

AVALIPAR ENGENHARIA**NOME** DENIS CLEBERSON PASTORIO**CPF** 698.054.822-00**DADOS DA GARANTIA****ENDEREÇO** Rodovia Raposo Tavares - KM 65, S/N**BAIRRO** Distrito Industrial **CIDADE** Mairinque **UF** SP**CEP** 18120-000 **COMPLEMENTO** 0**MATRÍCULA** 2.653 **REGISTRO** 1.º R.I. de Mairinque - SP**VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA**

R\$ 34.700.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (55%)

R\$ 19.100.000,00

OBSERVAÇÕES

Para a elaboração do presente trabalho, foram adotadas as áreas constantes na matrícula do imóvel, que descreve área de terreno de 107.911,91 m² e área construída total de 12.362,24 m², utilizadas para fins de cálculo e avaliação.

Em análise à documentação apresentada, verificou-se que a matrícula não possui georreferenciamento nem numeração predial. Entretanto, as referências de localização constantes no registro, especialmente a indicação de proximidade ao km 64 da Rodovia Raposo Tavares e à Rua Ernesto Zumkeller, mostram-se compatíveis com o imóvel avaliado.

Ressalta-se que a descrição registral, isoladamente, não permite a definição precisa da poligonal do imóvel, nem de sua real localização. No zoneamento municipal consta curso d'água na região, porém, como a matrícula não possibilita o desenho preciso da poligonal, não foi realizada depreciação por este motivo.

Assim, recomenda-se a apresentação de planta de quadra, levantamento topográfico planialtimétrico ou demais documentos técnicos que permitam confirmar a localização, os limites da área e a incidência de eventuais cursos d'água, para, se for o caso, aplicar depreciação decorrente de APP de córregos, proporcionando maior segurança à análise da garantia.

FOTO FACHADA

Cristiano Caldeira Reichmann
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 17 de junho de 2026



Laudo de Análise de Garantia

Nome do Consoiciado:		DENIS CLEBERSON PASTORIO		CPF:		698.054.822-00	
Endereço:		Rodovia Raposo Tavares - KM 65		No.		S/N	
Complemento:				UF:		SP	
Bairro:		Distrito Industrial		Município:		Mairinque	
CEP:		18120-000		Grupo:		Cota:	
Tipo do Imóvel:		Comercial		No. da Matrícula:		2.653	
Finalidade:		Comercial		No. do Cart.		1.º R.I. de Mairinque - SP	
Edificação:		Alvenaria		Estado de Conservação:		Regular	
				Padrão Construtivo:		Médio	
				Idade Aparente:		20 Anos	

Valor sugerido para garantia:	R\$ 34.700.000,00
Valor por Extenso:	Trinta e quatro milhões e setecentos mil reais
Valor sugerido para garantia forçada (0,55):	R\$ 19.100.000,00
Valor por Extenso:	Dezenove milhões e cem mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:			
☒ Energia Elétrica	☒ Pavimentação	☐ Metrô	☒ Escola
☒ Rede de Água	☒ Guias e Sargetas	☒ Ônibus	☒ Segurança
☒ Rede de Esgoto	☐ Gás	☒ Correio	☒ Praças e Parques
☒ Iluminação Pública	☒ Coleta de Lixo	☒ Bancos	☒ Entretenimento
☒ Telefonia		☒ Hospital	
a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	Sim	Se não, por quê ?	Nenhum
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	Não	Se sim, por quê ?	Nenhum
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	Não	Se sim, qual ?	Nenhum

Observações Complementares:

Para a elaboração do presente trabalho, foram adotadas as áreas constantes na matrícula do imóvel, que descreve área de terreno de 107.911,91 m² e área construída total de 12.362,24 m², utilizadas para fins de cálculo e avaliação.

Em análise à documentação apresentada, verificou-se que a matrícula não possui georreferenciamento nem numeração predial. Entretanto, as referências de localização constantes no registro, especialmente a indicação de proximidade ao km 64 da Rodovia Raposo Tavares e à Rua Ernesto Zumkeller, mostram-se compatíveis com o imóvel avaliado.

