE
 QUALQUER BANCO)

Para Pagamento via PIX



**COTA ÚNICA JÁ COM DESCONTO
 NÃO RECEBER APÓS VENCIMENTO
 IPTU E TAXAS - 2022 II: 42.0026.0011.0014**

Sacado *****
 CPF/CNPJ *****
 Endereço *****

8165000020 2 74684158202 4 20224242022 4 11461895997 6



PARCELA Única	Vencimento 24/02/2022
Data Emissão	26/05/2022
Nosso Número 24202211461895997	
(=) Valor	2.074,68
(-) Desconto / Abatimento *****	
(-) Outras Deduções *****	
(+) Mora / Multa *****	
(+) Outros Acréscimos *****	
(=) Valor Cobrado 2.074,68	

Inscrição Imobiliária
42.0026.0011.0014



N. Documento 2022.11.461895.1	
PARCELA 1 / 10	VENCIMENTO 24/02/2022
Data Emissão	26/05/2022
Nosso Número 24202211461895001	
(=) VI. Documento 224,29	
(-) Desconto/Abatimento *****	
(-) Outras Deduções *****	
(+) Mora / Multa *****	
(+) Outros Acréscimos *****	
(=) VI Cobrado 224,29	
Sacado *****	
Inscrição 42.0026.0011.0014	

PMSJC - IPTU E TAXAS - 2022



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS CNPJ: 46.643.466/0001-06

Instruções (Texto de responsabilidade do Beneficiário)
LOCAIS DE PAGAMENTO:
 CAIXA ECON. FEDERAL, LOTÉRICA E SICOOB-CRESSEM, BANCOOB-SICOOB:
 GUICHÊ, INTERNET OU AUTOATENDIMENTO.
 SANTANDER, ITAU E BRADESCO: INTERNET E AUTOATENDIMENTO.
 BANCO DO BRASIL: INTERNET E AUTOATENDIMENTO (COM CARTÃO DE
 QUALQUER BANCO)

Para Pagamento via PIX



**NÃO RECEBER APÓS VENCIMENTO
 IPTU E TAXAS - 2022 II: 42.0026.0011.0014**

Sacado *****
 CPF/CNPJ *****
 Endereço *****

8167000002 8 24294158202 3 20224242022 4 11461895001 7



PARCELA 1 / 10	Vencimento 24/02/2022
Data Emissão	26/05/2022
Nosso Número 24202211461895001	
(=) Valor	224,29
(-) Desconto / Abatimento *****	
(-) Outras Deduções *****	
(+) Mora / Multa *****	
(+) Outros Acréscimos *****	
(=) Valor Cobrado 224,29	

Inscrição Imobiliária
42.0026.0011.0014



N. Documento 2022.11.461895.2	
PARCELA 2 / 10	VENCIMENTO 24/03/2022
Data Emissão	26/05/2022
Nosso Número 24202211461895002	
(=) VI. Documento 224,29	
(-) Desconto/Abatimento *****	
(-) Outras Deduções *****	
(+) Mora / Multa *****	
(+) Outros Acréscimos *****	
(=) VI Cobrado 224,29	
Sacado *****	
Inscrição 42.0026.0011.0014	

PMSJC - IPTU E TAXAS - 2022



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS CNPJ: 46.643.466/0001-06

Instruções (Texto de responsabilidade do Beneficiário)
LOCAIS DE PAGAMENTO:
 CAIXA ECON. FEDERAL, LOTÉRICA E SICOOB-CRESSEM, BANCOOB-SICOOB:
 GUICHÊ, INTERNET OU AUTOATENDIMENTO.
 SANTANDER, ITAU E BRADESCO: INTERNET E AUTOATENDIMENTO.
 BANCO DO BRASIL: INTERNET E AUTOATENDIMENTO (COM CARTÃO DE
 QUALQUER BANCO)

Para Pagamento via PIX



**NÃO RECEBER APÓS VENCIMENTO
 IPTU E TAXAS - 2022 II: 42.0026.0011.0014**

Sacado *****
 CPF/CNPJ *****
 Endereço *****

8164000002 1 24294158202 3 20324242022 2 11461895002 5



PARCELA 2 / 10	Vencimento 24/03/2022
Data Emissão	26/05/2022
Nosso Número 24202211461895002	
(=) Valor	224,29
(-) Desconto / Abatimento *****	
(-) Outras Deduções *****	
(+) Mora / Multa *****	
(+) Outros Acréscimos *****	
(=) Valor Cobrado 224,29	

Inscrição Imobiliária
42.0026.0011.0014

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2022 às 22:15. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017152-64.2020.8.26.0577 e código 040007D4.



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS CNPJ: 46.643.466/0001-06

N. Documento 2022.11.461895.3	
PARCELA 3 / 10	VENCIMENTO 24/04/2022
Data Emissão 26/05/2022	
Nosso Número 24202211461895003	
(=) VI. Documento 224,29	
(-) Desconto/Abatimento *****	
(-) Outras Deduções *****	
(+) Mora / Multa *****	
(+) Outros Acréscimos *****	
(=) VI Cobrado 224,29	
Sacado *****	
Inscrição 42.0026.0011.0014	

PMSJC - IPTU E TAXAS - 2022



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS CNPJ: 46.643.466/0001-06

N. Documento 2022.11.461895.4	
PARCELA 4 / 10	VENCIMENTO 24/05/2022
Data Emissão 26/05/2022	
Nosso Número 24202211461895004	
(=) VI. Documento 224,29	
(-) Desconto/Abatimento *****	
(-) Outras Deduções *****	
(+) Mora / Multa *****	
(+) Outros Acréscimos *****	
(=) VI Cobrado 224,29	
Sacado *****	
Inscrição 42.0026.0011.0014	

PMSJC - IPTU E TAXAS - 2022



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS CNPJ: 46.643.466/0001-06

N. Documento 2022.11.461895.5	
PARCELA 5 / 10	VENCIMENTO 24/06/2022
Data Emissão 26/05/2022	
Nosso Número 24202211461895005	
(=) VI. Documento 224,29	
(-) Desconto/Abatimento *****	
(-) Outras Deduções *****	
(+) Mora / Multa *****	
(+) Outros Acréscimos *****	
(=) VI Cobrado 224,29	
Sacado *****	
Inscrição 42.0026.0011.0014	

PMSJC - IPTU E TAXAS - 2022

Instruções (Texto de responsabilidade do Beneficiário)

LOCAIS DE PAGAMENTO:

CAIXA ECON. FEDERAL, LOTÉRICIA E SICOOB-CRESSEM, BANCOOB-SICOOB: GUICHÊ, INTERNET OU AUTOATENDIMENTO. SANTANDER, ITAU E BRADESCO: INTERNET E AUTOATENDIMENTO. BANCO DO BRASIL: INTERNET E AUTOATENDIMENTO (COM CARTÃO DE QUALQUER BANCO)

Para Pagamento via PIX



NÃO RECEBER APÓS VENCIMENTO
IPTU E TAXAS - 2022 II: 42.0026.0011.0014

Sacado *****
CPF/CNPJ *****
Endereço *****

8164000002 1 24294158202 3 20624242022 5 11461895005 8



PARCELA 3 / 10	Vencimento 24/04/2022
Data Emissão 26/05/2022	
Nosso Número 24202211461895003	
(=) Valor 224,29	
(-) Desconto / Abatimento *****	
(-) Outras Deduções *****	
(+) Mora / Multa *****	
(+) Outros Acréscimos *****	
(=) Valor Cobrado 224,29	

Inscrição Imobiliária
42.0026.0011.0014

Instruções (Texto de responsabilidade do Beneficiário)

LOCAIS DE PAGAMENTO:

