

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

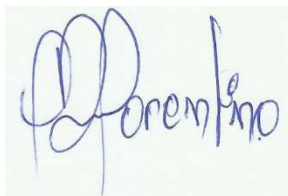
Processo nº 1005835-35.2021.8.26.0577

Exmo. Sr. Dr. Luís Mauricio Sodré de Oliveira, MM Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP

Finalidade do Parecer: Valor de mercado imobiliário

Oscar Paulo Florentino, Corretor de Imóveis, Avaliador de Imóveis, Perito Judicial nomeado por Vossa Excelência, apresento o Parecer Técnico de Avalia o Mercadológica – PTAM, imóvel localizado na Rua Medina n  977 – apto 302 – Bloco 03 - Condomínio Solar Das Montanhas – Vila Iracema – São José dos Campos/SP.

São José dos Campos, 14 de abril 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 – Despesas Condominiais

1.2) Exequente:

Condomínio Solar das Montanhas

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 Medina nº 977, apto 302, localizado no 3º pavimento do Bloco 03 – Condomínio Solar Das Montanhas
- ▶ Local: Vila Iracema;
- ▶ 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:

- ▶ Vistoria: Efetuada no dia 14 de abril de 2022, às 16h:00.
- ▶ Diagnóstico 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

▶ 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.

1.6) Condições e limitações:

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

- ▶ Neste trabalho computei como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

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

► O 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.

1.7) Diagnóstico de Mercado:

O imóvel se situa em bairro onde existe uma forte vocação para edificações com apartamentos de 02 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:

"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.

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

2.2) 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).

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) Condomínio Solar Das Montanhas

3.1.1) Localização:

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

- ▶ Logradouro frontal: Rua Medina;
- ▶ Bairro: Vila Iracema;

3.1.2) 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;

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

- ▶ Rua Nossa Senhora do Loreto;

3.1.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

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

- ▶ Tipo de imóvel: Residencial;
- ▶ Padrão construtivo: Normal

3.1.4) 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.



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

ZONA MISTA QUATRO – ZM4 (ART. 113)

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

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



3.1.5) Características físicas:

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

- ▶ Idade aparente: 08 anos;
- ▶ O condomínio é constituído por sete blocos, com 4 apartamentos por andar cada, totalizando 112 unidades
 - ▶ sem elevadores residenciais.
- ▶ Garagem piso térreo;
- ▶ Portaria com guarita e porteiro 24h;
- ▶ área de lazer arborizada, playground e churrasqueira comunitária
- ▶ 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 = 139,387m²

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

(Incluindo a vaga de garagem e área comum)

▶ Área Privativa considerada = 43,405m²

(Adotada para fins de avaliação)

Divisão Interna:

2 quartos, 1 sala, 1 banheiro social, área de serviço, cozinha,
possui 1 vaga de garagem no terreo;

- ▶ Padrão: normal;
- ▶ Portas internas: madeira;
- ▶ Portas da sala: madeira;
- ▶ Esquadrias: alumínio anodizado;
- ▶ Vidro liso nas salas e quartos, cancelado nos banheiros e área de serviço, temperado na cozinha;
- ▶ Piso: cerâmica na sala de estar, cerâmica no banheiro social, cerâmica na área de serviço e cozinha, nos quartos cerâmica.
- ▶ Paredes: rebocadas e pintadas nas salas e quartos,
Revestimento cerâmico até o teto na cozinha, área de serviço
- ▶ Teto: rebocado e pintado, com forro de gesso nos banheiros;
- ▶ Instalações sanitárias: louças sanitárias brancas, box em blindex no banheiros social
- ▶ Bancadas: em granito na cozinha;
Em mármore branco nos banheiros social;

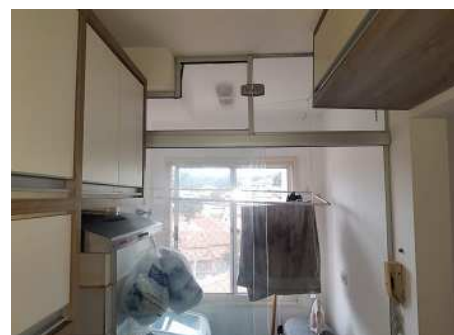
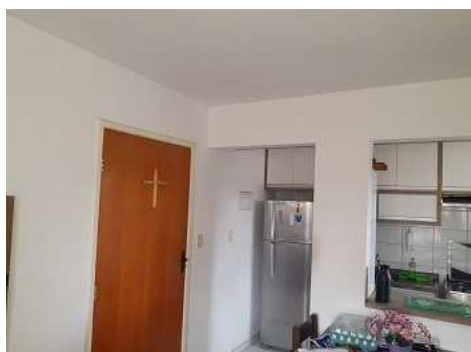
- ▶ Instalações hidráulicas: embutidas;
- ▶ Instalações elétricas: embutidas;
- ▶ Iluminação: luminárias;

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

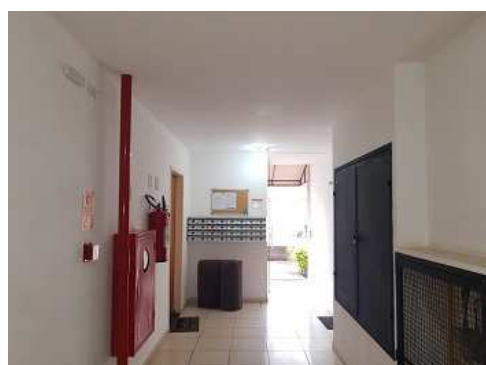
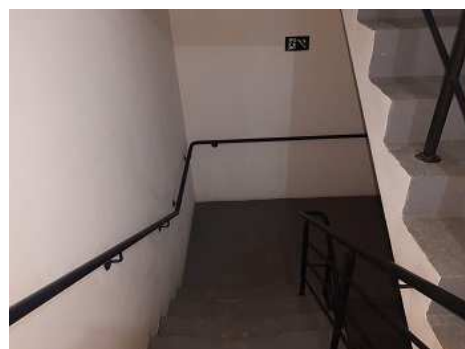
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



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



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



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



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

Amostra

Nº Am.	«VALOR»	«AREA»	«R\$/m²»	«Fator Oferta»	Unitario 2 R\$/m²	DORMITÓRIOS
1	193.000,00	56,00	3.446,43	0,90	3.101,79	2
2	175.000,00	46,00	3.804,35	0,90	3.423,91	2
3	205.000,00	47,50	4.315,79	0,90	3.884,21	2
4	170.000,00	47,50	3.578,95	0,90	3.221,05	2
5	170.000,00	47,50	3.578,95	0,90	3.221,05	2
6	185.000,00	43,40	4.262,67	0,90	3.836,41	2
7	170.000,00	43,40	3.917,05	0,90	3.525,35	2
8	170.000,00	43,40	3.917,05	0,90	3.525,35	2
9	175.000,00	43,40	4.032,26	0,90	3.629,03	2
10	150.000,00	43,40	3.456,22	0,90	3.110,60	2
11	165.000,00	43,40	3.801,84	0,90	3.421,66	2
12	150.000,00	43,40	3.456,22	0,90	3.110,60	2
13	180.000,00	50,00	3.600,00	0,90	3.240,00	2
14	174.000,00	50,00	3.480,00	0,90	3.132,00	2
15	159.000,00	45,00	3.533,33	0,90	3.180,00	2
16	180.000,00	50,00	3.600,00	0,90	3.240,00	2
17	185.000,00	46,00	4.021,74	0,90	3.619,57	2
18	210.000,00	50,00	4.200,00	0,90	3.780,00	2
19	195.000,00	44,00	4.431,82	0,90	3.988,64	2
20	193.000,00	47,50	4.063,16	0,90	3.656,84	2
21	185.000,00	46,00	4.021,74	0,90	3.619,57	2
22	190.000,00	48,00	3.958,33	0,90	3.562,50	2
23	170.000,00	47,00	3.617,02	0,90	3.255,32	2
24	190.000,00	55,00	3.454,55	0,90	3.109,09	2
25	160.000,00	45,00	3.555,56	0,90	3.200,00	2

Nº Am.	«BANHEIROS»	SACAD A	«GARAGEM»	ÁREA DE LAZER
1	1	NAO	1 VG DESC	MEDIO
2	1	SIMPLES	1 VG DESC	COMPLETO.
3	1	NAO	1 VG DESC	SIMPLES
4	1	SIMPLES	1 VG DESC	SIMPLES
5	1	SIMPLES	1 VG DESC	SIMPLES
6	1	SIMPLES	1 VG DESC	SIMPLES
7	1	SIMPLES	1 VG DESC	SIMPLES
8	1	SIMPLES	1 VG DESC	SIMPLES
9	1	SIMPLES	1 VG DESC	SIMPLES
10	1	SIMPLES	1 VG DESC	SIMPLES
11	1	SIMPLES	1 VG DESC	SIMPLES
12	1	SIMPLES	1 VG DESC	SIMPLES
13	1	SIMPLES	1 VG DESC	MEDIO
14	1	NAO	1 VG DESC	MEDIO
15	1	NAO	1 VG DESC	SIMPLES
16	1	SIMPLES	1 VG DESC	MEDIO