Ressalta-se que a descrição registral, isoladamente, não permite a definição precisa da poligonal do imóvel. Assim, **recomenda-se a apresentação de planta de quadra, levantamento topográfico ou demais documentos técnicos que permitam confirmar a localização e os limites da área, proporcionando maior segurança à análise da garantia.**

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de imóvel localizado em região urbana consolidada de Mairinque/SP, com acesso pela Rodovia Raposo Tavares (SP-270) e pela Rua Ernesto Zumkeller. O entorno é composto por áreas residenciais, comércio local e remanescentes de vegetação nativa.

Em razão da ausência de planta, levantamento topográfico ou definição da poligonal, não foi possível identificar quais áreas de vegetação pertencem efetivamente ao imóvel.

Considerando sua expressiva dimensão e as características observadas, o imóvel apresenta **liquidez baixa**, em função do mercado comprador mais restrito para bens desta natureza. Recomenda-se a apresentação de documentação técnica complementar para confirmação dos limites da propriedade e possíveis . **Após sua validação, o imóvel poderá ser considerado uma garantia aceitável.**

Responsável Técnico:

Nome: Jennifonda Catharina Gonçalves de Freitas

CREA: 5071056695

Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.

Data: 17 de junho de 2026



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Laudo de Análise de Garantia

Áreas e Vagas:

Terreno:

107.911,91

m²

Testada:

105,60

m

Lat. Dir.:

230,50

m

Lat. Esq.:

400,00

m

Fração ideal

100,00

%

Construção (Averbado):

12362,240

m²

Construção (Não Averbado):

0,00

m²

Área Total:

12362,24

m²

Áreas Averbadas ?

No. Vagas:

Cobertas

0

Descobertas

No. Pav.:

Aptos/andar:

-

No.: Elev.:

-

Total Unid.:

-

Infra-estrutura da Edificação:

☐ Salão de Festas

☐ Sala de Jogos

☐ Sala de Ginástica

☐ Play Ground

☐ Piscina

☐ Churrasqueira

☐ Quadra Poliesportiva

☐ TV a cabo

☐ Sauna

☐ Espaço Gourmet

☐ Vigilância

☐ Lavanderia Coletiva

Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Forro	Obs.:
Galpões	4	Cimento	Látex	Telha	-

Obs.: Mercado e Região:

Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.

Obs.: Finais:

Não há observações a serem feitas.

Croqui de Localização

Laudo de Análise de Garantia

1. Endereço:	Rua Catarina Mercado Comodo, S/N, S/C						Situação	Oferta	
Fonte:	Ecourban Imobiliária			Telefone:	(11) 97346-9518		Contato	0	
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	107.000,00	Valor (R\$):	14.000.000,00

Fonte:	Hai Imóveis			Telefone:	(11) 3362-1818			Contato:	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	160.000,00	Valor (R\$):	48.000.000,00

Fonte:	Alpha Líder Imóveis			Telefone:	(11) 91556-8469			Contato:	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	44.700,00	Valor (R\$):	8.720.000,00

Fonte:	Prazelar			Telefone:	(11) 95203-7000			Contato:	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	14.000,00	Valor (R\$):	2.000.000,00

Fonte:	Magnífico imóveis			Telefone:	(11) 94722-2825			Contato:	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	20.000,00	Valor (R\$):	2.350.000,00

Fonte:	Casa Crystal Imóveis			Telefone:	(11) 91556-8469			Contato:	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	48.000,00	Valor (R\$):	6.000.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	20	70	3	20%	12362,2	1,00	2172,71	26.859.562,47	73,5%	19.737.941,34
Não Averb.	20	70	3	20%	0	1,00	2172,71	0,00	73,5%	0,00
Comp 1	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 2	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 3	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00

