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

Processo nº 1027696-38.2025.8.26-0577

Excelentíssimo Sr. Dr. MARCOS ALEXANDRE SANTOS AMBROGI MM Juiz de Direito da 9ª Vara Cível Comarca de São José dos Campos/SP

Oscar Paulo Florentino, Corretor de Imóveis e Avaliador Perito Judicial nomeado por Vossa Excelência, apresenta o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) referente ao imóvel situado no *loteamento Parque São Gotardo, lote nº 83 – quadra F, conforme Inscrição Imobiliária nº 000000461 e Matrícula nº 8.002.*

A vistoria foi realizada em 25 de novembro de 2025, às 11h00, ocasião em que se constatou a ausência do executado.

De acordo com informações obtidas junto à Prefeitura, o loteamento Parque São Gotardo encontra-se em processo de legalização. Ressalta-se que não foi possível localizar o lote in loco em razão da mata alta que obstrui o acesso ao parque, composto por 286 lotes, sendo a quadra F formada por 100 lotes.

Registra-se, entretanto, que foi possível alcançar a região denominada Alpes de São Gotardo associação mantenedora, o que contribuiu para a contextualização da área objeto da presente avaliação.



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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027696-38.2025.8.26.0577 e código 25704909469.

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 Fernando Eduardo Ramos Cardoso Thomazi, liberado nos autos em 28/01/2026 às 11:46 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10009047-42.2016.8.26.0595 e código 6dP5RSHc.





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

1) REQUERENTE:

Banco do Brasil S/A

2) REQUERIDO:

José Antônio Campos Dini

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027696-38.2025.8.26.0577 e código IFo469VZ.

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

OBJETIVO:

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

►Tipo: Lote Urbanos/Residencial.

Lote 83 – Quadra F

►Endereço: Rua Falterona

► Local: Parque São Gotardo;

► Município: Monteiro Lobato- SP;

► Finalidade: Apuração de valor de mercado imobiliário.



ATIVIDADES BÁSICAS:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código 25704909469.

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

►Vistoria

► Coleta de dados:

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

► Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.

► Cálculo do valor de mercado do imóvel.

► Considerações finais e conclusão.

CONCEITO DE VALOR:

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

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

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

CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES:

Este **PTAM** 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código 6P000095Z.

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 sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.

► A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

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

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0053 e código 6F2A0957.

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

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.

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

APROVEITAMENTO EFICIENTE:

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

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

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Análise de regressão:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código 57049094

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:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao **PTAM.**

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são terrenos localizadas no **LOTEAMENTO DENOMINADO PARQUE SÃO GOTARDO**, com vocação residencial.

PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS:

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código 25704909469.

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

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

Estas variáveis foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos 20 (vinte) amostras dados da pesquisa de terrenos, 17 (dezessete) amostras foram efetivamente aproveitados na inferência.

Modelo de melhor ajuste:

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

Tratamento estatístico da amostra:

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

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

♦ Análise de variância:

A análise de variância, que encontra-se na memória de cálculo juntada, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação (1%, 5%, ou 10%), representando uma confiabilidade mínima de 99%, 95% ou 90%, respectivamente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código 57704909469.

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

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o Ftab (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a Fcal (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa.

♦ Significância dos regressores:

Além da significância geral do modelo, há que se analisar os regressores, verificando sua consistência e importância na inferência. Esta análise pode ser feita pela distribuição "t" de Student.

A comparação dos valores de t calculado com o t observado (crítico), permite concluir sobre a importância das variáveis na formação do modelo.

O t observado (crítico) máximo, é aquele cuja significância máxima será tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação, o que nos indica que os dados escolhidos são importantes na formação do modelo.

♦ Verificação de homocedasticidade e normalidade de resíduos:

O gráfico de resíduos x valor estimado, que encontra-se na memória de cálculo juntada, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico e que os resíduos encontram-se normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

Cálculo do valor de mercado

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código 00004895572.

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

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

Classificação da avaliação:

♦ Quanto ao grau de fundamentação:

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

♦ Quanto ao grau de precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Amostra

Nº Am.	«VALOR OFERTADO»	«TOPOGRAFIA»	AREA DO TERRENO M²	VU R$ M2
«1»	320.000,00	MONTANHOSO	30.000	10,67
2	690.000,00	MONTANHOSO	30.000	23,00
«3»	160.000,00	MONTANHOSO	1.087	147,19
4	100.000,00	MONTANHOSO	1.331	75,13
5	176.000,00	MISTO	1.500	117,33
6	250.000,00	MISTO	2.301	108,65
7	90.000,00	MISTO	1.623	55,45
8	590.000,00	MONTANHOSO	34.000	17,35
9	70.000,00	MISTO	1.093	64,04
10	90.000,00	MISTO	1.847	48,73
11	70.000,00	MISTO	1.236	56,63
«12»	600.000,00	MISTO	600	1.000,00
«13»	265.000,00	MONTANHOSO	20.000	13,25
14	480.000,00	MONTANHOSO	20.000	24,00
«15»	477.000,00	MONTANHOSO	36.000	13,25
16	250.000,00	MISTO	2.301	108,65
17	100.000,00	MISTO	1.200	83,33

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código 00000095.

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) 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:

• VU R$ M2: Valor unitário - por m². ***Equação:***
[VALOR OFERTADO] ÷[AREA DO TERRENO M²]

Variáveis Independentes:

• VALOR OFERTADO

• TOPOGRAFIA
Classificação:
MONTANHOSO = 1; FORTE ONDULADO = 2; ONDULADO = 3; MISTO = 4;

• AREA DO TERRENO M²

Estatísticas Básicas

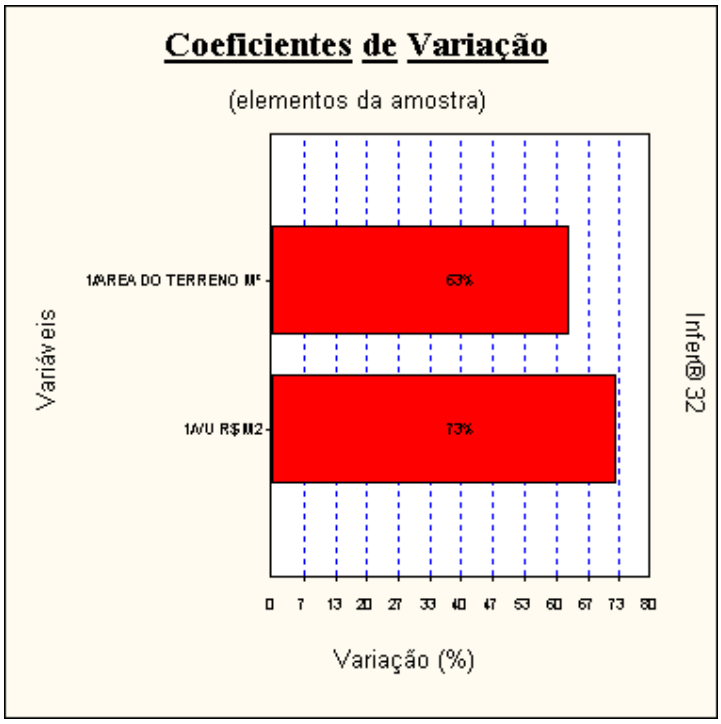
Nº de elementos da amostra : 12
Nº de variáveis independentes : 1
Nº de graus de liberdade : 10
Desvio padrão da regressão : $9{,}9577 \times 10^{-3}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/VU R$ M2	0,0222	0,0161	72,76%
1/AREA DO TERRENO M²	$5{,}0956 \times 10^{-4}$	$3{,}2109 \times 10^{-4}$	63,01%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código 25704909469.

