

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR – COMARCA DE SÃO PAULO/SP**PROCESSO DIGITAL Nº 1076209-28.2016.8.26.0100****TIPO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS****REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE FORMOSA****REQUERIDOS: ESPÓLIOS DE FRANCISCO ROBERTO COSTA TRAVASSOS**

DANIELA BIAZOTTI, engenheira civil inscrita no CREA sob nº 170544399-0, perita judicial nomeada nos Autos cf. fl. 196, vem respeitosamente à presença de V. Ex.^a **ENTREGAR O LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

Agradece a oportunidade pela nomeação e fica disponível para futuras diligências que se fizerem necessárias.

Nestes termos

P. deferimento

São Paulo, 08 de janeiro de 2.020

ASSINATURA DIGITAL_____
Daniela Biazotti

Engenheira civil

CREA nº 170544399-0

Membro Titular IBAPE/SP nº 1998

SUMÁRIO

1.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
2.	VISTORIA	3
2.1	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	3
2.2	INFORMAÇÕES DA REGIÃO	5
3.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
3.1	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE FORMOSA	7
3.2	IMÓVEL AVALIANDO – CONJUNTO COMERCIAL	11
4.	AVALIAÇÃO	14
4.1	CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	14
4.2	ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	15
4.3	METODOLOGIA USADA PARA A AVALIAÇÃO	16
4.4	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	18
4.5	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	18
5.	CONCLUSÃO	19
6.	ENCERRAMENTO	19
7.	ANEXO I – PLANILHAS DE CÁLCULO	20
8.	ANEXO II – CERTIDÃO VALOR VENAL DO IMÓVEL	22
9.	ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS	23

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo da presente perícia é avaliar o **conjunto comercial** especificado na matrícula como sendo o **4º pavimento superior (ou 9º andar) do condomínio Edifício Barão de Formosa**, com área privativa de 182,00m², registrado sob número de matrícula 43.213 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Tal imóvel está localizado na Rua Formosa nº 51, bairro Centro Histórico, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

Procedeu-se a vistoria no dia 04/12/19 na presença do síndico do condomínio, o Sr. Lucimário Ferreira.

A presente avaliação está de acordo com as Normas a saber:

- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP – 2002;
- ABNT NBR 13752:1996 – Perícias de engenharia na construção civil;
- ABNT NBR 14653-1: 2001 - Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14653-2: 2011 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, em especial seu item 8.2.1.4.2, Tratamento por fatores;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2017 e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

2. VISTORIA

2.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O conjunto comercial a ser avaliado é parte integrante do condomínio Edifício Barão de Formosa e está localizado na Rua Formosa nº 51 o qual a quadra é formada pelos seguintes logradouros: Rua Quirino de Andrade, Rua Coronel Xavier de Toledo, Viaduto do Chá e finalizando na Rua Formosa.

De acordo com a Planta Genérica de Valores do Município, situa-se no Setor Fiscal 006, Quadra 036 estando inserido dentro dos limites do Centro Histórico de São Paulo (figura 2).

A localização do condomínio também é privilegiada por estar ao lado da estação do metrô Anhangabaú, linha Vermelha.

ENG^a CIVIL - DANIELA BIAZOTTI
 PROCESSO DIGITAL 1076209-28.2016.8.26.0100

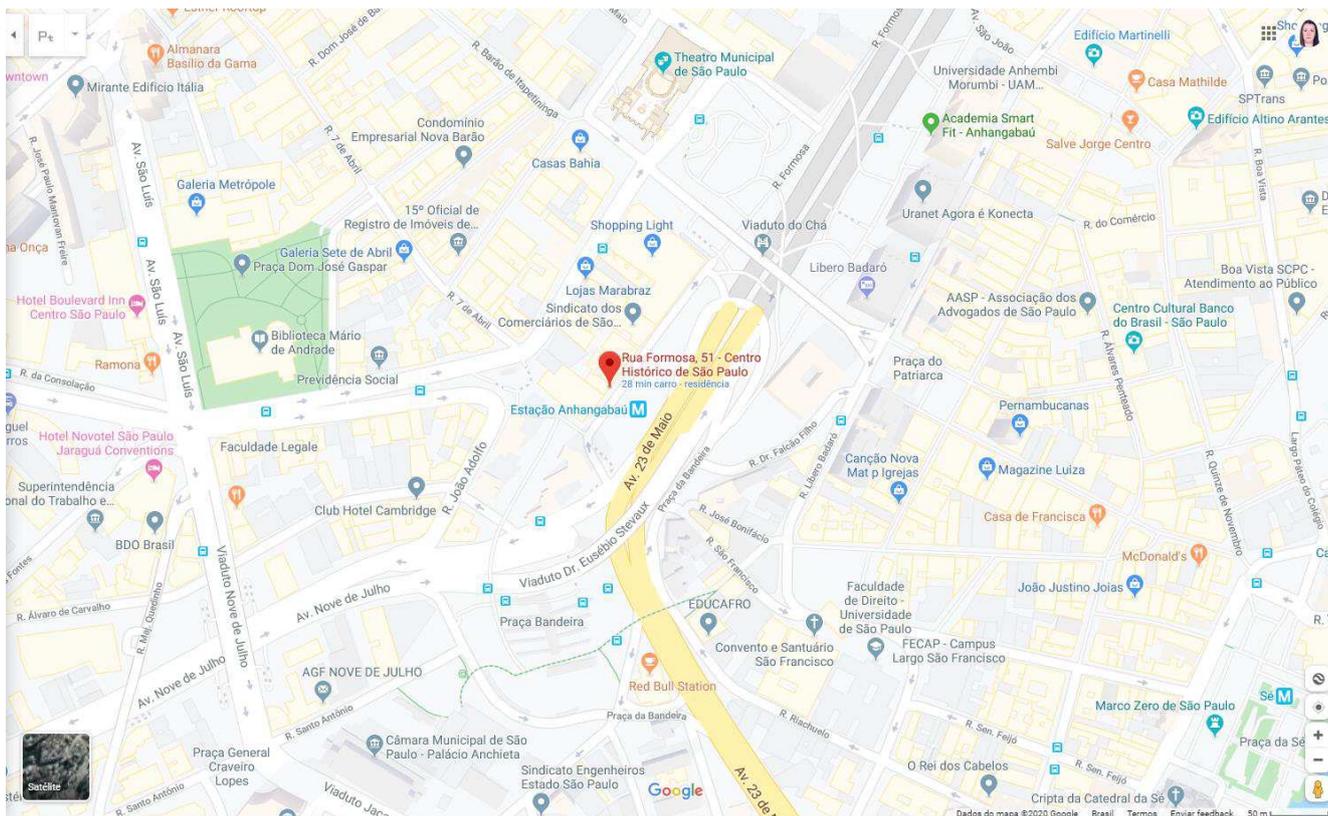


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (REF. GOOGLE MAPS)

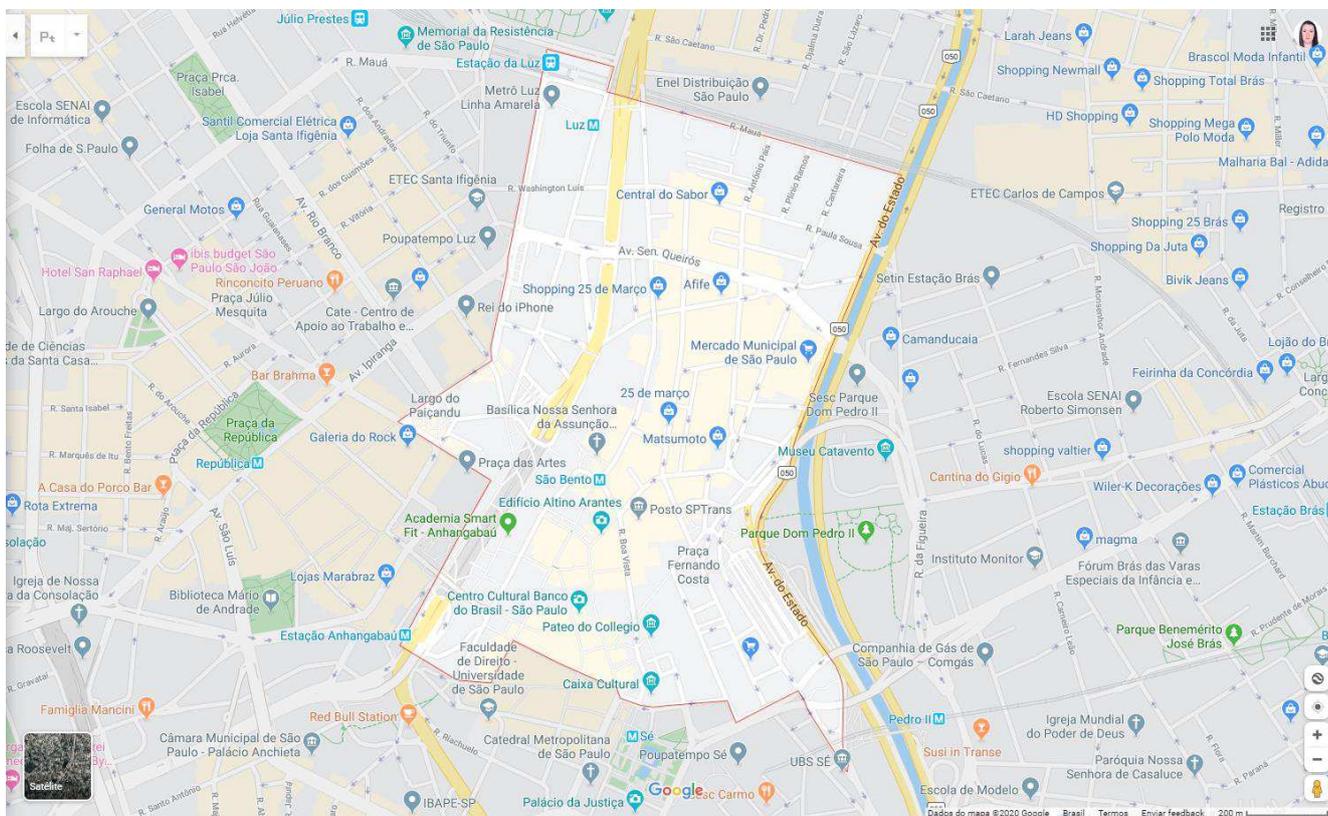


FIGURA 2 – LIMITES DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA BIAZOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/01/2020 às 21:33, sob o número WJMJ20400106094. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1076209-28.2016.8.26.0100 e código 869D82A.