Amostra	Valor R\$	f.Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 14.000.000,00	0,85	0,00	11.900.000,00	111,21	1,000	0,909	0,998	1,000	0,91	100,87
2	R\$ 48.000.000,00	0,85	0,00	40.800.000,00	255,00	1,000	0,625	1,050	1,000	0,68	172,24
3	R\$ 8.720.000,00	0,85	0,00	7.412.000,00	165,82	1,000	1,176	0,896	1,000	1,07	177,78
4	R\$ 2.000.000,00	0,85	0,00	1.700.000,00	121,43	1,429	1,000	0,697	1,000	1,13	136,70
5	R\$ 2.350.000,00	0,85	0,00	1.997.500,00	99,88	1,429	1,000	0,729	1,000	1,16	115,61
6	R\$ 6.000.000,00	0,85	0,00	5.100.000,00	106,25	1,000	1,429	0,813	1,000	1,24	131,95

SIM	SIM	SIM	SIM	Média	139,19
		Saneamento		Mín.	104,40
				Máx.	173,99

Área Terreno pond:	107787,51	Valor do m²:	139,19	Valor do Terreno:	R\$ 15.003.356,69
Área Construção (Averbado):	12362,24	Valor do m²:	1.596,63	Valor da Const. (Averbado):	R\$ 19.737.941,34
Área Construção (Não averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ -
				Valor Total:	R\$ 34.741.298,02

Valor Final de Avaliação:	R\$ 34.700.000,00
----------------------------------	-------------------

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



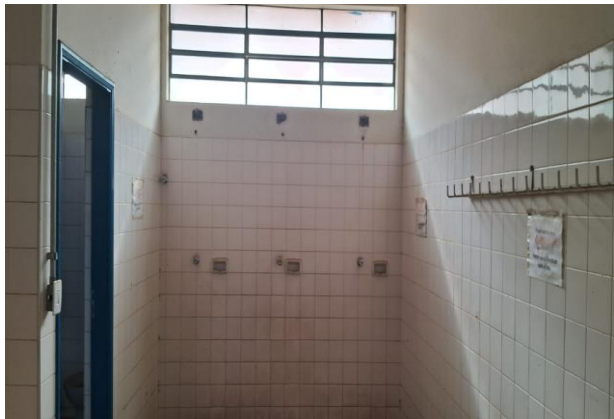
VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