CAIXA ECON. FEDERAL, LOTÉRICIA E SICOOB-CRESSEM, BANCOOB-SICOOB: GUICHÊ, INTERNET OU AUTOATENDIMENTO. SANTANDER, ITAU E BRADESCO: INTERNET E AUTOATENDIMENTO. BANCO DO BRASIL: INTERNET E AUTOATENDIMENTO (COM CARTÃO DE QUALQUER BANCO)

Para Pagamento via PIX



NÃO RECEBER APÓS VENCIMENTO
IPTU E TAXAS - 2022 II: 42.0026.0011.0014

Sacado *****
CPF/CNPJ *****
Endereço *****

8168000002 7 24294158202 3 20524242022 7 11461895004 1



PARCELA 4 / 10	Vencimento 24/05/2022
Data Emissão 26/05/2022	
Nosso Número 24202211461895004	
(=) Valor 224,29	
(-) Desconto / Abatimento *****	
(-) Outras Deduções *****	
(+) Mora / Multa *****	
(+) Outros Acréscimos *****	
(=) Valor Cobrado 224,29	

Inscrição Imobiliária
42.0026.0011.0014

Instruções (Texto de responsabilidade do Beneficiário)

LOCAIS DE PAGAMENTO:

CAIXA ECON. FEDERAL, LOTÉRICIA E SICOOB-CRESSEM, BANCOOB-SICOOB: GUICHÊ, INTERNET OU AUTOATENDIMENTO. SANTANDER, ITAU E BRADESCO: INTERNET E AUTOATENDIMENTO. BANCO DO BRASIL: INTERNET E AUTOATENDIMENTO (COM CARTÃO DE QUALQUER BANCO)

Para Pagamento via PIX



NÃO RECEBER APÓS VENCIMENTO
IPTU E TAXAS - 2022 II: 42.0026.0011.0014

Sacado *****
CPF/CNPJ *****
Endereço *****

8164000002 1 24294158202 3 20624242022 5 11461895005 8



PARCELA 5 / 10	Vencimento 24/06/2022
Data Emissão 26/05/2022	
Nosso Número 24202211461895005	
(=) Valor 224,29	
(-) Desconto / Abatimento *****	
(-) Outras Deduções *****	
(+) Mora / Multa *****	
(+) Outros Acréscimos *****	
(=) Valor Cobrado 224,29	

Inscrição Imobiliária
42.0026.0011.0014

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULINO FLORENTINO, protocolado em 31/05/2022 às 22:15, sob o número W5JJC22702060579. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017152-64.2020.8.26.0577 e código D4007D4.



N. Documento 2022.11.461895.6	
PARCELA 6 / 10	VENCIMENTO 24/07/2022
Data Emissão 26/05/2022	
Nosso Número 24202211461895006	
(=) VI. Documento 224,29	
(-) Desconto/Abatimento *****	
(-) Outras Deduções *****	
(+) Mora / Multa *****	
(+) Outros Acréscimos *****	
(=) VI Cobrado 224,29	
Sacado *****	
Inscrição 42.0026.0011.0014	

PMSJC - IPTU E TAXAS - 2022



N. Documento 2022.11.461895.7	
PARCELA 7 / 10	VENCIMENTO 24/08/2022
Data Emissão 26/05/2022	
Nosso Número 24202211461895007	
(=) VI. Documento 224,29	
(-) Desconto/Abatimento *****	
(-) Outras Deduções *****	
(+) Mora / Multa *****	
(+) Outros Acréscimos *****	
(=) VI Cobrado 224,29	
Sacado *****	
Inscrição 42.0026.0011.0014	

PMSJC - IPTU E TAXAS - 2022



N. Documento 2022.11.461895.8	
PARCELA 8 / 10	VENCIMENTO 24/09/2022
Data Emissão 26/05/2022	
Nosso Número 36202211461895008	
(=) VI. Documento 224,29	
(-) Desconto/Abatimento *****	
(-) Outras Deduções *****	
(+) Mora / Multa *****	
(+) Outros Acréscimos *****	
(=) VI Cobrado 224,29	
Sacado *****	
Inscrição 42.0026.0011.0014	

PMSJC - IPTU E TAXAS - 2022



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS CNPJ: 46.643.466/0001-06

Instruções (Texto de responsabilidade do Beneficiário)

LOCAIS DE PAGAMENTO:

CAIXA ECON. FEDERAL, LOTÉRICIA E SICOOB-CRESSEM, BANCOOB-SICOOB: GUICHÊ, INTERNET OU AUTOATENDIMENTO. SANTANDER, ITAU E BRADESCO: INTERNET E AUTOATENDIMENTO. BANCO DO BRASIL: INTERNET E AUTOATENDIMENTO (COM CARTÃO DE QUALQUER BANCO)

Para Pagamento via PIX



NÃO RECEBER APÓS VENCIMENTO
IPTU E TAXAS - 2022 II: 42.0026.0011.0014

Sacado *****
CPF/CNPJ *****
Endereço *****

8161000002 4 24294158202 3 20724242022 3 11461895006 6



PARCELA 6 / 10	Vencimento 24/07/2022
Data Emissão 26/05/2022	
Nosso Número 24202211461895006	
(=) Valor 224,29	
(-) Desconto / Abatimento *****	
(-) Outras Deduções *****	
(+) Mora / Multa *****	
(+) Outros Acréscimos *****	
(=) Valor Cobrado 224,29	

Inscrição Imobiliária
42.0026.0011.0014



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS CNPJ: 46.643.466/0001-06

Instruções (Texto de responsabilidade do Beneficiário)

LOCAIS DE PAGAMENTO:

CAIXA ECON. FEDERAL, LOTÉRICIA E SICOOB-CRESSEM, BANCOOB-SICOOB: GUICHÊ, INTERNET OU AUTOATENDIMENTO. SANTANDER, ITAU E BRADESCO: INTERNET E AUTOATENDIMENTO. BANCO DO BRASIL: INTERNET E AUTOATENDIMENTO (COM CARTÃO DE QUALQUER BANCO)

Para Pagamento via PIX



NÃO RECEBER APÓS VENCIMENTO
IPTU E TAXAS - 2022 II: 42.0026.0011.0014

Sacado *****
CPF/CNPJ *****
Endereço *****

8168000002 7 24294158202 3 20824242022 1 11461895007 4



PARCELA 7 / 10	Vencimento 24/08/2022
Data Emissão 26/05/2022	
Nosso Número 24202211461895007	
(=) Valor 224,29	
(-) Desconto / Abatimento *****	
(-) Outras Deduções *****	
(+) Mora / Multa *****	
(+) Outros Acréscimos *****	
(=) Valor Cobrado 224,29	

Inscrição Imobiliária
42.0026.0011.0014



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS CNPJ: 46.643.466/0001-06

Instruções (Texto de responsabilidade do Beneficiário)

LOCAIS DE PAGAMENTO:

CAIXA ECON. FEDERAL, LOTÉRICIA E SICOOB-CRESSEM, BANCOOB-SICOOB: GUICHÊ, INTERNET OU AUTOATENDIMENTO. SANTANDER, ITAU E BRADESCO: INTERNET E AUTOATENDIMENTO. BANCO DO BRASIL: INTERNET E AUTOATENDIMENTO (COM CARTÃO DE QUALQUER BANCO)

Para Pagamento via PIX



NÃO RECEBER APÓS VENCIMENTO
IPTU E TAXAS - 2022 II: 42.0026.0011.0014

Sacado *****
CPF/CNPJ *****
Endereço *****

8161000002 4 24294158202 3 20924362022 3 11461895008 2



PARCELA 8 / 10	Vencimento 24/09/2022
Data Emissão 26/05/2022	
Nosso Número 36202211461895008	
(=) Valor 224,29	
(-) Desconto / Abatimento *****	
(-) Outras Deduções *****	
(+) Mora / Multa *****	
(+) Outros Acréscimos *****	
(=) Valor Cobrado 224,29	

Inscrição Imobiliária
42.0026.0011.0014

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAU O FLORENTINO e autenticado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 31/05/2022 às 22:15, sob o número W5JJC22702060579. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017152-64.2020.8.26.0577 e código D4007D4.