2.2 INFORMAÇÕES DA REGIÃO

O condomínio em questão está localizado na ZC - Zona de Centralidade, de acordo com a Lei 16.402/16, conforme indicado no mapa abaixo.

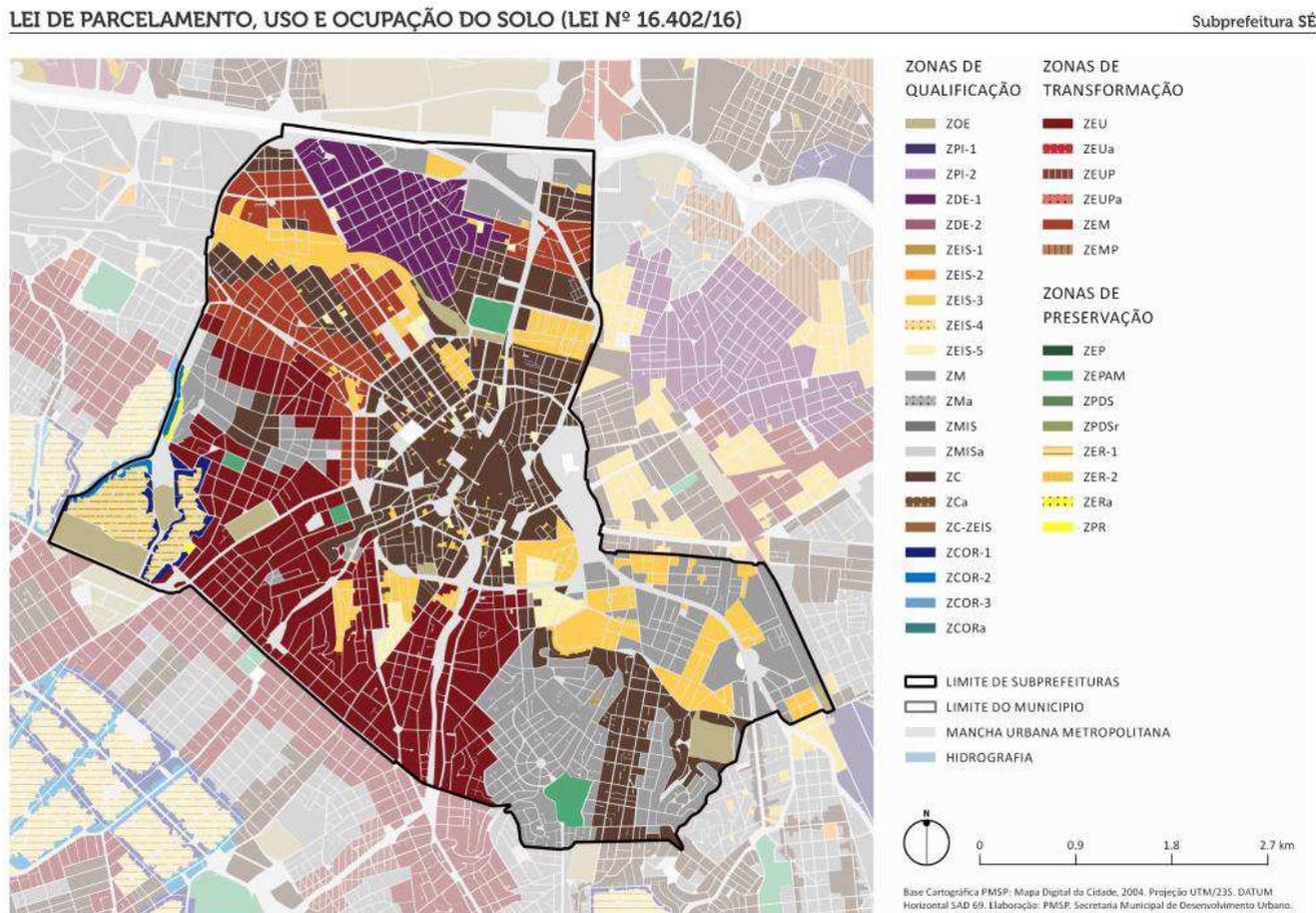


FIGURA 3 – LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DO IMÓVEL NO MAPA DE ZONEAMENTO DA SUBPREFEITURA DA SÉ.

A região onde se localiza o imóvel avaliando possui uso comercial com edifícios de múltiplos pavimentos, comercial, serviços, lazer e institucional, apresentando os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água; luz; esgoto; gás, telefonia; iluminação pública; pavimentação; arborização; transporte público direto através de rede de ônibus e do metrô instalado na Rua Coronel Xavier de Toledo e da Av. 9 de Julho além de estar ao lado da estação do metrô Anhangabaú e de outras estações.

Situa-se em importante região da cidade de São Paulo, fazendo parte do Centro Histórico de São Paulo e está próximo a vias públicas de intenso tráfego, em especial a Av. 23 de Maio, Av. 9 de Julho, Rua Libero Badaró, entre outras ruas e avenidas do centro da cidade, sendo tais vias as principais de acesso ao imóvel, de importância viária e comercial para a região.

A região é caracterizada por ruas em desnível controlado e com áreas próximas altamente adensadas por condomínios de edifícios padrão médio e médio-alto (comerciais e residenciais), comércio,

institucional e de utilidade pública perfazendo os bairros Santa Efigênia, Sé, Bela Vista, Bixiga, Liberdade, Bráz, entre outros conforme figura abaixo:

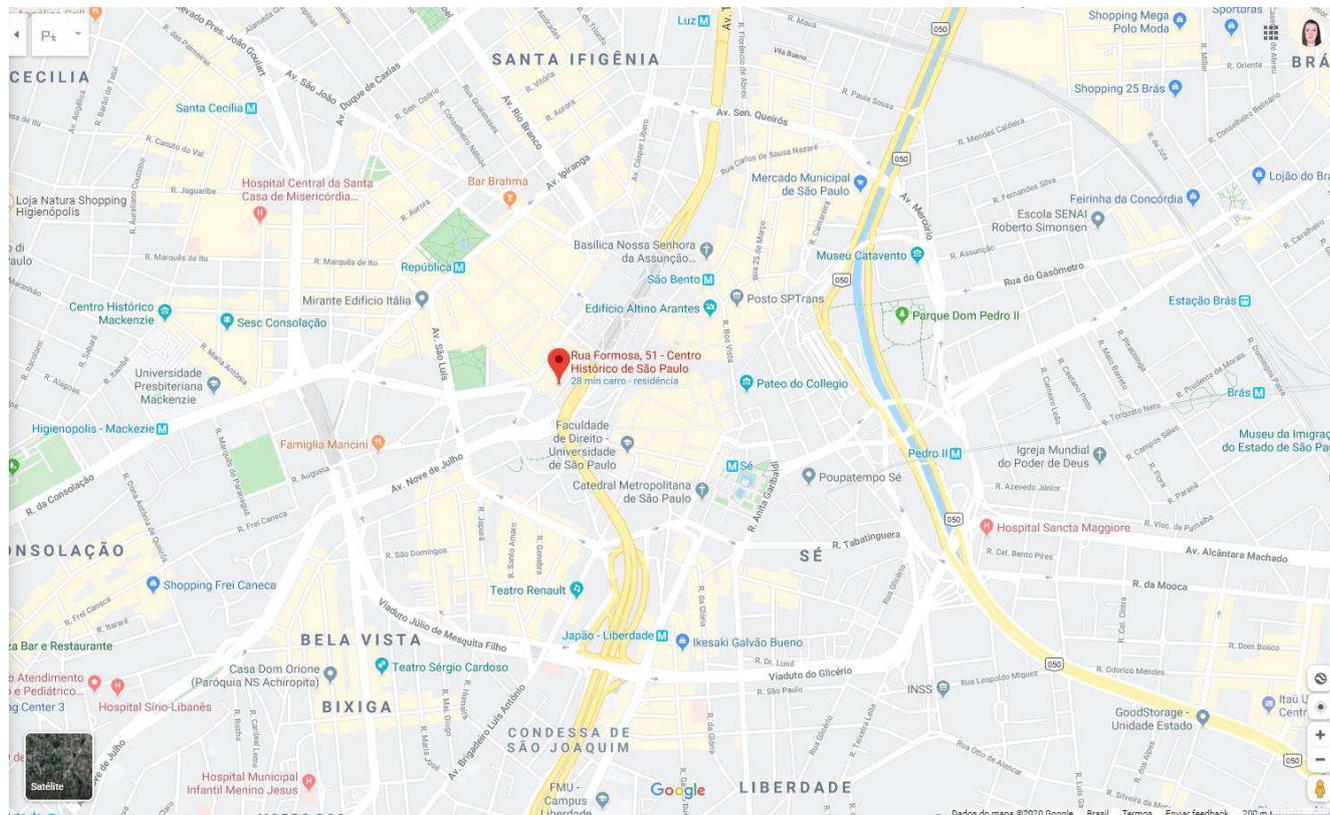


FIGURA 4 – MACRORREGIÃO COM BAIRROS PRÓXIMOS AO IMÓVEL AVALIANDO (REF. GOOGLE MAPS).