BANHEIRO



GUARITA



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL

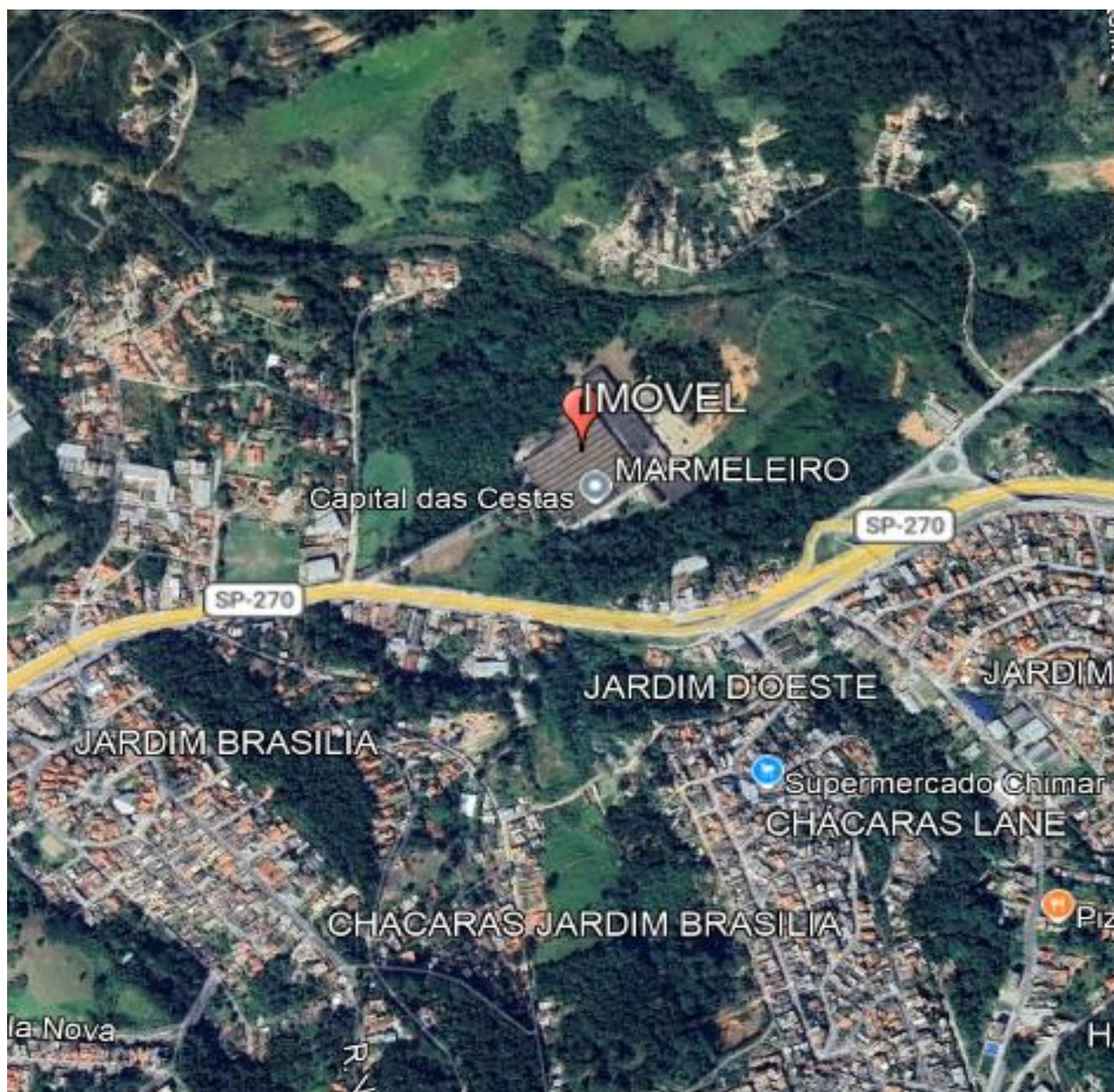


VISTA PARCIAL DO IMÓVEL

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Observa-se, por meio de imagens aéreas e da análise do entorno, a presença de remanescentes de vegetação nativa nas proximidades do imóvel avaliado. Entretanto, em razão da ausência de levantamento topográfico, memorial descritivo georreferenciado ou definição precisa da poligonal da área, não foi possível identificar se tais formações vegetais integram total ou parcialmente a propriedade em análise. Dessa forma, eventual quantificação ou caracterização das áreas de vegetação nativa deverá ser realizada com base em documentação técnica complementar e levantamento específico da área.

Segue localização do local indicado:



PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS

PONTOS POSITIVOS

1. Localização estratégica e logística

Imóvel com frente para a Rodovia Raposo Tavares, um dos principais eixos de ligação entre a capital e o interior paulista. Acesso direto à rodovia, sem necessidade de tráfego urbano, favorecendo operações logísticas e industriais. Proximidade com Sorocaba e região metropolitana de SP.

2. Grande extensão e potencial de expansão

Área de 107.911,91 m² oferece grande flexibilidade para implantação de projetos industriais de grande porte, centros de distribuição ou expansão futura. Glebas com essa metragem são escassas na região, configurando diferencial competitivo.

3. Vocação industrial consolidada

Zoneamento municipal permite uso industrial, com entorno já caracterizado por empreendimentos do setor. Infraestrutura básica disponível na região e compatibilidade com atividades de baixo, médio e alto impacto.

4. Topografia favorável

Grande parte da gleba apresenta topografia pouco acidentada, reduzindo custos de terraplenagem para implantação de novos galpões ou pátios.

PONTOS NEGATIVOS (Fatores que Influenciam a Liquidez)

1. Alto valor de mercado e grande área

Trata-se de gleba industrial com 107.911,91 m² localizada às margens da Rodovia Raposo Tavares, em Mairinque. A metragem expressiva resulta em alto valor total de mercado para os padrões da região, o que reduz o universo de potenciais investidores e impacta negativamente a liquidez do imóvel.

