



Ex^{mo.} Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 8^a VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.

Autos Processo n° 0013550-83.2022.8.28.0554

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 – CHEQUE**, movido por **CAMPINEIRA UTILIDADES LTDA** contra **FRANCISCO LUIZ CERDAN**, 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, 10 de fevereiro de 2024.

Leandro Martins Salgado
Crea: 5069751717





SUMÁRIO

PRELIMINARES	2
OBJETIVO	3
LOCALIZAÇÃO	3
DA VISTORIA	5
TOTAL DA AVALIAÇÃO	9
ENCERRAMENTO	10

ANEXO I – OFERTAS

ANEXO II – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TRATAMENTO POR FATORES

ANEXO III – LAUDO FOTOGRÁFICO

PRELIMINARES

O Presente Laudo de Avaliação refere-se a Cumprimento de sentença – Cheque movido por Campineira Utilidades Ltda contra Francisco Luiz Cerdan em curso na 8ª Vara Cível da Comarca de Santo André, Processo nº 0013550-83.2022.8.26.0554, 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

Determinação do valor de aluguel do imóvel localizado na Rua Arariba, nº100, no bairro Jardim do Estádio na cidade de Santo André, estado de São Paulo.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel a ser avaliado encontra-se matriculado sob o nº125.357 do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP, Classificação Fiscal nº 083.038.018.0000.083033, que assim descreve:

MATRICULA N. 125.357	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL BALNEÁRIO BEATRIZ	FOLHA 1
CADASTRO urbano	N.º	SETOR
LOTE 18	QUADRA 38	RUA 72
IMÓVEL: O lote de terreno sob nº. 18 da quadra 38, do BALNEÁRIO BEATRIZ, município de Itanhaém, medindo 10,00ms., de frente para a Rua 72, por 25,00ms., de frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida de frente, encerrando a área de 250,00ms ² ; confrontando do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, com o lote 17, do lado esquerdo com o lote 19, e nos fundos com o lote 12.		
PROPRIETÁRIOS: RAPHAEL PARISI, brasileiro, médico, domiciliado na Rua Alagoas, nº. 337; ETTORE GARBARINO, italiano, do comércio, domiciliado na Rue Visconde de Ouro Preto, 165, 9º andar; JOÃO PARISI, brasileiro, dentista, domiciliado à Rua Gabriel Monteiro da Silva, 453; RADAMÉS LUIZ PUGLIESI, brasileiro, dentista, domiciliado na Rua Jurubatuba, 111, todos casados, domiciliados em São Paulo-SP.		
TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº. 4.293, neste Registro. Itanhaém, 22 de Novembro de 1.985.		
O Escrevente Autorizado		

LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da Avaliação, localiza-se em área de diversos imóveis com finalidade residencial na Rua 72, nº 175, no bairro Jamaica interior – Balneário Beatriz, que se inicia na Rua Maria das Dores Rodrigues e tem seu término na Rua 3 na Cidade de Itanhaém no Estado de São Paulo – CEP: 09251-090. Sendo que o mapa de localização do imóvel está reproduzido abaixo:

DA VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 12 de outubro de 2024. Na ocasião não foi permitida a entrada no imóvel, pelos moradores que se apresentaram como inquilinos.

Constatado que o imóvel é uma casa, com área de terreno de 250 m² e 100 m² de área construída aproximadamente.

Imóvel fechado em estado de abandono conforme as fotos anexadas ao Laudo Fotográfico.

O imóvel necessita de reforma considerado Necessitando de reparos simples a importantes, referência "F" de acordo com a tabela Ross-Heidecke: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

O imóvel em questão está situado em uma região que conta com a infraestrutura urbana precária, tais como: Rede de abastecimento de água potável, rede pública de coleta de esgotamento sanitário deficiente, rede de distribuição de energia elétrica básica, rede de coleta de lixo doméstico nas vias principais, via de circulação pública não pavimentada, com predominância de construções residenciais e por ocupação de população de média e popular.

