



LAUDO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS



Galache
Engenharia

Solicitante:	Glaucia Moraes Buri Sardinha	CNPJ/CPF:	170.993.548-09		
Endereço:	Rua Artur Ferreira de Abreu	N°:	106		
Complemento:		Condomínio:	-	CEP:	05547-150
Bairro:	Butantã	Construtora:	-		
Cidade:	São Paulo	UF:	SP		

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 800.000,00	SIM	RESIDENCIAL	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA ISOLADA
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	18º CRI de São Paulo/SP

Atenção para o lançamento das matrículas e seus valores individuais na aba indicada

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	200,00 m ²	Zoneamento da área:	-
Testada total do(s) terreno(s):	10,00 m	Coefficiente de Aproveitamento	-
Área total edificada:	184,00 m	Área de construção não averbada:	146,00
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	REGULAR
Valor do IPTU Anual	Não apresentado pelo consultor	Valor venal do Imóvel na prefeitura	Não apresentado pelo consultor

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

Garagem, 3 salas, lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro social, 2 dormitórios e 2 depósitos.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Imóvel encontra-se em condomínio?	Não	Estrutura de Serviços do Condomínio:	
Estado de conservação áreas comuns:			
Valor mensal taxa de condomínio	Não possui	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

Trata-se de imóvel isolado (fora de condomínio).

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

Atividade comercial exercida no local:	
Tempo de exercício das atividades:	Extintores? Hidrantes? Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	Ivone Queros - São Paulo/SP		
Data:	segunda-feira, 18 de setembro de 2023				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
115.673		CASA ISOLADA	R\$800.000,00
Total			R\$800.000,00

The map shows the Taboão da Serra neighborhood in São Paulo. Key locations include:

- Venerato Pizzas** (orange pin) located near Praça Henrique Lepper.
- Vs Marmitas** (orange pin) located near Praça Clóvis Gonçalves Cortes.
- Parque das Hortênsias** (green area) located near the intersection of R. Início do Rego Pessoa and R. Início Lobo de Araújo.
- Posto Ipiranga** (yellow pin) located near R. Início Lobo de Araújo.
- PREFEITURA DE TABOÃO DA SERRA** (blue pin) located near R. Início Lobo de Araújo.
- Condomínio Villa Felicità** (blue pin) located near R. Ernesto Paglia.
- Condomínio Liberty Village** (blue pin) located near R. A.
- Condomínio Bosque do Butantã** (blue pin) located near R. Rafael Ferrari.
- Talento's Supermercados** (blue pin) located near R. Mateus Clemente.
- Serrano** (blue pin) located near R. Mateus Clemente.
- NATRELLA** (blue pin) located near R. Mateus Clemente.
- Empório fênix distribuidora de bebidas** (blue pin) located near R. Início Lobo de Araújo.
- EE Profº Alípio de Oliveira e Silva** (blue pin) located near R. Início Lobo de Araújo.
- EE José Roberto Pacheco** (blue pin) located near R. Início Lobo de Araújo.
- EMEF Rui Barbosa** (blue pin) located near R. Início Lobo de Araújo.
- RA Martelinho de Ouro e Estética Automotiva** (blue pin) located near R. Início Lobo de Araújo.
- Colégio Adventista** (blue pin) located near R. Início Lobo de Araújo.
- Condomínio Parque da Serra** (blue pin) located near R. Início Lobo de Araújo.
- Parque das Hortênsias** (green area) located near R. Início Lobo de Araújo.
- Posto Ipiranga** (yellow pin) located near R. Início Lobo de Araújo.
- PREFEITURA DE TABOÃO DA SERRA** (blue pin) located near R. Início Lobo de Araújo.
- Condomínio Villa Felicità** (blue pin) located near R. Ernesto Paglia.
- Condomínio Liberty Village** (blue pin) located near R. A.
- Condomínio Bosque do Butantã** (blue pin) located near R. Rafael Ferrari.
- Talento's Supermercados** (blue pin) located near R. Mateus Clemente.
- Serrano** (blue pin) located near R. Mateus Clemente.
- NATRELLA** (blue pin) located near R. Mateus Clemente.
- Empório fênix distribuidora de bebidas** (blue pin) located near R. Início Lobo de Araújo.
- EE Profº Alípio de Oliveira e Silva** (blue pin) located near R. Início Lobo de Araújo.
- EE José Roberto Pacheco** (blue pin) located near R. Início Lobo de Araújo.
- EMEF Rui Barbosa** (blue pin) located near R. Início Lobo de Araújo.
- RA Martelinho de Ouro e Estética Automotiva** (blue pin) located near R. Início Lobo de Araújo.
- Colégio Adventista** (blue pin) located near R. Início Lobo de Araújo.
- Condomínio Parque da Serra** (blue pin) located near R. Início Lobo de Araújo.
- Parque das Hortênsias** (green area) located near R. Início Lobo de Araújo.
- Posto Ipiranga** (yellow pin) located near R. Início Lobo de Araújo.
- PREFEITURA DE TABOÃO DA SERRA** (blue pin) located near R. Início Lobo de Araújo.