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS CNPJ: 46.643.466/0001-06

N. Documento 2022.11.461895.9	
PARCELA 9 / 10	VENCIMENTO 24/10/2022
Data Emissão 26/05/2022	
Nosso Número 36202211461895009	
(=) VI. Documento 224,29	
(-) Desconto/Abatimento *****	
(-) Outras Deduções *****	
(+) Mora / Multa *****	
(+) Outros Acréscimos *****	
(=) VI Cobrado 224,29	
Sacado *****	
Inscrição 42.0026.0011.0014	

PMSJC - IPTU E TAXAS - 2022



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS CNPJ: 46.643.466/0001-06

N. Documento 2022.11.461895.10	
PARCELA 10 / 10	VENCIMENTO 24/11/2022
Data Emissão 26/05/2022	
Nosso Número 36202211461895010	
(=) VI. Documento 224,29	
(-) Desconto/Abatimento *****	
(-) Outras Deduções *****	
(+) Mora / Multa *****	
(+) Outros Acréscimos *****	
(=) VI Cobrado 224,29	
Sacado *****	
Inscrição 42.0026.0011.0014	

PMSJC - IPTU E TAXAS - 2022

Instruções (Texto de responsabilidade do Beneficiário)

LOCAIS DE PAGAMENTO:

CAIXA ECON. FEDERAL, LOTÉRICAS E SICOOB-CRESSEM, BANCOOB-SICOOB: GUICHÊ, INTERNET OU AUTOATENDIMENTO. SANTANDER, ITAU E BRADESCO: INTERNET E AUTOATENDIMENTO. BANCO DO BRASIL: INTERNET E AUTOATENDIMENTO (COM CARTÃO DE QUALQUER BANCO)

Para Pagamento via PIX



NÃO RECEBER APÓS VENCIMENTO
IPTU E TAXAS - 2022 II: 42.0026.0011.0014

Sacado *****
CPF/CNPJ *****
Endereço *****

81660000002 9 24294158202 3 21024362022 1 11461895009 0



PARCELA 9 / 10	Vencimento 24/10/2022
Data Emissão 26/05/2022	
Nosso Número 36202211461895009	
(=) Valor 224,29	
(-) Desconto / Abatimento *****	
(-) Outras Deduções *****	
(+) Mora / Multa *****	
(+) Outros Acréscimos *****	
(=) Valor Cobrado 224,29	

Inscrição Imobiliária
42.0026.0011.0014

Instruções (Texto de responsabilidade do Beneficiário)

LOCAIS DE PAGAMENTO:

CAIXA ECON. FEDERAL, LOTÉRICAS E SICOOB-CRESSEM, BANCOOB-SICOOB: GUICHÊ, INTERNET OU AUTOATENDIMENTO. SANTANDER, ITAU E BRADESCO: INTERNET E AUTOATENDIMENTO. BANCO DO BRASIL: INTERNET E AUTOATENDIMENTO (COM CARTÃO DE QUALQUER BANCO)

Para Pagamento via PIX



NÃO RECEBER APÓS VENCIMENTO
IPTU E TAXAS - 2022 II: 42.0026.0011.0014

Sacado *****
CPF/CNPJ *****
Endereço *****

81630000002 2 24294158202 3 21124362022 9 11461895010 8



PARCELA 10 / 10	Vencimento 24/11/2022
Data Emissão 26/05/2022	
Nosso Número 36202211461895010	
(=) Valor 224,29	
(-) Desconto / Abatimento *****	
(-) Outras Deduções *****	
(+) Mora / Multa *****	
(+) Outros Acréscimos *****	
(=) Valor Cobrado 224,29	

Inscrição Imobiliária
42.0026.0011.0014

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO, protocolado em 31/05/2022 às 22:15, sob o número W5JJC22702060579. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017152-64.2020.8.26.0577 e código D4007D4.

CÁLCULO DO IPTU



INSCRIÇÃO:42.0026.0011.0014

fls. 272

FAIXAS DE VALOR VENAL R\$	VALOR VENAL NA FAIXA R\$	ALÍQUOTA %	IMPOSTO POR FAIXA R\$
Prédio 0,00 80.000,00	80.000,00	0,290	232,90
Prédio 80.000,01 160.000,00	79.999,99	0,300	240,00
Prédio 160.000,01 640.000,00	479.999,99	0,310	1.488,00
Prédio 640.000,01 1.900.000,00	54.429,05	0,320	174,27
VALOR VENAL DO IMÓVEL	IPTU 2021 R\$	IPTU 2022	VARIAÇÃO % *
694.429,03	1.861,10	2.134,20	14,67

(*) Se a variação for superior a 17% é porque em 2021 houve alguma alteração nos dados do seu imóvel ou encerramento de algum benefício fiscal.

DOAÇÃO VOLUNTÁRIA

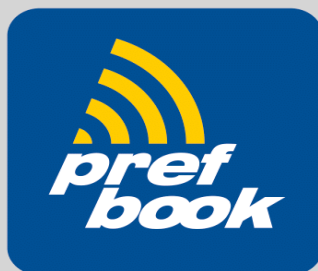
PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS		 PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS CNPJ: 46.643.466/0001-06	
RECIBO DO SACADO		Este boleto solidário permite contribuir para projetos voltados ao bem-estar animal. Você pode doar qualquer quantia a partir de R\$ 5,00. Basta informar o valor desejado nas casas lotéricas, agências bancárias ou, simplesmente, digitá-lo nos terminais eletrônicos ou aplicativos. Deixar de pagar este boleto não implica em cobrança.	
Número Documento 2022.49.191355.1		Vencimento 28/12/2022	
Parcela Única	Vencimento 28/12/2022	Data Emissão 26/05/2022	
Nosso Número 24202249191355001		Nosso Número 24202249191355001	
(=) Valor Contribuição			
Sacado: ***** CPF/CNPJ: *****		Locais de Pagamento: CAIXA ECON. FEDERAL, LOTÉRICAS, SICOB - CRESSEM E BANCOOB-SICOOB:GUICHÊ, INTERNET E AUTOATENDIMENTO. SANTANDER, ITAÚ E BRADESCO: INTERNET OU AUTOATENDIMENTO. BANCO DO BRASIL: INTERNET E AUTOATENDIMENTO (COM CARTÃO DE QUALQUER BANCO).	
ATENÇÃO: ESTA DOAÇÃO NÃO QUITA O PAGAMENTO DE IPTU/TAXAS		ATENÇÃO: ESTA DOAÇÃO NÃO QUITA O PAGAMENTO DE IPTU/TAXAS	
Sacado ***** CPF/CNPJ ***** Endereço R AFONSO CESAR DE SIQUEIRA Nº 286 Apto: 81 VILA JACY 12243-710 SÃO JOSÉ DOS		(=) Valor Contribuição	

8174000000 3 00004158202 4 21228242022 4 49191355001 9



O Prefbook chegou para simplificar a sua vida.

Todos os serviços da Prefeitura em apenas um clique.



Com o Prefbook, você não precisa sair de casa nem enfrentar filas. Consulta às certidões e aos débitos, impressão de guias e abertura de processos administrativos on-line. Tudo isso na palma da mão.

