ENGEBANC

Laudo de avaliação

Junção: 4283	CENIM PAULISTA II	Protocolo: 468548	Nº Laudo: 1356/2017

Proponente:	HESA 51 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA				Data recebimento doc.:
Endereço:	Rua COELHO NETO			Nº: 174	26/06/2017
Compl.:		Bairro:	VILA PRUDENTE		Data Visita:
Cidade:	SÃO PAULO		Cep.: 03150-010	UF.: SP	29/06/2017

Tipo de operação

REPASSE

Matrícula imóvel:	201.752
Cartório do registro de imoveis de:	6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Áreas	Vagas autônomas
	VIDE ANEXO
	Áreas:
VIDE ANEXO	VIDE ANEXO

Total Geral

Comercialização:	BOM	Condições de habitabilidade:	NÃO
Localização:	BOM		
Regime de Ocupação:			
Tipo Imóvel:	APARTAMENTO	Qtde. Quartos: 3	
Idade Aparente:	0	Imóvel residencial com uso comercial?	NÃO

Comentários:

O PRESENTE LAUDO TRATA-SE DE TODAS AS UNIDADES INTEGRANTES DO CONDOMÍNIO SPAZIO HELBOR.
VISTORIA REALIZADA POR AMOSTRAGEM, CONSIDERANDO TODAS AS UNIDADES CONCLUÍDAS E EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.
NO ATO DA VISTORIA VERIFICAMOS QUE AS VAGAS DE GARAGEM AINDA NÃO FORAM DEMARCADAS.
COMERCIALIZAÇÃO REGULAR FACE A INSTABILIDADE DO MERCADO IMOBILIÁRIO ATUAL.
VISTORIA ACOMPANHADA PELO ENGENHEIRO ALEXANDRE.

Local: SÃO PAULO
Data laudo: 30/06/2017

ENGEBANC Engenharia e Serviços Ltda.

Engº.: PAULO HENRIQUE INÁCIO
Crea: 5.062.003.272

OS: **BR-13769-0617-AV-SPM**

Certificação Digital - QR Code:

ENGEBANC

Laudo de avaliação

Junção: 4283	CENIM PAULISTA II	Protocolo: 468548	Nº Laudo: 1356/2017

Características da Região

Até	500 m	1000 m	> 1000 m
Coleta de lixo:	X	-	-
Transporte coletivo:	X	-	-
Comércio:	X	-	-
Rede Bancária:	X	-	-
Escola:	X	-	-
Saúde:	X	-	-
Segurança:	X	-	-
Lazer:	X	-	-

Bairro	Predominância
ANTIGO	RESIDENCIAL
Padrão das construções	**Tráfego**
NORMAL	MODERADO

Terreno

Infra-Estrutura Urbana		Área (m²)
X	Água	3.190,04
X	Esgoto sanitário	
X	Energia Elétrica	**Zoneamento**
X	Telefône	-
X	Pavimentação	
X	Arborização	**Topografia**
X	Esgoto Pluvial	PLANO
X	Gás Canalizado	
X	Iluminação Pública	**Formato**
-	Fossa	IRREGULAR
-	Poço	

Dimensões (m)	
Frente:	40,10
Fundos:	52,89
L. Direito:	40,00+9,00+34,05
L. Esquerdo:	61,88
Coordenada Geográfica	
23º 35´ 00.51" S / 46º 35´ 20.97" O	

Imóvel

Tipo do imóvel	Estrutura
APARTAMENTO	ALVENARIA/ CONCRETO
Tipo de implantação	**Fachemanto Paredes**
CONDOMINIO	ALVENARIA
Padrão de acabamento	**Esquadrias**
NORMAL	ALUMÍNIO
Estado de conservação do imóvel	**Uso do imóvel**
BOM	RESIDENCIAL
Idade Aparente	**Nº de Pavimentos**
-	28,00