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



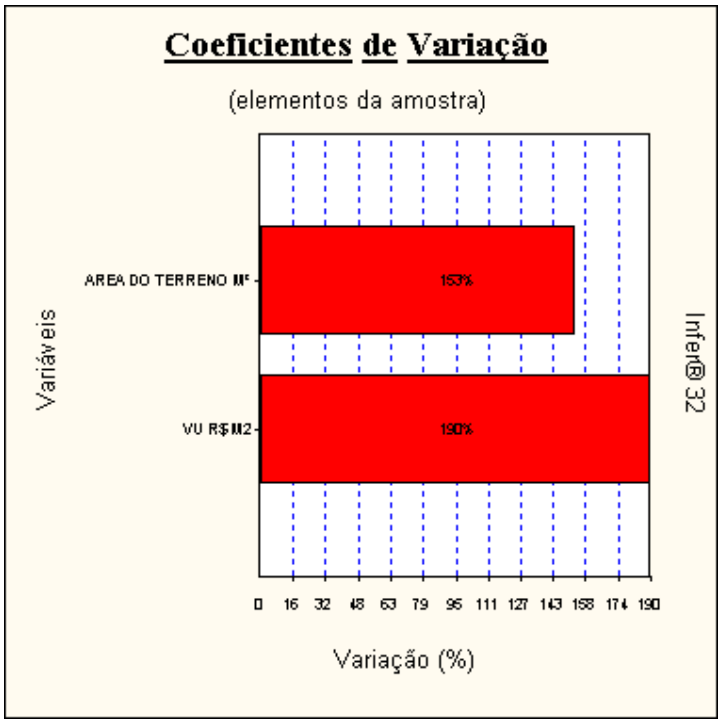
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
VU R$ M2	65,19	34,5485	17,35	117,33	99,98	52,9960
AREA DO TERRENO M²	8203	12334,0392	1093	34000	32907	150,3662

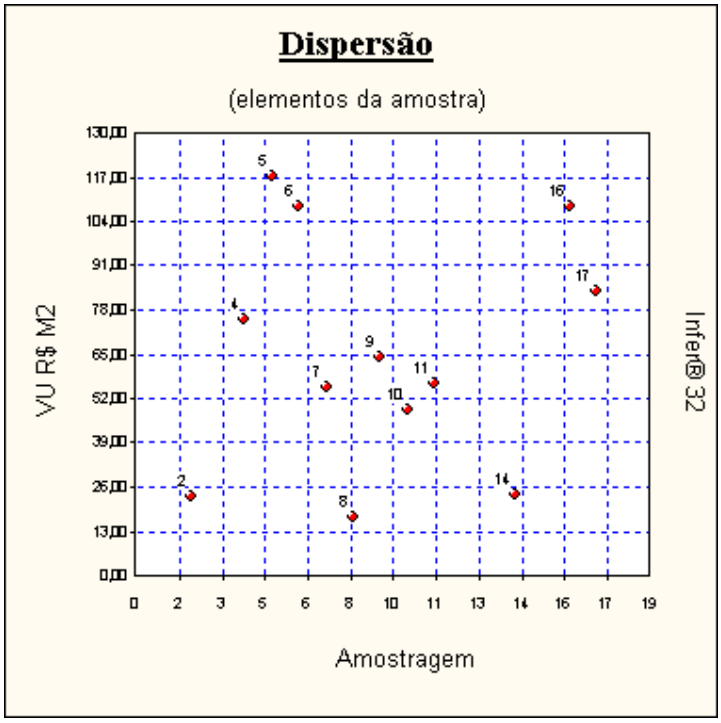
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código 6D4A0577.

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



Dispersão dos elementos



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027696-38.2025.8.26.0577 e código IFo469VZ.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Fernando Eduardo Ramos Cardoso Thomazi, liberado nos autos em 28/01/2026 às 11:46 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000947-42.2016.8.26.0595 e código 6dP5RSHc.