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

17	1	NAO	1 VG DESC	MEDIO
18	1	NAO	1 VG DESC	MEDIO
19	1	NAO	1 VG DESC	SIMPLES
20	1	SIMPLES	1 VG DESC	SIMPLES
21	1	NAO	1 VG DESC	MEDIO
22	1	SIMPLES	1 VG DESC	MEDIO
23	1	SIMPLES	1 VG DESC	MEDIO
24	1	NAO	1 VG DESC	SIMPLES
25	1	SIMPLES	1 VG DESC	SIMPLES

Nº Am.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
1	C Regular
2	B entre nova e regular
3	A Nova
4	A Nova
5	A Nova
6	A Nova
7	A Nova
8	A Nova
9	A Nova
10	C Regular
11	A Nova
12	A Nova
13	A Nova
14	A Nova
15	A Nova
16	A Nova
17	A Nova
18	C Regular
19	C Regular
20	C Regular
21	A Nova
22	A Nova
23	A Nova
24	A Nova
25	A Nova

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

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

(b) Critério de identificação de outlier:

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

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

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

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

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

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

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

Variáveis Independentes:

- **VALOR**: Valor total do imóvel.

- **AREA**: Area Útil em m².

- **R\$/m²**: Valor Unitário por m².

Equação:

$$[VALOR] \div [AREA]$$

- **Fator Oferta**: Fator Oferta.

- **DORMITÓRIOS**: DORMITÓRIOS.

Classificação:

$$1 = 1; 2 = 2; 3 = 3; 4 = 4; 5 = 5; 6 = 6;$$

- **BANHEIROS**: BANHEIROS. (*variável não utilizada no modelo*)

Classificação:

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

- **SACADA**

Classificação:

$$NAO = 1; SIMPLES = 2; GOURMET = 3;$$

- **GARAGEM** (*variável não utilizada no modelo*)

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:

$$NAO POSSUI = 1; SIMPLES = 2; MEDIO = 3; COMPLETO. = 4;$$

- **ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

Classificação:

$$G Nec. de Reparos importantes = 1; F Nec de reparos simples a importantes = 2; E Nec de reparos simples = 3; D entre regular e reparos simple = 4; C Regular = 5; B entre nova e regular = 6; A Nova = 7;$$

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

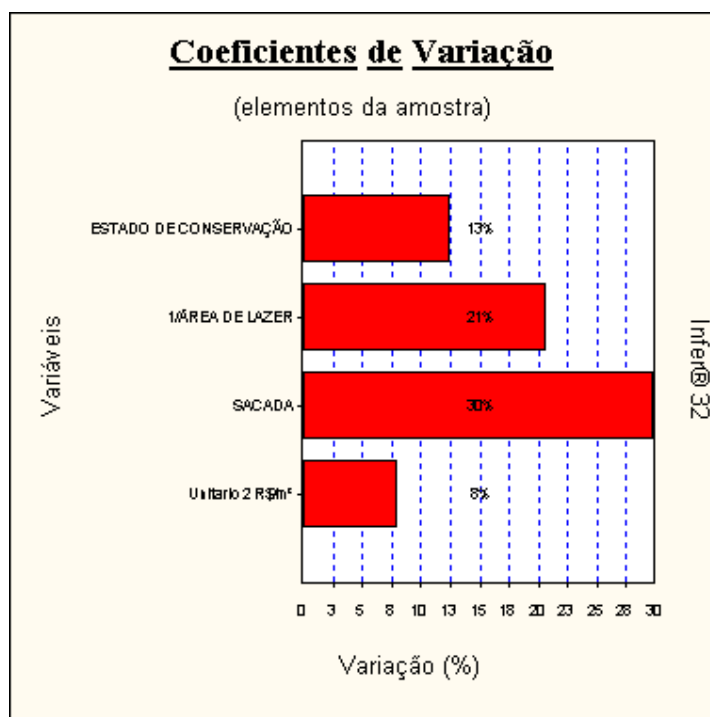
Estadísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 25
 Nº de variáveis independentes : 3
 Nº de graus de liberdade : 21
 Desvio padrão da regressão : 282,8368

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Unitario 2 R\$/m²	3423,78	274,8372	8,03%
SACADA	1,64	0,4898	29,87%
1/ÁREA DE LAZER	0,4300	0,0889	20,69%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	6,56	0,8205	12,51%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 16.

Distribuição das Variáveis



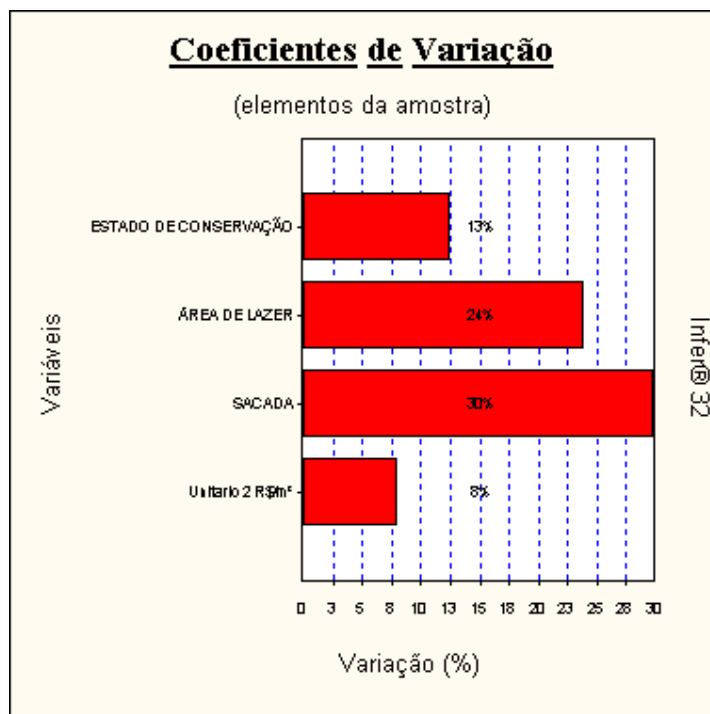
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total
Unitário 2 R\$/m²	3423,78	274,8372	3101,79	3988,64	886,85
SACADA	1,6400	0,4898	1,0000	2,0000	1,0000
ÁREA DE LAZER	2,4400	0,5830	2,0000	4,0000	2,0000
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	6,5600	0,8205	5,0000	7,0000	2,0000

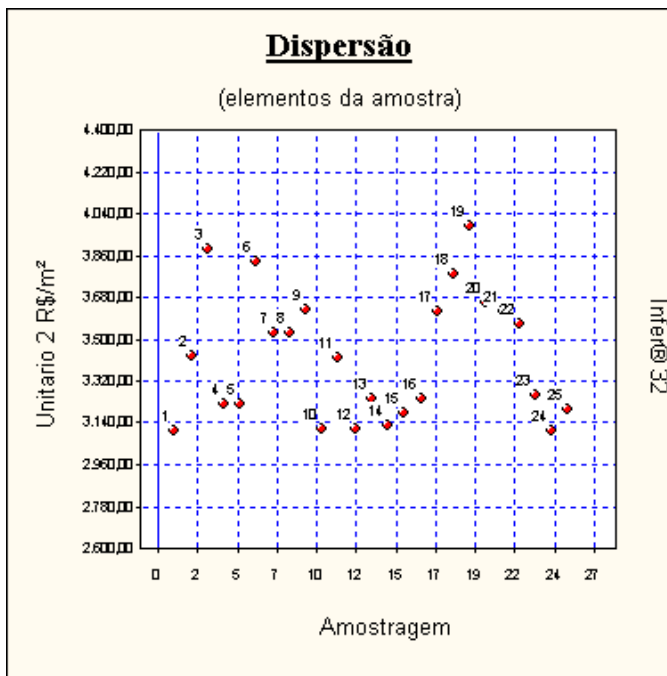
Nome da Variável	Coefficiente de variação
Unitário 2 R\$/m²	8,0272
SACADA	29,8718
ÁREA DE LAZER	23,8973
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	12,5086

Distribuição das Variáveis não Transformadas

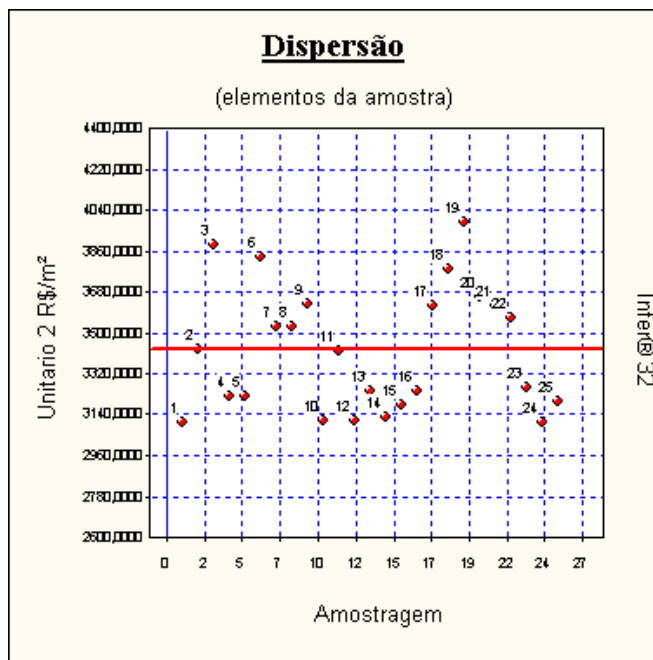


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



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

Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Unitário 2 R\$/m².

