



**EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM. 8ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.**

**Autos Processo nº 0009512-62.2021.8.26.0554**

**LEANDRO MARTINS SALGADO**, engenheiro civil, registrado no C.R.E.A. - SP sob nº 5069751717, Perito cadastrado no Portal Auxiliares da Justiça, código 34854, Membro Titular do IBAPE/SP nº 2175, perito judicial nomeado por V.Exa. nos autos supramencionados do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - RESCISÃO / RESOLUÇÃO**, movido por **ROBERTO MENDES ANDRADE** contra **COLLEGE PUBLICIDADE LTDA**, em curso por esse D. Juízo, atendendo determinação; após ter completado todas as diligências e vistoria ao imóvel e apresentado exame minucioso sobre a matéria em debate, vem mui respeitosamente requerer à V. Exa. a juntada aos autos do presente.

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

Termos em que,  
P. deferimento

São Caetano do Sul, 21 de maio de 2024.

Leandro Martins Salgado  
Crea: 5069751717





## SUMÁRIO

<b>PRELIMINARES .....</b>	<b>2</b>
<b>OBJETIVO .....</b>	<b>3</b>
<b>LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>DA VISTORIA .....</b>	<b>4</b>
<b>TOTAL DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>8</b>
<b>ANEXO I – OFERTAS</b>	
<b>ANEXO II – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TRATAMENTO POR FATORES</b>	
<b>ANEXO III – LAUDO FOTOGRÁFICO</b>	
<b>ANEXO IV – CERTIDÕES E DOCUMENTOS</b>	

### **PRELIMINARES**

O Presente Laudo de Avaliação refere-se ao Cumprimento de sentença - Rescisão / Resolução movido por Roberto Mendes Andrade contra College Publicidade Ltda em curso na 8ª Vara Cível da Comarca de Santo André, Processo nº 0009512-62.2021.8.26.0554, foi o signatário nomeado jurisperito assumindo o compromisso de, bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide ora focalizada, o que o faz por meio do presente **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**.

## OBJETIVO

Avaliação do Imóvel localizado na Rua Marivaldo Fernandes, nº 411 - Apto nº 12 - Bloco A - Edifício Sunrise - Condomínio Hills Enseada, no bairro Jardim Tejereba na cidade de Guarujá, estado de São Paulo.

## IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel a ser avaliado encontra-se matriculado sob o nº 85.467 (às fls. 111 a 114 dos autos) do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, Inscrição Municipal nº 3-0726-004-002, que assim descreve:

**Imóvel: Apartamento No. 12, localizado no 1o. andar do EDIFÍCIO SUNRISE, no Bloco "A", que faz parte integrante do CONDOMÍNIO GREEN, HILLS ENSEADA, situado à Rua Marivaldo Fernandes no. 411, no Jardim Tejereba, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área real privativa de 88,00 metros quadrados, a área real comum de divisão não proporcional de 11,00 metros quadrados, correspondente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva, (de uso comum), localizada no andar térreo, mais a área real comum de divisão proporcional de 47,133 metros quadrados, perfazendo a área real total de 146,133 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 1,7541%. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob No. 3-0726-004-002.**

## LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da Avaliação, localiza-se em área de diversos imóveis com finalidade residencial na Rua Marivaldo Fernandes, nº 411, que se inicia na Av. Miguel Estefno e tem seu término na Rua Firmino Jorge da Costa Neto no Bairro Jardim Tejereba na Cidade de Santo André no Estado de São Paulo – CEP: 11440-050. Sendo que o mapa de localização do imóvel está reproduzido abaixo:



## DA VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 04 de maio de 2024. Na ocasião ninguém nos recebeu, não sendo possível realizar a vistoria interna do Imóvel. O Porteiro, Sr. Severino nos permitiu a entrada na área comum do Condomínio.

O imóvel necessita de reforma considerado Regular, referência "C" de acordo com a tabela Ross-Heidecke: Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

Atribuído pelo município, o valor venal correspondente para o imóvel, no valor de R\$ 227.088,16 (duzentos e vinte e sete mil, oitenta e oito reais e dezesseis centavos), sendo R\$ 37.808,90 (trinta e sete mil, oitocentos e oito reais e noventa centavos) o valor venal do terreno e R\$ 189.279,26 (cento e oitenta e nove mil, duzentos e setenta e nove reais e vinte e seis centavos) o valor venal do imóvel, para o exercício do ano vigente de 2024.