A photograph showing a building entrance. On the right, a stone pillar features the number '106' in large, metallic, three-dimensional digits. To the left of the pillar is a black metal fence with pointed tops. Behind the fence, a green building with white window frames is visible. The sky is overcast.

A street view from a car, showing a paved road with buildings on both sides. On the left, there are older, lower buildings. On the right, there are taller, more modern buildings, some with red signage. The sky is overcast.

A street view in a town. On the left, there are shops with signs for 'CASA', 'PAPER', and 'CASA'. A car is parked on the right side of the street. The street is paved and has some markings. The background shows more buildings and trees under a cloudy sky.

FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Logradouro



Descrição: Logradouro



Descrição: Fachada



Descrição: Identificação numérica



Descrição: Garagem



Descrição: Medidores



Descrição: Área externa



Descrição: Sala de estar

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Sala de jantar



Descrição: Cozinha



Descrição: Lavabo



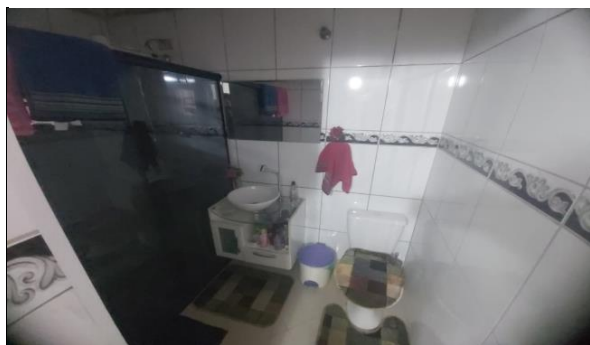
Descrição: Dormitório



Descrição: Dormitório



Descrição: Dormitório



Descrição: Banheiro social



Descrição: Área de serviço

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Depósito



Descrição: Área externa



Descrição: Área externa

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA
	VIA	Nº	COMPL.	FONTE	FONE	IDADE APAR.			VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Rua Zélia Tanaka Vidal	s/n		Paulo Roberto Leardi	(11) 3284-7000	550.000,00	1,00	40	60	3,50	20%	0,734	200,00	12,00	280,00	18/09/23
2	Rua Dezesseis de Dezembro	s/n		Diagonal Imóveis	(11) 97543-9477	679.000,00	1,00	25	60	3,00	20%	0,844	181,00	10,00	250,00	18/09/23
3	Rua João Vieira Filho	s/n		A.F. Imobiliária	(11) 94736-3169	900.002,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,374	159,00	10,00	253,00	18/09/23
4	Rua Zélia Tanaka Vidal	s/n		A.F. Imobiliária	(11) 94736-3169	425.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	1,070	100,00	5,00	126,00	18/09/23
5	Rua José Casas Garcia	s/n		Gregório Imóveis Bulantia	(11) 3782-4933	485.000,00	1,00	25	70	2,50	20%	1,070	116,00	5,00	127,00	18/09/23
6	Rua Nicolau Filizola	s/n		4Thores Imóveis	(11) 94765-5657	604.200,00	1,00	30	60	3,00	20%	0,734	180,00	10,00	250,00	18/09/23

