ERMOSO ENGENHARIA

Laudo de Avaliação

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Rua Baltira (Rua Jales), Lotes n.ºs 96, 98, 100 e 103

Bairro: Jardim Planalto (Bairro do Alto) **Cidade:** Caieiras **UF:** SP

Tipologia: Lotes Urbanos

Matrículas: 3.364, 3.365, 3.366 e 3.368, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha/SP

Área de Terreno total: 4.347,78 m² **Área Construída:** 0,00 m²

Data da Avaliação: 14/08/2025 **Data da Vistoria:** 30/07/2025

Imóvel constitui uma boa garantia? **Não, visto todo o exposto no presente trabalho.**



Vista da provável localização dos imóveis



Rua Baltira (Rua Jales)

VALOR DE MERCADO HIPOTÉTICO TOTAL DOS IMÓVEIS	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA HIPOTÉTICO TOTAL DOS IMÓVEIS
R$408.000,00	**R$205.000,00**

Relação de Valores (Separadamente por matrícula)

Imóvel	Área de terreno (m²)	VU Terreno (R$/m²)	Valor Terreno (R$)	Área construída (m²)	VU Área Construída (R$/m²)	Valor Área Construída (R$)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Liquidação Forçada (R$)
Matrícula 3.364	850,00	93,75	79.684,02	0,00	0,00	0,00	80.000,00	40.000,00
Matrícula 3.365	1.182,50	93,75	110.854,53	0,00	0,00	0,00	111.000,00	56.000,00
Matrícula 3.366	1.325,50	93,75	124.260,19	0,00	0,00	0,00	124.000,00	62.000,00
Matrícula 3.368	989,78	93,75	92.787,82	0,00	0,00	0,00	93.000,00	47.000,00
					Valor Total (R$):		**408.000,00**	**205.000,00**

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

Para efeito de cálculo utilizaremos as áreas de terrenos indicadas nas matrículas 3.364, 3.365, 3.366 e 3.368, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha/SP.

Conforme exposto no corpo do presente trabalho, podemos concluir que estamos diante de imóveis singulares que podem não despertar o interesse de futuros investidores, desta forma, não recomendados o aceite dos imóveis como garantia em nenhum tipo de operação financeira, visto principalmente os seguintes pontos:

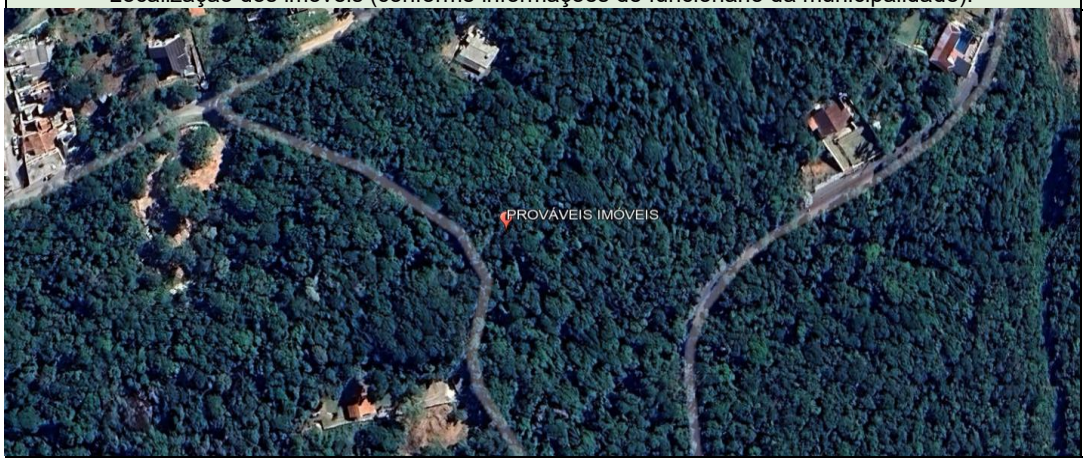
- Localizações duvidosas. Documentalmente não é possível confirmar as localizações das propriedades em estudo tampouco suas poligonais. Adotou-se em cálculo localização indicada por funcionário da municipalidade indicado pelo interessado, onde não é possível vinculá-la com os bens descritos nas matrículas 3.364, 3.365, 3.366 e 3.368;
- Imóveis totalmente cobertos por vegetação densa (aparentemente vegetação nativa), onde não é permitido realizar a supressão da mata para construção de eventuais futuros projetos sem a aprovação prévia junto aos órgãos competentes. Este fato pode se agravar ainda mais levando em consideração que os bens situam-se em Área de Proteção de Mananciais;
- Zoneamento extremamente restritivo;
- Topografias irregulares;
- Terrenos sem utilizações, ou seja, não geram frutos ao seu proprietário;
- Elevados custos de carregamento como vigilância (para inibir os riscos de ocupações irregulares) e IPTU.