O imóvel em questão está situado em uma região que conta com a infraestrutura urbana completa, tais como: Rede de abastecimento de água potável, rede pública de coleta de esgotamento sanitário, rede de distribuição de energia elétrica, rede de telefonia, rede de coleta de lixo doméstico, via de circulação pública pavimentada, com guia, sarjeta, com predominância de construções residenciais e por ocupação de população de média.

Com base na "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", publicada pelo IBAPE/SP, a região enquadra-se na 5ª Zona, definida por Incorporações Padrão Médio do Grupo II - Zonas ocupação vertical (incorporação), dotada dos seguintes parâmetros:

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas. (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
	Referências	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Referências							
F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ms</sub>	"f"	"p"	C <sub>e</sub>	C <sub>a</sub>					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.  Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)	



## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- **Tipo:** Apartamento Residencial.
- **Fachada:** Pintura sobre reboco detalhes em pastilha cerâmica, portões em alumínio comum e jardim em algumas partes.
- **Dependências disponíveis:** Não foi possível constatar;
- **Vagas:** O imóvel possui uma vaga de garagem.
- **Principais acabamentos:** Não foi possível constatar.
- **Dimensões do imóvel:** Possui área privativa de 88,00m<sup>2</sup>; área real comum de divisão não proporcional de 11,00m<sup>2</sup> (correspondente a uma vaga indeterminada na garagem); área real comum de divisão proporcional de 47,133m<sup>2</sup>; perfazendo a área total de 146,133m<sup>2</sup>.

## NORMAS OBSERVADAS

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR14.653-1
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011
- Índice – Valores De Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Padronizadas - 2019

## METODOLOGIA

Em função das características da gleba e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do tratamento por fatores, descrita no item 10.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante ele, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.



## MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foi utilizado fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.

- **Fator Oferta:**

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 5%.

- **Fator Localização:**

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a proporcionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro.

- **Fator Depreciação:**

Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente.

- **Fator área:**

Em zona residencial horizontal popular (1ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$Ca = (A/125)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

O fator área não se aplica à 5ª Zona.



## TOTAL DA AVALIAÇÃO

**APARTAMENTO RESIDENCIAL NA RUA MARIVALDO FERNANDES, Nº 411 - APTO Nº 12 - BLOCO A - EDIFÍCIO SUNRISE - CONDOMÍNIO HILLS ENSEADA - BAIRRO JARDIM TEJEREBA – GUARUJÁ /SP**

<b>Cálculo Valor do Imóvel Avaliando</b>			
<b>Elemento</b>	<b>Área do Imóvel (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Vu Final homogeneizado</b>	<b>Valor Final Total</b>
Avaliando	88,00	4.225,15	R\$ 371.812,77

### **Valores arredondados:**

**V = R\$ 371.800,00**

(Trezentos e setenta e um mil e oitocentos reais) válidos para o mês de maio de 2024.



## ENCERRAMENTO

Sendo tudo quanto este jurisperito entendeu necessário à consecução de seus trabalhos, coloca-se à disposição desse DD. Juízo e das partes e seus procuradores para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Para a realização deste, foi considerado por este signatário que todas as informações fornecidas pelas partes são verdadeiras e de boa fé.

Este trabalho foi realizado considerando imóvel sem impedimentos.

O presente “**LAUDO DE AVALIAÇÃO**” é composto por 8 (oito) folhas, a última datada e por mim assinada digitalmente.

São Caetano do Sul, 21 de maio de 2024.

---

Leandro Martins Salgado  
Crea: 5069751717



# ANEXO I

# OFERTAS

## ANEXO I – ELEMENTOS COMPARATIVOS

### Oferta 01

Apartamento residencial localizado na Rua Marivaldo Fernandes, nº 368 contendo 01 dormitório, 01 suíte, 02 WC's e 01 vaga de garagem, possui uma área privativa de **85,00m<sup>2</sup>** em oferta para venda no valor de **R\$330.000,00**.