ACESSE 

prefbook.sjc.sp.gov.br



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PARA USO DOS CORREIOS		
<input type="checkbox"/> MUDOU-SE	<input type="checkbox"/> NÃO PROCURADO	REINTEGRADO AO SERVIÇO POSTAL EM _____/_____/_____ _____ Responsável (visto)
<input type="checkbox"/> ENDEREÇO INSUFICIENTE	<input type="checkbox"/> AUSENTE	
<input type="checkbox"/> DESCONHECIDO	<input type="checkbox"/> FALECIDO	
<input type="checkbox"/> RECUSADO	<input type="checkbox"/> INFORMAÇÃO ESCRITA PELO PORTEIRO/SÍNDICO	
	<input type="checkbox"/> NÃO EXISTE O NÚMERO INDICADO	



PTU 2022

DEVOLUÇÃO ELETRÔNICA - CEDO

Rua José de Alencar, 123 - Vila Santa Luzia - Paço Municipal
São José dos Campos - SP - CEP 12.209-904

www.SJC.sp.gov.br PrefeituraSJCampos




PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/05/2022 às 22:15, sob o número WSJC22702060579. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017152-64.2020.8.26.0577 e código D4007D4.

Apartamento no Cond. Edif. Porto Seguro - São José Dos Campos

fls. 274

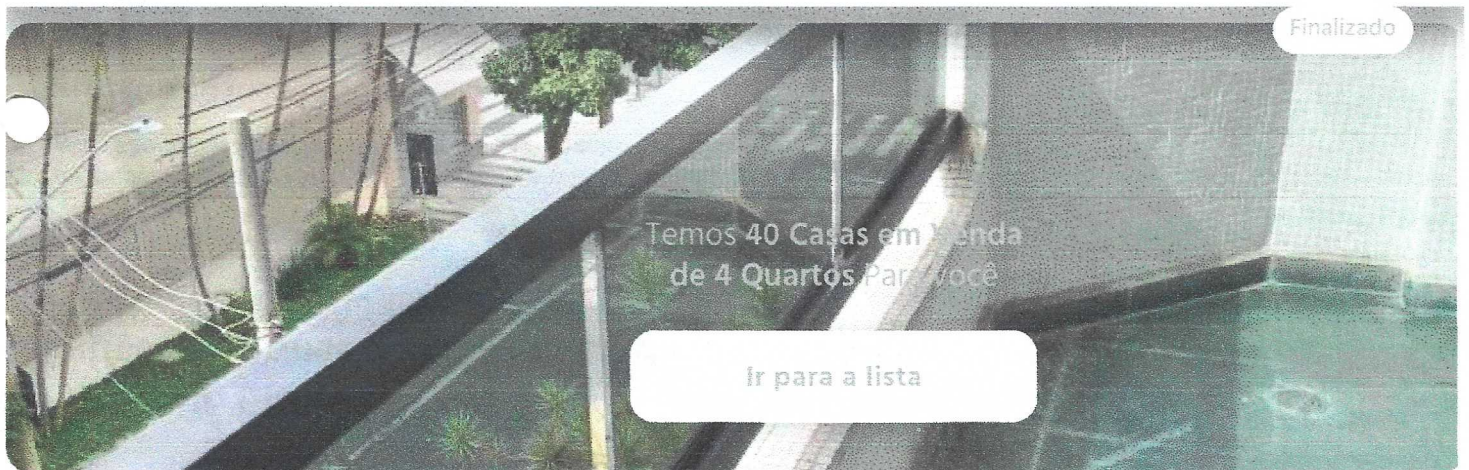
R. Afonso César de Siqueira, 286 - 31, Vila Adyana, São José dos Campos  [Ver no mapa](#)

178 m² Total 178 m² Útil 5 Banheiros 2 Vagas 4 Quartos 2 Suítes

32 Idade do imóvel

- Condomínio Edifício Porto Seguro, São José dos Campos / SP!
- Torre única com oito andares, dois apartamentos por andar.
- Sala para 3 ambientes com varanda e lavabo.
- Quatro dormitórios, sendo 2 suítes repletas de armários.
- Piso de madeira e laminado.
- Copa, despensa e cozinha com armários e coifa.
- Armários em madeira de excelente qualidade.
- Lavanderia e dependência de empregada.
- Lareira e hidromassagem.
- Garagem para 2 carros.
- Lazer com piscina adulto e infantil com hidro, quadra, salão de festas, fitness, churrasqueira.
- Localização privilegiada, cercado de comércios, clínicas, restaurantes e ao lado do Parque Santos Dumont.

A O N



Venda

R\$ 600.000

+ R\$ 1.125 Condomínio

IPTU R\$ 1.900

Apartamento · 178m² · 4 Quartos · 2 Vagas

A O N

178m²

APARTAMENTO - VILA ADYANA

Anunciante: **CNX NEGOCIACOES E INTERMEDIACOES LTDA**

Valor	R\$ 500.000
🏠 Condomínio	920
📏 Área total: 118m ²	
📏 Área útil: 118m ²	
🛏 Quartos: 4	
🚿 Banheiros: 3	
🛏 Suite: 1	
🚗 Vagas: 2	

Ampla apartamento à Venda 4 dormitórios, sendo: (1 suíte e 1 quarto de serviço com banheiro), na Vila Adyana São José dos Campos - SP

- 4 dormitórios, sendo 1 suíte e 1 quarto de serviço com banheiro;
- 3 banheiros;
- Área de Serviço;
- Armários Planejados;
- Salão de Festas;
- Piscina;
- 2 Vagas de garagem independentes;
- 2 Apartamentos por andar
- Elevador
- Portaria 24HR
- Segurança 24HR
- Permitido animais

Ótimo apartamento com 118m² de área privativa, com sala ampla para 2 ambientes, dormitórios contendo armários planejados, amplas janelas para circulação de ar e entrada de luz solar.
Banheiros equipados com Box Blindex .

O apartamento dispõe também de quarto de serviço com banheiro.

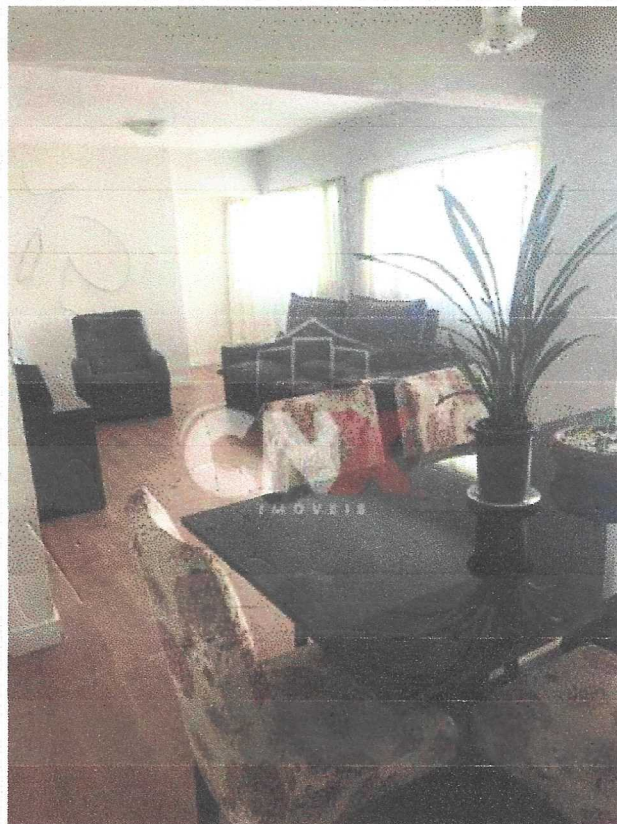
O condomínio é localizado em área nobre, São José dos campos, fácil acesso a todas vias importantes da cidade.