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-lardim-rosa-maria-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS550000-id-2642630269/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-lardim-rosa-maria-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-181m2-venda-RS679000-id-2622684131/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-lardim-rosa-maria-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-159m2-venda-RS900002-id-2647122166/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-lardim-rosa-maria-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS425002-id-2647122971/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-lardim-rosa-maria-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-116m2-venda-RS485000-id-2625330776/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-lardim-rosa-maria-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS604200-id-2588200366/

PARÂMETROS GERAIS				
ZONA	2	R\$R	1.927,24	
Fr	10,00	f	0,20	
Pm1	25,00	p	0,50	
Pma	40,00	ca	0,00	

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO									
Averbado					Não Averbado				
Sutor		Ac	38,00	Ac	146,00	Coef. Frente	1,00000000		
Quebra		Idade	20	Idade	20	Coef. Profund	0,8842718		
Índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000		
Frente	10,00	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50	Coef. Esquina	1		
Al	200,00	redutal	20%	redutal	20%	topogr.	1,00		
Prof. Equiv.	20,00	patão	1,52	patão	1,52				

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Frente	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	INCE FISCAL	FI	(Vu x F) / Vu	Vu homog.	Topo Amostra	FI	(Vu x F) / Vu	Vu Homog.	CI	Fator Frente	(Vu x F) / Vu	Vu homog.
1	550.000,00	0,90	125.265,20	371.746,80	12,00	23,33	280,00	1.327,67	1,00	1,00	0,00	1.327,67	1.000,00	1,000	0,00	1.327,67	1.037.932,9	0,9642	-47,54	1.280,13
2	679.000,00	0,90	197.913,23	419.242,27	10,00	25,00	280,00	1.664,97	1,00	1,00	0,00	1.664,97	1.000,00	1,000	0,00	1.664,97	1.000.000,00	1,0000	0,00	1.664,97
3	900.002,00	0,90	359.067,86	454.983,94	10,00	25,30	283,00	1.798,36	1,00	1,00	0,00	1.798,36	1.000,00	1,000	0,00	1.798,36	0,8705656	1,1487	281,62	1.799,36
4	425.000,00	0,90	145.866,89	239.543,81	5,00	25,50	128,00	1.893,20	1,00	1,00	0,00	1.893,20	1.000,00	1,000	0,00	1.893,20	0,8705656	1,1487	281,62	2.171,72
5	465.000,00	0,90	163.949,36	294.753,14	5,00	25,40	127,00	2.005,77	1,00	1,00	0,00	2.005,77	1.000,00	1,000	0,00	2.005,77	0,8705556	1,1487	298,26	2.304,03
6	604.200,00	0,90	157.635,10	386.863,80	10,00	25,00	280,00	1.556,46	1,00	1,00	0,00	1.556,46	1.000,00	1,000	0,00	1.556,46	1.000.000,00	1,0000	0,00	1.556,46
		Média		1.707,67			L. Inf.	1.195,30			L. Sup.	2.219,84			L. Sup.	2.392,16			L. Inf.	1.257,39
							L. Sup.	2.219,84			Desejo	245,32			Desejo	395,40			CV	0,25
							CV	0,144			SIM									

HOMOGENEIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO									
Averbado					Não Averbado				
Sutor		Ac	38,00	Ac	146,00	Coef. Frente	1,00000000		
Quebra		Idade	20	Idade	20	Coef. Profund	0,8842718		
Índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000		
Frente	10,00	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50	Coef. Esquina	1		
Al	200,00	redutal	20%	redutal	20%	topogr.	1,00		
Prof. Equiv.	20,00	patão	1,52	patão	1,52				