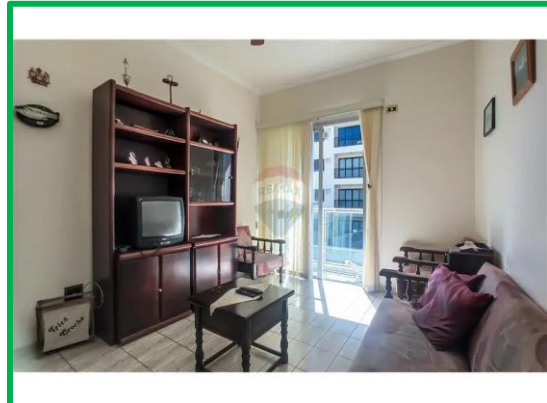


### Oferta 02

Apartamento residencial localizado na Rua Marivaldo Fernandes, nº 411 contendo 02 dormitórios, 01 suíte, 03 WC's e 01 vaga de garagem, possui uma área privativa de **88,00m<sup>2</sup>** em oferta para venda no valor de **R\$380.000,00**.

### Oferta 03

Apartamento residencial localizado na Rua Marivaldo Fernandes, nº 226 contendo 02 dormitórios, 01 suíte, 02 WC's e 01 vaga de garagem, possui uma área privativa de **67,00m<sup>2</sup>** em oferta para venda no valor de **R\$290.000,00**.



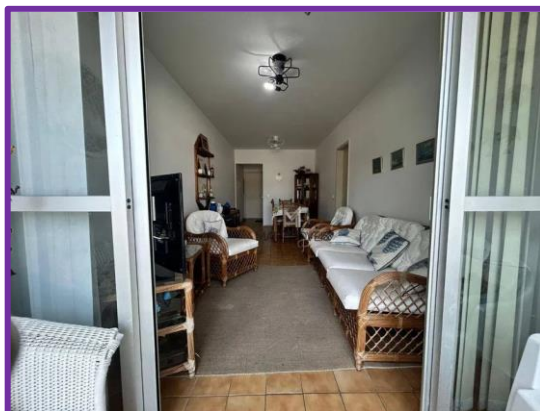


### Oferta 04

Apartamento residencial localizado na Rua Marivaldo Fernandes, nº 115 contendo 03 dormitórios, 02 WC's e 01 vaga de garagem, possui uma área privativa de **77,00m<sup>2</sup>** em oferta para venda no valor de **R\$350.000,00**.

### Oferta 05

Apartamento residencial localizado na Rua Marivaldo Fernandes, nº 411 contendo 02 dormitórios, 01 suíte, 03 WC's e 01 vaga de garagem, possui uma área privativa de **80,00m<sup>2</sup>** em oferta para venda no valor de **R\$370.000,00**.



### Oferta 06

Apartamento residencial localizado na Rua Marivaldo Fernandes, nº 411 contendo 02 dormitórios, 01 suíte, 03 WC's e 01 vaga de garagem, possui uma área privativa de **85,00m<sup>2</sup>** em oferta para venda no valor de **R\$400.000,00**.





### Oferta 07

Apartamento residencial localizado na Rua Sílvio Daige, nº 205 contendo 02 dormitórios, 02 WC's e 01 vaga de garagem, possui uma área privativa de **83,00m<sup>2</sup>** em oferta para venda no valor de **R\$400.000,00**.



### Oferta 08

Apartamento residencial localizado na Rua Marivaldo Fernandes, nº 270 contendo 02 dormitórios, 01 suíte, 03 WC's e 01 vaga de garagem, possui uma área privativa de **77,00m<sup>2</sup>** em oferta para venda no valor de **R\$390.000,00**.

### Oferta 09

Apartamento residencial localizado na Rua Marivaldo Fernandes, nº 411 contendo 02 dormitórios, 01 suíte, 03 WC's e 01 vaga de garagem, possui uma área privativa de **80,00m<sup>2</sup>** em oferta para venda no valor de **R\$425.000,00**.