O bairro Vila Adyana está localizado na região central de São José dos Campos, com 2 lindos parques, Parque Santos Dumont e Parque Vicentina Aranha e lhe proporciona um lazer com a sua família, uma excelente qualidade de vida.

Aqui você está próximo ao Hipermercado Extra, Pão de Açúcar, Shopping Colinas, Shopping Esplanada, farmácias, restaurantes, bares, agência bancária, clínicas, academias, escolas Poliedro, Univap, Etep, Tênis Clube e tem fácil acesso à Dutra, Anel Viário e demais regiões da cidade. -
15/03/2022

Outros

Andara

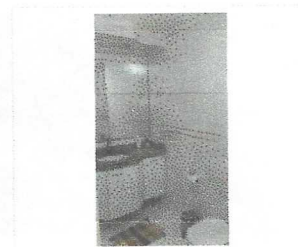


A02

Apartamento com 4 dormitórios à venda, 120 m² por R\$ 640.000,00 - Vila Adyana - São José dos Campos/

Anunciante: **INFINITY CORRETORES ASSOCIADOS DO VALE LTDA**

Valor	R\$ 640.000
 Condomínio	763
 Área total: 120m ²	
 Área útil: 120m ²	
 Quartos: 4	
 Banheiro: 1	
 Suite: 1	



ÓTIMO APARTAMENTO VILA ADYANA
4 DOMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, SALA AMPLA, COZINHA BANHEIRO, EM
UMA DAS REGIÕES MAIS COBIÇADAS DA CIDADE DE SÃO JOSÉ DOS
CAMPOS.
PROXIMO DE BARES, RESTAURANTES E PARQUES!
LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA.



AGENDE SUA VISITA, VANHA CONFERIR - 26/05/2022


A03


Apartamento 4 Dormitórios 1 Suíte - Vila Adyana

Anunciante: **Movae Imóveis**

Valor R\$ 650.000

 Condomínio 1000


 Área total: 120m²

 Área útil: 120m²

 Quartos: 4

 Banheiro: 1

 Suíte: 1

 Vagas: 2



- 50 metros do Parque Santos Dumont
- Sala ampla 2 ambientes piso tábua corrida
- Varanda sol da manhã
- 4 dormitórios repleto de armários planejados, sendo 1 suíte com closet
- Suíte com gabinete e box blindex
- 1 banheiro social com armário e box blindex
- 1 cozinha planejada
- Banheiro de serviço
- Aquecimento a gás
- 2 vagas de garagem cobertas
- 3 elevadores
- Piscina
- Salão de festas
- Salão de jogos
- Portão eletrônico
- Interfone
- Portaria 24 hs



ADY

Áreas Privativas

Área de serviço
Sala de jantar

Apartamento 4 dormitórios, suite! Vila Adyana

Anunciante: **MIL IMOVEIS**

Valor R\$ 650.000

🏠 Condomínio 1180

📏 Área total: 130m²

📏 Área útil: 130m²

🛏 Quartos: 4

🚿 Banheiros: 3

🛏 Suite: 1

🚗 Vagas: 2

Ótimo apartamento no Vila Adyana, bairro nobre, com 4 dormitórios, suite, armários em todos os quartos, sala ampla 2 ambientes, piso taco de madeira, sacada, cozinha com armários, área de serviço grande. Elevador, portaria 24h, Piscina, churrasqueira, salão de festa. 2 vagas, 1 gaveta! - 29/04/2022



Áreas Comuns

Churrasqueira
Elevador
Piscina




AOB


Venda - Apartamento Solar das Palmeira 4 Dormitórios- 120 m² - Aceita Financiamento

Anunciante: **GRR**

Valor R\$ 670.000


 **Condomínio** 500

 **Área total:** 120m²

 **Área útil:** 120m²

 **Quartos:** 4

 **Suite:** 1

 **Vaga:** 1

* Apartamento Solar das Palmeira 4 Dormitórios- 120 m² *

Estuda Permuta por apartamento Condomínio Clube

- * 04 Dormitórios, sendo 1 suíte
- * Sala 2 ambientes
- * Armários planejado no dormitórios
- * Cozinha planejada
- * 01 Vaga de garagem

Área comum:

- Elevador
- Segurança 24h
- Permitido animais
- Salão de festas
- Sala de reunião
- Playground

Sobre o Vila Adyana

O Bairro Vila Adyana fica localizado na região central de São José dos Campos/sp. É um bairro de alto padrão com construções comerciais verticais e horizontais.

O bairro é rico em comércios, hospitais como Policlin, farmácias, super mercados, lojas e outros diversos tipos de segmentações comerciais, próximo também de uma das principais avenidas da cidade (Avenida nove de julho).

O bairro também possui o maravilhoso Parque Vicentina Aranha, com pista de caminhada com muito verde, trazendo para os moradores, comodidade, conforto e segurança para toda família.

Agende sua visita! - 13/01/2022

Outros

Andares





ADG


Apartamento com 4 dormitórios à venda, 120 m² por R\$ 742.000,00 - Vila Adyana - São José dos Campos/

Anunciante: **BMG CONSULTORIA**

Valor R\$ 742.000


 **Condomínio** 1180


 **Área total:** 120m²

 **Área útil:** 120m²

 **Quartos:** 4

 **Banheiros:** 3

 **Suíte:** 1

 **Vagas:** 2

<<< APARTAMENTO EM EXCELENTE LOCALIZAÇÃO PRÓXIMO AO SESC
04 DORMITÓRIOS 120 M² 02 VAGAS >>>

Apto 120 m² Área Útil, Recém Reformado, 4 Dormitórios, 01 Suíte.
* 02 Banheiros com Box Blindex, 02 Vagas de Garagens, Ampla Cozinha Planejada, Sala de Estar, Sala de Jantar, Aquecimento a Gás, Área de Serviço Fechada, Piso Madeira,

Excelente localização a menos de 200 metros do parque Vicentina Aranha e colado ao Sesc, bancos, farmácias, açougue, padarias, comércio, serviços e a 5 minutos do centro da cidade.

12-9 VER DADOS

CRECI VER DADOS - 26/05/2022



Handwritten signature: ADF

Handwritten number: 406

Apartamento residencial à venda, Vila Adyana, São José dos Campos.

Anunciante: **VILLAS BOAS SIMÕES IMÓVEIS LTDA**

Valor R\$ 760.000

🏠 Condomínio 1700

📏 Área total: 354m²

📏 Área útil: 213m²

🛏 Quartos: 4

🚿 Banheiros: 4

🛏 Suite: 1

🚗 Vagas: 3



Apartamento amplo na Vila Adyana, conta com 04 dormitórios, sendo 01 suíte, sala para 03 ambientes (tv, estar, jantar) com sacada, lavabo, sala de almoço, cozinha, 02 wc social, ampla área de serviço, dependências para empregada, 03 vagas de garagem. - 26/05/2022

Áreas Comuns

Churrasqueira
Elevador

AOB

AOB

Edifício Capri Vila Adyana

Anunciante: **Capitalize Moveis**

Valor	R\$ 848.000
🏠 Condomínio	1600
📐 Área total: 354m²	
📐 Área útil: 214m²	
🛏 Quartos: 4	
🚿 Banheiros: 3	
🛏 Suite: 1	
🚗 Vagas: 3	

Excelente apartamento de 214 m² na Vila Adyana. São 4 dormitórios, sendo 1 suíte. Dependência de empregada completa. 3 banheiros e 1 lavabo. Ampla cozinha, área de serviço, sala para 3 ambientes, sala de almoço, varanda. São 3 vagas de garagem e 1 apartamento por andar. Aceita permuta por apartamento de menor valor, preferencialmente na mesma região.