FOTO 1 – VISTA DA RUA FORMOSA SENTIDO RUA QUIRINO DE ANDRADE.



FOTO 2 – VISTA DA RUA FORMOSA SENTIDO VIADUTO DO CHÁ.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA BIAZOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/01/2020 às 21:33 , sob o número WJMJ20400106094. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1076209-28.2016.8.26.0100 e código 869D82A.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

3.1 CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE FORMOSA

O condomínio possui uma nomenclatura peculiar dos pavimentos conforme registro da especificação do condomínio, quando de sua abertura. Dessa forma a signatária tabelou a descrição do registro e da contagem dos pavimentos perante painel dos elevadores existentes:

TABELA 1 - TABELA COM NOMENCLATURA DOS PAVIMENTOS. DESTAQUE PARA O IMÓVEL AVALIANDO REGISTRADO COMO SENDO DO 4º PAVIMENTO SUPERIOR, PORÉM ESTÁ LOCALIZADO NO 9º PAVIMENTO.

Descrição do registro do condomínio	Área (m ²)	Contagem pavimentos
Loja térrea	185,70	térreo
Mezanino loja térrea	35,40	1º pavimento
1ª sobre-loja	182,00	2º pavimento
2ª sobre-loja	182,00	3º pavimento
3ª sobre-loja	182,00	4º pavimento
4ª sobre-loja	182,00	5º pavimento
1º pavimento superior	182,00	6º pavimento
2º pavimento superior	182,00	7º pavimento
3º pavimento superior	182,00	8º pavimento
4º pavimento superior	182,00	9º pavimento
5º pavimento superior	182,00	10º pavimento
6º pavimento superior	182,00	11º pavimento
7º pavimento superior	142,00	12º pavimento
8º pavimento superior	142,00	13º pavimento
9º pavimento superior	142,00	14º pavimento



FOTO 3 – FOTO DO PAINEL DO ELEVADOR COM A CONTAGEM DOS PAVIMENTOS.

O conjunto comercial possui área privativa de 182,00m² e está inserido em um condomínio de salas comerciais, onde cada pavimento possui uma sala comercial com a metragem conforme a tabela acima.

Possui torre única sendo atendida por dois elevadores, escadaria de emergência sem portas corta-fogo, portaria com controle de acesso através de porteiro (localizada no nível do mezanino) e com uma loja comercial no térreo.

Todas as lojas possuem frente para a Rua Formosa com vista ampla do vale do Anhangabaú.

Abaixo se apresentam as fotos das áreas comuns tiradas no ato da vistoria:



FOTO 4 – VISTA GERAL DA FACHADA DO PRÉDIO.



FOTO 5 – DETALHE PARA A LOJA NO TÉRREO E PARA A ENTRADA DO PRÉDIO.



FOTO 6 – CORREDOR DE ACESSO A PORTARIA E ENTRADA DO PRÉDIO.



FOTO 7 – BALCÃO DA PORTARIA.



FOTO 8 – ESCADARIA DE EMERGÊNCIA.



FOTO 9 – ELEVADORES DE ACESSO AOS PAVIMENTOS SUPERIORES.



FOTO 10 – VISTA DAS CONDIÇÕES DA FACHADA DOS FUNDOS.



FOTO 11 – OUTRA VISTA DA FACHADA DOS FUNDOS.



FOTO 12 – VISTA DO 9º PAVIMENTO.



FOTO 13 – OUTRA VISTA DO 9º PAVIMENTO.

3.2 IMÓVEL AVALIANDO – CONJUNTO COMERCIAL

O imóvel avaliando possui matrícula sob nº 43.213 registrado no 5º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.

É o conjunto comercial localizado no 4º pavimento superior ou 9º andar com área privativa de 182,00m².

O conjunto é uma sala comercial com sanitários e copa. Não há infraestrutura para instalação de ar condicionado.

Possui divisórias em laminado melamínico removível, revestimento de piso em carpete e forro modular EPS.

As áreas molhadas possuem piso cerâmico, revestimento de parede com cerâmica até meia altura com restante em textura e laje com pintura.

Segue abaixo fotos selecionadas da vistoria realizada no dia 04/12/19:



FOTO 14 – VISTA GERAL DO HALL DO 9º ANDAR.



FOTO 15 – VISTA DA ENTRADA DO CONJUNTO COMERCIAL LOCALIZADO NO 9º ANDAR.



FOTO 16 – VISTA GERAL DA UNIDADE COM AS DIVISÓRIAS EM LAMINADO MELAMÍNICO.



FOTO 17 – OUTRA VISTA DO CONJUNTO COMERCIAL. NO FUNDO A DIREITA ENTRADA DOS SANITÁRIOS E DA COPA.



FOTO 18 – OUTRA VISTA DO CONJUNTO.



FOTO 19 – OUTRA VISTA DO CONJUNTO.



FOTO 20 – VISTA GERAL DO CONJUNTO.



FOTO 21 – VISTA PARA ENTRADA DOS SANITÁRIOS E DA COPA.



FOTO 22 – VISTA DE UM DOS SANITÁRIOS.



FOTO 23 – CORREDOR DE ACESSO AO OUTRO SANITÁRIO E A COPA.



FOTO 24 – VISTA DO OUTRO SANITÁRIO.



FOTO 25 – VISTA DA COPA.

4. AVALIAÇÃO

4.1 CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a classificação do imóvel avaliando, a signatária utilizará a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011, válida a partir de novembro de 2011.

A construção será classificada como “escritório padrão médio com elevador”, no intervalo mínimo, item 2.1.3 da tabela 3 (Tabela de Coeficientes – base R_8N , válido a partir de 1º de março de 2007), com respectivo valor de 1,632 de R_8N .

Sendo R_8N o valor do Custo Básico da Construção Civil – CUB, divulgado mensalmente pelo SINDUSCON/SP.



2.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinadas. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.
- **Revestimento de forros:** pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.
- **Instalações elétricas:** distribuição básica, com de pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilização no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar-condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.



FIGURA 5 – DEFINIÇÃO DE ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO PELO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP.

4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme verificado na vistoria realizada em 04/12/19, o conjunto comercial em estudo necessita de reparos importantes, e com isso, sendo classificado, conforme Quadro A do Estudo do IBAPE/SP, “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, como o item “g”, explicitado como “estado da edificação necessitando de reparos importantes”, e ainda segundo a referida Norma:

“Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado”.

De forma geral o edifício também necessita de reparos importantes conforme foi demonstrado nas fotos das fachadas no item 3.1 do presente trabalho.

Seguindo a referida Norma, sendo o conjunto comercial classificado como padrão médio, e conforme Tabela 1, teremos idade referencial de 60 anos e 20% de valor residual, com isso teremos nossa depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação (F_{oc}) no valor de 0,2000.

Tal valor se refere ao fato do edifício ter ultrapassado a idade de vida referencial de 60 anos e ser considerado apenas o valor residual para fins de cálculo.

4.3 METODOLOGIA USADA PARA A AVALIAÇÃO

Em pesquisa realizada na região, foram encontrados elementos amostrais com características físicas e construtivas semelhantes do imóvel avaliando sempre levando-se em consideração como característica principal área privativa da unidade autônoma e também o valor do condomínio.

A pesquisa resultou em 18 (dezoito) elementos comparativos conforme Anexo III – Elementos Comparativos deste laudo, sendo efetivamente utilizados 13 (treze) dos elementos comparativos após saneamento da amostra.

Diante do exposto, a avaliação do conjunto comercial será realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, pela técnica de **Tratamento por Fatores**.

De acordo com a Norma IBAPE/SP para Avaliação de Imóveis Urbanos, item 8.5, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado:

“Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando”.

Também segundo a Norma IBAPE/SP, a avaliação de imóveis utilizando o Tratamento por Fatores, item 10, exige:

“No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a

existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório”.

Utilizou-se dos seguintes fatores para cálculo do imóvel avaliando:

- **Localização:** foram utilizados os índices fiscais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo para transposição dos valores com relação a localização do imóvel avaliando;
- **Área:** foram utilizadas as áreas privativas de cada amostra para a transposição ao imóvel avaliando;
- **Oferta:** aplicado perante as amostras que não foram efetivamente negociadas, ou seja, dos elementos que ainda se encontram em oferta deve-se aplicar o desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor da oferta conforme Norma IBAPE/SP-2011, item 10.1;
- **Padrão Construtivo:** aplicado em cada elemento da amostra com relação do imóvel avaliando conforme tabela de coeficientes (tabela 3) da Norma IBAPE/SP;
- **Estado de conservação e obsolescência:** utilizados o Quadro A e a Tabela 1 da Norma IBAPE/SP “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” checamos o valor K para cálculo do fator de obsolescência F_{oc} ;
- **Condomínio:** utilizados os valores de condomínio para estudar a influência desse valor no preço de mercado do conjunto comercial em questão;

Utilizando-se do parâmetro de proporcionalidade entre os valores de terreno e construção considerado em 50% e 50% respectivamente, conforme proporção constante do valor venal do imóvel avaliando na certidão de dados cadastrais da municipalidade (Anexo II). Tais porcentagens foram distribuídas em seus respectivos fatores para se calcular o valor final homogeneizado da amostra, conforme planilhas de cálculos (Anexo I).

Com isso procedeu-se a validação dos fatores observando-se que o fator padrão construtivo estava heterogeneizando a amostra sendo retirado dos cálculos.