SIM

SIM

SIM

HOMOGENEIZAÇÃO DE PROFUNDIDADE										HOMOGENEIZAÇÃO DE ÁREA									
Gp	Fator Profund.	(Vu x F)/Vu	Vu homog.	Área amostra	Iq	(Vu x F)/Vu	Vu homog.	SOMATÓRIA DOS FATORES		SANEAMENTO DA AMOSTRA		SANEAMENTO DA AMOSTRA		SANEAMENTO DA AMOSTRA					
										Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3						
0,9893978	0,884	-98,49	1.223,19	280,00	1,04	57,03	1.384,71	1,01	1.337,17	1.337,17	1.337,17	1.337,17	1.337,17						
1,0000000	0,884	-175,78	1.469,19	250,00	1,06	95,52	1.769,49	1,06	1.760,49	1.760,49	1.760,49	1.760,49	1.760,49						
1,0000000	0,884	-188,86	1.688,50	250,00	1,06	108,85	1.907,21	1,06	1.907,21	1.907,21	1.907,21	1.907,21	1.907,21						
1,0000000	0,884	-199,87	1.893,33	128,00	0,94	-106,24	1.786,96	1,09	2.068,48	2.068,48	2.068,48	2.068,48	2.068,48						
1,0000000	0,884	-211,78	1.794,02	127,00	0,94	-110,69	1.686,08	1,09	2.193,34	2.193,34	2.193,34	2.193,34	2.193,34						
1,0000000	0,884	-164,21	1.391,24	250,00	1,06	89,24	1.644,69	1,06	1.644,69	1.644,69	1.644,69	1.644,69	1.644,69						
Média								1.534,25		1.618,56	1.618,56	1.618,56	1.618,56						
L. Inf.								1.073,97		1.272,99	1.272,99	1.272,99	1.272,99						
L. Sup.								1.994,52		2.364,13	2.364,13	2.364,13	2.364,13						
Desvio								206,81											
CV								0,135											

HOMOGENEIZAÇÃO DE PROFUNDIDADE										HOMOGENEIZAÇÃO DE ÁREA									
Gp	Fator Profund.	(Vu x F)/Vu	Vu homog.	Área amostra	Iq	(Vu x F)/Vu	Vu homog.	SOMATÓRIA DOS FATORES		SANEAMENTO DA AMOSTRA		SANEAMENTO DA AMOSTRA		SANEAMENTO DA AMOSTRA					
										Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3						
0,9893978	0,884	-98,49	1.223,19	280,00	1,04	57,03	1.384,71	1,01	1.337,17	1.337,17	1.337,17	1.337,17	1.337,17						
1,0000000	0,884	-175,78	1.469,19	250,00	1,06	95,52	1.769,49	1,06	1.760,49	1.760,49	1.760,49	1.760,49	1.760,49						
1,0000000	0,884	-188,86	1.688,50	250,00	1,06	108,85	1.907,21	1,06	1.907,21	1.907,21	1.907,21	1.907,21	1.907,21						
1,0000000	0,884	-199,87	1.893,33	128,00	0,94	-106,24	1.786,96	1,09	2.068,48	2.068,48	2.068,48	2.068,48	2.068,48						
1,0000000	0,884	-211,78	1.794,02	127,00	0,94	-110,69	1.686,08	1,09	2.193,34	2.193,34	2.193,34	2.193,34	2.193,34						
1,0000000	0,884	-164,21	1.391,24	250,00	1,06	89,24	1.644,69	1,06	1.644,69	1.644,69	1.644,69	1.644,69	1.644,69						
Média								1.534,25		1.618,56	1.618,56	1.618,56	1.618,56						
L. Inf.								1.073,97		1.272,99	1.272,99	1.272,99	1.272,99						
L. Sup.								1.994,52		2.364,13	2.364,13	2.364,13	2.364,13						
Desvio								206,81											
CV								0,135											