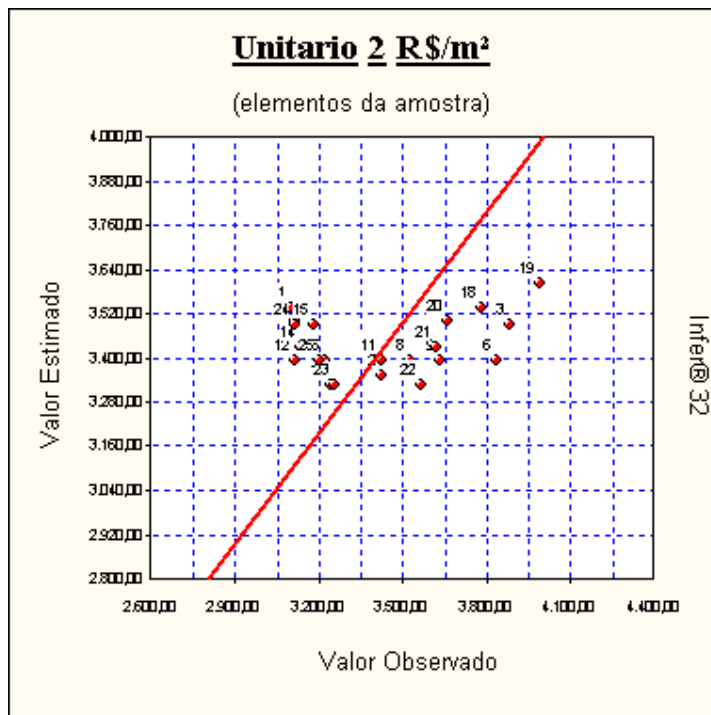
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	3.101,79	3.536,23	434,44	14,0060 %
2	3.423,91	3.351,31	-72,60	-2,1203 %
3	3.884,21	3.488,72	-395,49	-10,1819 %
4	3.221,05	3.390,63	169,58	5,2648 %
5	3.221,05	3.390,63	169,58	5,2648 %
6	3.836,41	3.390,63	-445,78	-11,6196 %
7	3.525,35	3.390,63	-134,72	-3,8214 %
8	3.525,35	3.390,63	-134,72	-3,8214 %
9	3.629,03	3.390,63	-238,40	-6,5692 %
10	3.110,60	3.501,21	390,61	12,5573 %
11	3.421,66	3.390,63	-31,03	-0,9068 %
12	3.110,60	3.390,63	280,03	9,0025 %
13	3.240,00	3.327,56	87,56	2,7025 %
14	3.132,00	3.425,65	293,65	9,3758 %
15	3.180,00	3.488,72	308,72	9,7083 %
16	3.240,00	3.327,56	87,56	2,7025 %
17	3.619,57	3.425,65	-193,92	-5,3575 %
18	3.780,00	3.536,23	-243,77	-6,4490 %
19	3.988,64	3.599,30	-389,34	-9,7613 %
20	3.656,84	3.501,21	-155,63	-4,2559 %
21	3.619,57	3.425,65	-193,92	-5,3575 %
22	3.562,50	3.327,56	-234,94	-6,5948 %
23	3.255,32	3.327,56	72,24	2,2192 %
24	3.109,09	3.488,72	379,63	12,2104 %
25	3.200,00	3.390,63	190,63	5,9573 %

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

$$[\text{Unitario 2 R\$/m}^2] = 3784,6 - 98,090 \times [\text{SACADA}] + 378,43 / [\text{ÁREA DE LAZER}] - 55,288 \times [\text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Unitario 2 R\$/m}^2] = 3784,6 - 98,090 \times [\text{SACADA}] + 378,43 / [\text{ÁREA DE LAZER}] - 55,288 \times [\text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
SACADA	b1 = -98,0896	122,6088	-260,3242	64,1449
ÁREA DE LAZER	b2 = 378,4338	662,1415	-497,7037	1254,5714
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	b3 = -55,2879	72,0570	-150,6330	40,0571

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) : 0,2708
 Valor t calculado : 1,289
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,080 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,0733
 Coeficiente r² ajustado : -0,0591

Tabela de Somatórios

	1	Unitario 2 R\$/m ²	SACADA	ÁREA DE LAZER
Unitário 2 R\$/m²	85594,5400	2,9486x10 ⁸	1,3977x10 ⁵	36849,5008
SACADA	41,0000	1,3977x10 ⁵	73,0000	17,8333
ÁREA DE LAZER	10,7500	36849,5008	17,8333	4,8125
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	164,0000	5,6046x10 ⁵	271,0000	70,6666

	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Unitário 2 R\$/m²	5,6046x10 ⁵
SACADA	271,0000
ÁREA DE LAZER	70,6666
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	1092,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,3292x10 ⁵	3	44307,1143	0,554
Residual	1,6799x10 ⁶	21	79996,6905	
Total	1,8128x10⁶	24	75535,4934	

F Calculado : 0,554
 F Tabelado : 4,068 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 65%

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

	Unitario 2 R\$/m ²	SACAD A	ÁREA DE LAZER
Unitário 2 R\$/m ²	1,0000	-0,1859	0,0747
SACADA	-0,1859	1,0000	0,1944
ÁREA DE LAZER	0,0747	0,1944	1,0000
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	-0,1918	0,2114	0,0837

	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Unitário 2 R\$/m ²	-0,1918
SACADA	0,2114
ÁREA DE LAZER	0,0837
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Unitário 2 R\$/m ²	SACADA	ÁREA DE LAZER
Unitário 2 R\$/m ²	1,000x10 ³⁸	-0,867	0,343
SACADA	-0,867	1,000x10 ³⁸	0,908
ÁREA DE LAZER	0,343	0,908	1,000x10 ³⁸
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	-0,895	0,991	0,385

	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Unitário 2 R\$/m ²	-0,895
SACADA	0,991
ÁREA DE LAZER	0,385
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	1,000x10 ³⁸

Valor t tabelado (t crítico): 2,080 (para o nível de significância de 5,00 %)

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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,3232

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
SACADA	b1	-0,832	41%	sim
ÁREA DE LAZER	b2	0,583	57%	sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	b3	-0,786	44%	sim

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 0,8591

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
SACADA	b1	-0,800	22%
ÁREA DE LAZER	b2	0,572	29%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	b3	-0,767	23%