Além disso, aconselhamos ao contratante que, se possível, não aceite o imóvel em nenhum tipo de operação financeira. Caso o aceite seja considerado, aconselhamos veementemente que o contratante solicite esclarecimentos quanto à certificação da localização dos bens e estudos por empresa especializada na área ambiental que evidenciem e "clareiem" o real aproveitamento da área (qual o percentual do bem que poderá ser realizado a supressão da mata e posterior aproveitamento, além de estimar custos para tal).

Características do Imóvel

Características do Terreno					
Área (m²)	Frente (m)	Topografia	Formato	Situação	Superfície
4.347,78	-	Irregular	Irregular	Meio de quadra	-

Localização dos imóveis (conforme informações de funcionário da municipalidade):



Características da Edificação				
Tipologia	Uso	Padrão Construtivo	Idade	Conservação
Terrenos	Nenhum	-	-	-

Área constr. (m²)	Vida útil (anos)	Ocupação	Averbada?	Vagas
-	-	-	-	-

Diagnóstico de Mercado:

Abaixo elencaremos alguns pontos negativos que convergem para imóveis de baixíssima liquidez e difícil comercialização.

Pontos Negativos:

- Localizações duvidosas. Documentalmente não é possível confirmar as localizações das propriedades em estudo tampouco suas poligonais. Adotou-se em cálculo localização indicada por funcionário da municipalidade indicado pelo interessado, onde não é possível vinculá-la com os bens descritos nas matrículas 3.364, 3.365, 3.366 e 3.368;
- Imóveis totalmente cobertos por vegetação densa (aparentemente vegetação nativa), onde não é permitido realizar a supressão da mata para construção de eventuais futuros projetos sem a aprovação prévia junto aos órgãos competentes. Este fato pode se agravar ainda mais levando em consideração que os bens situam-se em Área de Proteção de Mananciais;
- Zoneamento extremamente restritivo;
- Topografias irregulares;
- Terrenos sem utilizações, ou seja, não geram frutos ao seu proprietário;
- Elevados custos de carregamento como vigilância (para inibir os riscos de ocupações irregulares) e IPTU.

Visto todo o exposto, podemos concluir que estamos diante de imóveis singulares que podem não despertar o interesse de futuros investidores, desta forma atribuímos baixíssima liquidez ao bem, corroborando o fator de 0,50 utilizado para cálculo do valor de liquidação forçada.

Além disso, aconselhamos ao contratante que, se possível, não aceite o imóvel em nenhum tipo de operação financeira. Caso o aceite seja considerado, aconselhamos veementemente que o contratante solicite esclarecimentos quanto à certificação da localização dos bens e estudos por empresa especializada na área ambiental que evidenciem e "clareiem" o real aproveitamento da área (qual o percentual do bem que poderá ser realizado a supressão da mata e posterior aproveitamento, além de estimar custos para tal).

Premissas e Ressalvas

A Ermoso Engenharia Ltda. não tem interesse na propriedade em estudo, tampouco sobre as partes envolvidas nesta contratação.

Partimos do princípio de que todas as informações prestadas por terceiros e documentos enviados referentes à propriedade em estudo são de boa fé e confiáveis (não alterados e oficiais).

Em consulta à Lista de Áreas Cadastradas no Estado de São Paulo identificou-se que a propriedade não se encontra listada, além disso não há nenhum imóvel listado nas proximidades, forte indício de que não há contaminação.

Todavia, vale ressaltar que não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de estudos ou investigações relacionadas à existência de contaminações do solo ou quaisquer outros passivos ambientais.