HOMOGENEIZAÇÃO DE PROFUNDIDADE										HOMOGENEIZAÇÃO DE ÁREA									
Gp	Fator Profund.	(Vu x F)/Vu	Vu homog.	Área amostra	Iq	(Vu x F)/Vu	Vu homog.	SOMATÓRIA DOS FATORES		SANEAMENTO DA AMOSTRA		SANEAMENTO DA AMOSTRA		SANEAMENTO DA AMOSTRA					
										Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3						
0,9893978	0,884	-98,49	1.223,19	280,00	1,04	57,03	1.384,71	1,01	1.337,17	1.337,17	1.337,17	1.337,17	1.337,17						
1,0000000	0,884	-175,78	1.469,19	250,00	1,06	95,52	1.769,49	1,06	1.760,49	1.760,49	1.760,49	1.760,49	1.760,49						
1,0000000	0,884	-188,86	1.688,50	250,00	1,06	108,85	1.907,21	1,06	1.907,21	1.907,21	1.907,21	1.907,21	1.907,21						
1,0000000	0,884	-199,87	1.893,33	128,00	0,94	-106,24	1.786,96	1,09	2.068,48	2.068,48	2.068,48	2.068,48	2.068,48						
1,0000000	0,884	-211,78	1.794,02	127,00	0,94	-110,69	1.686,08	1,09	2.193,34	2.193,34	2.193,34	2.193,34	2.193,34						
1,0000000	0,884	-164,21	1.391,24	250,00	1,06	89,24	1.644,69	1,06	1.644,69	1.644,69	1.644,69	1.644,69	1.644,69						
Média								1.534,25		1.618,56	1.618,56	1.618,56	1.618,56						
L. Inf.								1.073,97		1.272,99	1.272,99	1.272,99	1.272,99						
L. Sup.								1.994,52		2.364,13	2.364,13	2.364,13	2.364,13						
Desvio								206,81											
CV								0,135											

HOMOGENEIZAÇÃO DE PROFUNDIDADE										HOMOGENEIZAÇÃO DE ÁREA									
Gp	Fator Profund.	(Vu x F)/Vu	Vu homog.	Área amostra	Iq	(Vu x F)/Vu	Vu homog.	SOMATÓRIA DOS FATORES		SANEAMENTO DA AMOSTRA		SANEAMENTO DA AMOSTRA		SANEAMENTO DA AMOSTRA					
										Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3						
0,9893978	0,884	-98,49	1.223,19	280,00	1,04	57,03	1.384,71	1,01	1.337,17	1.337,17	1.337,17	1.337,17	1.337,17						
1,0000000	0,884	-175,78	1.469,19	250,00	1,06	95,52	1.769,49	1,06	1.760,49	1.760,49	1.760,49	1.760,49	1.760,49						
1,0000000	0,884	-188,86	1.688,50	250,00	1,06	108,85	1.907,21	1,06	1.907,21	1.907,21	1.907,21	1.907,21	1.907,21						
1,0000000	0,884	-199,87	1.893,33	128,00	0,94	-106,24	1.786,96	1,09	2.068,48	2.068,48	2.068,48	2.068,48	2.068,48						
1,0000000	0,884	-211,78	1.794,02	127,00	0,94	-110,69	1.686,08	1,09	2.193,34	2.193,34	2.193,34	2.193,34	2.193,34						
1,0000000	0,884	-164,21	1.391,24	250,00	1,06	89,24	1.644,69	1,06	1.644,69	1.644,69	1.644,69	1.644,69	1.644,69						
Média								1.534,25		1.618,56	1.618,56	1.618,56	1.618,56						
L. Inf.								1.073,97		1.272,99	1.272,99	1.272,99	1.272,99						
L. Sup.								1.994,52		2.364,13	2.364,13	2.364,13	2.364,13						
Desvio								206,81											
CV								0,135											