VALIDAÇÃO DOS FATORES				
COEFICIENTE	TIPO	UTILIZAÇÃO		RESULTADO
		ISOLADO	AUSENTE NO CONJUNTO	
			3,15	
ÁREA	COMPLEMENTAR	2,03	3,72	USAR
TRANSPOSIÇÃO	OBRIGATÓRIO	2,70	3,01	USAR
PADRÃO	OBRIGATÓRIO	3,35	2,52	NÃO USAR
DEPRECIÇÃO	OBRIGATÓRIO	2,71	2,09	USAR
CONDOMÍNIO	COMPLEMENTAR	3,03	2,30	USAR
			2,68	

FIGURA 6 – VALIDAÇÃO DOS FATORES PERANTE AMOSTRA UTILIZADA.

4.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o item 9.2 da NBR 14.653-2:2011, os laudos de avaliação podem ser classificados de acordo com o grau de fundamentação e enquadramento para atendimento aos requisitos mínimos necessários para apresentação de um laudo de avaliação.

Para o presente laudo podemos classificá-lo conforme o que segue:

PRECISÃO DO LAUDO	
VALOR UNITÁRIO	2.666,57
DP DA AMOSTRA	474,12
ELEMENTOS UTILIZADOS	13
GRAUS DE LIBERDADE	12
AMPLITUDE TOTAL	356,67
AMPLITUDE (%)	13,38%
GRAU DE PRECISÃO	III

FIGURA 7 – CÁLCULOS FINALIZADOS COM APRESENTAÇÃO DO RESUMO PARA A ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- **Grau de fundamentação:** grau de fundamentação II de acordo com a Tabela 3 da NBR 14653-2:2011, observando-se o intervalo de 0,50 a 2,00 para o item 4;
- **Enquadramento do laudo:** grau II de enquadramento global do laudo sendo a Tabela 4 da mesma norma;
- **Precisão da avaliação:** Após as amostras saneadas e em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa ter resultado inferior a 30% (13,38%), a Precisão da avaliação se enquadra no Grau III (tabela 5 da mesma norma), grau máximo de especificação.

4.5 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado local mostrou-se heterogêneo em apresentar elementos comparativos com grande variação entre os valores unitários das áreas privativas das amostras (Anexo III).

Os elementos discrepantes foram eliminados no saneamento dos valores, porém o necessário para a realização da presente avaliação foi considerado, salientando-se como principais características possuir torre com características arquitetônicas similares ao do imóvel avaliando e também áreas privativas muito similares (com diferença de no máximo 30% para mais ou para menos). Além dessas características levou-se em consideração também o valor do condomínio que leva a aumentar ou diminuir um possível valor de mercado para o imóvel avaliando.

5. CONCLUSÃO

Portanto, após cálculos e saneamento da amostra, **o conjunto comercial do 4º pavimento superior (ou 9º andar)**, com área privativa de 182,00m², parte integrante do condomínio Edifício Barão de Formosa, com endereço na Rua Formosa nº 51, bairro Centro, na cidade de São Paulo, de propriedade dos espólios de Francisco Roberto Costa Travassos, foi avaliado no valor de **R\$ 412.590,00 (quatrocentos e doze mil, quinhentos e noventa reais)**.

O valor adotado para avaliação dentro do campo de arbítrio com desvalorização de 15% se dá pelo fato da edificação estar igualmente nas mesmas condições de estado de conservação da unidade, com isso necessitando de reparos importantes, apesar da localização privilegiada do imóvel.

Área útil (m ²)	Valor unitário saneado (R\$)	Valor Final (R\$)
182,00	2.666,57	485.315,66
	ARREDONDAMENTO	485.400,00
<i>Campo de arbítrio</i>	<i>+ 15%</i>	558.210,00
	<i>- 15%</i>	412.590,00

Data de referência da avaliação: dezembro de 2.019.

6. ENCERRAMENTO

A signatária dá por encerrado o presente Laudo de Avaliação que possui 42 (quarenta e duas) páginas digitadas e conferidas, incluso os anexos informados no sumário.

7. ANEXO I – PLANILHAS DE CÁLCULO

Nº	VALOR VENDA/ OFERTA (R\$)	FATOR OFERTA	PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO - TRATAMENTO DOS DADOS UTILIZANDO FATORES						
			VALOR UNITÁRIO (R\$) DESCONTADA A OFERTA	ÁREA ÚTIL (M²)	FATOR ÁREA	VARIÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	ÍNDICE FISCAL	FATOR TRANSPosição	VARIÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)
AVALIANDO				182,00			4.529,00		
01	R\$ 599.987,00	0,90	4.499,90	120,00	1,52	R\$ 6.824,85	4.851,00	0,93	R\$ 4.201,21
02	R\$ 990.000,00	0,90	7.425,00	120,00	1,52	R\$ 11.261,25	4.851,00	0,93	R\$ 6.932,14
03	R\$ 800.000,00	0,90	6.000,00	120,00	1,52	R\$ 9.100,00	4.851,00	0,93	R\$ 5.601,73
04	R\$ 640.000,00	0,90	3.668,79	157,00	1,16	R\$ 4.252,99	5.621,00	0,81	R\$ 2.956,05
05	R\$ 830.000,00	0,90	4.500,00	166,00	1,10	R\$ 4.933,73	5.541,00	0,82	R\$ 3.678,13
06	R\$ 870.000,00	0,90	4.723,41	165,77	1,10	R\$ 5.185,87	5.318,00	0,85	R\$ 4.022,63
07	R\$ 630.000,00	0,90	3.436,36	165,00	1,10	R\$ 3.790,41	5.628,00	0,80	R\$ 2.765,33
08	R\$ 800.000,00	0,90	3.711,34	194,00	0,94	R\$ 3.481,77	5.236,00	0,86	R\$ 3.210,21
09	R\$ 800.000,00	0,90	3.730,57	193,00	0,94	R\$ 3.517,95	5.475,00	0,83	R\$ 3.085,98
10	R\$ 650.000,00	0,90	3.078,95	190,00	0,96	R\$ 2.949,31	5.576,00	0,81	R\$ 2.500,82
11	R\$ 680.000,00	0,90	3.400,00	180,00	1,01	R\$ 3.437,78	5.198,00	0,87	R\$ 2.962,41
12	R\$ 480.000,00	0,90	2.518,51	171,53	1,06	R\$ 2.672,24	5.397,00	0,84	R\$ 2.113,46
13	R\$ 500.000,00	0,90	2.623,45	171,53	1,06	R\$ 2.783,58	5.397,00	0,84	R\$ 2.201,52
14	R\$ 400.000,00	0,90	2.117,65	170,00	1,07	R\$ 2.267,13	6.369,00	0,71	R\$ 1.505,86
15	R\$ 950.000,00	0,90	5.029,41	170,00	1,07	R\$ 5.384,43	6.369,00	0,71	R\$ 3.576,42
16	R\$ 780.000,00	0,90	3.510,00	200,00	0,91	R\$ 3.194,10	4.194,00	1,08	R\$ 3.790,36
17	R\$ 750.000,00	0,90	4.218,75	160,00	1,14	R\$ 4.798,83	6.291,00	0,72	R\$ 3.037,15
18	R\$ 850.000,00	0,90	4.781,25	160,00	1,14	R\$ 5.438,67	6.411,00	0,71	R\$ 3.377,68
0									
0									
MÉDIA			4.054,07			4.737,49			3.417,73
DESVIO PADRÃO			1.285,30			2.335,81			1.263,85
COEF. VARIÇÃO			3,15			2,03			2,70

Nº	PADRÃO CONSTRUTIVO	FATOR PADRÃO	VARIÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	DEPRECIACÃO Foc	PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO - TRATAMENTO DOS DADOS UTILIZANDO FATORES								
					FATOR OBSSOLESCÊNCIA	VARIÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	CONDOMÍNIO	FATOR CONDOMÍNIO	VARIÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	VARIÇÃO FINAL DO VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	SOMATÓRIO DOS FATORES	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$)	VERIFICAÇÃO DA VARIÇÃO
AVALIANDO	1,632			0,2000			1.430,00						
01	1,836	1,00	R\$ 4.499,90	0,4270	0,47	2.107,46	1.431,00	1,00	4.496,76	184,42	0,96	4.315,48	4.315,48
02	1,836	1,00	R\$ 7.425,00	0,4270	0,47	3.477,38	1.638,00	0,87	6.482,14	774,16	0,90	6.650,84	6.650,84
03	1,836	1,00	R\$ 6.000,00	0,4784	0,42	2.508,52	1.465,00	0,98	5.856,66	466,69	0,92	5.533,31	5.533,31
04	1,632	1,00	R\$ 3.668,79	0,2979	0,67	2.463,04	1.200,00	1,19	4.371,97	314,68	0,91	3.354,11	3.354,11
05	1,632	1,00	R\$ 4.500,00	0,3380	0,59	2.662,89	1.637,00	0,87	3.930,97	1.398,40	0,89	3.101,60	3.101,60
06	1,632	1,00	R\$ 4.723,41	0,2000	1,00	4.723,41	2.150,00	0,67	3.141,62	910,52	0,81	3.812,89	3.812,89
07	1,632	1,00	R\$ 3.436,36	0,3380	0,59	2.033,48	1.700,00	0,84	2.890,59	1.133,83	0,67	2.302,53	2.302,53
08	1,632	1,00	R\$ 3.711,34	0,2000	1,00	3.711,34	1.726,00	0,83	3.074,86	683,99	0,82	3.027,35	3.027,35
09	1,836	1,00	R\$ 3.730,57	0,2000	1,00	3.730,57	2.300,00	0,62	2.319,44	1.135,24	0,70	2.595,33	2.595,33
10	1,836	1,00	R\$ 3.078,95	0,3380	0,59	1.821,97	1.000,00	1,43	4.402,89	319,83	0,90	2.759,11	2.759,11
11	1,836	1,00	R\$ 3.400,00	0,2000	1,00	3.400,00	2.005,00	0,71	2.424,94	687,99	0,80	2.712,01	2.712,01
12	1,632	1,00	R\$ 2.518,51	0,3262	0,61	1.544,26	1.439,00	0,99	2.502,76	621,14	0,75	1.897,37	1.897,37
13	1,632	1,00	R\$ 2.623,45	0,3262	0,61	1.608,60	1.300,00	1,10	2.885,79	507,34	0,81	2.116,11	2.116,11
14	1,836	1,00	R\$ 2.117,65	0,2000	1,00	2.117,65	1.285,00	1,11	2.356,60	110,58	0,95	2.007,07	2.007,07
15	1,836	1,00	R\$ 5.029,41	0,2000	1,00	5.029,41	1.285,00	1,11	5.596,93	262,63	0,95	4.766,78	4.766,78
16	1,836	1,00	R\$ 3.510,00	0,3889	0,51	1.805,14	1.200,00	1,19	4.182,75	535,60	0,85	2.974,40	2.974,40
17	1,632	1,00	R\$ 4.218,75	0,2895	0,69	2.914,17	1.450,00	0,99	4.160,56	981,71	0,77	3.237,04	3.237,04
18	1,836	1,00	R\$ 4.781,25	0,3835	0,52	2.493,77	2.000,00	0,72	3.418,59	2.199,89	0,54	2.581,36	2.581,36
0													
0													
MÉDIA			4.054,07			2.786,28			3.805,38			3.319,15	
DESVIO PADRÃO			1.285,30			1.028,46			1.254,14			1.273,45	
COEF. VARIÇÃO			3,15			2,71			3,03			2,61	