Com base na "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", publicada pelo IBAPE/SP, a região enquadra-se na 1ª Zona, definida por Residencial Horizontal Popular do Grupo I - Zonas de uso residencial horizontal, 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 ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _a					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _a						
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	

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- **Tipo:** Casa Residencial.
- **Fachada:** Pintura sobre emboço ou reboco, portão de madeira e esquadrias em madeira e ferro com vidros lisos e canelados.
- **Dependências disponíveis:** Não Vistoriados
- **Vagas:** O imóvel possui aproximadamente 02 vagas de garagem cobertas e não delimitadas.
- **Principais acabamentos:** Paredes pintadas com tinta látex, piso cimentado, com pintura direto na laje.
- **Dimensões do imóvel:** Possui área de terreno de 250,00m² e área construída aproximada de 100,00m².

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 Isoladas - 2019

METODOLOGIA

Em função das características do imóvel 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.

- **Fatores profundidade e testada:**

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

- a) Profundidade: função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

– Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a **1,00**



– Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} < P_e < P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

– Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

– Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p\}]$$

– Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

b) **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$

Os intervalos dos expoentes **p** e **f**, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2.

- **Fatores 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:

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

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

TOTAL DA AVALIAÇÃO**CASA RESIDENCIAL NA RUA 72, Nº 175 - BAIRRO JAMAICA – INTERIOR**
– BALNEARIO BEATRIZ – ITANHAÉM / SP

Cálculo Valor do Imóvel Avaliando				
Elemento	Área do Imóvel (m²)	Vu Final homogeneizado	F.O & Conservação	Valor Final Total
Avaliando	100,00	2.164,82	0,64	R\$ 137.735,45

Valores arredondados:**V = R\$ 138.000,00**

(Cento e trinta e oito mil reais) válidos para o mês de fevereiro de 2025.

ENCERRAMENTO

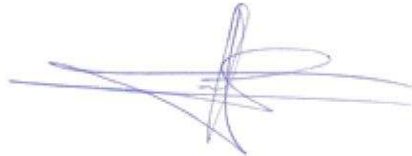
Sendo tudo quanto este jurisperito entendeu necessário à consecução de seus trabalhos, coloca-se à disposição desse DD. Juízo e das partes e seus procuradores para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

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 9 (nove) folhas, a última datada e por mim assinada digitalmente.

São Caetano do Sul, 10 de fevereiro de 2025.



Leandro Martins Salgado
Crea: 5069751717

ANEXO I

OFERTAS

ANEXO I – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Oferta 01

Casa residencial localizado na Rua das Palmeiras, 958 B: Jamaica interior – Balneário Beatriz – Itanhaém, em oferta para venda no valor de **R\$ 230.000,00.**



Oferta 02

Casa residencial localizado na Rua quatro, 93, B: Jamaica interior – Balneário Beatriz – Itanhaém, em oferta para venda no valor de **R\$ 135.000,00.**

Oferta 03

Casa residencial localizado na Rua das Hortências, 1849, B: Jamaica interior – Balneário Beatriz – Itanhaém, em oferta para venda no valor de **R\$ 150.000,00.**





Oferta 04

Casa residencial localizado Rua Mario Micas, 1921, B: Jamaica interior – Balneário Beatriz – Itanhaém, em oferta para venda no valor de **R\$ 250.000,00.**

Oferta 05

Casa residencial localizado na Rua Avenida Julinha, 1042, B: Jamaica interior – Balneário Beatriz – Itanhaém, em oferta para venda no valor de **R\$ 279.880,00.**



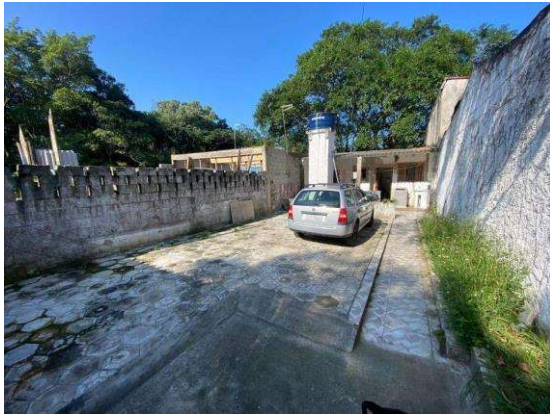
Oferta 06

Casa residencial localizado na Rua Avenida dos Amoritas, 457, B: Jamaica – Balneário Beatriz – Itanhaém, em oferta para venda no valor de **R\$ 299.460,00.**