Tabela de Resíduos

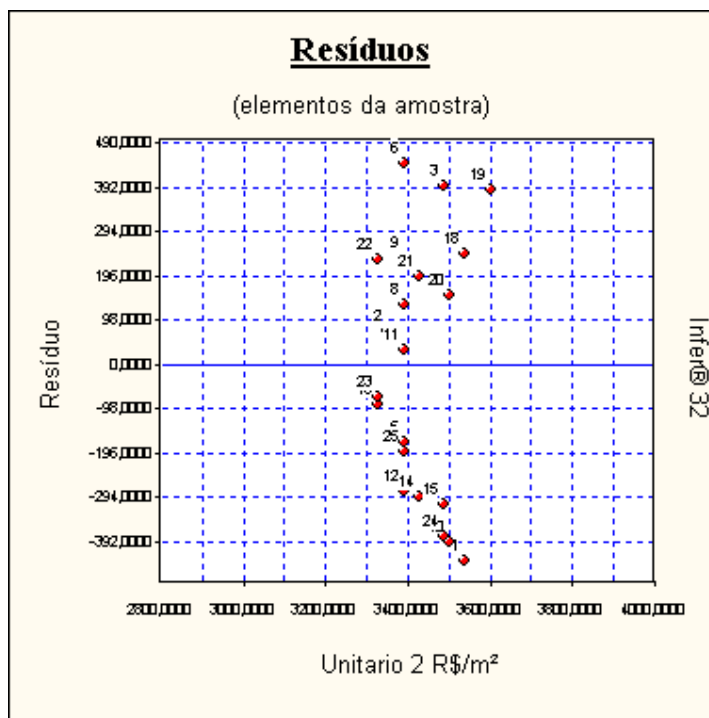
Resíduos da variável dependente [Unitário 2 R\$/m²].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	3101,7900	3536,2262	-434,4362	-1,5359	-1,7751	1,8873x10 ⁵
2	3423,9100	3351,3124	72,5975	0,2566	0,3045	5270,3996
3	3884,2100	3488,7226	395,4873	1,3982	1,5476	1,5641x10 ⁵
4	3221,0500	3390,6329	-169,5829	-0,5995	-0,6271	28758,3932
5	3221,0500	3390,6329	-169,5829	-0,5995	-0,6271	28758,3932
6	3836,4100	3390,6329	445,7770	1,5760	1,6484	1,9871x10 ⁵
7	3525,3500	3390,6329	134,7170	0,4763	0,4981	18148,6705
8	3525,3500	3390,6329	134,7170	0,4763	0,4981	18148,6705
9	3629,0300	3390,6329	238,3970	0,8428	0,8815	56833,1304
10	3110,6000	3501,2088	-390,6088	-1,3810	-1,6168	1,5257x10 ⁵
11	3421,6600	3390,6329	31,0270	0,1096	0,1147	962,6748
12	3110,6000	3390,6329	-280,0329	-0,9900	-1,0355	78418,4800
13	3240,0000	3327,5606	-87,5606	-0,3095	-0,3330	7666,8749
14	3132,0000	3425,6503	-293,6503	-1,0382	-1,1414	86230,5268
15	3180,0000	3488,7226	-308,7226	-1,0915	-1,2080	95309,6765
16	3240,0000	3327,5606	-87,5606	-0,3095	-0,3330	7666,8749
17	3619,5700	3425,6503	193,9196	0,6856	0,7537	37604,8314

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

18	3780,0000	3536,2262	243,7737	0,8618	0,9961	59425,6506
19	3988,6400	3599,2985	389,3414	1,3765	1,6223	1,5158x10 ⁵
20	3656,8400	3501,2088	155,6311	0,5502	0,6442	24221,0452
21	3619,5700	3425,6503	193,9196	0,6856	0,7537	37604,8314
22	3562,5000	3327,5606	234,9393	0,8306	0,8937	55196,4779
23	3255,3200	3327,5606	-72,2406	-0,2554	-0,2748	5218,7177
24	3109,0900	3488,7226	-379,6326	-1,3422	-1,4855	1,4412x10 ⁵
25	3200,0000	3390,6329	-190,6329	-0,6740	-0,7049	36340,9400

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

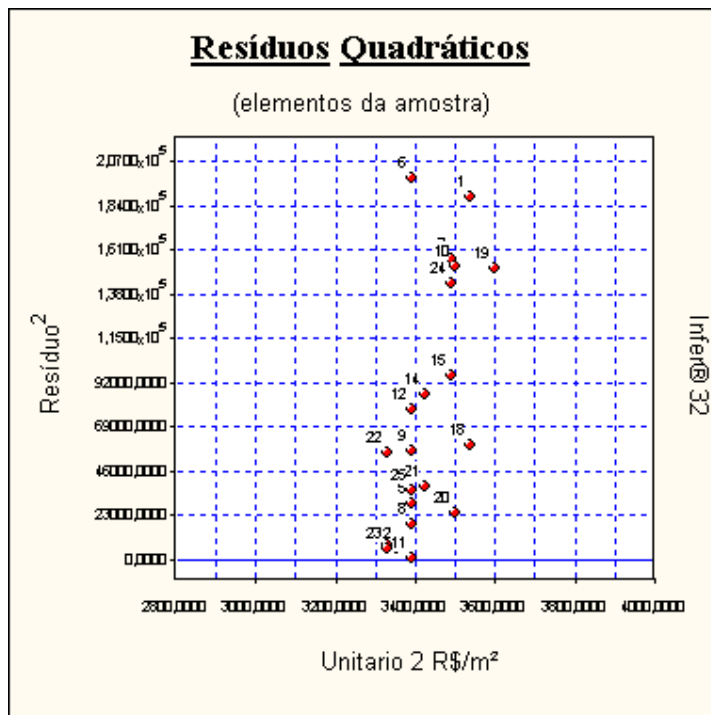


Tabela de Resíduos Deletados

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

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-580,2815	71391,7587	-1,6259	-1,8791
2	102,2048	83625,5340	0,2510	0,2978
3	484,4719	74416,3977	1,4497	1,6045
4	-185,5147	82423,5176	-0,5906	-0,6178
5	-185,5147	82423,5176	-0,5906	-0,6178
6	487,6562	73127,2277	1,6484	1,7241
7	147,3732	83003,8411	0,4675	0,4890
8	147,3732	83003,8411	0,4675	0,4890
9	260,7936	80887,9043	0,8382	0,8767
10	-535,4051	73539,8250	-1,4403	-1,6863
11	33,9418	83943,8692	0,1070	0,1120
12	-306,3411	79707,2433	-0,9918	-1,0374
13	-101,3685	83552,7301	-0,3029	-0,3259
14	-354,9277	78785,2918	-1,0461	-1,1501
15	-378,1852	78158,8073	-1,1042	-1,2222
16	-101,3685	83552,7301	-0,3029	-0,3259
17	234,3857	81723,9244	0,6783	0,7457

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

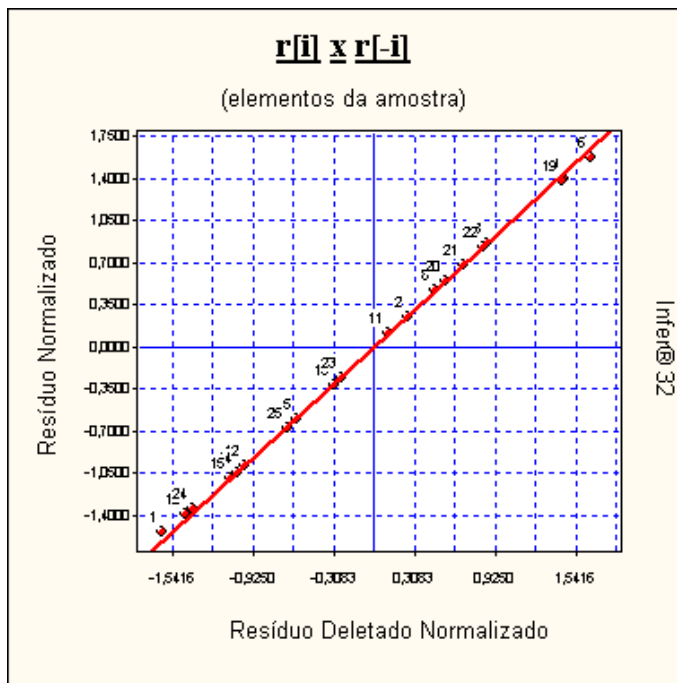
18	325,6114	80027,7482	0,8617	0,9959
19	540,7746	73469,2250	1,4364	1,6928
20	213,3225	82336,5433	0,5423	0,6349
21	234,3857	81723,9244	0,6783	0,7457
22	271,9879	80801,4922	0,8265	0,8892
23	-83,6326	83694,4410	-0,2497	-0,2686
24	-465,0500	75169,1167	-1,3846	-1,5325
25	-208,5423	82008,7725	-0,6656	-0,6962

Resíduo x Resíduo Deletado

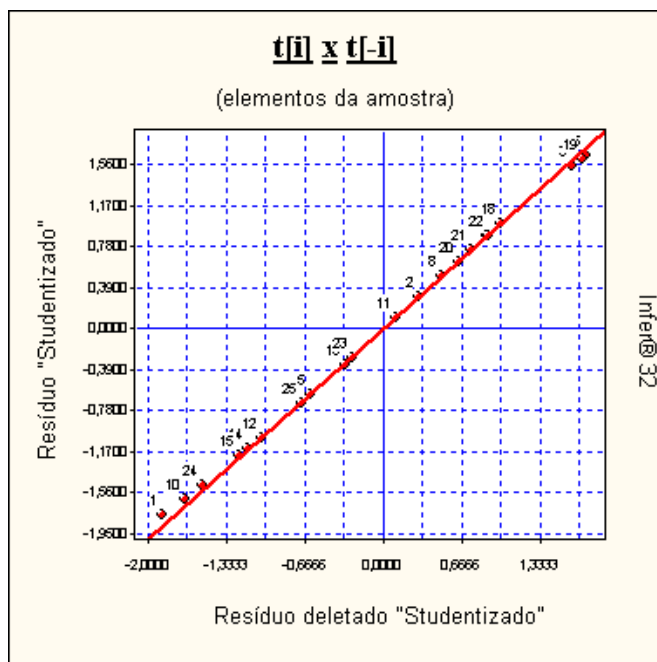


OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

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 : 25
Graus de liberdade : 24
Valor médio : $-2,2204 \times 10^{-16}$
Variância : 67197,2200
Desvio padrão : 259,2242
Desvio médio : 229,1395
Variância (não tendenciosa) : 79996,6905
Desvio padrão (não tend.) : 282,8368
Valor mínimo : -434,4362
Valor máximo : 445,7770
Amplitude : 880,2132
Número de classes : 5
Intervalo de classes : 176,0426