O Valor de Mercado por nós determinado refere-se a área livre de contaminações de solo, passivos ambientais ou quaisquer ônus e empecilhos no tocante ao assunto. Caso qualquer problema da seara for constatado, fatores depreciativos teriam que ser ponderados no cálculo, assim como provisões de custos para reabilitação da área, descontaminação, entre outros.

No presente trabalho não restou alternativa a não ser adotar a provável localização das propriedades em estudo, visto que não há documentos suficientes para comprovação da localização fornecida por funcionário da municipalidade, desta forma, não restou alternativa a não ser adotar os "Valores de Mercado Hipotéticos" dos imóveis em estudo, que só poderão ser validados caso seja confirmada suas localizações/poligonais.

Portanto, aconselhamos ao contratante que, previamente a aceitação dos bens em quaisquer tipos de operações financeiras, solicite ao proprietário planta quadra da região e/ou as atualizações das matrículas 3.364, 3.365, 3.366 e 3.368, onde seja possível vincular a localização indicada pelo funcionário da prefeitura com os referidos terrenos.

Quando da determinação do valor de mercado do imóvel em estudo, nos valemos dos preceitos da Engenharia de Avaliações, nos baseando não em meras opiniões, mas em pesquisa de mercado, ou em outras palavras dados de mercado que se traduzem em elementos comparativos de oferta. O desejável seria também a obtenção de dados de transações recentes, pois trata-se de mercado muito específico e o esperado é que os descontos para efetivação de transações sejam muito expressivos.

Alguns elementos comparativos utilizados na presente avaliação, podem apresentar valor de oferta “afetados” pela expectativa de incorporação futura, o que teoricamente os transformaria em imóveis passíveis a receber empreendimentos de base imobiliária (independente de viabilidade econômica ou não).

Desta forma, conclui-se que o Valor de Mercado por nós determinado é fruto de mero cálculo matemático, onde os valores dos elementos comparativos ofertados podem conter expectativas de proprietários e corretores de futuras incorporações imobiliárias em seus imóveis e que podem não refletir a realidade do mercado local.

Visto o exposto, o proprietário do imóvel poderá enfrentar dificuldades na comercialização do bem até mesmo pelo Valor de Liquidação Forçada por nós determinado.

Localização / Poligonal

Somente com as matrículas fornecidas não é possível indicar com precisão as localizações e as poligonais das propriedades em estudo, visto que tratam-se de descrições antigas não indicando numerações de logradouro, tampouco os georreferenciamentos dos imóveis, além disso, a nomenclatura dos logradouros aparentemente se encontram desatualizadas.

Nos dirigimos à Prefeitura de Caieiras no intuito de obter alguma informação relacionada aos bens. No local conversamos com o Sr. Mauro (indicação do proprietário), o mesmo nos indicou que os imóveis em estudo situam-se na Rua Jales, conforme imagem a seguir:



No presente trabalho adotaremos em cálculo a localização indicada pelo funcionário da municipalidade indicado pelo proprietário dos imóveis, entretanto, vale a pena ressaltar os seguintes aspectos:

- Não foi fornecido a planta quadra da região, tampouco documentos que comprovem as localizações dos imóveis;
- Não foi fornecido nenhum documento que comprove que as Ruas Baltira e Campo Bonito atualmente denomina-se "Rua Jales";
- Visto que tratam-se de matrículas com descrições antigas, não é possível indicar com precisão as poligonais dos imóveis.

Desta forma, conclui-se que documentalmente não é possível confirmar se a localização dos bens indicadas pelo funcionário da municipalidade referem-se de fato aos terrenos descritos nas matrículas 3.364, 3.365, 3.366 e 3.368.