Oferta 07

Casa residencial localizado na Rua 68, B: Jamaica interior – Balneário Beatriz – Itanhaém, em oferta para venda no valor de **R\$ 210.000,00.**



Oferta 08

Casa residencial localizado na Rua 76, B: Jamaica interior – Balneário Beatriz – Itanhaém, em oferta para venda no valor de **R\$ 150.000,00.**

ANEXO II

CÁLCULOS



DADOS DAS OFERTAS													
Elemento (Ofertas)	Endereço	Bairro	FONTE	Classificação Fiscal	Valor FI/FP	Índice Fiscal	Idade Aparente (Anos)	Área Construída (m²)	Área terreno	Frente	Profundidade	Valor Unitário (m²)	Valor Ofertado
1	Rua das Palmeiras, 958	Jamaica Interior	Pró Habite Imoveis			0	15	70,00	187,00	10,00	18,70	R\$ 1.229,95	R\$ 230.000,00
2	Rua quatro, 93	Jamaica Interior	FCX			0	15	63,00	197,00	10,00	19,70	R\$ 2.142,86	R\$ 135.000,00
3	Rua das Hortências, 1849	Jamaica Interior	Flix imovies			0	20	100,00	250,00	10,00	25,00	R\$ 2.500,00	R\$ 250.000,00
4	Rua Mario Micas, 1921	Jamaica Interior	newcore			0	2	70,00	250,00	10,00	25,00	R\$ 3.998,29	R\$ 279.880,00
5	Avenida Julinha, 1042	Jamaica Interior	newcore			0	5	74,00	250,00	10,00	25,00	R\$ 4.046,76	R\$ 299.460,00
6	Avenida dos Amoritas, 457	Jamaica Interior	FCX			0	20	75,00	200,00	10,00	20,00	R\$ 1.050,00	R\$ 210.000,00
7	Rua 68	Jamaica Interior	FCX			0	10	52,74	364,00	10,00	36,40	R\$ 3.697,38	R\$ 195.000,00
8	Rua 76	Jamaica Interior	FCX			0	20	65,90	164,75	10,00	16,48	R\$ 2.276,18	R\$ 150.000,00
Avaliando	Rua Arariba, 100	Jamaica Interior				0	25	100,00	250,00	10,00	25,00	-	-

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 Obsolescimento e Conservação
	R1	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc
1	1.996,41	SIMPLES	1,743	70,000	70	20%	9	12,9%	0,927	C	2,52%	0,904	0,9233
2	1.996,41	SIMPLES	1,251	63,000	70	20%	10	14,3%	0,918	C	2,52%	0,895	0,9162
3	1.996,41	SIMPLES	1,251	100,000	70	20%	20	28,6%	0,816	E	18,10%	0,669	0,7349
4	2.446,95	MÉDIO	2,355	70,000	70	20%	4	5,7%	0,970	B	0,33%	0,967	0,9733
5	2.446,95	MÉDIO	2,154	74,000	70	20%	6	8,6%	0,953	C	2,52%	0,929	0,9436
6	1.996,41	SIMPLES	1,497	75,000	70	20%	20	28,6%	0,816	D	8,09%	0,750	0,8002
7	1.996,41	SIMPLES	1,497	52,740	70	20%	10	14,3%	0,918	D	8,09%	0,844	0,8753
8	1.996,41	SIMPLES	1,251	65,900	70	20%	20	28,6%	0,816	D	8,09%	0,750	0,8002
Avaliando	1.996,41	SIMPLES	1,497	100,000	70	20%	20	28,6%	0,816	F	33,20%	0,545	0,6362