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-2,2204 \times 10^{-16}$
Momento central de 2ª ordem : 67197,2200
Momento central de 3ª ordem : $-6,9160 \times 10^5$
Momento central de 4ª ordem : -27664,0487

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,0397	0	0
Curtose	-3,0000	0	Indefinido

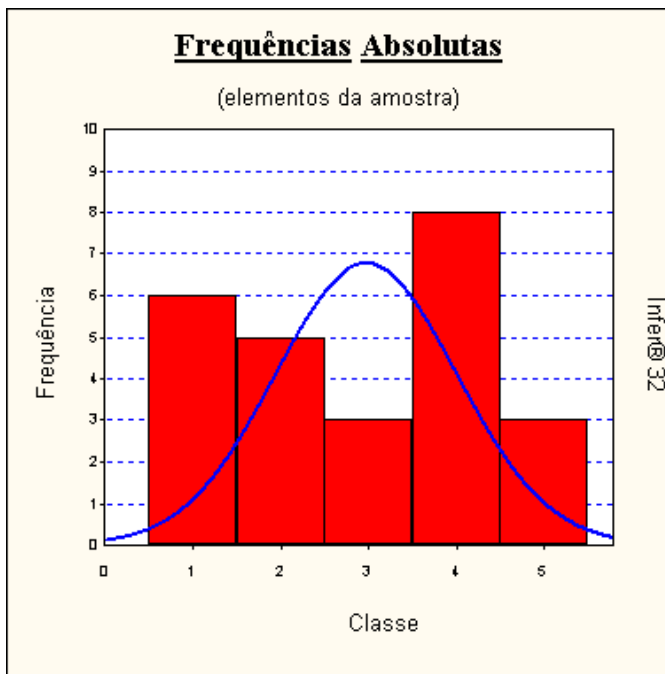
Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

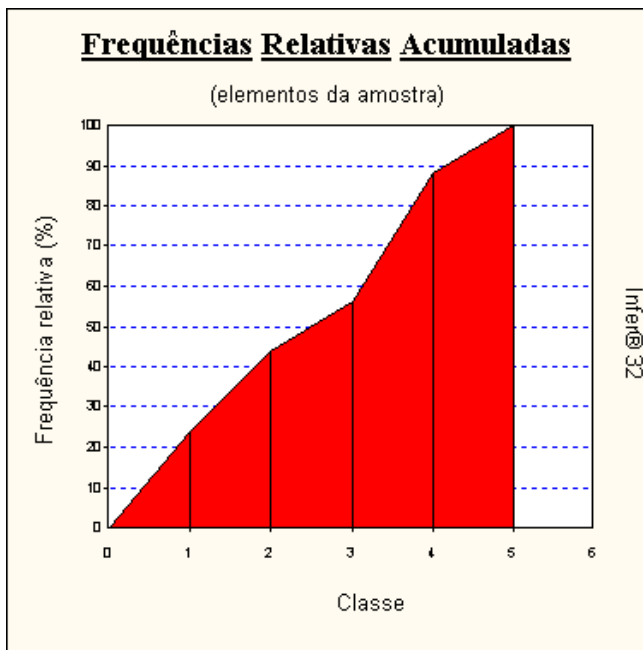
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-434,4362	-258,3935	6	24,00	-347,8472
2	-258,3935	-82,3509	5	20,00	-140,9840
3	-82,3509	93,6917	3	12,00	10,4612
4	93,6917	269,7343	8	32,00	191,2518
5	269,7343	445,7770	3	12,00	410,2019

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

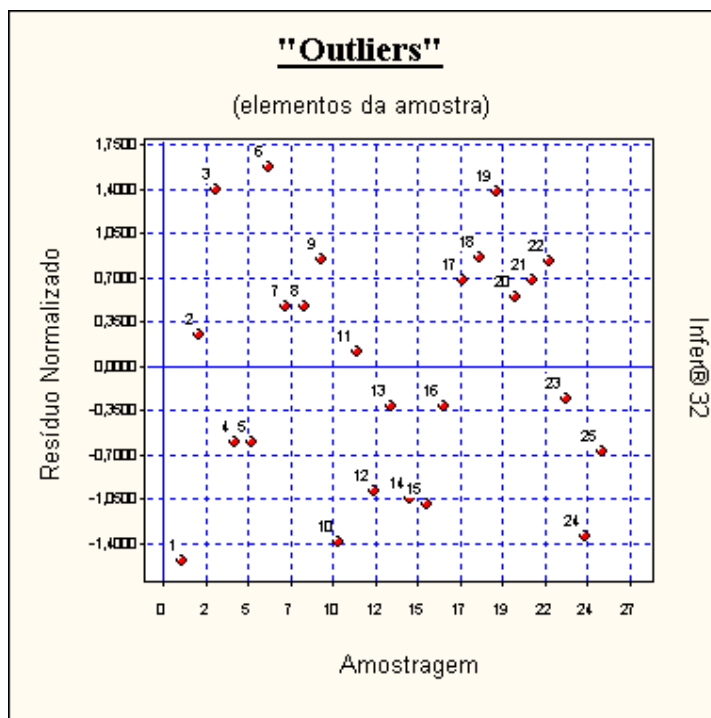
Presença de Outliers

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: 6,947 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,2644	0,2513	Sim
2	9,4566x10 ⁻³	0,2896	Sim
3	0,1347	0,1836	Sim
4	9,2365x10 ⁻³	0,0858	Sim
5	9,2365x10 ⁻³	0,0858	Sim
6	0,0638	0,0858	Sim
7	5,8289x10 ⁻³	0,0858	Sim
8	5,8289x10 ⁻³	0,0858	Sim
9	0,0182	0,0858	Sim
10	0,2422	0,2704	Sim
11	3,0918x10 ⁻⁴	0,0858	Sim
12	0,0251	0,0858	Sim
13	4,3741x10 ⁻³	0,1362	Sim
14	0,0679	0,1726	Sim
15	0,0820	0,1836	Sim
16	4,3741x10 ⁻³	0,1362	Sim
17	0,0296	0,1726	Sim
18	0,0832	0,2513	Sim
19	0,2559	0,2800	Sim
20	0,0384	0,2704	Sim
21	0,0296	0,1726	Sim
22	0,0314	0,1362	Sim
23	2,9774x10 ⁻³	0,1362	Sim
24	0,1241	0,1836	Sim
25	0,0116	0,0858	Sim

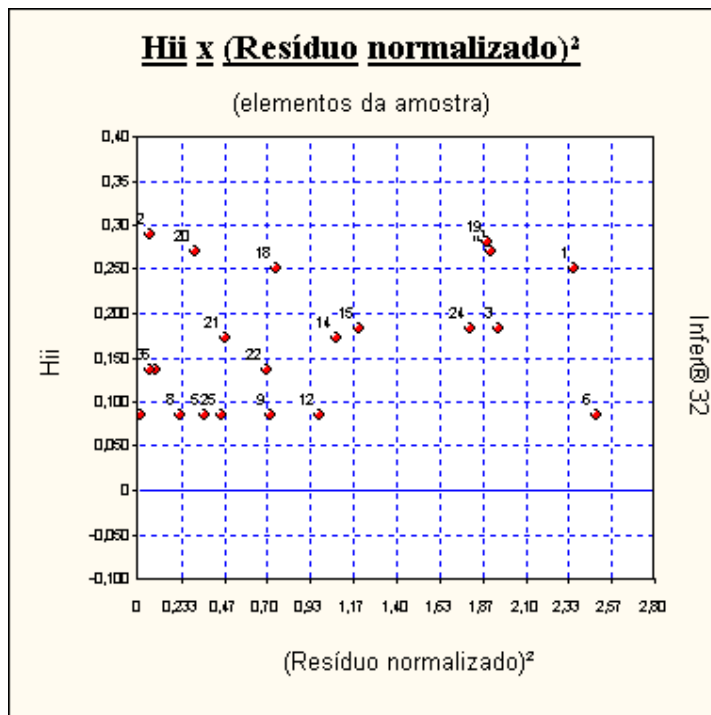
(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

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 %	68,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