APD. APD

Apartamento 4 dormitórios, 130m, 2 Vagas, Vila Adyana, Lazer completo

Anunciante: **i9vale Imóveis**

Valor	R\$ 850.000
🏠 Condomínio	630
🏠 Área total: 130m²	
🏠 Área útil: 130m²	
🛏 Quartos: 4	
🚿 Banheiros: 3	
🛏 Suite: 1	
🚗 Vagas: 2	
📅 Idade do imóvel: 7 anos	



Lindo apartamento na Vila Adyana, com localização privilegiada, entre os parques Vicentina Aranha e Santos Dumont. São 130 m2, 4 quartos, sendo 1 reversível e 1 suíte, 2 vagas de garagem e com armários embutidos. Condomínio com Piscina, salão de festas, academia e portaria 24h. - 23/05/2022

📍 Rua Engenheiro Prudente Meireles de Moraes
706, Vila Adyana, São José dos Campos

Áreas Comuns

Churrasqueira
Elevador
Piscina

ADO, ADO

Apartamento residencial à venda, Vila Adyana, São José dos Campos.

Anunciante: **VILLAS BOAS SIMÕES IMÓVEIS LTDA**

Valor R\$ 850.000

🏠 **Condomínio** 2800

📏 **Área total:** 213m²

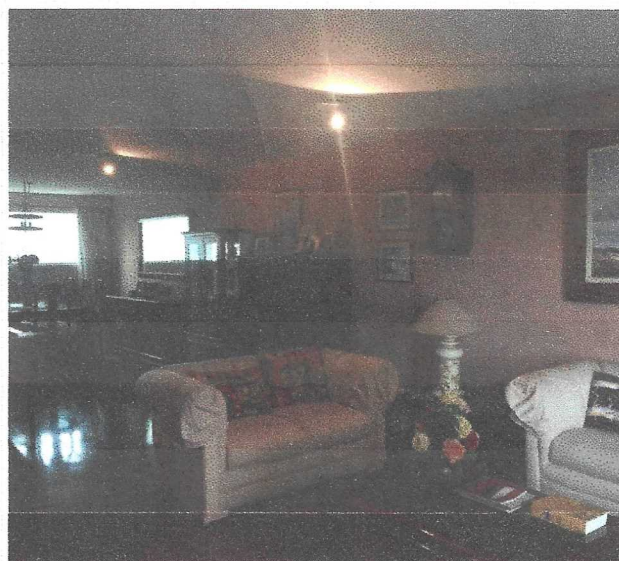
📏 **Área útil:** 213m²

🛏 **Quartos:** 4

🚿 **Banheiros:** 4

🛏 **Suite:** 1

🚗 **Vagas:** 3



Apartamento no Vila Adyanna com 04 dormitórios, 01 suite, 02 wc social, sala ampla para 02 ou mais ambientes; sala de jantar, cozinha com armário; área de serviço ampla com saída independente; dependências para empregada; 03 vagas de garagem cobertas.

Localização maravilhosa, próxima a todas as comodidades do bairro. - 26/05/2022

Áreas Comuns

Churrasqueira
Elevador

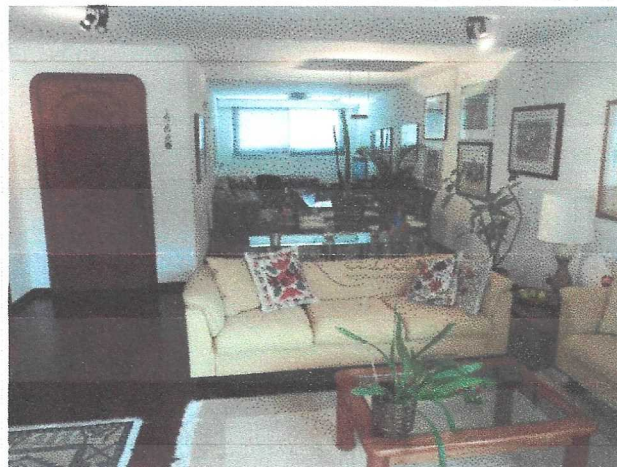
Ady

Ady

Apartamento à venda - na Vila Adyana


Anunciante: **Grupo Kaza Parque Industrial**

Valor	R\$ 855.000
 Condomínio	1600
 Quartos: 4	
 Banheiros: 4	
 Suite: 1	
 Vagas: 3	



25/05 - Apartamento - Vila Adyana - Residencial Capri - 214m² - 4

Dormitórios - Aceita Permuta. O Residencial Capri está localizado no Vila Adyana, possui fácil acesso as principais vias da cidade. Conheça as características deste lindo apartamento. - 214m² - 4 Dormitórios sendo uma suite - Sala para 3 ambientes - Cozinha - 4 Banheiros - Área de serviços - 3 Vagas de garagem Diferenciais exclusivos: - Varanda - Sala de almoço - Planejados em 1 dormitório e cozinha - Dormitório de empregada - Dormitórios e sala com piso de madeira - Banheiros e área de serviços com piso frio - 2 elevadores social e serviço - Portaria 24h portaria eletrônica em estudos - Sacada normal Lazer no condomínio: - 2 Galpões - 1 com churrasqueira e forno - Mini playground Que tal agendar uma visita e conhecer este imóvel hoje mesmo? Também temos imóveis no Jardim das Colinas, Urbanova, Vila Ema, Vila Adyana, Jardim São Dimas, Jardim das Indústrias, Jardim Alvorada, Royal Park, Parque Residencial Aquarius, Chácara Serimbura, Altos da Serra, Jardim do Golfe, Alphaville, Residencial Mônaco, Residencial Monte Carlo, Floradas do Paratehy, Reserva do Paratehy, Sunset Park, Bosque Imperial, Jardim Apolo, Jardim Altos do Esplanada, Recanto da Serra, Eldorado, Moradas da Serra, Mont Serrat, Chácara do Parayba, Altos da Serra VI, Pontal da Serra, Portal da Serra, Residencial Jaguar, Piaget, Vernazza, Paesaggio, Pátio Condomínio Club, Esplanada Life, Lessence Jardim Aquarius, Central Park, Grand Club Vila Ema, Abruzzo, Privilege, Premiere Jardim Aquarius, Open View Aquarius entre outros da região. Seja para vender, alugar ou adquirir um imóvel procure o Grupo Kaza, a sua imobiliária em São José dos Campos. O Grupo Kaza atua com foco em atender seus clientes com excelência seja em locação, vendas de imóveis prontos, usados ou mesmo nos principais lançamentos da região de São José dos Campos. Vem você também para o Grupo kaza, excelência em consultoria imobiliária.