Descrição do Imóvel

VIDE ANEXO

ENGEBANC

Laudo de avaliação

Junção:	4283	CENIM PAULISTA II	Protocolo:	468548	Nº Laudo:	1356/2017

ANEXO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Compartimentos	Acabamentos				
Tipo	Qtde.	Paredes	Pisos	Tetos	Pintura
APARTAMENTOS - 1º ANDAR (X 04)					
SALA	1	MASSA CORRIDA	CONTRAPISO	MASSA CORRIDA	LATÉX
TERRAÇO COBERTO	1	TEXTURA	CERÂMICO	LAJE	LATÉX
TERRAÇO DESCOBERTO	1	TEXTURA	CERÂMICO	DESCOBERTO	LATÉX
LAVABO	1	MASSA CORRIDA	CERÂMICO	MASSA CORRIDA	LATÉX
COZINHA	1	AZULEJO	CERÂMICO	MASSA CORRIDA	LATÉX
ÁREA DE SERVIÇO	1	AZULEJO	CERÂMICO	MASSA CORRIDA	LATÉX
BANHEIRO SOCIAL	1	AZULEJO	CERÂMICO	MASSA CORRIDA	LATÉX
DORMITÓRIO	2	MASSA CORRIDA	CONTRAPISO	MASSA CORRIDA	LATÉX
SUÍTE	1	MASSA CORRIDA	CONTRAPISO	MASSA CORRIDA	LATÉX
BANHEIRO DA SUÍTE	1	AZULEJO	CERÂMICO	MASSA CORRIDA	LATÉX
APARTAMENTOS - 2º ao 25º ANDAR (X 96)					
SALA	1	MASSA CORRIDA	CONTRAPISO	MASSA CORRIDA	LATÉX
TERRAÇO COBERTO	1	TEXTURA	CERÂMICO	LAJE	LATÉX
LAVABO	1	MASSA CORRIDA	CERÂMICO	MASSA CORRIDA	LATÉX
COZINHA	1	AZULEJO	CERÂMICO	MASSA CORRIDA	LATÉX
ÁREA DE SERVIÇO	1	AZULEJO	CERÂMICO	MASSA CORRIDA	LATÉX
BANHEIRO SOCIAL	1	AZULEJO	CERÂMICO	MASSA CORRIDA	LATÉX
DORMITÓRIO	2	MASSA CORRIDA	CONTRAPISO	MASSA CORRIDA	LATÉX
SUÍTE	1	MASSA CORRIDA	CONTRAPISO	MASSA CORRIDA	LATÉX
BANHEIRO DA SUÍTE	1	AZULEJO	CERÂMICO	MASSA CORRIDA	LATÉX

OBS: SOMENTE O APARTAMENTO Nº 254, LOCALIZADO NO 25º ANDAR POSSUI 03 (TRÊS) VAGAS DE GARAGENS, OS DEMAIS APARTAMENTOS DO 1º ao 25º ANDAR POSSUEM 02 (DUAS) VAGAS DE GARAGENS.

UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA PRIVATIVA ACESSÓRIA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL
11	100,900	11,860	90,610	203,370
12	100,900	6,880	89,674	197,454
13	100,900	6,880	89,674	197,454
14	100,900	19,690	92,075	212,665

OBS: A ÁREA PRIVATIVA ACESSÓRIA REFERE-SE AO TERRAÇO DESCOBERTO DOS APARTAMENTOS SITUADOS NO 1º ANDAR.

ENGEBANC

ELEMENTO COMPARATIVO

1

INFORMANTE							1
CONTATO	NEXT IMÓVEIS - TEL. 2532-1090						
ENDEREÇO DO IMÓVEL							
ENDEREÇO	RUA PEDRO DE GODÓI, 375 - ANDAR ALTO						
BAIRRO	VILA PRUDENTE		MUNICIPIO	SÃO PAULO		UF	S.P.
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
ÁREA ÚTIL	120,00 m²	VAGAS	2,00 vaga(s)	ANDAR	ALTO		
CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Médio		
IDADE	0 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Novo		
FOC	1,000	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	3		1
COMENTÁRIOS	CONDOMÍNIO BOM JOUR						
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R$ 980.000,00		DATA		29/06/2017

2

INFORMANTE							2
CONTATO	LOPES MABER - TEL. 4302-7995						
ENDEREÇO DO IMÓVEL							
ENDEREÇO	RUA PEDRO DE GODÓI, 375 - ANDAR MÉDIO						
BAIRRO	VILA PRUDENTE		MUNICIPIO	SÃO PAULO		UF	S.P.
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
ÁREA ÚTIL	120,00 m²	VAGAS	2,00 vaga(s)	ANDAR	MÉDIO		
CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Médio		
IDADE	0 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Novo		
FOC	1,000	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	3		1
COMENTÁRIOS	CONDOMÍNIO BOM JOUR						
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R$ 950.000,00		DATA		29/06/2017