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

Dispersão em Torno da Média

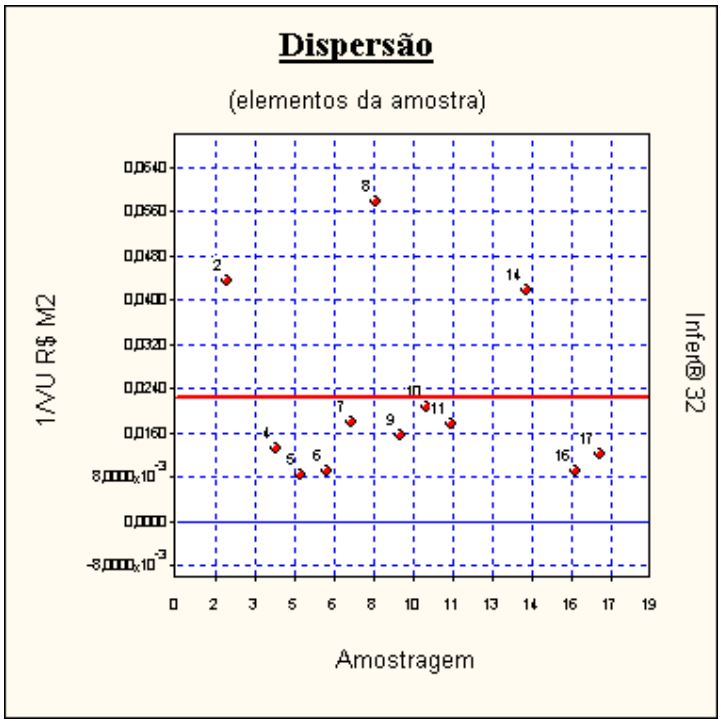


Tabela de valores estimados e observados

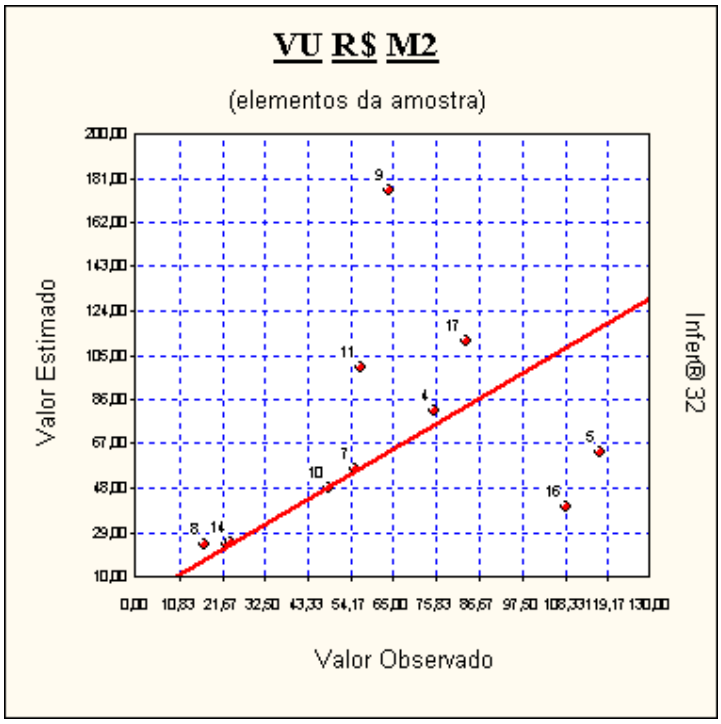
Valores para a variável VU R$ M²

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
2	23,00	24,00	1,00	4,3435 %
4	75,13	80,81	5,68	7,5654 %
5	117,33	63,18	-54,15	-46,1520 %
6	108,65	39,53	-69,12	-63,6162 %
7	55,45	55,90	0,45	0,8107 %
8	17,35	23,91	6,56	37,7937 %
9	64,04	175,46	111,42	173,9920 %
10	48,73	47,76	-0,97	-1,9908 %
11	56,63	99,82	43,19	76,2676 %
14	24,00	24,40	0,40	1,6548 %
16	108,65	39,53	-69,12	-63,6162 %
17	83,33	110,77	27,44	32,9298 %

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código

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/[VU R$ M2] = 0,04303 - 40,801 /[AREA DO TERRENO M²]

Modelo para a Variável Dependente

[VU R$ M2] = 1/(0,04303 - 40,801 /[AREA DO TERRENO M²])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
AREA DO TERRENO M²	b1 = -40,8008	9,3504	-53,6314	-27,9703

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,8097
Valor t calculado ..... : 4,364
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 2,228 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,6556
Coeficiente r² ajustado ..... : 0,6212

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código 57040909469.

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 Somatórios

	1	VU R$ M2	AREA DO TERRENO M²
VU R$ M2	0,2668	$8,8137x10^{-3}$	$8,9705x10^{-5}$
AREA DO TERRENO M²	$6,1147x10^{-3}$	$8,9705x10^{-5}$	$4,2499x10^{-6}$

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$1,8879x10^{-3}$	1	$1,8879x10^{-3}$	19,04
Residual	$9,9157x10^{-4}$	10	$9,9157x10^{-5}$	
Total	**$2,8795x10^{-3}$**	**11**	**$2,6177x10^{-4}$**	

F Calculado : 19,04
F Tabelado : 7,638 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 0,14%

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

Correlações Parciais

	VU R$ M2	AREA DO TERRENO M²
VU R$ M2	1,0000	-0,8097
AREA DO TERRENO M²	-0,8097	1,0000

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,3722

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
AREA DO TERRENO M²	b1	-4,364	0,14%	Sim

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código 57049094

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%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 0,8791

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
AREA DO TERRENO M²	b1	-4,364	0,07%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[VU R$ M²].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
2	0,0434	0,0416	$1,8098x10^{-3}$	0,1817	0,2146
4	0,0133	0,0123	$9,3614x10^{-4}$	0,0940	0,1010
5	$8,5229x10^{-3}$	0,0158	$-7,3048x10^{-3}$	-0,7335	-0,7754
6	$9,2038x10^{-3}$	0,0252	-0,0160	-1,6160	-1,6925
7	0,0180	0,0178	$1,4502x10^{-4}$	0,0145	0,0152
8	0,0576	0,0418	0,0158	1,5875	1,8796
9	0,0156	$5,6991x10^{-3}$	$9,9160x10^{-3}$	0,9958	1,1335
10	0,0205	0,0209	$-4,1682x10^{-4}$	-0,0418	-0,0437
11	0,0176	0,0100	$7,6404x10^{-3}$	0,7672	0,8383
14	0,0416	0,0409	$6,7829x10^{-4}$	0,0681	0,0797
16	$9,2038x10^{-3}$	0,0252	-0,0160	-1,6160	-1,6925
17	0,0120	$9,0276x10^{-3}$	$2,9727x10^{-3}$	0,2985	0,3288

Nº Am.	Quadrático
2	$3,2756x10^{-6}$
4	$8,7637x10^{-7}$
5	$5,3361x10^{-5}$
6	$2,5897x10^{-4}$
7	$2,1031x10^{-8}$
8	$2,4990x10^{-4}$
9	$9,8328x10^{-5}$
10	$1,7374x10^{-7}$
11	$5,8377x10^{-5}$
14	$4,6007x10^{-7}$
16	$2,5897x10^{-4}$
17	$8,8375x10^{-6}$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código 25704909469.

fls. 1131

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 Valor Estimado

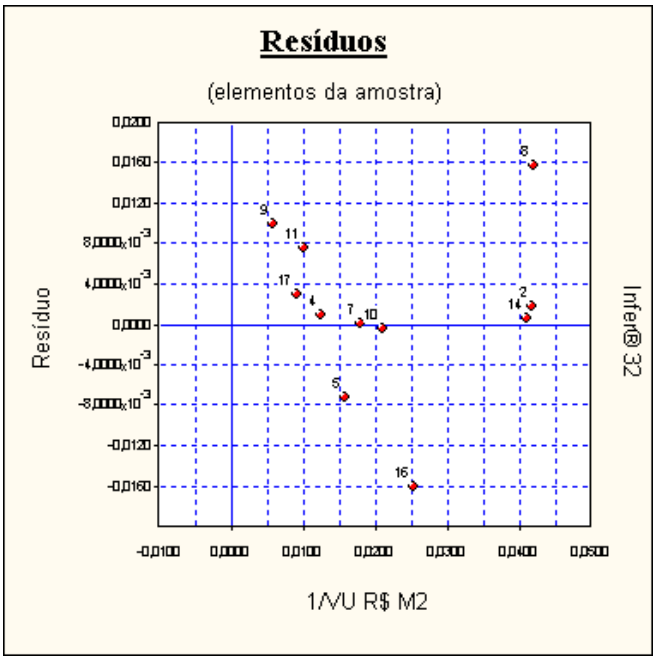
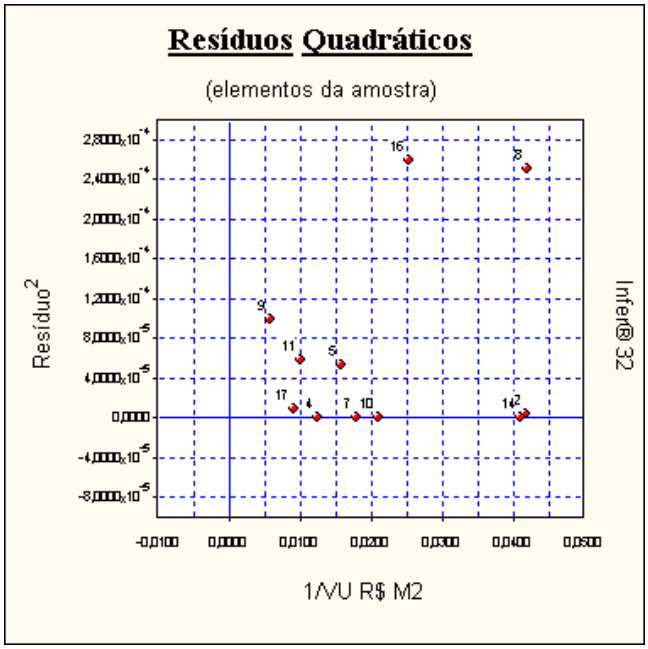


Gráfico de Resíduos Quadráticos



fls. 132
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Fernando Eduardo Ramos Cardoso Thomazi, liberado nos autos em 28/01/2026 às 11:46 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000947-42.2016.8.26.0595 e código 6dP5R5Hc.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027696-38.2025.8.26.0577 e código IFo469VZ.