 Sob Consulta , Vila Adyana, São José dos Campos

AN 2


Ad


APTO à Venda no EDIFÍCIO TENNIS VILLAGE - Vila Adyanna - SJC - 114 m² - andar ALTO - Vista para Serr


Anunciante: **Danata Imóveis**


Valor R\$ 870.000


 Condomínio 663


 Área total: 114m²

 Área útil: 114m²

 Quartos: 4

 Banheiros: 3

 Suite: 1

 Vagas: 3

114 m², sala de estar, sala de jantar, lavabo, 4 dormitórios sendo 1 suite com banheira e sacada, e 1 dormitório reversível (escritório atualmente), sacada da sala com vista para o banhado, cozinha planejada com despensa, lavanderia, aquecimento a gas nos chuveiros e torneiras, hobby box, 3 vagas de garagem, lazer. Contas de consumo individualizadas. - 30/07/2021



Outros

Andares

A/2
A/3

Apartamento à venda, 214 m² por R\$ 900.000,01 - Vila Adyana - São José dos Campos/SP

Anunciante: **HORIZONTE IMOVEIS**

Valor R\$ 900.000

🏠 Condomínio 1600

📏 Área total: 214m²

📏 Área útil: 214m²

🛏 Quartos: 4

🚿 Banheiros: 2

🛏 Suite: 1

🚗 Vagas: 3

Apartamento 4 dormitórios à venda, 214 m² - Vila Adyana - São José dos Campos/SP

com 4 dormitórios , sendo1 suite e dependência de empregada

3 vagas

1 apartamento por andar - 26/05/2022

Áreas Comuns

Elevador



Ad3. ALZ



23 fotos

Início / Venda / ... / Rua Afonso César de Siqueira

Apartamento com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 120 m² por R\$ 650.000

Rua Afonso César de Siqueira - Vila Adyana, São José dos Campos - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. AP5474

120m²

4 quartos

3 banheiros

2 vagas

1 suíte

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)

Apartamento com 4 dormitórios à venda, 120 m² por R\$ 650.000,00 - Vila Adyana - São José dos Campos/

Apartamento à venda na Vila Adyana, região privilegiada em São José dos Campos/SP.

Com 4 quartos, sendo 1 suíte, armários, sala com sacada, banheiro social, cozinha

COMPRA

R\$ 650.000

Condomínio R\$ 1.180

IPTU R\$ 1.280

AR 5
AAA

ANUNCIANTE
IMOVEIS
VILLANI



Contato por

WhatsApp
Quero visitar

WhatsApp

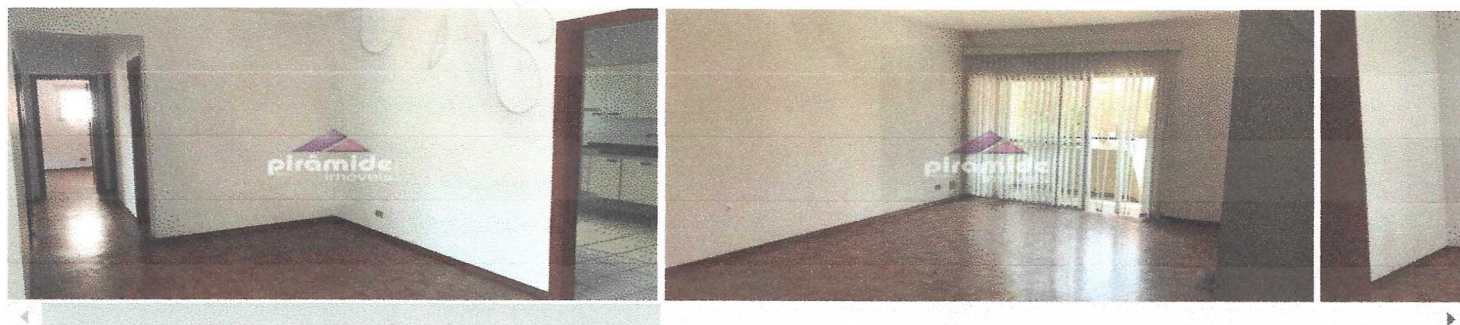
Contato

Entrar



Apartamento com 4 quartos, 110 m², à venda por R\$ 680.000- Vila Adyana - São José dos Campos/SP

AP13783-PI



Fotos

Mapa

110 m² 4 Quartos 3 Banheiros 2 Vagas

Venda

Condomínio

IPTU

R\$ 680.000

R\$ 6.182/m²

R\$ 1.100/mês

R\$ 128/mês

ANG
FLO



Quero mais informações

Sobre o imóvel

110 m²
Área útil

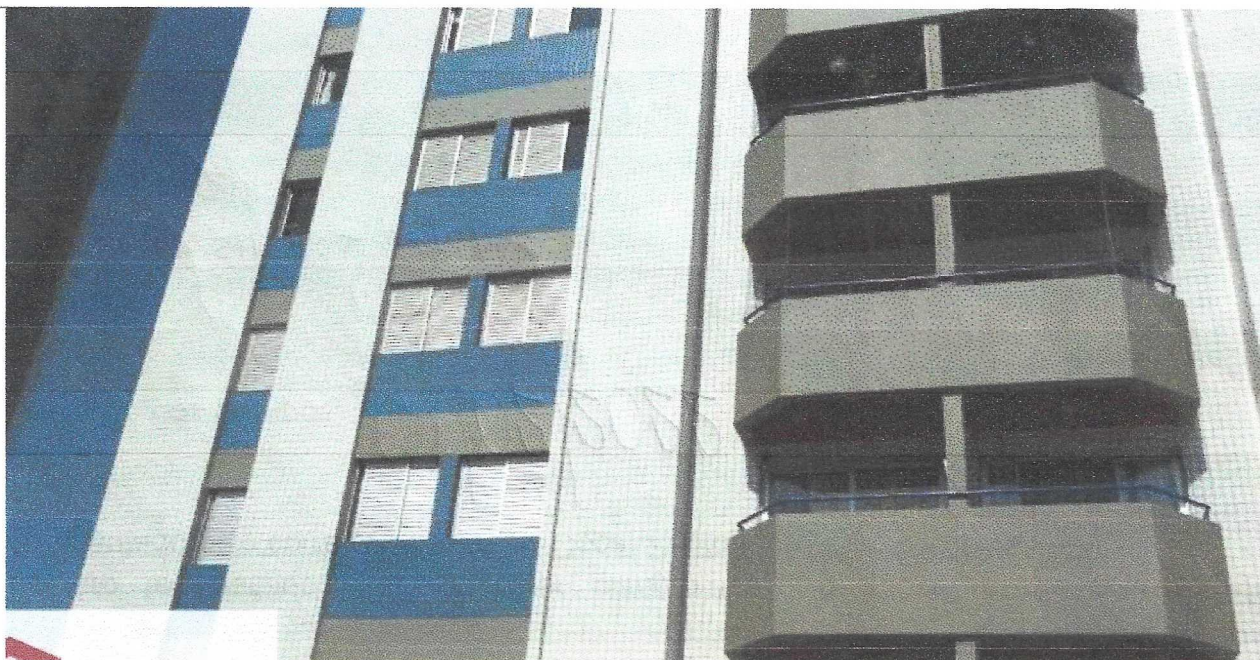
110 m²
Área total

4 Quartos

1 Suíte

3 Banheiros

2 Vagas



26 fotos

Início / Venda / ... / Rua Afonso César de Siqueira

Apartamento com 4 Quartos e 1 banheiro à Venda, 120 m² por R\$ 690.000

Rua Afonso César de Siqueira - Vila Adyana, São José dos Campos - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. IU-104/001

120m²

4 quartos

1 banheiro

2 vagas

1 suíte

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(9\)](#)

Apartamento para venda com 120m²



**** APARTAMENTO PARA VENDA - EDIFÍCIO ITAJAÍ ****

- 4 dormitórios reversíveis com armários, sendo 1 suíte;
- 1 banheiro social;
- Sala;

Handwritten signatures: ACF and ACF

COMPRA

R\$ 690.000

Condomínio **Não informado**

IPTU **Não informado**

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
IMOBILIÁRIA
UNIÃO SJC



Contato por

WhatsApp
Quero visitar

WhatsApp

Contato



20 fotos

Início / Venda / ... / Rua Afonso César de Siqueira

Apartamento com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 125 m² por R\$ 700.000

Rua Afonso César de Siqueira, 287 - Vila Adyana, São José dos Campos - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. AP2650

125m²

4 quartos

3 banheiros

2 vagas

1 suíte

Handwritten signature: ANO

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)

Apartamento com 4 dormitórios à venda, 125 m² por R\$ 700.000 - Vila Adyana - São José dos Campos/SP



Excelente apartamento para venda na Vila Adyana, Edf. Itajai em São José dos Campos.