HOMOGENEIZAÇÃO DE PROFUNDIDADE										HOMOGENEIZAÇÃO DE ÁREA									
Gp	Fator Profund.	(Vu x F)/Vu	Vu homog.	Área amostra	Iq	(Vu x F)/Vu	Vu homog.	SOMATÓRIA DOS FATORES		SANEAMENTO DA AMOSTRA		SANEAMENTO DA AMOSTRA		SANEAMENTO DA AMOSTRA					
										Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3						
0,9893978	0,884	-98,49	1.223,19	280,00	1,04	57,03	1.384,71	1,01	1.337,17	1.337,17	1.337,17	1.337,17	1.337,17						
1,0000000	0,884	-175,78	1.469,19	250,00	1,06	95,52	1.769,49	1,06	1.760,49	1.760,49	1.760,49	1.760,49	1.760,49						
1,0000000	0,884	-188,86	1.688,50	250,00	1,06	108,85	1.907,21	1,06	1.907,21	1.907,21	1.907,21	1.907,21	1.907,21						
1,0000000	0,884	-199,87	1.893,33	128,00	0,94	-106,24	1.786,96	1,09	2.068,48	2.068,48	2.068,48	2.068,48	2.068,48						
1,0000000	0,884	-211,78	1.794,02	127,00	0,94	-110,69	1.686,08	1,09	2.193,34	2.193,34	2.193,34	2.193,34	2.193,34						
1,0000000	0,884	-164,21	1.391,24	250,00	1,06	89,24	1.644,69	1,06	1.644,69	1.644,69	1.644,69	1.644,69	1.644,69						
Média								1.534,25		1.618,56	1.618,56	1.618,56	1.618,56						
L. Inf.								1.073,97		1.272,99	1.272,99	1.272,99	1.272,99						
L. Sup.								1.994,52		2.364,13	2.364,13	2.364,13	2.364,13						
Desvio								206,81											
CV								0,135											

HOMOGENEIZAÇÃO DE PROFUNDIDADE										HOMOGENEIZAÇÃO DE ÁREA									
Gp	Fator Profund.	(Vu x F)/Vu	Vu homog.	Área amostra	Iq	(Vu x F)/Vu	Vu homog.	SOMATÓRIA DOS FATORES		SANEAMENTO DA AMOSTRA		SANEAMENTO DA AMOSTRA		SANEAMENTO DA AMOSTRA					
										Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3						
0,9893978	0,884	-98,49	1.223,19	280,00	1,04	57,03	1.384,71	1,01	1.337,17	1.337,17	1.337,17	1.337,17	1.337,17						
1,0000000	0,884	-175,78	1.469,19	250,00	1,06	95,52	1.769,49	1,06	1.760,49	1.760,49	1.760,49	1.760,49	1.760,49						
1,0000000	0,884	-188,86	1.688,50	250,00	1,06	108,85	1.907,21	1,06	1.907,21	1.907,21	1.907,21	1.907,21	1.907,21						
1,0000000	0,884	-199,87	1.893,33	128,00	0,94	-106,24	1.786,96	1,09	2.068,48	2.068,48	2.068,48	2.068,48	2.068,48						
1,0000000	0,884	-211,78	1.794,02	127,00	0,94	-110,69	1.686,08	1,09	2.193,34	2.193,34	2.193,34	2.193,34	2.193,34						
1,0000000	0,884	-164,21	1.391,24	250,00	1,06	89,24	1.644,69	1,06	1.644,69	1.644,69	1.644,69	1.644,69	1.644,69						
Média								1.534,25		1.618,56	1.618,56	1.618,56	1.618,56						
L. Inf.								1.073,97		1.272,99	1.272,99	1.272,99	1.272,99						
L. Sup.								1.994,52		2.364,13	2.364,13	2.364,13	2.364,13						
Desvio								206,81											
CV								0,135											