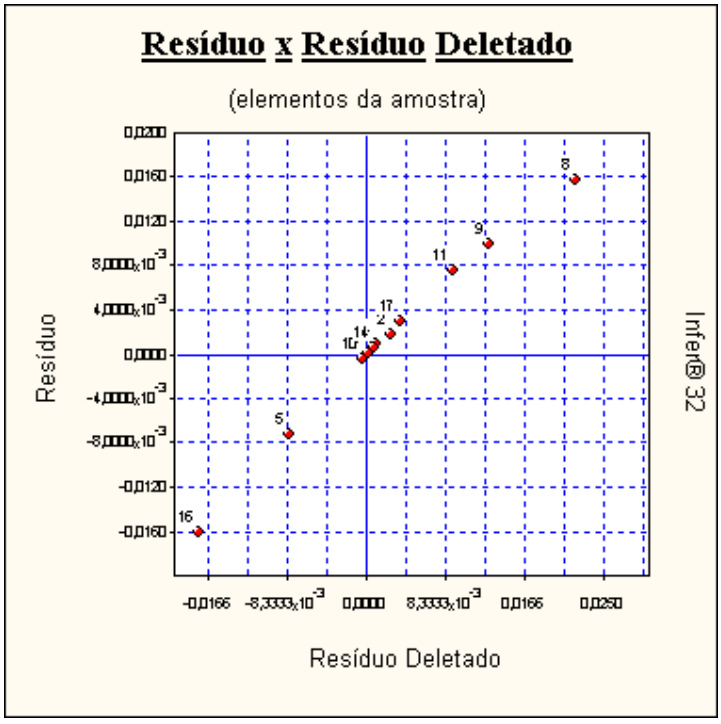
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente 1/[VU R$ M²].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
2	$2{,}5253 \times 10^{-3}$	$1{,}0966 \times 10^{-4}$	0,1728	0,2041
4	$1{,}0820 \times 10^{-3}$	$1{,}1006 \times 10^{-4}$	0,0892	0,0959
5	$-8{,}1627 \times 10^{-3}$	$1{,}0354 \times 10^{-4}$	-0,7178	-0,7588
6	-0,0176	$7{,}8613 \times 10^{-5}$	-1,8150	-1,9008
7	$1{,}5995 \times 10^{-4}$	$1{,}1017 \times 10^{-4}$	0,0138	0,0145
8	0,0221	$7{,}1250 \times 10^{-5}$	1,8728	2,2173
9	0,0128	$9{,}6018 \times 10^{-5}$	1,0119	1,1518
10	$-4{,}5516 \times 10^{-4}$	$1{,}1015 \times 10^{-4}$	-0,0397	-0,0415
11	$9{,}1221 \times 10^{-3}$	$1{,}0243 \times 10^{-4}$	0,7549	0,8248
14	$9{,}2860 \times 10^{-4}$	$1{,}1010 \times 10^{-4}$	0,0646	0,0756
16	-0,0176	$7{,}8613 \times 10^{-5}$	-1,8150	-1,9008
17	$3{,}6067 \times 10^{-3}$	$1{,}0898 \times 10^{-4}$	0,2847	0,3136

Resíduo x Resíduo Deletado

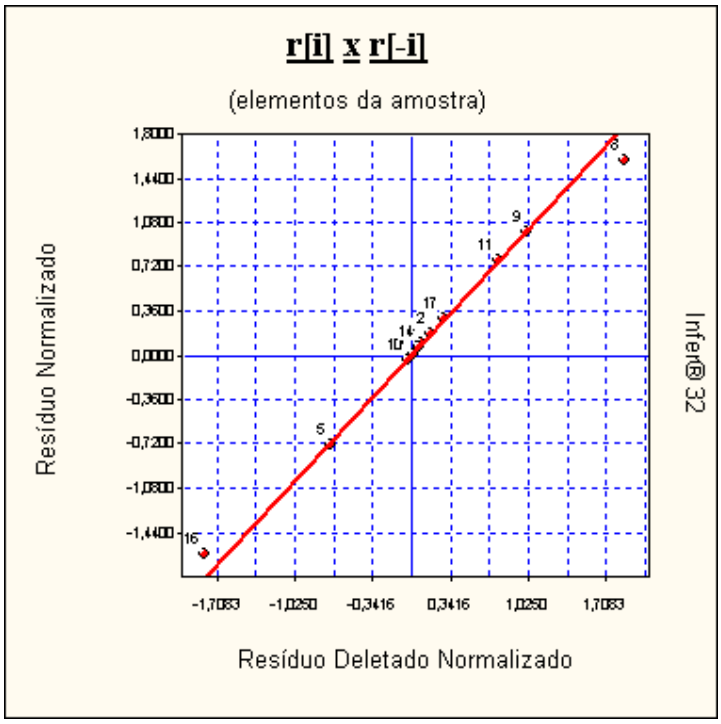


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código 57045957.

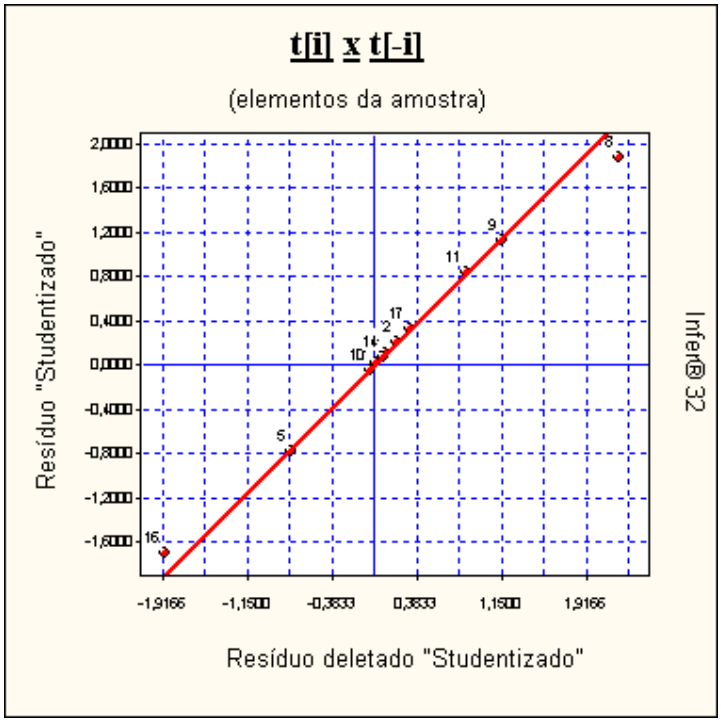
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Fernando Eduardo Ramos Cardoso Thomazi, liberado nos autos em 28/01/2026 às 11:46 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10009047-42.2016.8.26.0595 e código 6dP5RSHc.