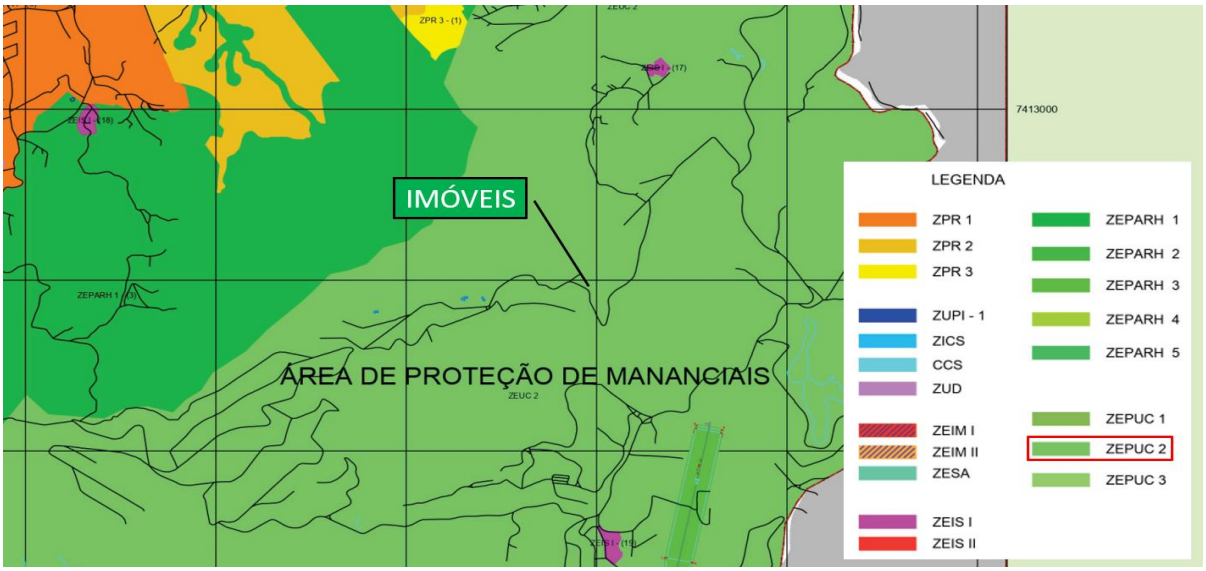
Visto o exposto, não restou alternativa a não ser adotar os "Valores de Mercado Hipotéticos" dos imóveis em estudo, que só poderão ser validados caso seja confirmado suas localizações e poligonais.

Portanto, aconselhamos ao contratante que, previamente a aceitação dos bens em quaisquer tipos de operações financeiras, solicite ao proprietário planta quadra da região e/ou as atualizações das matrículas 3.364, 3.365, 3.366 e 3.368, onde seja possível vincular a localização indicada pelo funcionário da prefeitura com os referidos terrenos.

Caso seja constatado qualquer tipo de divergência de localização e poligonais, os valores por nós determinados deverão ser revisados.

Zoneamento

Em consulta à lei de zoneamento do município de Caieiras/SP, constatou-se o bem em estudo está inserido em Zona Especial da Unidade de Conservação da Área de Proteção de Mananciais do Sistema Cantareira (ZEUC 2) e em Área de Proteção de Mananciais, conforme mapas a seguir:



Seguem informações do zoneamento do bem de acordo com o Plano Diretor:

Art. 33. A Zona Especial da Unidade de Conservação da Área e Proteção de Mananciais do Sistema Cantareira (ZEUC 2) tem como objetivos:

I - Promover a proteção ambiental das áreas de forma a garantir os parâmetros e uso e ocupação do solo determinados pela Lei Estadual 1172 de 17 e novembro de 1976 e atualizações posteriores;

II - Incentivar a não ocupação da área através de instrumentos urbanísticos adequados;

III - Controlar o crescimento das áreas ocupadas por assentamentos irregulares e inibir novas ocupações irregulares.

Quadro de Usos e Parâmetros de Ocupação

MACROZONA	ZONA	USOS (com nível de incomodidade)						Tamanho de Lote (m^2)		Frente Mínima (m)	Coeficiente de Aproveitamento			
		Usos Permitidos		Usos Admitidos		Usos Proibidos		Lote Min	Lote Máx		Mínimo	Básico	Máximo	Fron
		Sem restrições	Incomodidade	Sem restrições	Incomodidade	Sem restrições	Incomodidade							
	ZEUC 1	Parâmetros definidos pelo Decreto Estadual 36.859 de 05/06/1993 que rege o Parque Estadual do Juquery - Não permitida ocupação urbana no per												
	ZEUC 2	Parâmetros definidos pela Lei Estadual 1172 de 17/11/1976 que rege a ocupação da Área de Proteção do Manancial do Sistema Cantareira												
	ZEUC 3	Parâmetros definidos pelo Decreto Estadual 41.626 de 30/01/1963 que rege a ocupação do Parque Estadual da Cantareira - Não permitida ocu Parque												
	ZPR 2	VE (RU), VE (RM)		Não há		Todos os demais		300	Não há		10	0,5	1,5	2