3

INFORMANTE							3
CONTATO	HELBOR - TAMIRES - TEL. 4795-8555						
ENDEREÇO DO IMÓVEL							
ENDEREÇO	RUA COELHO NETO, 176 - APARTAMENTO 11						
BAIRRO	VILA PRUDENTE		MUNICIPIO	SÃO PAULO		UF	S.P.
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
ÁREA ÚTIL	112,00 m²	VAGAS	2,00 vaga(s)	ANDAR	1º		
CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Médio		
IDADE	0 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Novo		
FOC	1,000	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	2		1
COMENTÁRIOS	POSSUI ESPAÇO ACESSÓRIO - QUINTAL DESCOBERTO						
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R$ 946.350,00		DATA		29/06/2017

4

INFORMANTE							4
CONTATO	HELBOR - TAMIRES - TEL. 4795-8555						
ENDEREÇO DO IMÓVEL							
ENDEREÇO	RUA COELHO NETO, 176 - APARTAMENTO 4º ao 6º ANDAR - FINAIS 1 e 2						
BAIRRO	VILA PRUDENTE		MUNICIPIO	SÃO PAULO		UF	S.P.
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
ÁREA ÚTIL	100,90 m²	VAGAS	2,00 vaga(s)	ANDAR	6º		
CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Médio		
IDADE	0 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Novo		
FOC	1,000	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	2		1
COMENTÁRIOS							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R$ 861.410,00		DATA		29/06/2017

5

INFORMANTE							5
CONTATO	HELBOR - TAMIRES - TEL. 4795-8555						
ENDEREÇO DO IMÓVEL							
ENDEREÇO	RUA COELHO NETO, 176 - APARTAMENTO 23º ao 25º ANDAR - FINAIS 3 e 4						
BAIRRO	VILA PRUDENTE		MUNICIPIO	SÃO PAULO		UF	S.P.
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS							
ÁREA ÚTIL	100,90 m²	VAGAS	2,00 vaga(s)	ANDAR	6º		
CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Médio		
IDADE	0 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Novo		
FOC	1,000	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	2		1
COMENTÁRIOS							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R$ 974.250,00		DATA		29/06/2017

ENGEBANC

Laudo de avaliação

Junção: 4283	CENIM PAULISTA II	Protocolo: 468548	Nº Laudo: 1356/2017

QTDE. TOTAL UNIDADES:	100	VALOR TOTAL UNIDADES: R$	79.360.000,00
QTDE. TOTAL VAGAS COMUNS:	201		

DESCRIÇÃO						ÁREAS						VALORES
Bloco	Nº Apartamento	Pavimento/ Andar	Qtde. Vaga (Comum)	Qtde. Depósito (Comum)	Qtde. Dormitórios	Privativa	Comum	Garagem (Comum)	Depósito (Comum)	Total	Fração Ideal	Por unidade
1	184	18º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	191	19º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	192	19º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	193	19º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	194	19º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	201	20º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	202	20º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	203	20º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	204	20º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	211	21º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	212	21º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	213	21º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	214	21º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	221	22º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	222	22º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	223	22º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	224	22º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	231	23º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	232	23º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	233	23º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	234	23º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	241	24º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	242	24º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	243	24º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	244	24º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	251	25º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	252	25º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	253	25º	2	0	3	100,9000	88,3900	0,0000	0,0000	189,2900	0,0100	R$ 825.000,00
1	254	25º	3	0	3	100,9000	101,1270	0,0000	0,0000	202,0270	0,0104	R$ 865.000,00

ENGEBANC

Laudo de avaliação

Junção:	4283	CENIM PAULISTA II	Protocolo:	468548	Nº Laudo:	1356/2017

ADENDO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fator Valorizante	-

Fator desvalorizante:	-
***Outros:	

Visualmente foi verificado risco ambiental?	NÃO

Imóvel em construção?	SIM
Caso positivo:	
% atual de obra:	94
Quais os servicos faltantes para término da obra:	PAISAGISMO, FINALIZANDO O ACABAMENTO DA QUADRA, PINTURA INTERNA, DEMARCAÇÃO DE VAGAS DE GARAGENS, FINALIZANDO O FORRO DE GESSO DO TÉRREO, EXECUTANDO O DECK DA PISCINA, ELÉTRICA (TOMADAS / INTERRUPTORES