Possui 4 dormitórios sendo 01 suíte, repleto de armários, 2 vagas de garagem. Lazer completo! -

COMPRA

R\$ 700.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 1.260

ANUNCIANTE
NET OFFICE
IMOVEIS



Contato por

WhatsApp
Quero visitar

Quero mais

WhatsApp

Contato



15 fotos

Início / Venda / ... / Rua Afonso César de Siqueira

Apartamento com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 120 m² por R\$ 745.000

Rua Afonso César de Siqueira - Vila Adyana, São José dos Campos - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. AP0905

120m²

4 quartos

3 banheiros

2 vagas

1 suíte

Handwritten signature: ANA

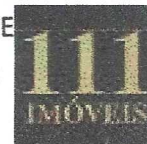
COMPRA

R\$ 745.000

Condomínio R\$ 1.200

IPTU R\$ 1.280

ANUNCIANTE
111 IMOVEIS
LTDA - ME



Contato por

WhatsApp
Quero visitar

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)

Apartamento à venda, 120 m² por R\$ 745.000,00 - Edifício Itajaí - São José dos Campos/SP



Apartamento na melhor localização de São José dos Campos entre os Parques Vicentina Aranha e Santos Dumont. Com 120m², quatro dormitórios, sendo um suíte, sendo dois deles com armários planejados, sala dois ambientes com sacada, cozinha completa e com armários planejados, área de serviço com banheiro. Conta

WhatsApp

Contato



30 fotos

Início / Venda / ... / Rua Afonso César de Siqueira

Apartamento com 4 Quartos e 1 banheiro à Venda, 144 m² por R\$ 795.000

Rua Afonso César de Siqueira - Vila Adyana, São José dos Campos - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 1000-2-43323

144m²

4 quartos

1 banheiro

2 vagas

1 suíte

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(9\)](#)

SAO JOSE DOS CAMPOS - Residential / Apartment - VILA ADYANA



Apartamento Vila Adyana a venda, todo reformado, rico em armários. 4 dormitórios, suíte, sacada, sala 2 ambientes, cozinha planejada, wc social, 144m² úteis, portaria 24h, 2 piscinas, salão de festasa, churrasqueira. Atualizado em

Ler mais

Handwritten signature: ANZO

COMPRA

R\$ 795.000

Condomínio R\$ 1.000

IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

Vânia de Sene Negócios Imobiliários - Unidade Esplanada



Contato por

WhatsApp

Contato



Código 4480	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 4	Suíte 1	Banheiros 3
Garagens 2	A. Útil 114.00 M²			

♥ Favoritar ✓ Comparar



CRECI 10355J

Adm.
Adm.

Olá, vamos conversar?

Descrição do Imóvel

Ótimo apartamento com 04 dormitórios sendo 01 suíte com armários, cozinha planejada, piso porcelanato e 02 vagas de garagem. Localização excelente na VI. Adyana.

Itens do Imóvel

- Área de Serviço
- Armários
- Box Blindex
- Elevador
- Interfone
- Sala de Estar
- Sala de Jantar
- Varanda

Ítems do Condomínio

Lazer

- Churrasqueira
- Espaço Gourmet
- Fitness
- Piscina Adulto
- Piscina Infantil
- Quadra Poliesportiva

SIA

A B C

Total do Recibo *valores sujeitos a alteração no ato da locação.*

Condomínio	596,00
<hr style="border-top: 1px dotted #000;"/>	
Total	596,00

Total para Compra *valores sujeitos a alteração no ato da compra.*

Venda	850.000,00
<hr style="border-top: 1px dotted #000;"/>	
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	CONSULTE-NOS
<hr style="border-top: 1px dotted #000;"/>	
Total	850.000,00

CRECI 170772

(12) 99103-4727

MARIA IGNEZ SERAPIAO FISCHER

Corretor(a) Offline

CRECI 89047

(12) 99146-8168

Corretor(a) Offline

Olá, vamos conversar?

1



33 fotos

Início / Venda / ... / Rua Afonso César de Siqueira

Apartamento com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 209 m² por R\$ 920.000

Rua Afonso César de Siqueira - Vila Adyana, São José dos Campos - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. AP13211

209m²

4 quartos

5 banheiros

3 vagas

3 suítes

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(10\)](#)

Apto Vila AdyAna 4 dormts 3 vgs



Apto na Vila AdyAna amplo com varanda, andar baixo, 4 dormitórios sendo 3 suítes 1 com closet, lavabo, sala de estar e jantar, copa, cozinha, despensa, área de serviço com banheiro, 3 vagas separadas e hobby box.

Área de lazer com salão de festas, jogos, piscina, churrasqueira e sauna. Prédio com portaria virtual, 3 elevadores e 1 torre.

ARZ
ARZ

COMPRA

R\$
920.000

[Preço abaixo do mercado](#)

Condomínio R\$
1.400

IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

Alugue-Já 

Imóveis

[Quero visitar](#)

[Quero mais](#)

[Contatar anunciante](#)

Apartamento à venda, 135 m² por R\$ 680.000,00 - Vila Adyana - São José dos Campos/SP

Anunciante: 111 Imóveis Ltda.

Valor R\$ 680.000

Condomínio 1100

Área total: 135m²

Área útil: 135m²

Quartos: 4

Banheiros: 3

Suites: 2

Vagas: 2

4 Dormitórios
2 suítes
2 Wcs
1 lavabo
Sala de Jantar
Sala de Star
2 vagas de garagem
Cozinha ampla
Área de serviço
WC empregada

Descrição

Apartamento em excelente localização na Vila Adyana. Com 4 dormitórios, sendo 1 suíte, sala de estar, sala de jantar, escritório, banheiro social, piso de tábua corrida, cozinha repleta de armários, despensa, área de serviço com banheiro para colaborador de serviço, elevador de serviço no hall da cozinha, elevador social no hall de entrada e 2 vagas de garagem.

Prédio com 1 apartamento por andar e para sua diversão conta ainda com salão de festas.

O bairro Vila Adyana é considerado bairro nobre e situa-se na região central de São José dos Campos. Seu comércio é bem completo e consegue atender a todos os moradores do bairro, com academias, salões de beleza, lojas de roupas, clínicas especializadas, supermercados, e está bem próximo do Centro de São José dos Campos, shopping Colinas, colégio Poliedro, Anglo, faculdade ETER. Possui um charme próprio, tanto em seus prédios quanto casas. Uma ótima opção de moradia para quem busca facilidade e praticidade, em pequenos trajetos.
- 30/05/2022

Áreas Privativas Áreas Comuns

Despensa

Churrasqueira

Elevador

Lavanderia



Rua Pedro de Toledo 244, Vila Adyana, São José dos Campos

A 23

A 20

Entrar



Apartamento com 4 quartos, 130 m², à venda por R\$ 650.000- Vila Adyana - São José dos Campos/SP

AP1597-VA



Fotos

Mapa

130 m² 4 Quartos 3 Banheiros 2 Vagas



Venda

R\$ 650.000
R\$ 5.000/m²

Condomínio

R\$ 935/mês

ARZ

Quero mais informações

ARZ

Sobre o imóvel

130 m² Área útil 4 Quartos 1 Suíte 3 Banheiros 2 Vagas

Imóvel com localização privilegiada, perto de tudo que vc possa imaginar. Apartamento com 4 dormitórios sendo 1 suíte, 2 vagas de garagem.