Resíduos Deletados Normalizados



Resíduos Deletados Studentizados



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027696-38.2025.8.26.0577 e código IFo469VZ.

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

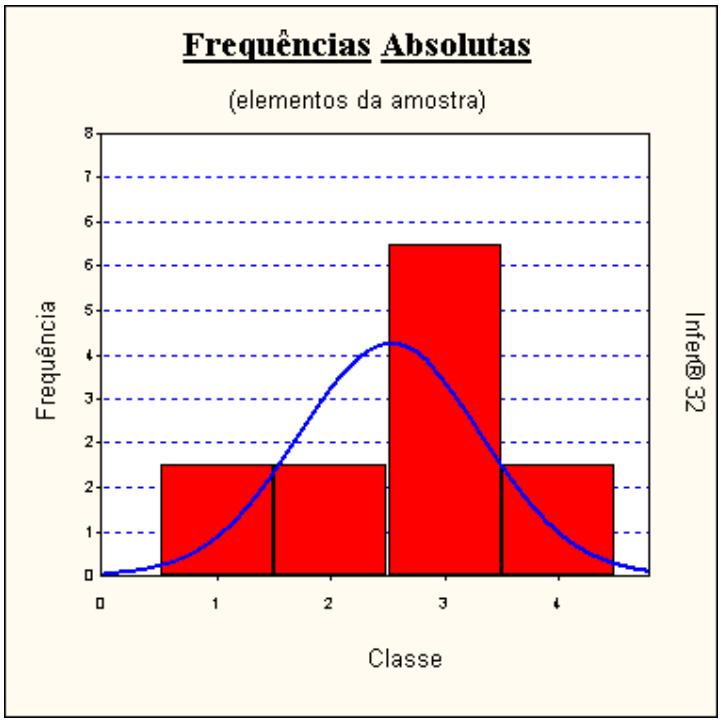
Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 12
Graus de liberdade ..... : 11
Valor médio ..... : $-1{,}1293 \times 10^{-21}$
Variância ..... : $8{,}2631 \times 10^{-5}$
Desvio padrão ..... : $9{,}0901 \times 10^{-3}$
Desvio médio ..... : $6{,}6511 \times 10^{-3}$
Variância (não tendenciosa) .....: $9{,}9157 \times 10^{-5}$
Desvio padrão (não tend.) .....: $9{,}9577 \times 10^{-3}$
Valor mínimo ..... : -0,0160
Valor máximo ..... : 0,0158
Amplitude ..... : 0,0319
Número de classes ..... : 4
Intervalo de classes ..... : $7{,}9753 \times 10^{-3}$

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,0160	$-8{,}1174 \times 10^{-3}$	2	16,67	-0,0160
2	$-8{,}1174 \times 10^{-3}$	$-1{,}4212 \times 10^{-4}$	2	16,67	$-3{,}8608 \times 10^{-3}$
3	$-1{,}4212 \times 10^{-4}$	$7{,}8331 \times 10^{-3}$	6	50,00	$2{,}3637 \times 10^{-3}$
4	$7{,}8331 \times 10^{-3}$	0,0158	2	16,67	0,0128

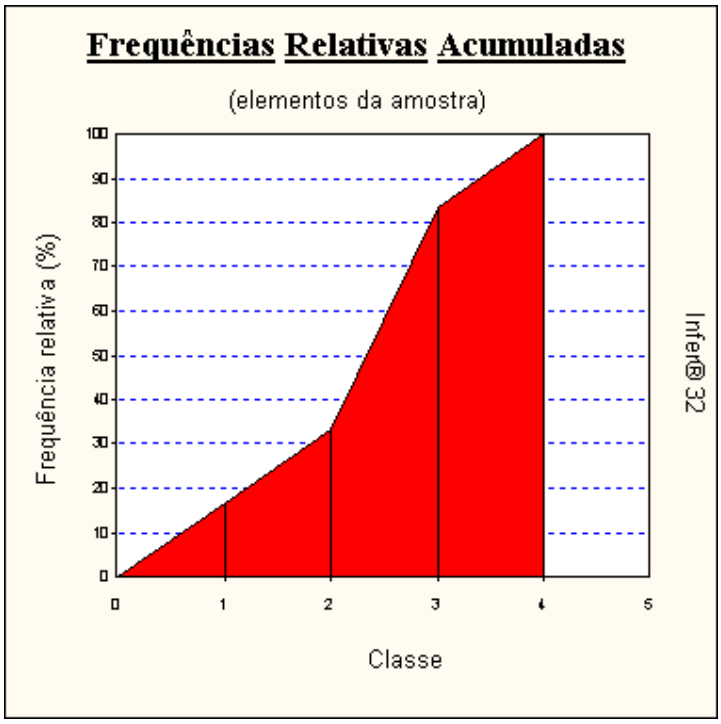
Histograma



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código 46395

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

Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	VU R$ M2	Erro/Desvio Padrão(*)
1	10,6700	-4,1845
3	147,1900	-0,5516
12	1000,0000	2,5078
13	13,2500	-4,1162
15	13,2500	-4,2072

Presença de Outliers

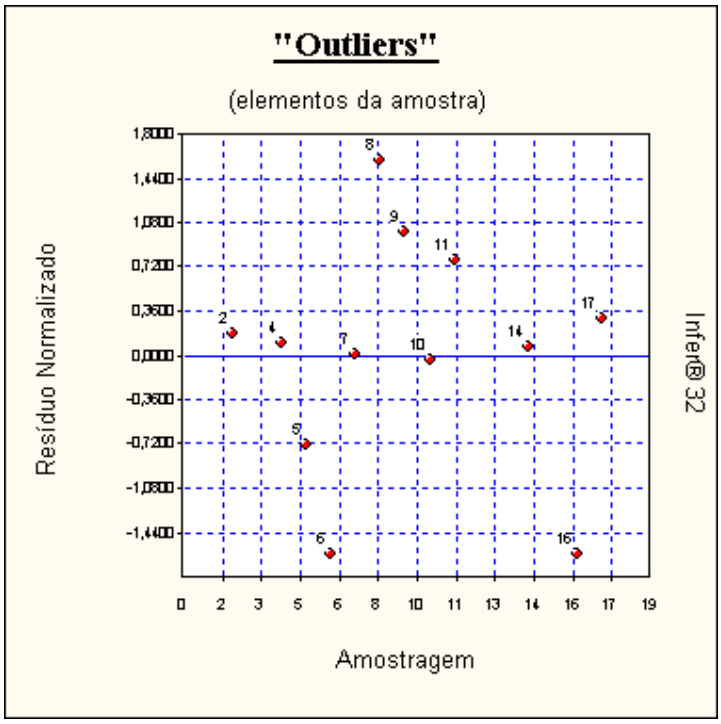
Critério de identificação de outlier:
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código 25704909469.