Características do prédio em que se encontra a unidade (NO CASO DE APARTAMENTO)

Uso do Prédio:	RESIDENCIAL
Qtde. Pavimentos:	26
Qtde. Subsolos:	2
Qtde. Unidades por andar:	4
Qtde. Elevadores:	3
Estado de conservação do prédio:	BOM
Piscina:	SIM
Playground:	SIM
Salão de Festas:	SIM
Quadra:	SIM
Churrasqueira:	SIM
Gerador:	SIM
Estado de conservação do Condomínio:	BOM

-

-

S), ETC.

ENGEBANC

Laudo de avaliação

Junção: 4283	CENIM PAULISTA II	Protocolo: 468548	Nº Laudo: 1356/2017

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - COMPARATIVOS DE DADOS DO MERCADO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

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	2
2	Quantidade minima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	9
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 caracteristicas dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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*	9
* 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 desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
			SOMATÓRIA		**22**

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Minimos	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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**GRAU III**

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendênica	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA	30%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**GRAU III**

ENGEBANC

Laudo de avaliação

Junção: 4283	CENIM PAULISTA II	Protocolo: 468548	Nº Laudo: 1356/2017

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - MÉTODO EVOLUTIVO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

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	2
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	2
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*	3
* 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 desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
			SOMATÓRIA		9

TABELA 4 - 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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA	11,37%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU III

TABELA 6 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico parra projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo em estado de novo Ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
			SOMATÓRIA		6