# ANEXO II

# CÁLCULOS



DADOS DAS OFERTAS									
Elemento (Ofertas)	Endereço	Bairro	Área Privativa (m²)	Dormitório	Suíte	WC	Vaga garagem	Valor Unitário (m²)	Valor Ofertado
1	R. Marivaldo Fernandes, 368	Jardim Tejereba	85,00	1,00	1,00	2,00	1,00	R\$ 3.882,35	R\$ 330.000,00
2	R. Marivaldo Fernandes, 411	Jardim Tejereba	88,00	2,00	1,00	3,00	1,00	R\$ 4.318,18	R\$ 380.000,00
3	R. Marivaldo Fernandes, 226	Jardim Tejereba	67,00	2,00	1,00	2,00	1,00	R\$ 4.328,36	R\$ 290.000,00
4	R. Marivaldo Fernandes, 115	Jardim Tejereba	77,00	3,00	0,00	2,00	1,00	R\$ 4.545,45	R\$ 350.000,00
5	R. Marivaldo Fernandes, 411	Jardim Tejereba	80,00	2,00	1,00	3,00	1,00	R\$ 4.625,00	R\$ 370.000,00
6	R. Marivaldo Fernandes, 411	Jardim Tejereba	85,00	2,00	1,00	3,00	1,00	R\$ 4.705,88	R\$ 400.000,00
7	Rua Sívio Daige, 205	Jardim Tejereba	83,00	2,00	0,00	2,00	1,00	R\$ 4.819,28	R\$ 400.000,00
8	R. Marivaldo Fernandes, 270	Jardim Tejereba	77,00	2,00	1,00	3,00	1,00	R\$ 5.064,94	R\$ 390.000,00
9	R. Marivaldo Fernandes, 411	Jardim Tejereba	80,00	2,00	1,00	3,00	1,00	R\$ 5.312,50	R\$ 425.000,00
<b>Avaliando</b>	<b>R. Marivaldo Fernandes, 411</b>	<b>Jardim Tejereba</b>	<b>88,00</b>	<b>2,00</b>	<b>1,00</b>	<b>3,00</b>	<b>1,00</b>	-	-

Valores das Construções - Pesquisa para a Determinação do Fam													
Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área construída total (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc
1	1.961,78	MÉDIO	5,075	85,00	60,00	20%	6,00	10,0%	0,945	B	0,32%	0,942	0,9536
2	1.961,78	MÉDIO	5,075	88,00	60,00	20%	8,00	13,3%	0,924	B	0,32%	0,921	0,9372
3	1.961,78	MÉDIO	5,075	67,00	60,00	20%	8,00	13,3%	0,924	B	0,32%	0,921	0,9372
4	1.961,78	MÉDIO	5,075	77,00	60,00	20%	6,00	10,0%	0,945	B	0,32%	0,942	0,9536
5	1.961,78	MÉDIO	5,075	80,00	60,00	20%	8,00	13,3%	0,924	B	0,32%	0,921	0,9372
6	1.961,78	MÉDIO	5,075	85,00	60,00	20%	5,00	8,3%	0,955	B	0,32%	0,952	0,9614
7	1.961,78	MÉDIO	5,075	83,00	60,00	20%	8,00	13,3%	0,924	B	0,32%	0,921	0,9372
8	1.961,78	MÉDIO	5,075	77,00	60,00	20%	5,00	8,3%	0,955	B	0,32%	0,952	0,9614
9	1.961,78	MÉDIO	5,075	80,00	60,00	20%	4,00	6,7%	0,964	B	0,32%	0,961	0,9691
<b>Avaliando</b>	<b>1.961,78</b>	<b>MÉDIO</b>	<b>5,075</b>	<b>88,00</b>	<b>60,00</b>	<b>20%</b>	<b>8,00</b>	<b>13,3%</b>	<b>0,924</b>	<b>C</b>	<b>2,52%</b>	<b>0,901</b>	<b>0,9209</b>

Homogeneização dos valores												
Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Fator Oferta ou Fonte	Área Construída Total (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1			2			Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
					Fator Localização - FI			Fator Obsolescência e Conservação				
					Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Fator Obsolescência e Conservação	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
#	VO	Ff	At	Vo	FI	ΔV1	Vu1	Foc	ΔV2	Vu2	Vu	ΣC
Paradigma			88,00									
1	330.000,00	0,95	85,00	3.688,24	1,00	0,00	3.688,24	0,9536	-171,20	3.517,03	<b>3.517,03</b>	0,95
2	380.000,00	0,95	88,00	4.102,27	1,00	0,00	4.102,27	0,9372	-257,67	3.844,60	<b>3.844,60</b>	0,94
3	290.000,00	0,95	67,00	4.111,94	1,00	0,00	4.111,94	0,9372	-258,28	3.853,67	<b>3.853,67</b>	0,94
4	350.000,00	0,95	77,00	4.318,18	1,00	0,00	4.318,18	0,9536	-200,45	4.117,74	<b>4.117,74</b>	0,95
5	370.000,00	0,95	80,00	4.393,75	1,00	0,00	4.393,75	0,9372	-275,98	4.117,77	<b>4.117,77</b>	0,94
6	400.000,00	0,95	85,00	4.470,59	1,00	0,00	4.470,59	0,9614	-172,37	4.298,22	<b>4.298,22</b>	0,96
7	400.000,00	0,95	83,00	4.578,31	1,05	228,92	4.807,23	0,9372	-287,57	4.290,74	<b>4.519,66</b>	0,99
8	390.000,00	0,95	77,00	4.811,69	1,05	240,58	5.052,27	0,9614	-185,52	4.626,17	<b>4.866,76</b>	1,01
9	425.000,00	0,95	80,00	5.046,88	1,00	0,00	5.046,88	0,9691	-156,02	4.890,86	<b>4.890,86</b>	0,97
<b>Média</b>				<b>4.391,32</b>			<b>4.443,48</b>			<b>4.172,98</b>	<b>4.225,15</b>	
DP				404,51			458,62			417,80	468,27	
CV				9,21%			10,32%			10,01%	11,08%	



Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)		
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2
1	3.517,03	3.517,03	3.517,03
2	3.844,60	3.844,60	3.844,60
3	3.853,67	3.853,67	3.853,67
4	4.117,74	4.117,74	4.117,74
5	4.117,77	4.117,77	4.117,77
6	4.298,22	4.298,22	4.298,22
7	4.519,66	4.519,66	4.519,66
8	4.866,76	4.866,76	4.866,76
9	4.890,86	4.890,86	4.890,86
<b>Média</b>	<b>4.225,15</b>	<b>4.225,15</b>	<b>4.225,15</b>
Média + 30%	5.492,69	5.492,69	5.492,69
Média - 30%	2.957,60	2.957,60	2.957,60
Desvio padrão	468,27	468,27	468,27
Elementos	9	9	9

<b>Cálculo Valor do Imóvel Avaliando</b>			
Elemento	Área do Imóvel (m²)	Vu Final homogeneizado	Valor Final Total
Avaliando	88,00	4.225,15	R\$ 371.812,77



Grau de Precisão	
Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	4.225,15
DP da Amostra	468,27
Elementos Usados	9,00
Graus de liberdade	8,00
Amplitude Total	436,06
Amplitude (%)	10,32%
<b>Grau de Precisão</b>	<b>III</b>

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores			
Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤ 50%

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3
<b>Total Pontos</b>					<b>11</b>

\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:</b>			<b>II</b>



# ANEXO III

# LAUDO FOTOGRAFÍCO



Foto 1 - Vista da fachada do condomínio.



Foto 2 - Vista da fachada do condomínio.

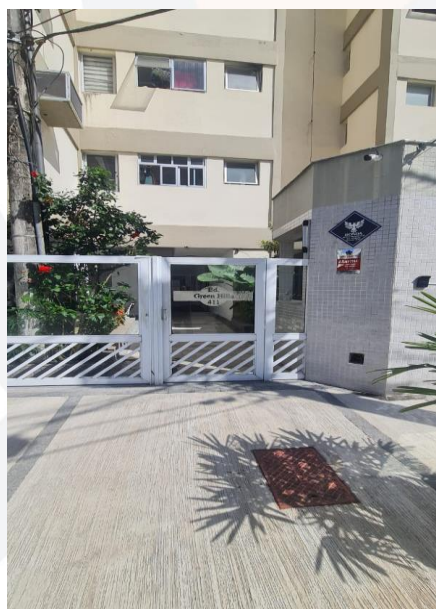


Foto 3 - Vista da entrada do condomínio.



Foto 4 - Vista do jardim e vagas.



Foto 5 - Vista da área comum.



Foto 6 - Vista da área comum.



Foto 7 - Vista da área comum.



Foto 8 - Vista da área comum.



Foto 9 - Vista para o Hall do Bloco C.



Foto 10 - Vista da área comum.



Foto 11 - Vista da área comum.