2. Restrições ambientais potenciais

Verifica-se a possível incidência de cursos d'água, áreas de preservação permanente - APP e remanescentes de mata no interior da gleba. Caso confirmadas, tais restrições reduzem a área efetivamente aproveitável e podem demandar custos adicionais de adequação ambiental.

3. Benfeitorias

As edificações existentes consistem em galpões antigos e em regular estado de conservação, demandando investimentos para modernização e adequação ao uso industrial atual.

Visto o exposto, considerando sua expressiva dimensão e as características observadas, o imóvel apresenta baixa liquidez e reduzida velocidade de absorção caso colocada em oferta.

Desapropriação

Consta averbação de 17/08/2023 referente à desapropriação de 124,40 m² do imóvel pelo DER/SP, conforme Carta de Adjudicação de 12/07/2023, autos nº 1000988-07.2016.8.26.0337, nos termos do Decreto Estadual nº 61.939/2016. A área foi destacada e transferida para a matrícula nº 13.043.

Matrícula

2.653

Folha

12

REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE MAIRINQUE - SP

Mairinque, 17 de Agosto de 2023

Livro 2 - REGISTRO GERAL

Pela Carta de Adjudicação expedida em 12 de julho de 2023, extraído dos autos n. 1000988-07.2016.8.26.0337 da 1ª Vara da Comarca de Mairinque-SP e nos termos do Decreto Estadual n. 61.939 datado de 25/04/2016, que deu origem ao R-1 da matrícula n. 13.043 datado de 17/08/2023, deste Oficial de Registro de Imóveis, **uma parte ideal de 124,40 (cento e vinte e quatro vírgula quarenta) metros quadrados** do imóvel desta matrícula foi **DESTACADA** em virtude de desapropriação em favor do **DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrito no CNPJ n. 43.052.497/0001-02, com sede na Avenida Do Estado, nº 777, 3º Andar, Ponte Pequena, em São Paulo-SP. Mairinque-SP, 17 de agosto de 2023. Selo Digital: 1455733E10000000604524231. Eu

Gabriela Tavares de Freitas - Substituta do Oficial.

1. Área Registral Bruta

Área total da matrícula: 107.911,91 m²

2. Deduções

Desapropriação DER/SP em 17/08/2023: 124,40 m²

3. Área Remanescente Registral (Área Ponderada)

$107.911,91 \text{ m}^2 - 124,40 \text{ m}^2 = 107.787,51 \text{ m}^2$

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 Catarina Mercado Comodo	S/N	S/C	Ecourban Imobiliária	(11) 97346-9518	14.000.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	150,00	107.000,00	17/06/26
2	Rodovia Castelo Branco	S/N	S/C	Hai Imóveis	(11) 3362-1818	48.000.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	150,00	160.000,00	17/06/26
3	Rodovia Castelo Branco	S/N	S/C	Alpha Líder Imóveis	(11) 99972-9964	8.720.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	80,00	44.700,00	17/06/26
4	Rua Armando dos Santos Batista	S/N	S/C	Prazelar	(11) 95203-7000	2.000.000,00	0,70	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	40,00	14.000,00	17/06/26
5	Lagoinhas, Mairinque - SP	S/N	S/C	Magnífico imóveis	(11) 94722-2825	2.350.000,00	0,70	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	30,00	20.000,00	17/06/26
6	Avenida Angelina Perrote Caramante	S/N	S/C	Casa Crystal Imóveis	(11) 91556-8469	6.000.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	40,00	48.000,00	17/06/26

1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-para-loteamento-para-venda-em-mairinque-jardim-3035472617.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6
2	https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/terreno-a-venda-no-dona-catarina-mairinque-sp/3031090418?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1
3	https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/terreno-a-venda-no-mairinque-sp/2970429946?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-terreno-com-14.000-m-l-3031601673.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=27
5	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/locacao-venda-terreno-mairinque-lagoinhas-2960075394.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=26
6	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-de-frente-para-rodovia-raposo-tavares-km-64-a-3030304048.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=12