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

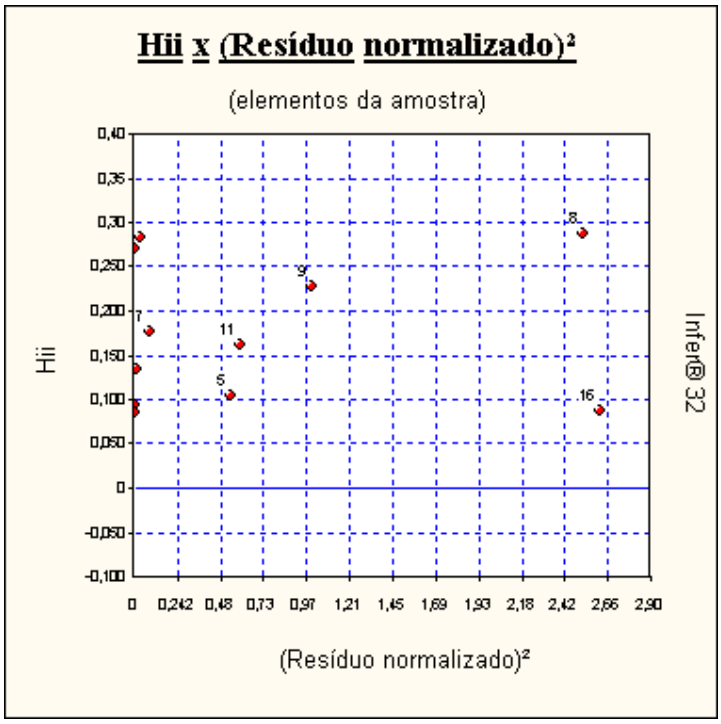
F tabelado: 14,91 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
2	$9{,}1104 \times 10^{-3}$	0,2833	Sim
4	$7{,}9628 \times 10^{-4}$	0,1348	Sim
5	0,0353	0,1050	Sim
6	0,1387	0,0882	Sim
7	$1{,}2043 \times 10^{-5}$	0,0933	Sim
8	0,7097	0,2866	Sim
9	0,1899	0,2282	Sim
10	$8{,}7991 \times 10^{-5}$	0,0842	Sim
11	0,0681	0,1624	Sim
14	$1{,}1720 \times 10^{-3}$	0,2695	Sim
16	0,1387	0,0882	Sim
17	0,0115	0,1757	Sim

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código 57047909469.

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 %	75,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

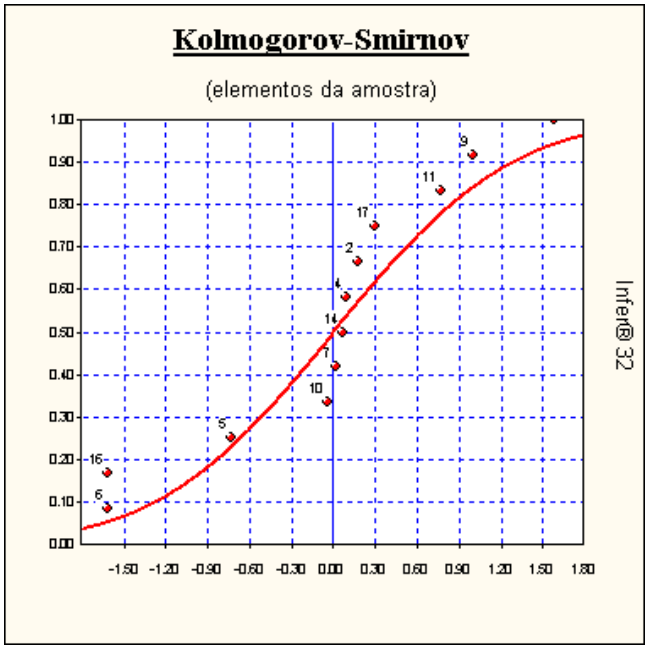
Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
6	-0,0160	0,0530	0,0833	0,0530	0,0302
16	-0,0160	0,0530	0,1667	0,0302	0,1136
5	$-7{,}3048\times10^{-3}$	0,2316	0,2500	0,0649	0,0183
10	$-4{,}1682\times10^{-4}$	0,483	0,3333	0,2333	0,1499
7	$1{,}4502\times10^{-4}$	0,506	0,4167	0,1724	0,0891
14	$6{,}7829\times10^{-4}$	0,527	0,5000	0,1104	0,0271
4	$9{,}3614\times10^{-4}$	0,537	0,5833	0,0374	0,0458
2	$1{,}8098\times10^{-3}$	0,572	0,6667	0,0112	0,0945
17	$2{,}9727\times10^{-3}$	0,617	0,7500	0,0493	0,1326
11	$7{,}6404\times10^{-3}$	0,779	0,8333	0,0285	0,0547
9	$9{,}9160\times10^{-3}$	0,840	0,9167	$6{,}9961\times10^{-3}$	0,0763
8	0,0158	0,944	1,0000	0,0271	0,0561

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código

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

Maior diferença obtida: 0,2333
Valor crítico: 0,3750 (para o nível de significância de 5 %)

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos. : 8
Número de elementos negativos.: 4
Número de sequências .....: 7
Média da distribuição de sinais ....:6
Desvio padrão .....: 1,732

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior .... : 0,8049
Limite superior . : 0,1150
Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Teste de Sinais

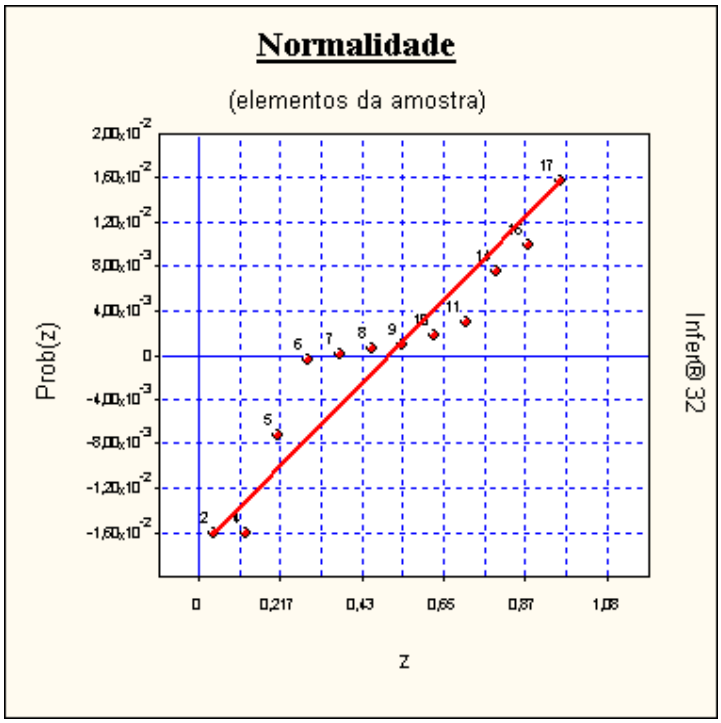
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 1,1547
Valor z (crítico) ..... : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código 25704909469.