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

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
1	-434,4362	0,0623	0,0400	0,0622	0,0222
10	-390,6088	0,0836	0,0800	0,0436	3,6334x10 ⁻³
24	-379,6326	0,0898	0,1200	9,7604x10 ⁻³	0,0302
15	-308,7226	0,1375	0,1600	0,0175	0,0224
14	-293,6503	0,1496	0,2000	0,0104	0,0504
12	-280,0329	0,1611	0,2400	0,0389	0,0789
25	-190,6329	0,2502	0,2800	0,0101	0,0298
4	-169,5829	0,274	0,3200	5,6065x10 ⁻³	0,0456
5	-169,5829	0,274	0,3600	0,0456	0,0856
16	-87,5606	0,378	0,4000	0,0184	0,0215
13	-87,5606	0,378	0,4400	0,0215	0,0615
23	-72,2406	0,399	0,4800	0,0407	0,0807
11	31,0270	0,544	0,5200	0,0636	0,0236
2	72,5975	0,601	0,5600	0,0812	0,0412
8	134,7170	0,683	0,6000	0,1230	0,0830
7	134,7170	0,683	0,6400	0,0830	0,0430
20	155,6311	0,709	0,6800	0,0689	0,0289
21	193,9196	0,754	0,7200	0,0735	0,0335
17	193,9196	0,754	0,7600	0,0335	6,4751x10 ⁻³
22	234,9393	0,797	0,8000	0,0369	3,0847x10 ⁻³
9	238,3970	0,800	0,8400	3,5174x10 ⁻⁴	0,0396
18	243,7737	0,806	0,8800	0,0343	0,0743
19	389,3414	0,916	0,9200	0,0356	4,3244x10 ⁻³
3	395,4873	0,919	0,9600	1,0133x10 ⁻³	0,0410
6	445,7770	0,942	1,0000	0,0175	0,0575

Maior diferença obtida: 0,1230

Valor crítico: 0,2640 (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).

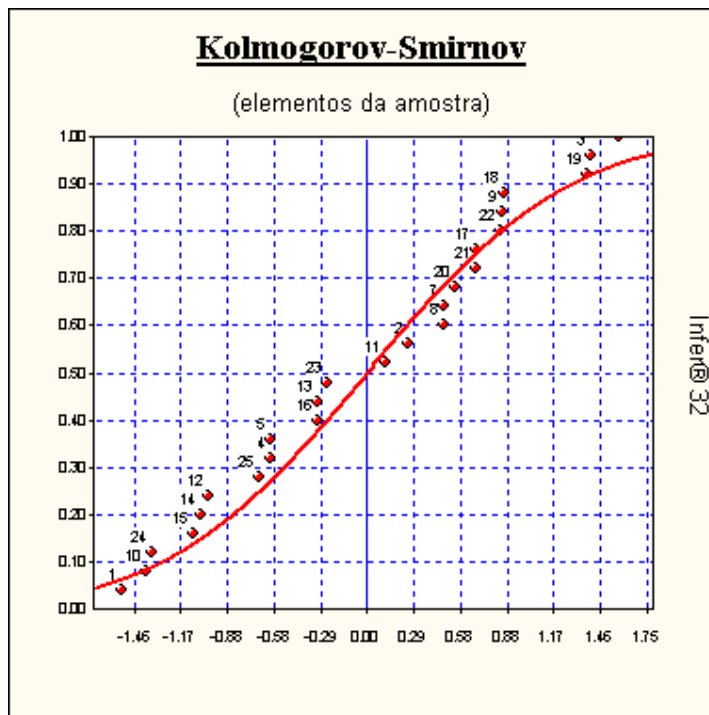
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

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 .. : 13
 Número de elementos negativos . : 12
 Número de sequências : 9
 Média da distribuição de sinais : 12,5
 Desvio padrão : 2,500

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : -1,6290
 Limite superior . : -2,0382
 Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

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

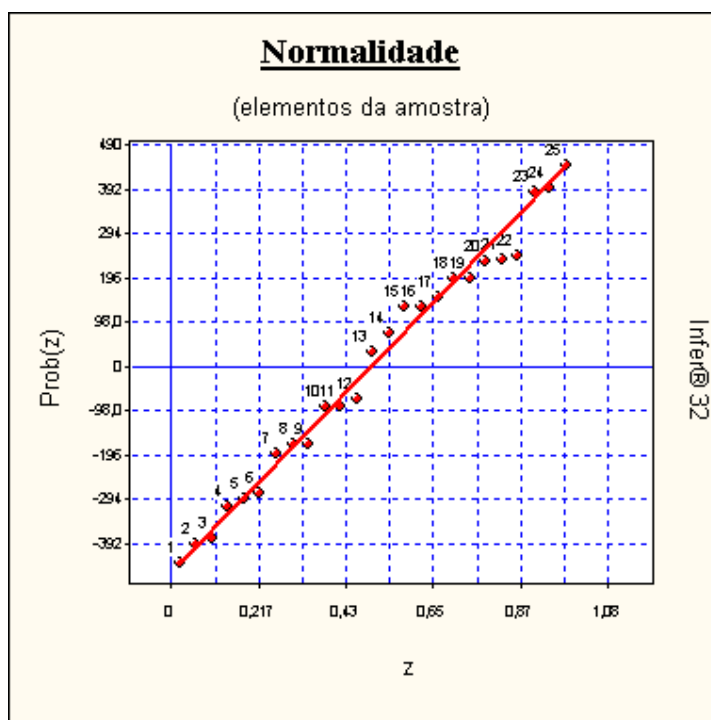
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,2000
 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

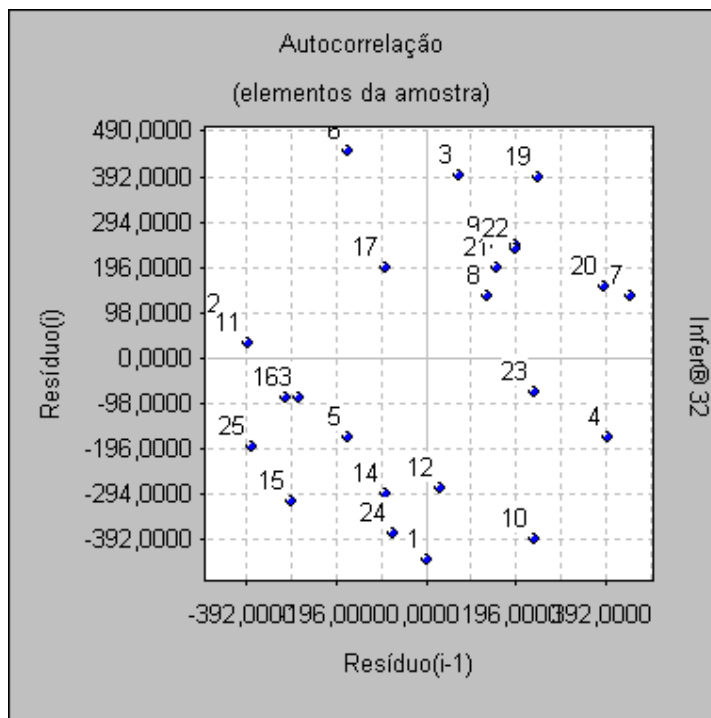
Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,3994
 (nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,12
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,88

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,66 4-DU = 2,34

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

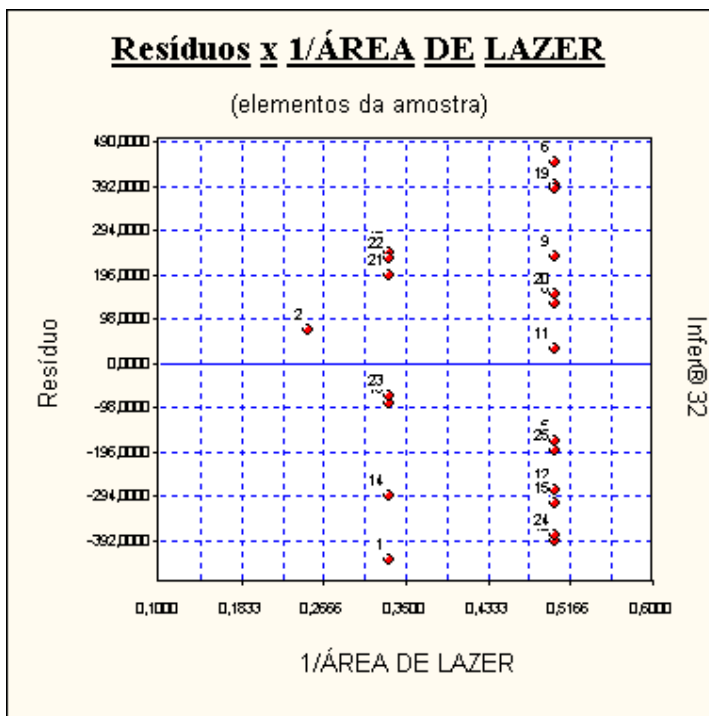
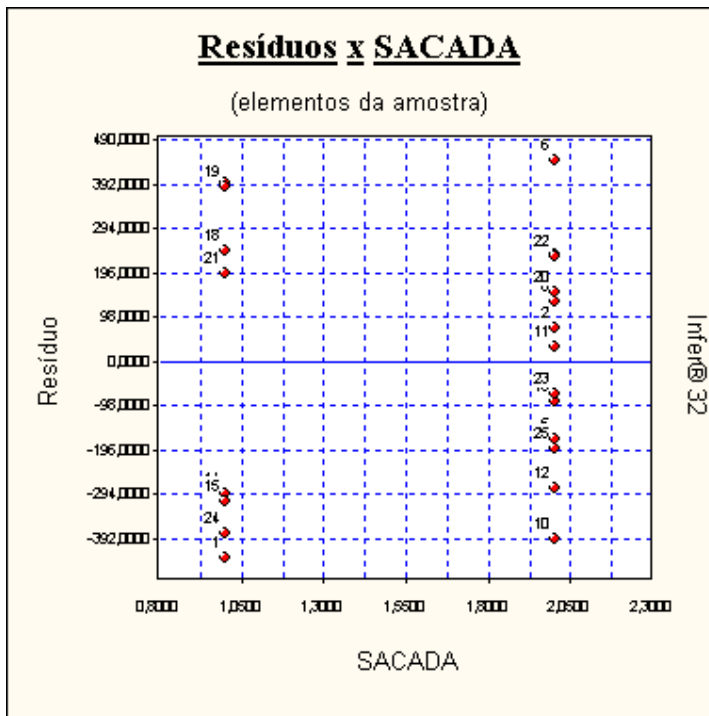
Gráfico de Autocorrelação