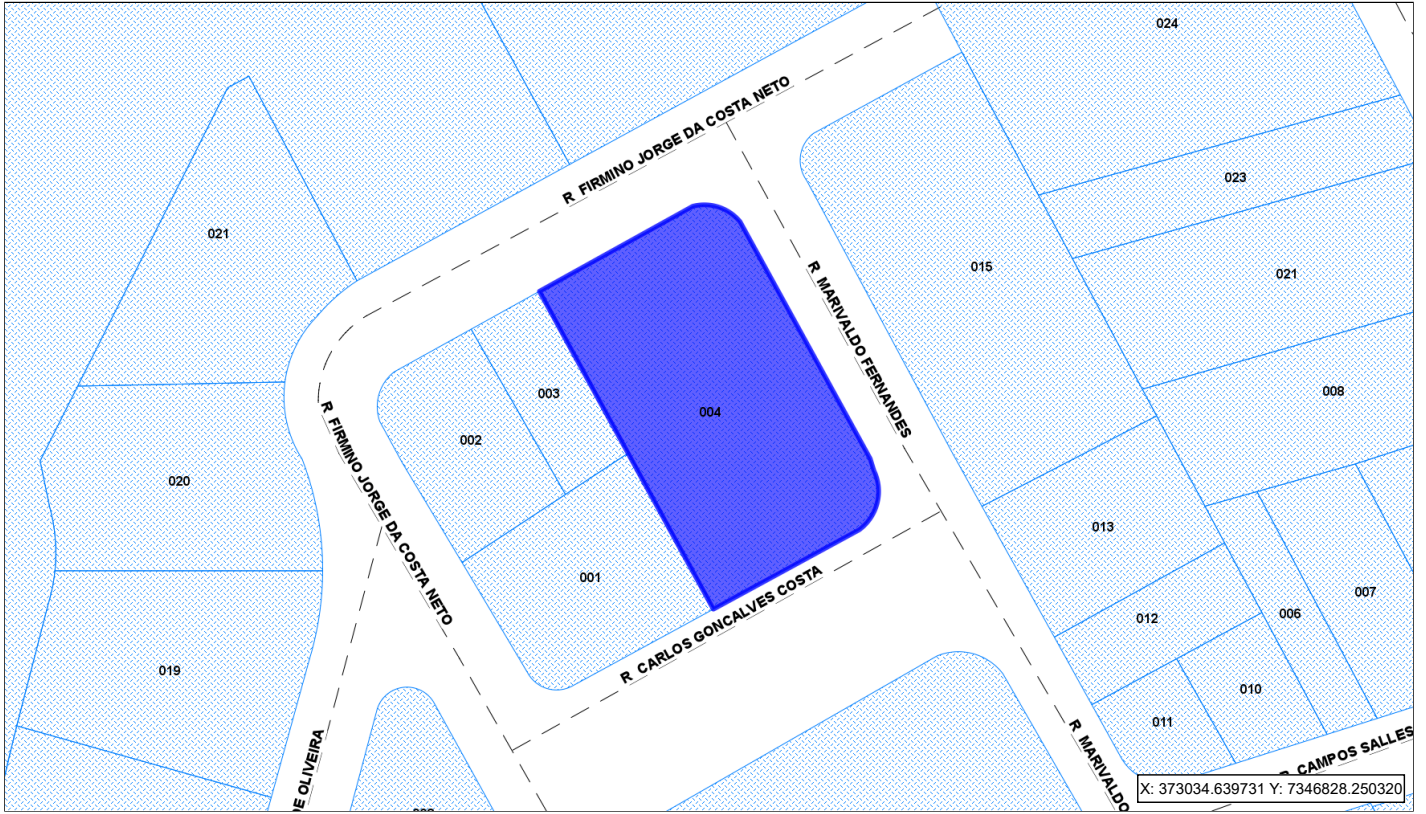


Foto 12 - Vista da área comum.



# ANEXO IV

# CERTIDÕES E DOCUMENTOS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO MARTINS SALGADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2024 às 11:49, sob o número WSNE24701790362. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009512-62.2021.8.26.0554 e código YVK30aJ.



**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Certificamos que, para o imóvel situado à **R MARIVALDO FERNANDES nº 411 , APTO 12 - JD. TEJEREBÁ , GAR COL BLOCO A E SUNRISE-** sob Lançamento **3-0726-004-002**, Proprietário(a) **JOSE PAULO RABECCHINI** , o valor venal para o exercício de **2024**, de acordo com a **Lei Complementar nº 261/2019**, atualizada pelo Decreto nº **15.800/2023** é de:

Área do Terreno: **47,27 m2** Valor Venal **R\$ 37.808,90**

**Trinta e Sete Mil, Oitocentos e Oito Reais e Noventa Centavos**

Área Edificada: **146,13 m2** Valor Venal **R\$ 189.279,26**

**Cento e Oitenta e Nove Mil, Duzentos e Setenta e Nove Reais e Vinte e Seis Centavos**

Valor Venal do Imóvel **R\$ 227.088,16**

**Duzentos e Vinte e Sete Mil, Oitenta e Oito Reais e Dezesseis Centavos**

Certidão emitida no dia: **17/05/2024**

Término das informações referentes a esta Certidão