HOMOGENEIZAÇÃO DE PROFUNDIDADE										HOMOGENEIZAÇÃO DE ÁREA									
Gp	Fator Profund.	(Vu x F)/Vu	Vu homog.	Área amostra	Iq	(Vu x F)/Vu	Vu homog.	SOMATÓRIA DOS FATORES		SANEAMENTO DA AMOSTRA		SANEAMENTO DA AMOSTRA		SANEAMENTO DA AMOSTRA					
										Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3						
0,9893978	0,884	-98,49	1.223,19	280,00	1,04	57,03	1.384,71	1,01	1.337,17	1.337,17	1.337,17	1.337,17	1.337,17						
1,0000000	0,884	-175,78	1.469,19	250,00	1,06	95,52	1.769,49	1,06	1.760,49	1.760,49	1.760,49	1.760,49	1.760,49						
1,0000000	0,884	-188,86	1.688,50	250,00	1,06	108,85	1.907,21	1,06	1.907,21	1.907,21	1.907,21	1.907,21	1.907,21						
1,0000000	0,884	-199,87	1.893,33	128,00	0,94	-106,24	1.786,96	1,09	2.068,48	2.068,48	2.068,48	2.068,48	2.068,48						
1,0000000	0,884	-211,78	1.794,02	127,00	0,94	-110,69	1.686,08	1,09	2.193,34	2.193,34	2.193,34	2.193,34	2.193,34						
1,0000000	0,884	-164,21	1.391,24	250,00	1,06	89,24	1.644,69	1,06	1.644,69	1.644,69	1.644,69	1.644,69	1.644,69						
Média								1.534,25		1.618,56	1.618,56	1.618,56	1.618,56						
L. Inf.								1.073,97		1.272,99	1.272,99	1.272,99	1.272,99						
L. Sup.								1.994,52		2.364,13	2.364,13	2.364,13	2.364,13						
Desvio								206,81											
CV								0,135											

HOMOGENEIZAÇÃO DE PROFUNDIDADE										HOMOGENEIZAÇÃO DE ÁREA									
Gp	Fator Profund.	(Vu x F)/Vu	Vu homog.	Área amostra	Iq	(Vu x F)/Vu	Vu homog.	SOMATÓRIA DOS FATORES		SANEAMENTO DA AMOSTRA		SANEAMENTO DA AMOSTRA		SANEAMENTO DA AMOSTRA					
										Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3						
0,9893978	0,884	-98,49	1.223,19	280,00	1,04	57,03	1.384,71	1,01	1.337,17	1.337,17	1.337,17	1.337,17	1.337,17						
1,0000000	0,884	-175,78	1.469,19	2															

SIM

SIM

SIM

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL									
Averbado					Não Averbado				
Área construída	38,00	Área construída	146,00		Área construída	2.985,67			
Vu construído	2.985,67	Vu construído	2.985,67		Vu construído	80,02%			
Depreciação	80,02%	Depreciação	80,02%		Depreciação	2.372,22			
Vu depreciado	2.372,22	Vu depreciado	2.372,22		Vu depreciado	346.468,89			
Valor total	90.182,22	Valor total	346.468,89		Valor total				
					VALOR TOTAL DO IMÓVEL				
					Valor Terreno	363.712,49			
					Valor Construção	406,071,61			
					Valor total	800.000,00			

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.								
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%								
	MUITO BOM	1,5	0,032%								
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%								
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%								
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%								
	DEFICIENTE	3,5	33,200%								
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%								
	MUITO MAU	4,5	75,200%								
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%	R8N	1,957,54						
Benefetoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
	Averbado	20	70	2,50	20%	38,00	1,52	2,965,67	112,695,58	80,0%	90,182,22
	Não Averbado	20	70	2,50	20%	146,00	1,52	2,965,67	432,988,27	80,0%	346,489,59
	Comp 1	40	60	3,5	20%	200,00	0,73	1,436,83	287,366,87	43,8%	125,726,20
	Comp 2	25	60	3,0	20%	181,00	0,84	1,652,16	299,041,64	66,2%	197,913,23
	Comp 3	15	70	2,5	20%	159,00	1,37	2,689,66	427,655,93	84,0%	359,067,86
	Comp 4	25	70	3,0	20%	100,00	1,07	2,094,57	209,456,78	69,6%	145,868,69
	Comp 5	25	70	2,5	20%	116,00	1,07	2,094,57	242,969,86	75,7%	183,949,36
	Comp 6	30	60	3,0	20%	180,00	0,73	1,436,83	258,630,18	61,0%	157,635,10