Documentação Fotográfica do Imóvel Avaliando



Rua Jales



Rua Jales



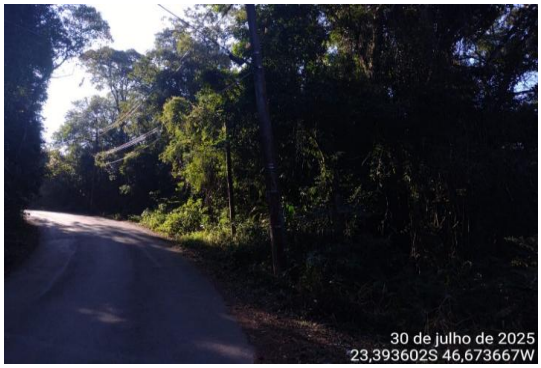
Vista da provável localização dos imóveis



Vista da provável localização dos imóveis



Vista da provável localização dos imóveis



Vista da provável localização dos imóveis



Vista da provável localização dos imóveis



Vista da provável localização dos imóveis

ERMOSO ENGENHARIA

Quadro de Elementos Comparativos

1. Endereço	Rua Jales, (-23.392880, -46.671828),					Valor:	R$243.200,00		
Fonte:	Corretor Sr. Bruno Gomes		Telefone:	Via VivaReal		Situação:	Oferta		
Área Terreno pond. (m²):	935,00	Área Construída (m²):	0,00		Idade:	0			
Conserv.		Padrão Construtivo:							

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-ines-bairros-caieiras-935m2-venda-RS243200-id-2828277602/?source=ranking%2Crp

2. Endereço	Rua Jales, (-23.389985, -46.670826),					Valor:	R$280.000,00		
Fonte:	Fortbens Negócios Imobiliários		Telefone:	(11) 4445-2603		Situação:	Oferta		
Área Terreno pond. (m²):	793,00	Área Construída (m²):	0,00		Idade:	0			
Conserv.	Nec. Reparos	Padrão Construtivo:	#N/D						

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-ines-bairros-caieiras-793m2-venda-RS280000-id-2715599230/?source=ranking%2Crp

3. Endereço	Rua Jales, (-23.394235, -46.673781),					Valor:	R$230.000,00		
Fonte:	NorteLar Imóveis		Telefone:	(11) 3972-0000		Situação:	Oferta		
Área Terreno pond. (m²):	1.300,00	Área Construída (m²):	0,00		Idade:	0			
Conserv.		Padrão Construtivo:							

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1300-m-por-r$-230.000-00-santa-3009846510.html

4. Endereço	Rua Baltira, ao lado do avaliando, ,					Valor:	R$130.000,00		
Fonte:	Valente Imóveis Caieiras		Telefone:	(11) 94787-4720		Situação:	Oferta		
Área Terreno pond. (m²):	828,00	Área Construída (m²):	0,00		Idade:	0			
Conserv.		Padrão Construtivo:							

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-terreno-a-venda-santa-ines-caieiras-2976893276.html

5. Endereço	Rua Timburi (em condomínio), ,					Valor:	R$450.000,00		
Fonte:	Mirantte Imóveis		Telefone:	(11) 4485-4345		Situação:	Oferta		
Área Terreno pond. (m²):	2.690,00	Área Construída (m²):	0,00		Idade:	0			
Conserv.		Padrão Construtivo:							

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-ines-bairros-caieiras-2690m2-venda-RS450000-id-2802333336/?source=ranking%2Crp

6. Endereço	Rua Timburi (em condomínio), ,					Valor:	R$550.000,00		
Fonte:	Lopes One		Telefone:	(11) 2262-9988		Situação:	Oferta		
Área Terreno pond. (m²):	4.540,00	Área Construída (m²):	0,00		Idade:	0			
Conserv.		Padrão Construtivo:							