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,5678
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,08
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,92

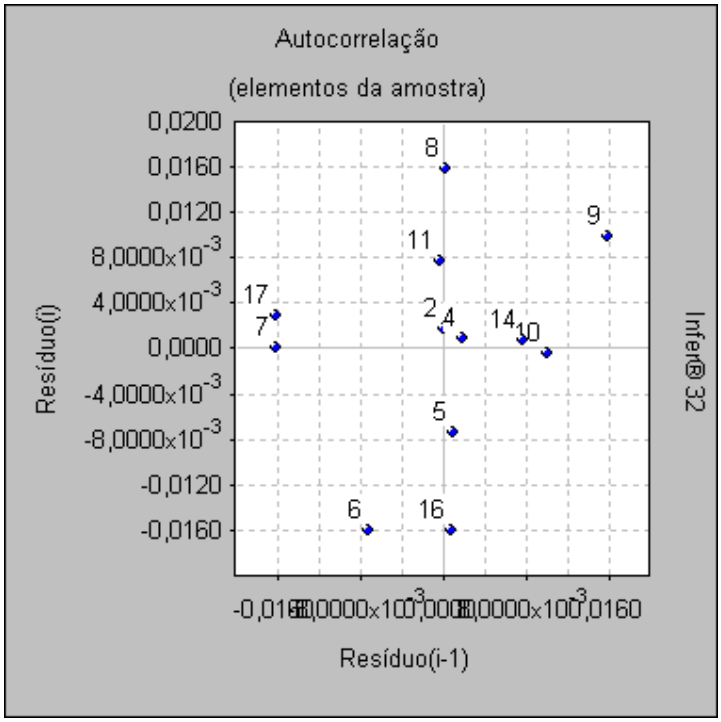
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,36 4-DU = 2,64

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código 57047095.

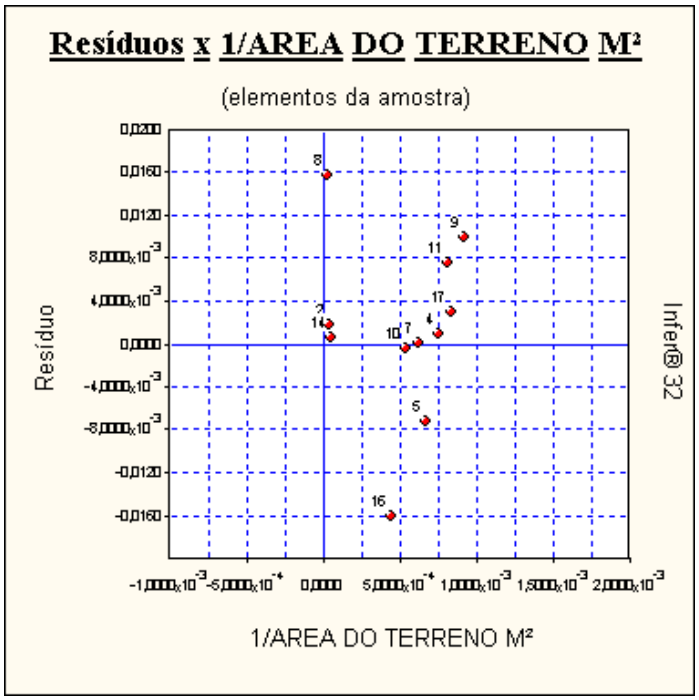
OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Gráfico de Autocorrelação



Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027696-38.2025.8.26.0577 e código IFo469VZ.

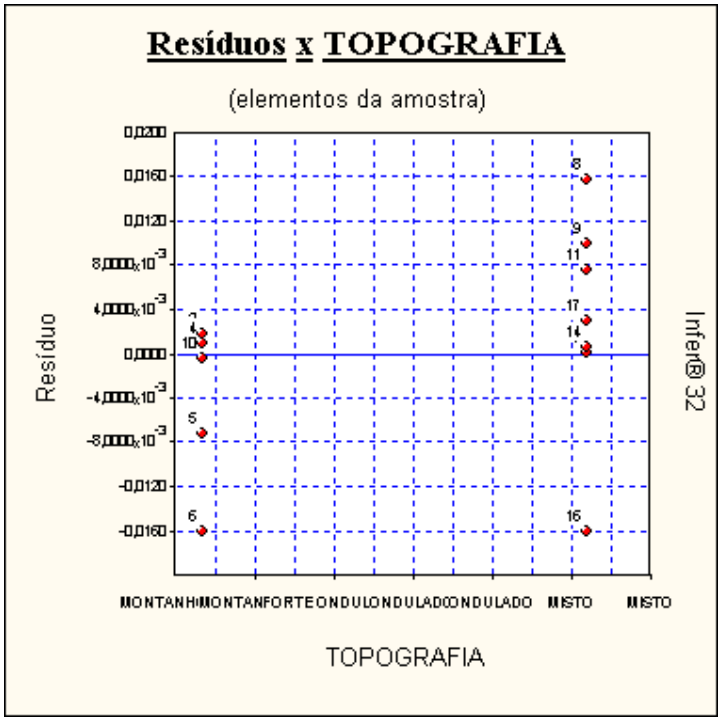
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Fernando Eduardo Ramos Cardoso Thomazi, liberado nos autos em 28/01/2026 às 11:46 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000947-42.2016.8.26.0595 e código 6dP5R5Hc.

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

Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027696-38.2025.8.26.0577 e código IFo469VZ.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Fernando Eduardo Ramos Cardoso Thomazi, liberado nos autos em 28/01/2026 às 11:46 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000947-42.2016.8.26.0595 e código 6dP5R5Hc.

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

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
AREA DO TERRENO M²	1.093	34.000	5.880

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

• AREA DO TERRENO M² ..... = 5.880

Outras variáveis não usadas no modelo:

Estima-se VU R$ M2 do TERRENO = R$/m² 27,71

O modelo utilizado foi:

[VU R$ M2] = 1/(0,04303 - 40,801 /[AREA DO TERRENO M²])

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

Mínimo: R$/m² 23,83
Máximo: R$/m² 33,10

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II

Para um ÁREA de 5880 M² R$, teremos:
VALOR TERRENO obtido = R$162.928,30
VALOR TERRENO mínimo = R$140.113,58
VALOR TERRENO máximo = R$194.617,99

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código 0P000395Z.

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

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

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

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

- Até 15,0% acima do limite amostral superior.
- Até 15,0% abaixo do limite amostral inferior.