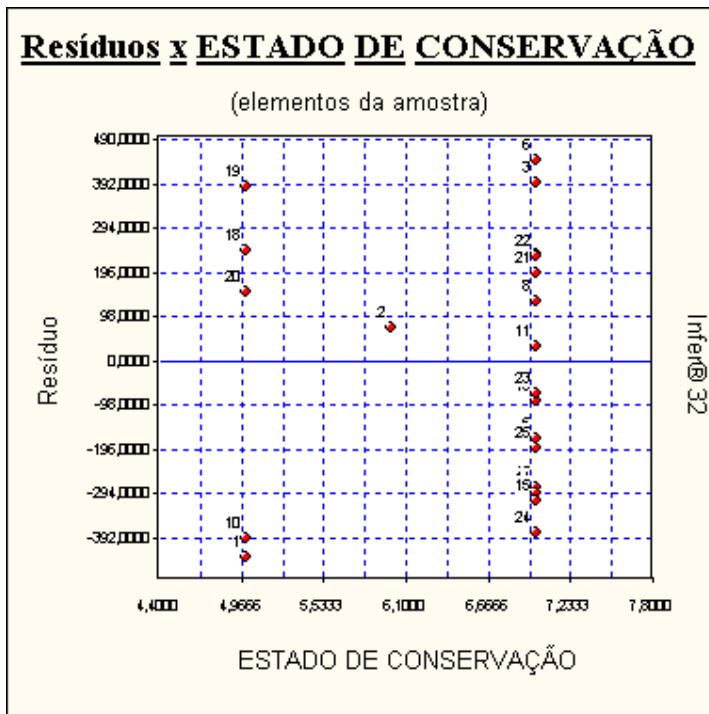
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Resíduos x Variáveis Independentes

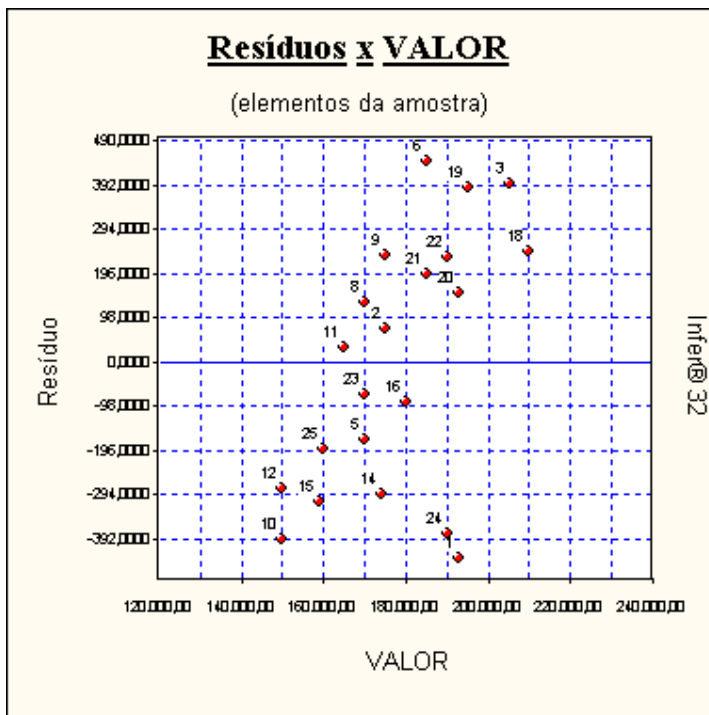
Verificação de multicolinearidade:



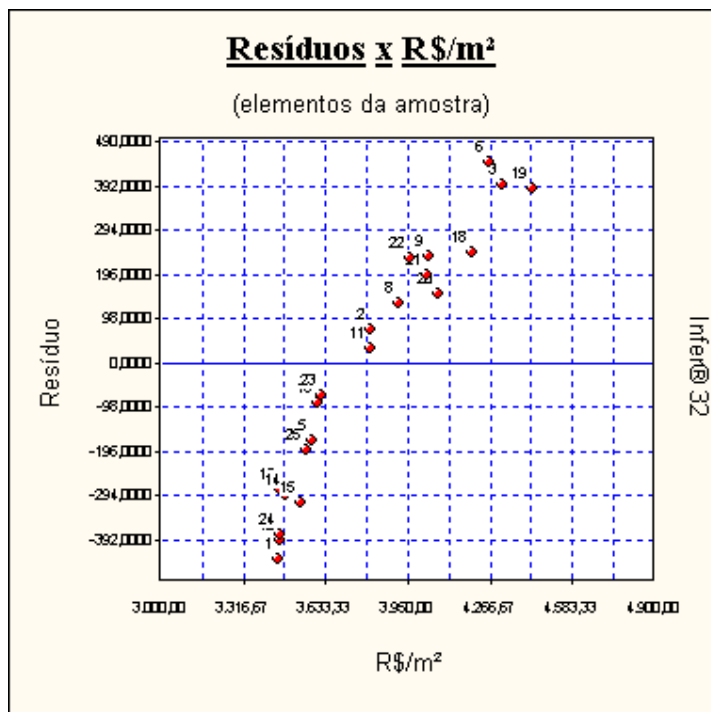
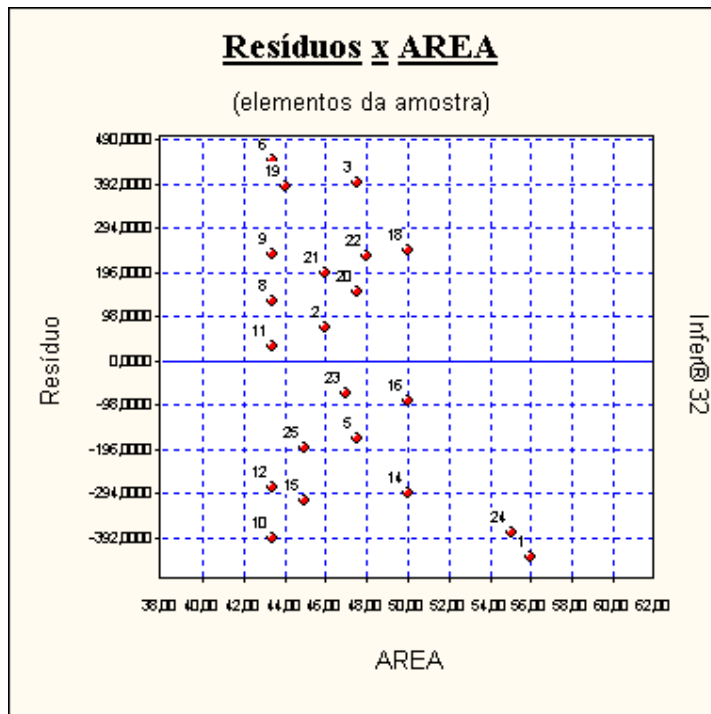
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