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-ines-bairros-caieiras-4540m2-venda-RS550000-id-2821305731/?source=ranking%2Crp

Croqui de Localização do Imóvel Avaliando e dos Elementos Comparativos



ERMOSO ENGENHARIA

Homogeneização da Amostra:

N	Valor (R$)	Área de terreno ponderada (m²)	Área construída (m²)	F. Oferta	VU (R$/m²)	F. Local	F. Área	F. Mata	F. Formato	F. Topografia	Somatória dos Fatores	VU. Homog. (R$/m²)
1	243.200,00	935,00	0,00	0,75	260,11	1,0000	1,0241	0,5000	1,0000	1,0000	0,5241	102,24
2	280.000,00	793,00	0,00	0,75	353,09	0,9091	0,9828	0,5000	1,0000	1,0000	0,3919	103,78
3	230.000,00	1.300,00	0,00	0,75	176,92	1,0000	1,0545	0,6000	1,0000	1,0000	0,6545	86,85
4	130.000,00	828,00	0,00	0,75	157,00	1,0000	0,9935	1,0000	1,0000	1,0000	0,9935	116,98
5	450.000,00	2.690,00	0,00	0,75	167,29	0,6897	1,1549	0,8000	1,0000	1,0000	0,6445	80,87
6	550.000,00	4.540,00	0,00	0,75	121,15	0,6897	1,3000	0,8000	1,0000	1,0000	0,7897	71,75
						SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	93,75
											Mínimo	65,62
											Máximo	121,87

Ross & Heideck:

Imóvel	Idade (anos)	Vida(anos)	Estado de Conservação	Residual	Área constr. (m²)	Padrão	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)	Valor unit. Depreciado (R$/m²)
Imóvel Avaliando	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,0%**	**0,00**	**0,00**
comparativo 01	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,0%**	**0,00**	**0,00**
comparativo 02	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,0%**	**0,00**	**0,00**
comparativo 03	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,0%**	**0,00**	**0,00**
comparativo 04	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,0%**	**0,00**	**0,00**
comparativo 05	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,0%**	**0,00**	**0,00**
comparativo 06	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,0%**	**0,00**	**0,00**

Cáculo do Valor do Imóvel

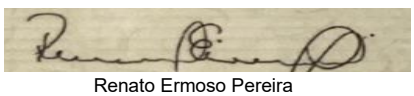
Cálculo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Lt. n.º 96 da Qd. H - matrícula 3.364 - utilizado como referência)					
Área de Terreno (m²):	850,00	Valor do m²:	93,75	Valor Terreno:	R$79.684,02
Área construída (m²):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor Construção:	R$0,00
				F. Comercialização	**1,00**
				Valor Total:	**R$79.684,02**

Valor final de avaliação: **R$80.000,00**

Relação de Valores (Separadamente por matrícula)

Imóvel	Área de terreno (m²)	VU Terreno (R$/m²)	Valor Terreno (R$)	Área construída (m²)	VU Área Construída (R$/m²)	Valor Área Construída (R$)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Liquidação Forçada (R$)
Matrícula 3.364	850,00	93,75	79.684,02	0,00	0,00	0,00	80.000,00	40.000,00
Matrícula 3.365	1.182,50	93,75	110.854,53	0,00	0,00	0,00	111.000,00	56.000,00
Matrícula 3.366	1.325,50	93,75	124.260,19	0,00	0,00	0,00	124.000,00	62.000,00
Matrícula 3.368	989,78	93,75	92.787,82	0,00	0,00	0,00	93.000,00	47.000,00
					Valor Total (R$):		**408.000,00**	**205.000,00**

Análise Ambiental		
Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".		**SIM**
	X	**NÃO**



Renato Ermoso Pereira
Diretor Técnico
Ermoso Engenharia Ltda.



Diego Blanco Lima Gonzalez
Diretor Técnico
Ermoso Engenharia Ltda.