Não são permitidas extrapolações em variáveis qualitativas e dicotômicas.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais
AREA DO TERRENO M²	1.093	34.000	5.880	Dentro dos limites amostrais

Característica do objeto sob avaliação	Situação
AREA DO TERRENO M²	Aprovada

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

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

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

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

- Limite superior: 100,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 234,66
- Limite inferior: 50,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 8,68

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código 00000000

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

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Situação
VU R$ M²	17,35	117,33	27,71	Dentro dos limites	Aprovado

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e valor estimado)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
AREA DO TERRENO M²	24,72	31,51	6,79	24,14 %

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (VU R$ M²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
AREA DO TERRENO M²	$-9{,}0605 \times 10^{-4}$	-0,1922%

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:
• AREA DO TERRENO M² = 1962,4571



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código 00000000

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 TÉCNICA – PTAM

Após a análise das informações obtidas junto à Prefeitura Municipal e a vistoria realizada em 25 de novembro de 2025, às 11h30, conclui-se que:

1. **O lote nº 83 da quadra F, localizado no loteamento Parque São Gotardo, encontra-se em área de difícil acesso em razão da mata alta que obstrui a entrada do loteamento, impossibilitando a vistoria direta in loco.**
2. **O loteamento está em processo de legalização, circunstância que impacta diretamente na liquidez e valorização dos imóveis da região.**
3. **A quadra F é composta por 100 lotes, inseridos em um conjunto maior de 286 lotes do Parque São Gotardo.**
4. **Considerando as limitações de acesso físico, a avaliação foi fundamentada em dados oficiais da Prefeitura e em pesquisa comparativa de mercado realizada em loteamentos similares da região.**

Valor de Referência

Com base na metodologia comparativa de mercado, o valor estimado do lote nº 83 – quadra F, matrícula nº 8.002, valor mínino obtido é de R$ 140.113,58 (cento e quarenta mil e cento e treze reais e cinquenta e oito centavos) , sujeito às variações decorrentes da regularização do loteamento e das condições de acessibilidade.

Ressalvas

- **A presente avaliação está condicionada às informações disponíveis e às limitações encontradas durante a vistoria.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0577 e código 00000095Z.

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 valor atribuído poderá sofrer alterações conforme o andamento do processo de legalização do loteamento e a melhoria das condições de acesso.**

AMOSTRAS PESQUISADOS

AMOSTRA 01



AMOSTRA 02



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469VZ.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027696-38.2025.8.26.0577 e código IFo469VZ.

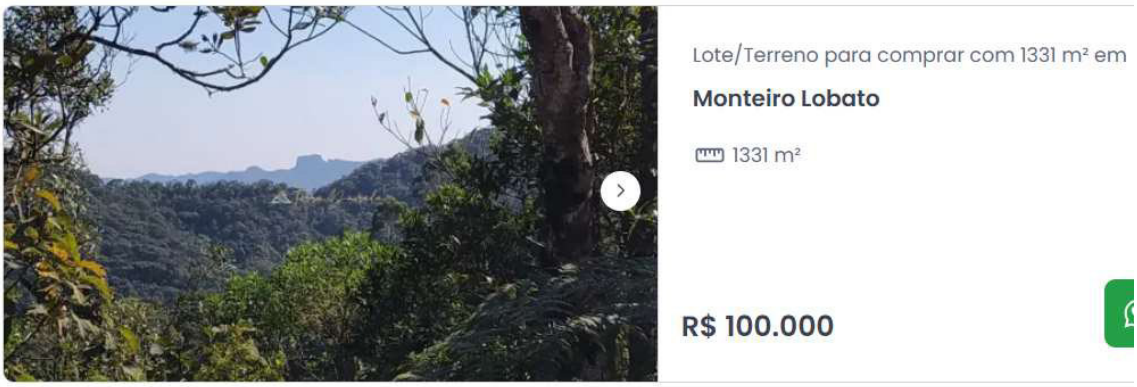
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Fernando Eduardo Ramos Cardoso Thomazi, liberado nos autos em 28/01/2026 às 11:46 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000947-42.2016.8.26.0595 e código 6dP5R5Hc.

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 03



AMOSTRA 04



AMOSTRA 05



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027696-38.2025.8.26.0577 e código IFo469VZ.

fls. 148
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Fernando Eduardo Ramos Cardoso Thomazi, liberado nos autos em 28/01/2026 às 11:46 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10009047-42.2016.8.26.0595 e código 6dP5R5Hc.

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 06



AMOSTRA 07



AMOSTRA 08



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027696-38.2025.8.26.0577 e código IFo469VZ.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Fernando Eduardo Ramos Cardoso Thomazi, liberado nos autos em 28/01/2026 às 11:46 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000947-42.2016.8.26.0595 e código 6dP5R5Hc.

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 09



AMOSTRA 10



AMOSTRA 11

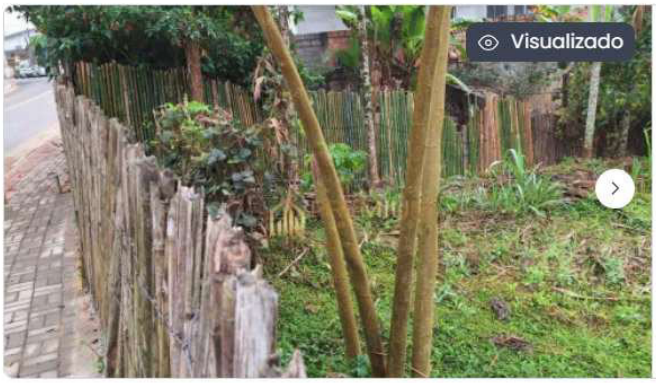


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027696-38.2025.8.26.0577 e código IFo469VZ.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Fernando Eduardo Ramos Cardoso Thomazi, liberado nos autos em 28/01/2026 às 11:46 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000947-42.2016.8.26.0595 e código 6dP5R5Hc.

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 12



Lote/Terreno para comprar com 600 m² em
Monteiro Lobato
600 m²
R$ 600.000

AMOSTRA 13



Lote/Terreno para comprar com 20000 m² em
Serrinha, Monteiro Lobato
20000 m²
R$ 265.000

AMOSTRA 14



Lote/Terreno para comprar com 20000 m² em
Monteiro Lobato
20000 m²
R$ 480.000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027696-38.2025.8.26.0577 e código IFo469VZ.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Fernando Eduardo Ramos Cardoso Thomazi, liberado nos autos em 28/01/2026 às 11:46 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000947-42.2016.8.26.0595 e código 6dP5R5Hc.

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 15



AMOSTRA 16



Área: 2.301,28 m²

Altitude: 1.500 metros

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027696-38.2025.8.26.0577 e código IFo469VZ.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Fernando Eduardo Ramos Cardoso Thomazi, liberado nos autos em 28/01/2026 às 11:46 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000947-42.2016.8.26.0595 e código 6dP5R5Hc.

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 17

Loteamento Parque São Gotardo!





R$ 100.000,00
Area de 1.200,00 m2

Plataforma de Pesquisa

Viva Real
https://www.vivareal.com.br

A pesquisa de valores de mercado foi realizada por meio da plataforma VivaReal (www.vivareal.com.br), reconhecida nacionalmente como fonte confiável e amplamente utilizada no setor imobiliário para consulta de ofertas e tendências de preços. Trata-se de um portal consolidado, com ampla base de dados e atualização constante, o que garante segurança e precisão nas informações utilizadas para fins de avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027096-32.2025.8.26.0053 e código 25704909469.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSCAR PAULO FLORENTINO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 13:11 , sob o número WSJC25704909469
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027696-38.2025.8.26.0577 e código IFo469VZ.

fls. 154
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Fernando Eduardo Ramos Cardoso Thomazi, liberado nos autos em 28/01/2026 às 11:46 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000947-42.2016.8.26.0595 e código 6dP5R5Hc.