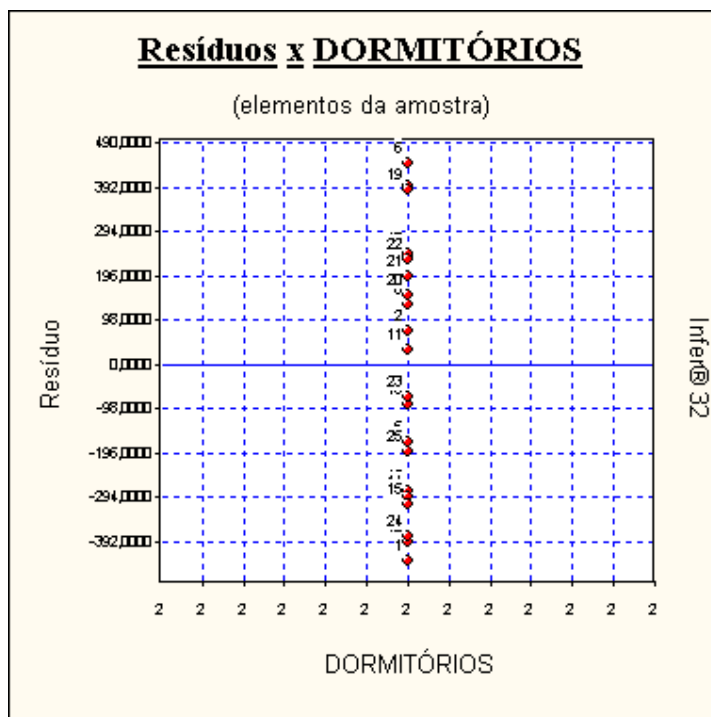
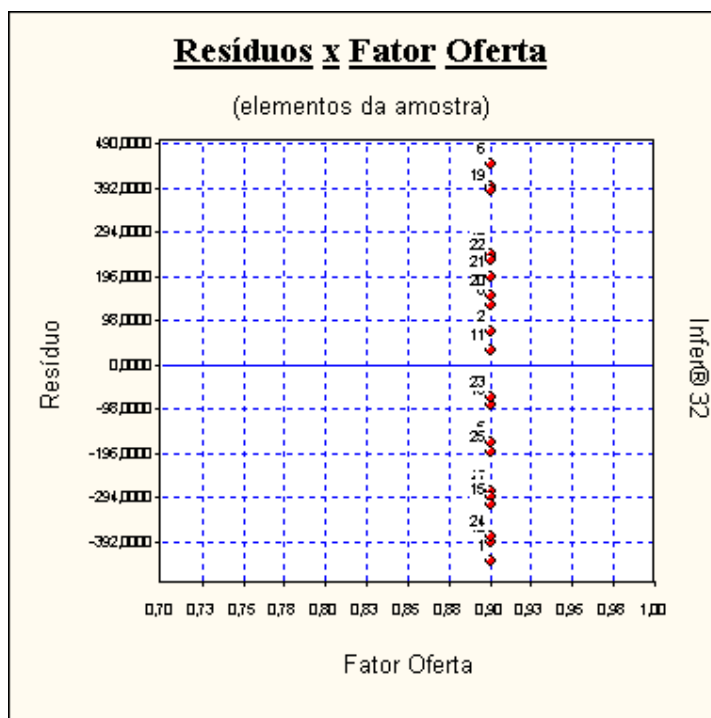
Resíduos x Variáveis Omitidas



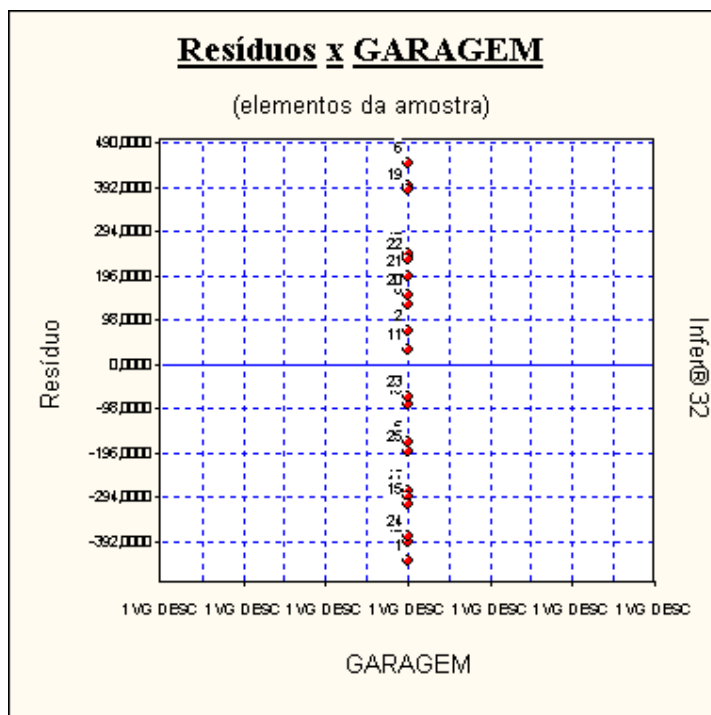
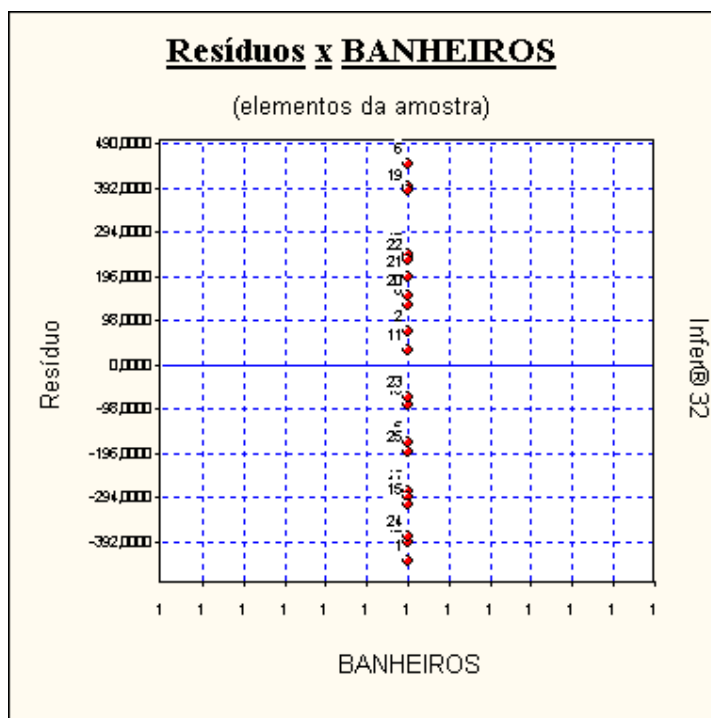
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



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

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

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
SACADA	NAO	SIMPLES	SIMPLES
ÁREA DE LAZER	SIMPLES	COMPLETO.	SIMPLES
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	C Regular	A Nova	C Regular

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- DORMITÓRIOS = 2
- SACADA = SIMPLES
- ÁREA DE LAZER = SIMPLES
- ESTADO DE CONSERVAÇÃO = C Regular

Estima-se Unitário 2 R\$/m² do APARTAMENTO = R\$/m² 3.501,21

O modelo utilizado foi:

[Unitário 2 R\$/m²] = 3784,6 - 98,090 x [SACADA] + 378,43 / [ÁREA DE LAZER] - 55,288 x [ESTADO DE CONSERVAÇÃO]

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

Mínimo: R\$/m² 3.306,59

Máximo: R\$/m² 3.695,83

Para uma ÁREA de 43,4 m², teremos:
Valor de mercado obtido = R\$ 151.952,47
Valor de mercado mínimo = R\$ 143.505,81
Valor de mercado máximo = R\$ 160.399,12

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	Varição em relação ao limite
SACADA	NAO	SIMPLES	SIMPLES	Dentro do intervalo
ÁREA DE LAZER	SIMPLES	COMPLETO.	SIMPLES	Dentro do intervalo
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	C Regular	A Nova	C Regular	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (*)
SACADA	Aprovada
ÁREA DE LAZER	Aprovada
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	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
SACADA	3.599,30	3.501,21	3.501,21
ÁREA DE LAZER	3.501,21	3.406,60	3.501,21
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	3.501,21	3.390,63	3.501,21

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
SACADA	Dentro do intervalo	Aprovada
ÁREA DE LAZER	Dentro do intervalo	Aprovada
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Dentro do intervalo	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 -
SACADA	3.442,80	3.559,61	116,81	3,34 %
ÁREA DE LAZER	3.439,88	3.562,54	122,66	3,50 %
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	3.352,47	3.649,95	297,48	8,50 %
E(Unitário 2 R\$/m ²)	3.079,38	3.923,04	843,66	24,10 %
Valor estimado	3.306,59	3.695,83	389,25	11,12 %

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

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Unitario 2 R\$/m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
SACADA	-98,0896	-0,0560%
ÁREA DE LAZER	-94,6084	-0,0540%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	-55,2879	-0,0790%

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

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

CONCLUSÃO

Por tratar-se de uma amostra com elementos exclusivamente de ofertas e pelo fato de o mercado imobiliário estar aquecido, com um alto volume de negócios e transações, o resultado da avaliação ficou entre o Limite Inferior do intervalo calculado e a Estimativa de Tendência Central.

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

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\$ 160.399,12 (cento e sessenta mil e trezentos e noventa e nove reais e doze centavos).**



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