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	Nº	PADRÃO	IDADE APAR.	ESTADO DE	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA DE	DATA
	VIA	COORDENADAS	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	Padrão	ACABAM.	(ANOS)	CONSERVAÇÃO	(m²)	TERRENO (m²)	
1	Rua Jales	(-23.392880, -46.671828)	Corretor Sr. Bruno Gomes	Via VivaReal	243.200,00	1,00	0	0,000	0	0,00	0,00	935,00	14/08/25
2	Rua Jales	(-23.389985, -46.670826)	Fortbens Negócios Imobiliários	(11) 4445-2603	280.000,00	1,10	0	0,000	0	0,00	0,00	793,00	14/08/25
3	Rua Jales	(-23.394235, -46.673781)	NorteLar Imóveis	(11) 3972-0000	230.000,00	1,00	0	0,000	0	0,00	0,00	1.300,00	14/08/25
4	Rua Baltira, ao lado do avaliando		Valente Imóveis Caieiras	(11) 94787-4720	130.000,00	1,00	0	0,000	0	0,00	0,00	828,00	14/08/25
5	Rua Timburi (em condomínio)		Mirantte Imóveis	(11) 4485-4345	450.000,00	1,45	0	0,000	0	0,00	0,00	2.690,00	14/08/25
6	Rua Timburi (em condomínio)		Lopes One	(11) 2262-9988	550.000,00	1,45	0	0,000	0	0,00	0,00	4.540,00	14/08/25

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-ines-bairros-caieiras-935m2-venda-RS243200-id-2828277602/?source=ranking%2Crp
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-ines-bairros-caieiras-793m2-venda-RS280000-id-2715599230/?source=ranking%2Crp
3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1300-m-por-r$-230.000-00-santa-3009846510.html
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-terreno-a-venda-santa-ines-caieiras-2976893276.html
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-ines-bairros-caieiras-2690m2-venda-RS450000-id-2802333336/?source=ranking%2Crp
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-ines-bairros-caieiras-4540m2-venda-RS550000-id-2821305731/?source=ranking%2Crp

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	VALOR DO IMÓVEL (R$)	A. Constr. (m²)	V. Unit. BENF (R$/m²)	VALOR BENF (R$)	VALOR TERRENO (R$)	IF	AT pond. (m²)	V. unit. Não homog. (R$/²)
1	243.200,00	0,00	0,00	0,00	243.200,00	1,00	935,00	260,1070
2	280.000,00	0,00	0,00	0,00	280.000,00	1,10	793,00	353,0895
3	230.000,00	0,00	0,00	0,00	230.000,00	1,00	1.300,00	176,9231
4	130.000,00	0,00	0,00	0,00	130.000,00	1,00	828,00	157,0048
5	450.000,00	0,00	0,00	0,00	450.000,00	1,45	2.690,00	167,2862
6	550.000,00	0,00	0,00	0,00	550.000,00	1,45	4.540,00	121,1454

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	FATORES								Vun		
	F. oferta	F. localização	F. frente	F. Formato	F. Mata	F. Grandeza	F. Topografia	F. Homog	(R$)		
1	0,75	1,00	1,000	1,00	0,50	1,02	1,00	0,52	102,24	102,24	102,24
2	0,75	0,91	1,000	1,00	0,50	0,98	1,00	0,39	103,78	103,78	103,78
3	0,75	1,00	1,000	1,00	0,60	1,05	1,00	0,65	86,85	86,85	86,85
4	0,75	1,00	1,000	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	116,98	116,98	116,98
5	0,75	0,69	1,000	1,00	0,80	1,15	1,00	0,64	80,87	80,87	80,87
6	0,75	0,69	1,000	1,00	0,80	1,30	1,00	0,79	71,75	71,75	71,75

SANEAMENTO DA AMOSTRA

TESTE	ITERAÇÃO		
	I	II	III
MÉDIA	93,75	93,75	93,75
+30 %	121,87	121,87	121,87
-30%	65,62	65,62	65,62

MÉDIA ADOTADA = **R$ 93,75**

QUADRO RESUMO				valor total (R$)	Valor de Total (R$)	F. Comercialização	Valor de Mercado (R$)
AT pond. (m²)	850,00	Vu terr (R$/m²)	93,75	79.684,02	79.684,02	1,00	80.000,00
AC (m²)	0,00	Vu constr (R$/m²)	0,00	0,00			