Homogeneização dos valores																
Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Fator Oferta ou Fonte	Área Construída Total (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1 Fator Transposição (Localização) -					2 Fator Testada - Cf				3 Fator Profundidade - Fp		
					Índice Fiscal	Fator Localização	Varição do Valor Unitário	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Frente	Coef. De frente	Varição do Valor Unitário	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Área Terreno	Coef. de profundidade	Varição do Valor Unitário	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
#	V0	Ff	At	Vo	If	Fl	ΔV1	Vu1	Fr	Cf	ΔV2	Vu2	Pr	Cp	ΔV3	Vu3
Paradig			100,00	0,00				10,00				15-30				
1	230.000,00	0,30	187,00	1.106,95	0,00	1,00	0,00	1.106,95	10,00	1,00	0,00	1.106,95	18,70	1,000	0,00	1.106,95
2	135.000,00	0,30	63,00	1.928,57	0,00	1,00	0,00	1.928,57	10,00	1,00	0,00	1.928,57	19,70	1,000	0,00	1.928,57
3	250.000,00	0,30	100,00	2.250,00	0,00	1,00	0,00	2.250,00	10,00	1,00	0,00	2.250,00	25,00	1,000	0,00	2.250,00
4	279.880,00	0,30	70,00	3.998,46	0,00	1,00	0,00	3.998,46	10,00	1,00	0,00	3.998,46	25,00	1,000	0,00	3.998,46
5	299.460,00	0,30	74,00	3.842,08	0,00	1,00	0,00	3.842,08	10,00	1,00	0,00	3.842,08	25,00	1,000	0,00	3.842,08
6	210.000,00	0,30	75,00	2.520,00	0,00	1,00	0,00	2.520,00	10,00	1,00	0,00	2.520,00	20,00	1,000	0,00	2.520,00
7	195.000,00	0,30	52,74	3.327,65	0,00	1,00	0,00	3.327,65	10,00	1,00	0,00	3.327,65	36,40	1,000	0,00	3.327,65
8	150.000,00	0,30	65,90	2.049,56	0,00	1,00	0,00	2.049,56	10,00	1,00	0,00	2.049,56	16,48	1,000	0,00	2.049,56
Média				2.552,78				2.552,78				2.552,78				1.768,25
DP				302,37				302,37				302,37				302,37
CV				35,37%				35,37%				35,37%				51,07%

2 Coeficiente de Área - Ca				4 Fator Obsolescimento e Conservação			Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
Área Terreno	Coef. de Área	Varição do Valor Unitário	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Fator Obsolescimento e Conservação	Varição do Valor Unitário	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
Ac	Ca	ΔV1	Vu1	Foc	ΔV4	Vu4	Vu	±C
250,00								
187,00	1,08	92,87	1.199,82	0,9162	-92,79	1.014,17	1.107,03	1,00
197,00	1,10	183,69	2.112,26	0,7349	-511,35	1.417,22	1.600,91	0,83
250,00	1,00	0,00	2.250,00	0,9733	-60,16	2.189,84	2.189,84	0,97
250,00	1,00	0,00	3.998,46	0,9436	-203,12	3.395,34	3.395,34	0,94
250,00	1,00	0,00	3.842,08	0,8002	-727,58	2.914,50	2.914,50	0,80
200,00	1,00	0,00	2.520,00	0,8753	-314,35	2.205,65	2.205,65	0,88
364,00	1,00	0,00	3.327,65	0,8002	-664,77	2.662,88	2.662,88	0,80
164,75	1,06	116,31	2.164,87	0,6362	-745,17	1.303,38	1.419,69	0,69
			1.718,22			2.137,87	2.186,98	
			1.418,41			840,55	785,11	
			82,65%			39,32%	35,90%	

Saneamento Amostral						
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)					
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5
1	1.107,03	1.107,03	1.107,03	1.107,03		
2	1.600,91	1.600,91	1.600,91	1.600,91	1.600,91	1.600,91
3	2.189,84	2.189,84	2.189,84	2.189,84	2.189,84	2.189,84
4	3.395,34					
5	2.914,50	2.914,50				
6	2.205,65	2.205,65	2.205,65	2.205,65	2.205,65	2.205,65
7	2.662,88	2.662,88	2.662,88	2.662,88	2.662,88	2.662,88
8	1.419,69	1.419,69	1.419,69			
Média	2.186,98	2.014,36	1.864,33	1.953,26	2.164,82	2.164,82
Média + 30%	2.843,07	2.618,66	2.423,63	2.539,24	2.814,26	2.814,26
Média - 30%	1.530,89	1.410,05	1.305,03	1.367,28	1.515,37	1.515,37
Desvio padrão	834,91	683,97	527,27	527,27	344,67	344,67
Elementos	8	7	6	5	4	4