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	2.172,71
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	12.362,24	Ac	0,00	Coef. Frente	1,14869835
Quadra		idade	20	idade	20	Coef. Profund.	0,71823351
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	105,60	Conserv.	3,00	Conserv.	3,00	Coef. Esquina	1
At	107.911,91	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	1.021,89	padrão	1,00	padrão	1,00		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia / mata				Homogeneização da Grandeza							
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo / mata Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Grandeza	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.				
1	14.000.000,00	0,85	0,00	11.900.000,00	150,00	713,33	107.000,00	111,21	1,00	1,00	0,00	111,21	1,1000	0,9091	-10,11	101,10	0,99788065	0,9979	-0,24	110,98				
2	48.000.000,00	0,85	0,00	40.800.000,00	150,00	1.066,67	160.000,00	255,00	1,00	1,00	0,00	255,00	1,6000	0,6250	-95,63	159,38	1,05046437	1,0505	12,87	267,87				
3	8.720.000,00	0,85	0,00	7.412.000,00	80,00	558,75	44.700,00	165,82	1,00	1,00	0,00	165,82	0,8500	1,1765	29,26	195,08	0,89568390	0,8957	-17,30	148,52				
4	2.000.000,00	0,85	0,00	1.700.000,00	40,00	350,00	14.000,00	121,43	0,70	1,43	52,04	173,47	1,0000	1,0000	0,00	121,43	0,77469782	0,6972	-36,77	84,66				
5	2.350.000,00	0,85	0,00	1.997.500,00	30,00	666,67	20.000,00	99,88	0,70	1,43	42,80	142,68	1,0000	1,0000	0,00	99,88	0,81001876	0,7290	-27,06	72,81				
6	6.000.000,00	0,85	0,00	5.100.000,00	40,00	1.200,00	48.000,00	106,25	1,00	1,00	0,00	106,25	0,7000	1,4286	45,54	151,79	0,90369417	0,8133	-19,83	86,42				
							Média	143,26				Média	159,07				Média	138,11				Média	128,54	
							L. Inf.	100,28				L. Inf.	111,35				L. Inf.	96,68				L. Inf.	89,98	
							L. Sup.	186,24				L. Sup.	206,79				L. Sup.	179,54				L. Sup.	167,11	
							Desvio	59,58				Desvio	54,41				Desvio	37,40				Desvio	73,38	
							CV	0,416				CV	0,342				CV	0,271				CV	0,571	
									SIM								SIM							

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA				
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	
0,71823351	1,0000	0,00	111,21		0,91	100,87	100,87	100,87	100,87
0,71823351	1,0000	0,00	255,00		0,68	172,24	172,24	172,24	172,24
0,71823351	1,0000	0,00	165,82		1,07	177,78	177,78	177,78	177,78
0,71823351	1,0000	0,00	121,43		1,13	136,70	136,70	136,70	136,70
0,71823351	1,0000	0,00	99,88		1,16	115,61	115,61	115,61	115,61
0,71823351	1,0000	0,00	106,25	1,24	131,95	131,95	131,95	131,95	
		Média	143,26		139,19	139,19	139,19	139,19	
		L. Inf.	100,28		97,44	97,44	97,44	97,44	
		L. Sup.	186,24		180,95	180,95	180,95	180,95	
		Desvio	59,58						
		CV	0,416						
SIM									

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Averbado		Não Averbado	
Área construída	12.362,24	Área construída	0,00
Vu construção	2.172,71	Vu construção	2.172,71
Depreciação	73,49%	Depreciação	73,49%
Vu depreciado	1.596,63	Vu depreciado	1.596,63
Valor total	19.737.941,34	Valor total	0,00

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	107.787,51	Valor Terreno	15.003.356,69
Vu terreno	139,19	Valor Construção	19.737.941,34
Valor total	15.003.356,69	Valor total	34.741.298,02

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	2.172,71				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	20	70	3,00	20%	12.362,24	1,00	2.172,71	26.859.562,47	73,5%	19.737.941,34	
Não Averb.	20	70	3,00	20%	0,00	1,00	2.172,71	0,00	73,5%	0,00	
Comp 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	