TABELA 7 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU II

TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
			SOMATÓRIA		5

TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

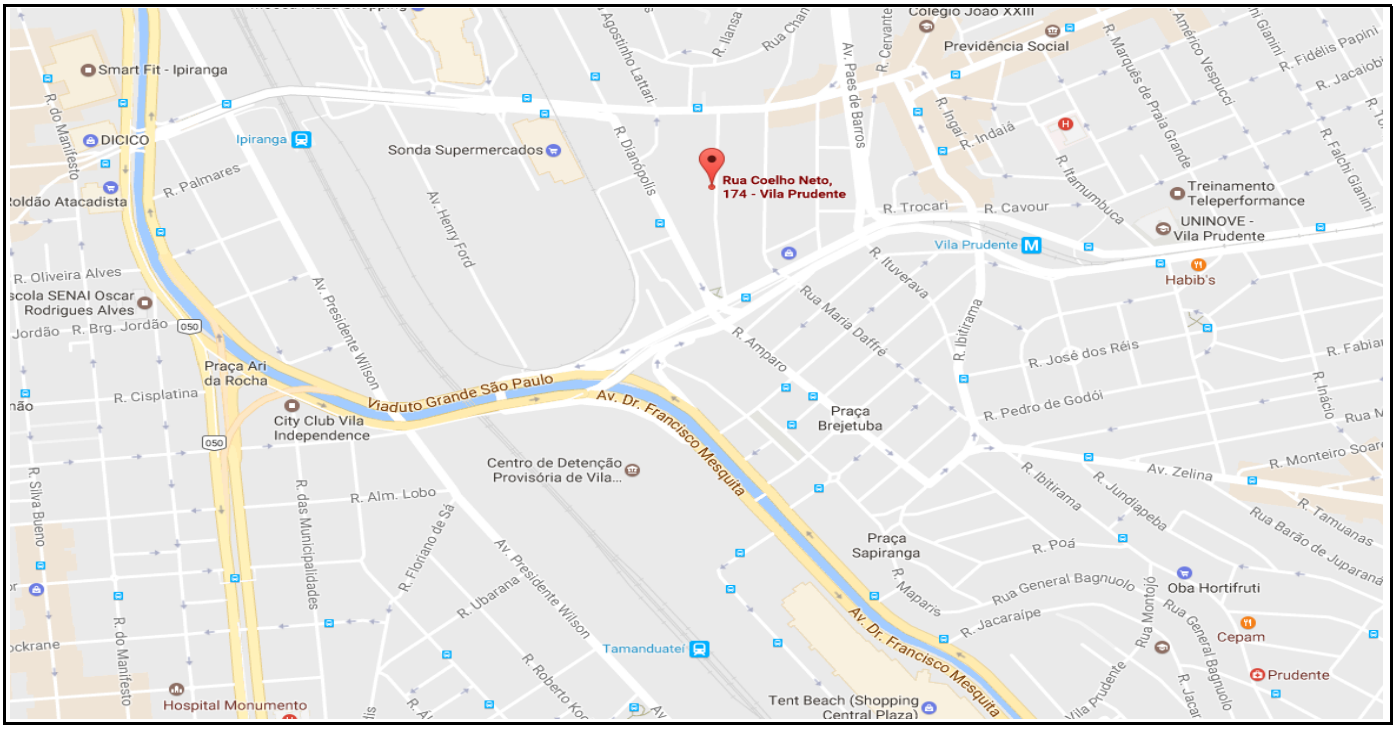
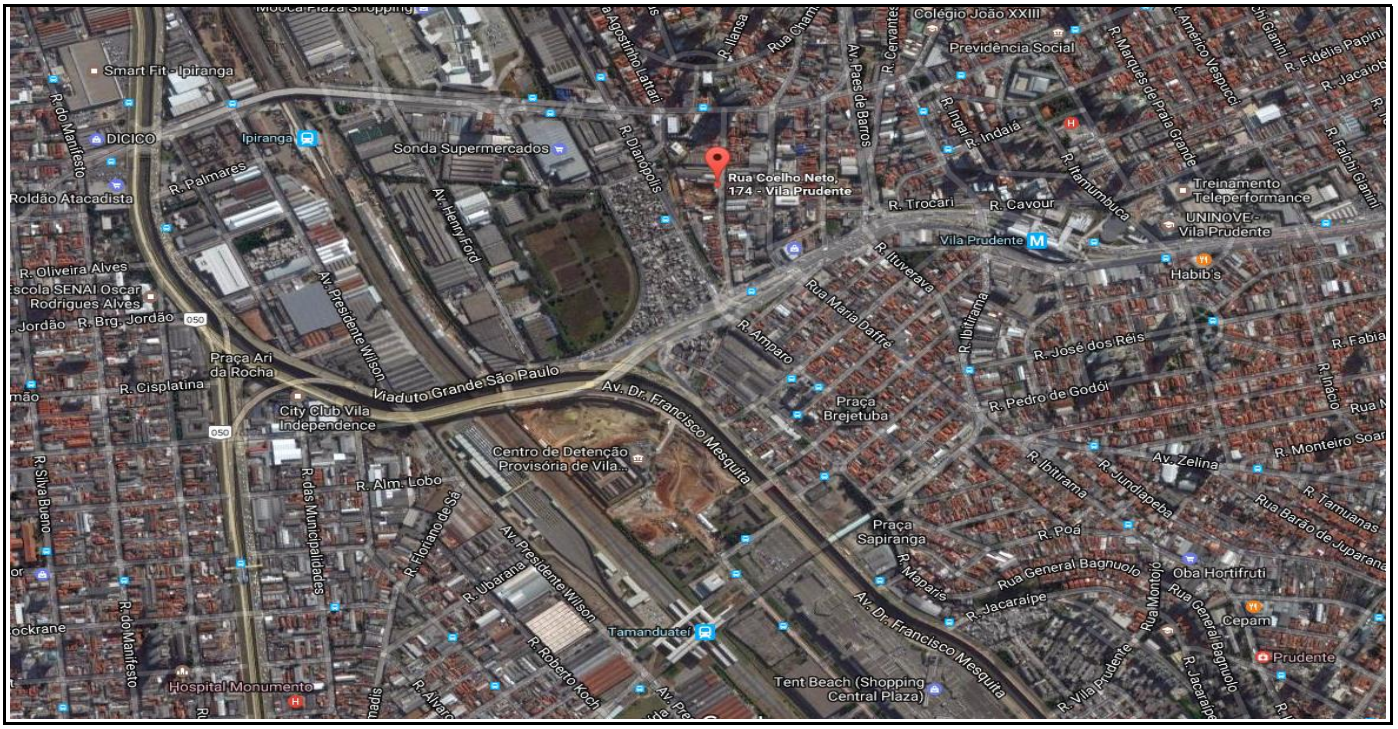
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU II

ENGEBANC

Laudo de avaliação

Junção: 4283	CENIM PAULISTA II	Protocolo: 468548	Nº Laudo: 1356/2017

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE QUADRA