Cálculo Valor do Imóvel Avaliando				
Elemento	Área do Imóvel (m²)	Vu Final homogeneizado	F.O & Conservação	Valor Final Total
Avaliando	100,00	2.164,82	0,64	R\$ 137.735,45

Grau de Precisão	
Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	2.164,82
DP da Amostra	344,67
Elementos Usados	8,00
Graus de liberdade	7,00
Amplitude Total	344,84
Amplitude (%)	15,93%
Grau de Precisão	III

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
Total Pontos					11

*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
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:			II

ANEXO III

LAUDO

FOTOGRAFICO



Foto 1 - Adicionar legenda



Foto 2 - Adicionar legenda

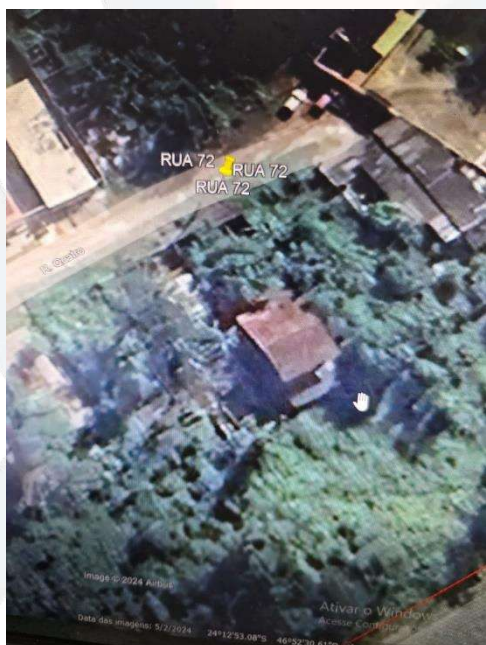


Foto 3 - Adicionar legenda

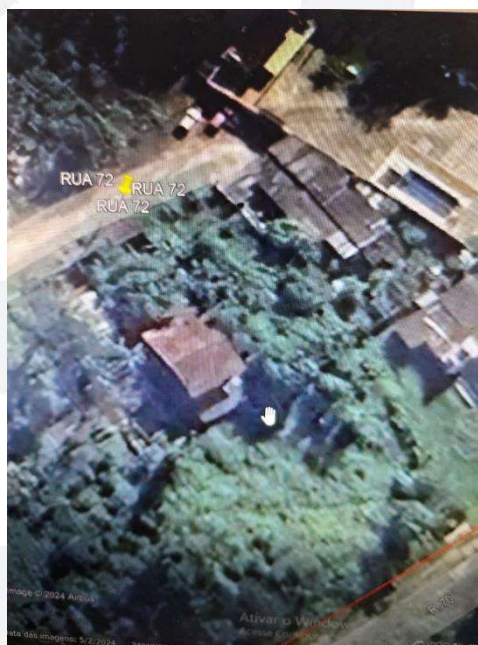


Foto 4 - Adicionar legenda

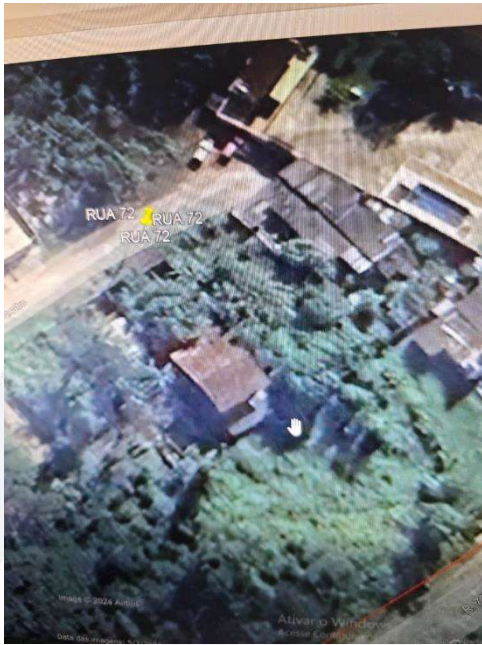


Foto 5 - Adicionar legenda



Foto 6 - Adicionar legenda

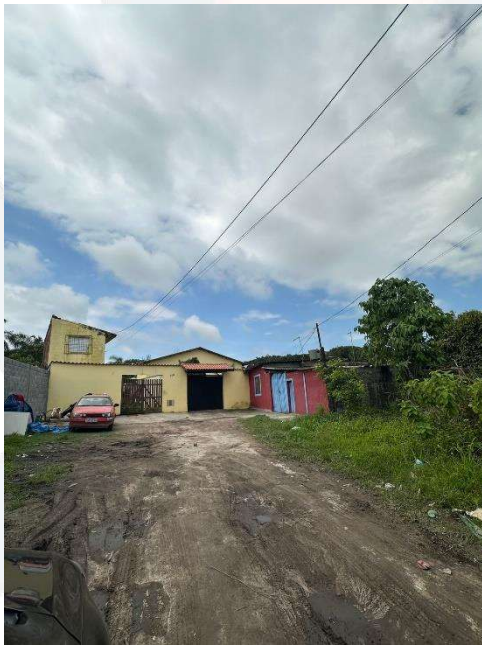


Foto 7 - Adicionar legenda



Foto 8 - Adicionar legenda



Foto 9 - Adicionar legenda



Foto 10 - Adicionar legenda



Foto 11 - Adicionar legenda



Foto 12 - Adicionar legenda



Foto 13 - Adicionar legenda



Foto 14 - Adicionar legenda

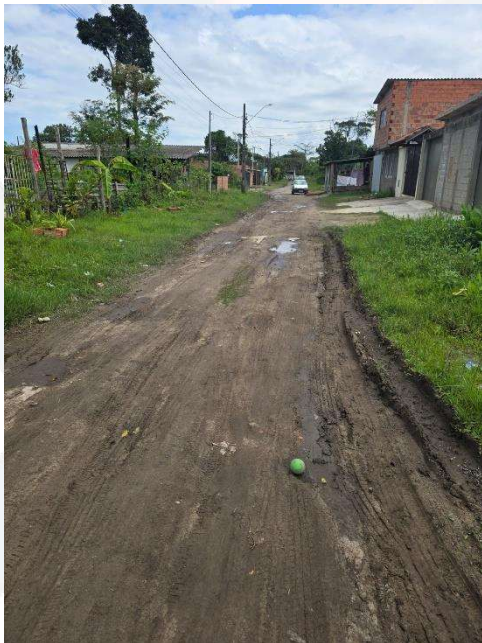


Foto 15 - Adicionar legenda



Foto 16 - Adicionar legenda



Foto 17 - Adicionar legenda



Foto 18 - Adicionar legenda



Foto 19 - Adicionar legenda



Foto 20 - Adicionar legenda



Foto 21 - Adicionar legenda



Foto 22 - Adicionar legenda



Foto 23 - Adicionar legenda



Foto 24 - Adicionar legenda



Foto 25 - Adicionar legenda

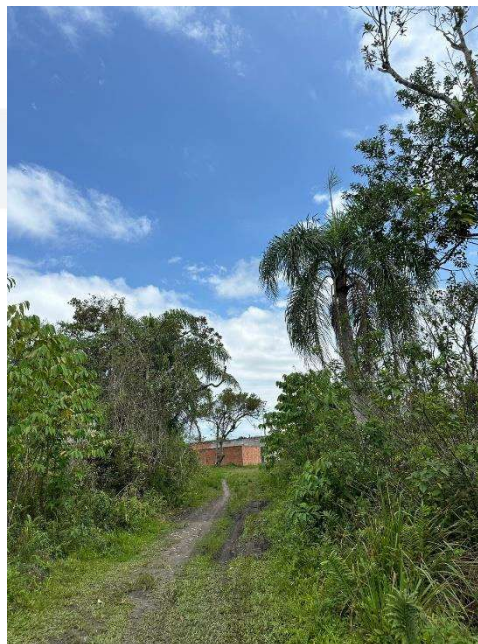


Foto 26 - Adicionar legenda



Foto 27 - Adicionar legenda



Foto 28 - Adicionar legenda



Foto 29 - Adicionar legenda