Nº	VALOR VENDA/ OFERTA (R\$)	FATOR OFERTA	VERIFICAÇÃO DOS FATORES			
			Vu FINAL HOMOGENEIZADO	ÁREA VARIÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	Vu AJUSTADO (-) FATOR ÁREA	TRANSPosição VARIÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)
AVALIANDO						
01			4.315,48	2.324,95	1.990,53	298,69
02			6.650,84	3.836,25	2.814,59	492,86
03			5.533,31	3.100,00	2.433,31	398,27
04			3.354,11	584,20	2.769,91	712,74
05			3.101,60	433,73	2.667,87	821,87
06			3.812,89	462,45	3.350,44	700,78
07			2.302,53	354,05	1.948,48	671,03
08			3.027,35	229,57	3.256,92	501,13
09			2.595,33	212,62	2.807,95	644,59
10			2.759,11	129,64	2.888,75	578,13
11			2.712,01	37,78	2.674,24	437,59
12			1.897,37	153,73	1.743,65	405,05
13			2.116,11	160,13	1.955,98	421,93
14			2.007,07	149,48	1.857,59	611,79
15			4.766,78	355,02	4.411,77	1.452,99
16			2.974,40	315,90	3.290,30	280,36
17			3.237,04	580,08	2.656,96	1.181,60
18			2.581,36	657,42	1.923,94	1.403,57
0						
0						
MÉDIA			3.319,15		2.635,73	
DESVIO PADRÃO			1.273,45		682,80	
COEF. VARIÇÃO			2,61		3,86	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA BIAZOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/01/2020 às 21:33, sob o número WJMJ20400106094. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1076209-28.2016.8.26.0100 e código 869D82A.

8. ANEXO II – CERTIDÃO VALOR VENAL DO IMÓVEL

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 006.036.0364-5			
Local do Imóvel: R FORMOSA, 51 - A4 CEP 01049-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R FORMOSA, 51 - A4 CEP 01049-000			
Contribuinte(s): CPF 269.774.438-04 FRANCISCO ROBERTO COSTA TRAVASSOS			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	196	Testada (m):	10,75
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0695
Área total (m²):	196		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	182	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	190	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1951		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	4.529,00		
- da construção:	2.584,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	93.647,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	94.058,00		
Base de cálculo do IPTU:	187.705,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/04/2020, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	08/01/2020		
Número do Documento:	2.2020.000031980-5		
Solicitante:	DANIELA BIAZOTTI (CPF 226.904.618-89)		

9. ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

		IMÓVEL AVALIANDO		data da vistoria	
INFORMANTE	negócio realizado / oferta	venda / locação	valor ofertado ou negociado	04/12/2019	
	fonte de informação	nome do informante	telefones	tempo da oferta	
	endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet	valor do condomínio	R\$ 1.430,00
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	LOCALIZAÇÃO				
	endereço		cidade	bairro	
	RUA FORMOSA, 51		SÃO PAULO	CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO	
	nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano	
	EDIFÍCIO BARÃO DE FORMOSA	4º PAVIMENTO SUPERIOR OU 9º ANDAR	MEIO DE QUADRA		
zoneamento	setor fiscal	quadra	índice fiscal 2 / ano		
ZC	006	036	4.529,00 2019		
PRÉDIO	MELHORAMENTOS PÚBLICOS				
	rede de água	X rede de esgoto	X pavimentação	X águas pluviais	X
	coleta de lixo	X iluminação pública	X passeios	X urbanização	X
	energia elétrica	X transporte coletivo	X gás canalizado	X guias e sarjetas	X
UNIDADE OU CONJUNTO	INSTALAÇÕES DO PRÉDIO				
	salão de festas	quadra de esportes	piscina infantil e adulto	sauna	
	portaria	salão de jogos	apart. Zelador	espaço gourmet	
	playground	academia	brinquedoteca	churrasqueira	
	idade (anos)	69	nº de pavimentos	2	nº de elevadores de serviço
DEPRECIÇÃO	PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)				
	HALL		ÁREAS COMUNS		
	forro	B	forro	B	
	revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B	
	piso	B	piso	B	
	USO				
	apartamento	escritório	X	loja - salão comercial	testada da loja (m)
	DIMENSÕES				
	área total (m²)	área privativa (m²)	182,00	pé direito (m)	3,00
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)				
suítes	dormitórios	sala	banheiros		
lavabos	cozinha	área de serviço	depend. De empregada		
outras dependências: COPA					
PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)					
telhas / cobertura	B	Áreas sociais			
estrutura do telhado	B	revestimento interno			
fechamento	B	forro			
revestimento externo	B	piso			
portas	B	Áreas molhadas			
janelas	B	revestimento interno			
INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)					
elétrica	E	forro			
hidráulica - água fria	E	piso			
hidráulica - água quente	E				
internet	E				
telefone	E				
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	idade aparente (anos)	60	vida útil (anos)	60	valor residual (%)
	estado de conservação	(G)	REPAROS IMPORTANTES		depreciação (%)
	padrão construtivo R8N	2.1.3 - ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ ELEV.		coef. intervalo de valores	MÍN. 1,632
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA					

INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 01			data da pesquisa			
	negócio realizado / oferta			tempo da oferta			
	OFERTA			12 MESES			
	venda / locação			valor ofertado ou negociado			
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	RUA FORMOSA, 367			SÃO PAULO		CENTRO HISTÓRICO SÃO PAULO	
	nome do condomínio			meio de quadra ou esquina		índice fiscal 1 / ano	
	EDIFÍCIO CBI ESPLANADA			MEIO DE QUADRA			
	complemento			quadra		índice fiscal 2 / ano	
9º ANDAR			027		4.851,00 2019		
ZC			006				
MELHORAMENTOS PÚBLICOS							
rede de água		X	rede de esgoto		X	águas pluviais	
coleta de lixo		X	iluminação pública		X	urbanização	
energia elétrica		X	transporte coletivo		X	guias e sarjetas	
INSTALAÇÕES DO PRÉDIO							
salão de festas			quadra de esportes			sauna	
portaria			salão de jogos			espaço gourmet	
playground			academia			churrasqueira	
idade (anos)		41	nº de pavimentos		3	nº de elevadores de serviço	
PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)							
HALL				ÁREAS COMUNS			
forro		B	forro		B		
revestimento de paredes		B	revestimento de paredes		B		
piso		B	piso		B		
USO							
apartamento			escritório		X	loja - salão comercial	
						testada da loja (m)	
DIMENSÕES							
área total (m²)			área privativa (m²)		120,00	pé direito (m)	
					3,00	quantidade de cj. por pav.	
						2	
DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)							
suítes			dormitórios			sala	
lavabos			cozinha			banheiros	
outras dependências:						depend. De empregada	
						2	
PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)							
telhas / cobertura		B					
estrutura do telhado		B					
fechamento		B					
revestimento externo		B					
portas		B					
janelas		B					
INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)							
elétrica		E					
hidráulica - água fria		E					
hidráulica - água quente		E					
internet		E					
telefone		E					
DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
idade aparente (anos)		41	vida útil (anos)		60	valor residual (%)	
						20	
estado de conservação		(F)	REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES			% de vida	
						68,33%	
padrão construtivo R8N			2.1.3 - ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ ELEV.			depreciação (%)	
						33,20	
						K (coef. Ross/Heideck) - interpolado	
						0,2838	
						coefic. intervalo de valores	
						MÉDIO	
						1,836	
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA							
							

INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 02			data da pesquisa	
	negócio realizado / oferta			tempo da oferta	
	OFERTA			12 MESES	
	fonte de informação			valor do condomínio	
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	UNION SP IMÓVEIS			R\$ 1.638,00	
	nome do informante			SRA. MARY	
	telefone			(11) 2936-8111	
	e-mail / página da internet				
PRÉDIO	endereço			bairro	
	RUA FORMOSA, 367			SÃO PAULO	
	nome do condomínio			centro histórico SÃO PAULO	
	EDIFÍCIO CBI ESPLANADA			índice fiscal 1 / ano	
	complemento			MEIO DE QUADRA	
	10º ANDAR			índice fiscal 2 / ano	
	zoneamento			quadra	
	ZC			027	
	setor fiscal			4.851,00	
	006			2019	
UNIDADE OU CONJUNTO	MELHORAMENTOS PÚBLICOS				
	rede de água	X	rede de esgoto	X	águas pluviais
	coleta de lixo	X	iluminação pública	X	urbanização
	energia elétrica	X	transporte coletivo	X	guias e sarjetas
	INSTALAÇÕES DO PRÉDIO				
	salão de festas		quadra de esportes		sauna
	portaria		salão de jogos		espaço gourmet
	playground		academia		churrasqueira
	idade (anos)	41	nº de pavimentos		nº de elevadores de serviço
	3				
DEPRECIÇÃO	PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)				
	HALL				
	forro	B		forro	B
	revestimento de paredes	B		revestimento de paredes	B
	piso	B		piso	B
	ÁREAS COMUNS				
	forro	B		forro	B
	revestimento de paredes	B		revestimento de paredes	B
	piso	B		piso	B
	FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA	USO			
apartamento			escritório	X	loja - salão comercial
					testada da loja (m)
DIMENSÕES					
área total (m²)			área privativa (m²)	120,00	pé direito (m)
					3,00
quantidade de cj. por pav.					
					2
DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)					
suítes			dormitórios		sala
lavabos		cozinha		área de serviço	
banheiros					
depend. De empregada					
2					
DEPRECIÇÃO	PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)				
	telhas / cobertura	B		Áreas sociais	
	estrutura do telhado	B		revestimento interno	B
	fechamento	B		forro	B
	revestimento externo	B		piso	B
	portas	B		Áreas molhadas	
	janelas	B		revestimento interno	B
	INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)				
	elétrica	E		forro	B
	hidráulica - água fria	E		piso	B
hidráulica - água quente	E				
internet	E				
telefone	E				
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	idade aparente (anos)	41	vida útil (anos)	60	valor residual (%)
					20
	estado de conservação	(F)	REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES	depreciação (%)	33,20
padrão construtivo R8N	2.1.3 - ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ ELEV.		coefic. intervalo de valores	MÉDIO	
				% de vida	
				68,33%	
				K (coef. Ross/Heideck) - interpolado	
				0,2838	
				1,836	
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA					
					

INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 03			data da pesquisa		
	negócio realizado / oferta			tempo da oferta		
	OFERTA	venda / locação	valor ofertado ou negociado	12 MESES		
	fonte de informação	nome do informante	telefones	valor do condomínio		
UMUARAMA IMÓVEIS	SR. ANDRÉ	(11) 3434-0099	R\$ 1.465,00			
endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet				
RUA ESTADOS UNIDOS	1.880					
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	LOCALIZAÇÃO					
	endereço		cidade	bairro		
	RUA FORMOSA, 367		SÃO PAULO	CENTRO HISTÓRICO SÃO PAULO		
	nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano		
	EDIFÍCIO CBI ESPLANADA	7º ANDAR	MEIO DE QUADRA			
	zoneamento	setor fiscal	quadra	índice fiscal 2 / ano		
ZC	006	027	4.851,00 2019			
MELHORAMENTOS PÚBLICOS						
rede de água	X	rede de esgoto	X	águas pluviais	X	
coleta de lixo	X	iluminação pública	X	urbanização	X	
energia elétrica	X	transporte coletivo	X	guias e sarjetas	X	
PRÉDIO	INSTALAÇÕES DO PRÉDIO					
	salão de festas	quadra de esportes	piscina infantil e adulto	sauna		
	portaria	salão de jogos	apart. Zelador	espaço gourmet		
	playground	academia	brinquedoteca	churrasqueira		
	idade (anos)	41	nº de pavimentos	3 nº de elevadores de serviço		
PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)						
HALL			ÁREAS COMUNS			
forro	B	forro	B			
revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B			
piso	B	piso	B			
UNIDADE OU CONJUNTO	USO					
	apartamento	escritório	X	loja - salão comercial	testada da loja (m)	
	DIMENSÕES					
	área total (m²)	área privativa (m²)	120,00	pé direito (m)	3,00	quantidade de cj. por pav.
						2
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)					
	suítes	dormitórios	sala	banheiros	2	
	lavabos	cozinha	área de serviço	depend. De empregada		
	outras dependências:					
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)			PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)		
telhas / cobertura	B	Áreas sociais				
estrutura do telhado	B	revestimento interno	B			
fechamento	B	forro	B			
revestimento externo	B	piso	B			
portas	B	Áreas molhadas				
janelas	B	revestimento interno	B			
INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)						
elétrica	E	forro	B			
hidráulica - água fria	E	piso	B			
hidráulica - água quente	E					
internet	E					
telefone	E					
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO					
	idade aparente (anos)	41	vida útil (anos)	60	valor residual (%)	
	estado de conservação	(E)	REPAROS SIMPLES	depreciação (%)	18,10	
padrão construtivo R8N	2.1.3 - ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ ELEV.	coefic. intervalo de valores	MÉDIO	% de vida	68,33%	
				K (coef. Ross/Heideck) - interpolado	0,3480	
				1,836		
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA						

FICHA DE PESQUISA Nº 04		data da pesquisa	
INFORMANTE	negócio realizado / oferta	venda / locação	tempo da oferta
	OFERTA	VENDA	10 MESES
	valor ofertado ou negociado	R\$ 640.000,00	valor do condomínio
	fontes de informação	nome do informante	R\$ 1.200,00
MARCELO LARA IMÓVEIS	SR. DONIZETTE	telefones	
endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet	
RUA ALVARES PENTEADO	185		
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	LOCALIZAÇÃO		
	endereço	cidade	bairro
	RUA CONSELHEIRO CIPRIANO, 139	SÃO PAULO	BELA VISTA
	nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina
	EDIFÍCIO LOUIS ALBERT	10º ANDAR	MEIO DE QUADRA
	zoneamento	setor fiscal	índice fiscal 1 / ano
	ZC	006	024
			índice fiscal 2 / ano
			5.621,00 2019
	MELHORAMENTOS PÚBLICOS		
rede de água	X	rede de esgoto	X
coleta de lixo	X	iluminação pública	X
energia elétrica	X	transporte coletivo	X
		pavimentação	X
		passéis	X
		gás canalizado	X
		águas pluviais	X
		urbanização	X
		guias e sarjetas	X
PRÉDIO	INSTALAÇÕES DO PRÉDIO		
	salão de festas	quadra de esportes	piscina infantil e adulto
	portaria	salão de jogos	apart. Zelador
	playground	academia	brinquedoteca
	idade (anos)	nº de pavimentos	nº elevadores sociais
		49	2
			nº de elevadores de serviço
PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)			
HALL		ÁREAS COMUNS	
forro	B	forro	B
revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B
piso	B	piso	B
USO			
apartamento		escritório	X
		loja - salão comercial	
		testada da loja (m)	
DIMENSÕES			
área total (m²)	área privativa (m²)	157,00	pé direito (m)
			3,00
			quantidade de cj. por pav.
			4
DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)			
suítes	dormitórios	sala	banheiros
lavabos	cozinha	área de serviço	depend. De empregada
outras dependências:			
			2
PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)		PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)	
telhas / cobertura	B	Áreas sociais	
estrutura do telhado	B	revestimento interno	B
fechamento	B	forro	B
revestimento externo	B	piso	B
portas	B	Áreas molhadas	
janelas	B	revestimento interno	B
		forro	B
		piso	B
INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)			
elétrica	E		
hidráulica - água fria	E		
hidráulica - água quente	E		
internet	E		
telefone	E		
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
	idade aparente (anos)	49	vida útil (anos)
			60
	valor residual (%)		20
estado de conservação	(G)	REPAROS IMPORTANTES	depreciação (%)
			52,60
padrão construtivo R8N	2.1.3 - ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ ELEV.	coeficiente intervalo de valores	MÍN.
			1,632
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA			

INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 05			data da pesquisa	
	negócio realizado / oferta			tempo da oferta	
	OFERTA	VENDA	valor ofertado ou negociado	8 MESES	
	fonte de informação	nome do informante	telefones	valor do condomínio	
NOVA PAULISTA IMÓVEIS	SRA. CECÍLIA	(11) 3663-0530	R\$ 1.637,00		
endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet			
PRAÇA OLAVO DE BILAC	95				
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	LOCALIZAÇÃO				
	endereço		cidade	bairro	
	RUA SETE DE ABRIL, 118		SÃO PAULO	REPÚBLICA	
	nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano	
	EDIFÍCIO SETE DE ABRIL 118	7º ANDAR	MEIO DE QUADRA		
	zoneamento	setor fiscal	quadra	índice fiscal 2 / ano	
ZC	006	024	5.541,00 2019		
PRÉDIO	MELHORAMENTOS PÚBLICOS				
	rede de água	X	rede de esgoto	X	água pluviais
	coleta de lixo	X	iluminação pública	X	urbanização
	energia elétrica	X	transporte coletivo	X	guias e sarjetas
UNIDADE OU CONJUNTO	INSTALAÇÕES DO PRÉDIO				
	salão de festas		quadra de esportes		sauna
	portaria		salão de jogos		espaço gourmet
	playground		academia		churrasqueira
	idade (anos)	49	nº de pavimentos	2	nº de elevadores de serviço
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)				
HALL		ÁREAS COMUNS			
forro	B	forro	B		
revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B		
piso	B	piso	B		
DEPRECIÇÃO	USO				
	apartamento		escritório	X	loja - salão comercial
					testada da loja (m)
	DIMENSÕES				
	área total (m²)		área privativa (m²)	166,00	pé direito (m)
				3,00	quantidade de cj. por pav.
					4
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)				
	suítes		dormitórios		banheiros
	lavabos		cozinha		depend. De empregada
PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)					
telhas / cobertura		Áreas sociais			
estrutura do telhado		revestimento interno			
fechamento		forro			
revestimento externo		piso			
portas		Áreas molhadas			
janelas		revestimento interno			
INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)					
elétrica	E	forro			
hidráulica - água fria	E	piso			
hidráulica - água quente	E				
internet	E				
telefone	E				
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	idade aparente (anos)	49	vida útil (anos)	60	valor residual (%)
	estado de conservação	(F)	REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES	depreciação (%)	33,20
	padrão construtivo R8N	2.1.3 - ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ ELEV.		coeficiente intervalo de valores	MÍN. 1,632
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA					

INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 06			data da pesquisa	
	negócio realizado / oferta			20/12/2019	
	OFERTA	venda / locação	valor ofertado ou negociado	tempo da oferta	
	MARCELO LARA IMÓVEIS	VENDA	R\$ 870.000,00	6 MESES	
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	fonte de informação		nomes do informante		telefones
	MARCELO LARA IMÓVEIS		SRA. NICOLY		(11) 3105-6300
	endereço do informante		nº e complemento		e-mail / página da internet
	RUA ALVARES PENTEADO		185		
PRÉDIO	LOCALIZAÇÃO				
	endereço		cidade		bairro
	RUA BARÃO DE ITAPETININGA, 151		SÃO PAULO		REPÚBLICA
	nome do condomínio		complemento		meio de quadra ou esquina
	EDIFÍCIO ANHANGUERA		6º ANDAR		MEIO DE QUADRA
	zoneamento		setor fiscal		quadra
	ZC		006		015
					índice fiscal 1 / ano
					índice fiscal 2 / ano
					5.318,00 2019
UNIDADE OU CONJUNTO	MELHORAMENTOS PÚBLICOS				
	rede de água	X	rede de esgoto	X	pavimentação
	coleta de lixo	X	iluminação pública	X	passaios
	energia elétrica	X	transporte coletivo	X	gás canalizado
					águas pluviais
					urbanização
					guias e sarjetas
					X
					X
					X
DEPRECIÇÃO	INSTALAÇÕES DO PRÉDIO				
	salão de festas		quadra de esportes		piscina infantil e adulto
	portaria		salão de jogos		sauna
	playground		academia		espaço gourmet
	idade (anos)	60	nº de pavimentos		brinquedoteca
					churrasqueira
					nº de elevadores de serviço
					3
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)				
	HALL		ÁREAS COMUNS		
forro	B	forro	B		
revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B		
piso	B	piso	B		
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA	USO				
	apartamento		escritório	X	loja - salão comercial
					testada da loja (m)
	DIMENSÕES				
	área total (m²)		área privativa (m²)	165,77	pé direito (m)
					3,00
					quantidade de cj. por pav.
					5
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)				
	suítes		dormitórios		sala
lavabos		cozinha		banheiros	
				depend. De empregada	
				2	
PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)					
telhas / cobertura		Áreas sociais			
estrutura do telhado		revestimento interno			
fechamento		forro			
revestimento externo		piso			
portas		Áreas molhadas			
janelas		revestimento interno			
		forro			
		piso			
		B			
		B			
		B			
INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)					
elétrica	E				
hidráulica - água fria	E				
hidráulica - água quente	E				
internet	E				
telefone	E				
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	idade aparente (anos)	60	vida útil (anos)	60	valor residual (%)
					20
	estado de conservação	(E)	REPAROS SIMPLES	depreciação (%)	% de vida
				18,10	
				K (coef. Ross/Heideck) - interpolado	
				0,0000	
padrão construtivo R8N		2.1.3 - ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ ELEV.		coeficiente intervalo de valores	
				MÍN.	
				1,632	



INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 07			data da pesquisa				
	negócio realizado / oferta			20/12/2019				
	OFERTA	venda / locação	valor ofertado ou negociado	tempo da oferta				
		VENDA	R\$ 630.000,00	6 MESES				
INFORMANTE	fonte de informação	nome do informante	telefones	valor do condomínio				
	BWM IMÓVEIS	SRA. SILVANA	(11) 3211-3000	R\$ 1.700,00				
	endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet					
	RUA FRANCISCO PRESTES MAIA	75						
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	LOCALIZAÇÃO							
	endereço		cidade	bairro				
	RUA SETE DE ABRIL, 277		SÃO PAULO	REPÚBLICA				
	nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano				
	EDIFÍCIO UNIVERSUM	1º ANDAR	MEIO DE QUADRA					
	zoneamento	setor fiscal	quadra	índice fiscal 2 / ano				
	ZC	006	007	5.628,00 2019				
	MELHORAMENTOS PÚBLICOS							
	rede de água	X	rede de esgoto	X	águas pluviais	X		
	coleta de lixo	X	iluminação pública	X	urbanização	X		
energia elétrica	X	transporte coletivo	X	guias e sarjetas	X			
PRÉDIO	INSTALAÇÕES DO PRÉDIO							
	salão de festas		quadra de esportes		piscina infantil e adulto		sauna	
	portaria		salão de jogos		apart. Zelador		espaço gourmet	
	playground		academia		brinquedoteca		churrasqueira	
	idade (anos)	49	nº de pavimentos		nº elevadores sociais	2	nº de elevadores de serviço	
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)							
	HALL		ÁREAS COMUNS					
	forro	B	forro	B				
	revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B				
	piso	B	piso	B				
UNIDADE OU CONJUNTO	USO							
	apartamento		escritório	X	loja - salão comercial		testada da loja (m)	
	DIMENSÕES							
	área total (m²)		área privativa (m²)	165,00	pé direito (m)	3,00	quantidade de cj. por pav.	4
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)							
	suítes		dormitórios		sala		banheiros	2
	lavabos		cozinha		área de serviço		depend. De empregada	
	outras dependências:							
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)		PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)					
	telhas / cobertura	B	Áreas sociais					
estrutura do telhado	B	revestimento interno	B					
fechamento	B	forro	B					
revestimento externo	B	piso	B					
portas	B	Áreas molhadas						
janelas	B	revestimento interno	B					
INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)								
elétrica	E	forro	B					
hidráulica - água fria	E	piso	B					
hidráulica - água quente	E							
internet	E							
telefone	E							
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	idade aparente (anos)	49	vida útil (anos)	60	valor residual (%)	20	% de vida	81,67%
	estado de conservação	(F)	REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES		depreciação (%)	33,20	K (coef. Ross/Heideck) - interpolado	
padrão construtivo R8N	2.1.3 - ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ ELEV.		coeficiente intervalo de valores		MÍN.	1,632		
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA								

INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 08			data da pesquisa 20/12/2019				
	negócio realizado / oferta OFERTA	venda / locação VENDA	valor ofertado ou negociado R\$ 800.000,00	tempo da oferta 9 MESES				
	fonte de informação MIRANTE IMÓVEIS	nome do informante SR. PAULO	telefones (11) 3871-8446	valor do condomínio R\$ 1.726,00				
	endereço do informante RUA LEÃO XIII	nº e complemento 146	e-mail / página da internet					
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	LOCALIZAÇÃO							
	endereço RUA SETE DE ABRIL, 252		cidade SÃO PAULO	bairro REPÚBLICA				
	nome do condomínio EDIFÍCIO ALOIS	complemento 7º ANDAR	meio de quadra ou esquina MEIO DE QUADRA	índice fiscal 1 / ano				
	zoneamento ZC	setor fiscal 006	quadra 015	índice fiscal 2 / ano 5.236,00 2019				
	MELHORAMENTOS PÚBLICOS							
rede de água	X	rede de esgoto	X	água pluviais	X			
coleta de lixo	X	iluminação pública	X	urbanização	X			
energia elétrica	X	transporte coletivo	X	guias e sarjetas	X			
PRÉDIO	INSTALAÇÕES DO PRÉDIO							
	salão de festas		quadra de esportes		piscina infantil e adulto		sauna	
	portaria		salão de jogos		apart. Zelador		espaço gourmet	
	playground		academia		brinquedoteca		churrasqueira	
	idade (anos)	72	nº de pavimentos		nº elevadores sociais	2	nº de elevadores de serviço	
UNIDADE OU CONJUNTO	PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)							
	HALL		ÁREAS COMUNS					
	forro	B	forro	B				
	revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B				
	piso	B	piso	B				
UNIDADE OU CONJUNTO	USO							
	apartamento		escritório	X	loja - salão comercial		testada da loja (m)	
	DIMENSÕES							
	área total (m²)		área privativa (m²)	194,00	pé direito (m)	3,00	quantidade de cj. por pav.	4
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)							
	suítes		dormitórios		sala		banheiros	1
	lavabos		cozinha		área de serviço		depend. De empregada	
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)							
	telhas / cobertura	B	PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)					
	estrutura do telhado	B	Áreas sociais					
fechamento	B	revestimento interno			B			
revestimento externo	B	forro			B			
portas	B	piso			B			
janelas	B	Áreas molhadas						
INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)								
elétrica	E	revestimento interno			B			
hidráulica - água fria	E	forro			B			
hidráulica - água quente	E	piso			B			
internet	E							
telefone	E							
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	idade aparente (anos)	60	vida útil (anos)	60	valor residual (%)	20	% de vida	100,00%
	estado de conservação	(F)	REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES		depreciação (%)	33,20	K (coef. Ross/Heideck) - interpolado 0,0000	
padrão construtivo R8N	2.1.3 - ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ ELEV.		coefic. intervalo de valores		MÍN.	1,632		
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA								

INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 09			data da pesquisa 20/12/2019	
	negócio realizado / oferta OFERTA	venda / locação VENDA	valor ofertado ou negociado R\$ 800.000,00	tempo da oferta 12 MESES	
	fonte de informação BOM SUCESSO IMÓVEIS	nome do informante SR. AMAURI	telefones (11) 2671-2727	valor do condomínio R\$ 2.300,00	
	endereço do informante RUA BRUNA	nº e complemento 565	e-mail / página da internet		
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	LOCALIZAÇÃO				
	endereço RUA BARÃO DE ITAPETININGA, 140		cidade SÃO PAULO	bairro REPÚBLICA	
	nome do condomínio EDIFÍCIO RIO BRANCO	complemento 8º ANDAR	meio de quadra ou esquina MEIO DE QUADRA	índice fiscal 1 / ano	
	zoneamento ZC	setor fiscal 006	quadra 016	índice fiscal 2 / ano 5.475,00 2019	
	MELHORAMENTOS PÚBLICOS				
rede de água	<input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> águas pluviais	<input checked="" type="checkbox"/>	
coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> passeios	<input checked="" type="checkbox"/> urbanização	<input checked="" type="checkbox"/>	
energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> guias e sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/>	
PRÉDIO	INSTALAÇÕES DO PRÉDIO				
	salão de festas	quadra de esportes	piscina infantil e adulto	sauna	
	portaria	salão de jogos	apart. Zelador	espaço gourmet	
	playground	academia	brinquedoteca	churrasqueira	
	idade (anos) 69	nº de pavimentos	nº elevadores sociais 4	nº de elevadores de serviço	
PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)					
HALL		ÁREAS COMUNS			
forro	B	forro	B		
revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B		
piso	B	piso	B		
UNIDADE OU CONJUNTO	USO				
	apartamento	escritório	<input checked="" type="checkbox"/> loja - salão comercial	testada da loja (m)	
	DIMENSÕES				
	área total (m²)	área privativa (m²)	193,00 pé direito (m)	3,00	quantidade de cj. por pav. 4
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)				
	suítes	dormitórios	sala	banheiros	2
	lavabos	cozinha	área de serviço	depend. De empregada	
	outras dependências:				
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)		PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)		
	telhas / cobertura	B	Áreas sociais	revestimento interno	B
estrutura do telhado	B	forro	forro	B	
fechamento	B	piso	piso	B	
revestimento externo	B	Áreas molhadas	revestimento interno	B	
portas	B	forro	forro	B	
janelas	B	piso	piso	B	
INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)					
elétrica	E				
hidráulica - água fria	E				
hidráulica - água quente	E				
internet	E				
telefone	E				
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	idade aparente (anos) 60	vida útil (anos) 60	valor residual (%) 20	% de vida 100,00%	
	estado de conservação (F)	REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES	depreciação (%) 33,20	K (coef. Ross/Heideck) - interpolado 1,836	0,0000
padrão construtivo R8N	2.1.3 - ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ ELEV.		coefic. intervalo de valores MÉDIO		
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA					

INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 10			data da pesquisa		
	negócio realizado / oferta			20/12/2019		
	OFERTA	venda / locação	valor ofertado ou negociado	tempo da oferta		
	MARCELO LARA IMÓVEIS	VENDA	R\$ 650.000,00	12 MESES		
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	fonte de informação		nome do informante	telefones	valor do condomínio	
	MARCELO LARA IMÓVEIS		SRA. NICOLY	(11) 3105-6300	R\$ 1.000,00	
	endereço do informante		nº e complemento	e-mail / página da internet		
	RUA ALVARES PENTEADO		185			
PRÉDIO	LOCALIZAÇÃO					
	endereço		cidade	bairro		
	RUA VINTE E QUATRO DE MAIO, 105		SÃO PAULO	REPÚBLICA		
	nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano		
	EDIFÍCIO COMERCIAL	4º ANDAR	MEIO DE QUADRA			
	zoneamento	setor fiscal	quadra	índice fiscal 2 / ano		
	ZC	006	016	5.576,00 2019		
	MELHORAMENTOS PÚBLICOS					
	rede de água	X	rede de esgoto	X	águas pluviais	X
	coleta de lixo	X	iluminação pública	X	urbanização	X
energia elétrica	X	transporte coletivo	X	guias e sarjetas	X	
UNIDADE OU CONJUNTO	INSTALAÇÕES DO PRÉDIO					
	salão de festas		quadra de esportes		sauna	
	portaria		salão de jogos		espaço gourmet	
	playground		academia		churrasqueira	
	idade (anos)	49	nº de pavimentos	2	nº de elevadores de serviço	
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)					
	HALL		ÁREAS COMUNS			
	forro	B	forro	B		
	revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B		
	piso	B	piso	B		
DEPRECIÇÃO	USO					
	apartamento		escritório	X	loja - salão comercial	
	DIMENSÕES					
	área total (m²)		área privativa (m²)	190,00	pé direito (m)	
				3,00	quantidade de cj. por pav.	
					4	
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)					
	suítes		dormitórios		banheiros	
	lavabos		cozinha		depend. De empregada	
	outras dependências:					
PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)		PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)				
telhas / cobertura	B	Áreas sociais				
estrutura do telhado	B	revestimento interno	B			
fechamento	B	forro	B			
revestimento externo	B	piso	B			
portas	B	Áreas molhadas				
janelas	B	revestimento interno	B			
INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)		forro	B			
elétrica	E	piso	B			
hidráulica - água fria	E					
hidráulica - água quente	E					
internet	E					
telefone	E					
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO					
	idade aparente (anos)	49	vida útil (anos)	60	valor residual (%)	
					20	
	estado de conservação	(F)	REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES	depreciação (%)	33,20	
padrão construtivo R8N	2.1.3 - ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ ELEV.		coefic. intervalo de valores	MÉDIO		
				1,836		
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA						

INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 11			data da pesquisa 20/12/2019	
	negócio realizado / oferta OFERTA	venda / locação VENDA	valor ofertado ou negociado R\$ 680.000,00		tempo da oferta 6 MESES
	fonte de informação DIRETO COM PROPRIETÁRIO	nome do informante SR. JOÃO VICENTE	telefones (11) 99621-4262		valor do condomínio R\$ 2.005,00
	endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet		
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	LOCALIZAÇÃO				
	endereço RUA MARCONI, 131		cidade SÃO PAULO		bairro REPÚBLICA
	nome do condomínio EDIFÍCIO WALTER SENG	complemento 8º ANDAR	meio de quadra ou esquina MEIO DE QUADRA		índice fiscal 1 / ano
	zoneamento ZC	setor fiscal 006	quadra 015		índice fiscal 2 / ano 5.198,00 2019
	MELHORAMENTOS PÚBLICOS				
rede de água	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto	<input checked="" type="checkbox"/>	pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/>
coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/>	iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/>	passaios	<input checked="" type="checkbox"/>
energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/>	gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/>
PRÉDIO	INSTALAÇÕES DO PRÉDIO				
	salão de festas	quadra de esportes	piscina infantil e adulto	sauna	
	portaria	salão de jogos	apart. Zelador	espaço gourmet	
	playground	academia	brinquedoteca	churrasqueira	
	idade (anos)	nº de pavimentos	nº elevadores sociais	nº de elevadores de serviço	
UNIDADE OU CONJUNTO	PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)				
	HALL		ÁREAS COMUNS		
	forro	B	forro	B	
	revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B	
	piso	B	piso	B	
UNIDADE OU CONJUNTO	USO				
	apartamento	escritório	<input checked="" type="checkbox"/>	loja - salão comercial	testada da loja (m)
	DIMENSÕES				
	área total (m²)	área privativa (m²)	180,00	pé direito (m)	3
				quantidade de cj. por pav.	2
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)				
	suítes	dormitórios	sala	banheiros	4
	lavabos	cozinha	área de serviço	depend. De empregada	
	outras dependências:				
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)				
telhas / cobertura	B	Áreas sociais			
estrutura do telhado	B	revestimento interno	B		
fechamento	B	forro	B		
revestimento externo	B	piso	B		
portas	B	Áreas molhadas			
janelas	B	revestimento interno	B		
INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)					
elétrica	E	forro	B		
hidráulica - água fria	E	piso	B		
hidráulica - água quente	E				
internet	E				
telefone	E				
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	idade aparente (anos)	60	vida útil (anos)	60	valor residual (%)
	estado de conservação	(G)	REPAROS IMPORTANTES	depreciação (%)	52,60
	padrão construtivo R8N	2.1.3 - ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ ELEV.	coeficiente intervalo de valores	MÉDIO	1,836
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA					

FICHA DE PESQUISA Nº 12		data da pesquisa	
INFORMANTE	negócio realizado / oferta	venda / locação	tempo da oferta
	OFERTA	VENDA	9 MESES
	fonte de informação	nome do informante	valor do condomínio
	AD BENS IMOBILIÁRIOS	SRA. PATRÍCIA	R\$ 1.439,00
endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet	
AV. NOVE DE JULHO	4.939		
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	LOCALIZAÇÃO		
	endereço	cidade	bairro
	RUA VINTE E QUATRO DE MAIO, 104	SÃO PAULO	REPÚBLICA
	nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina
	EDIFÍCIO LAUDURA	10º ANDAR	MEIO DE QUADRA
	zoneamento	setor fiscal	quadra
ZC	006	017	índice fiscal 1 / ano índice fiscal 2 / ano 5.397,00 2019
MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
rede de água	X	rede de esgoto	X
coleta de lixo	X	iluminação pública	X
energia elétrica	X	transporte coletivo	X
		pavimentação	X
		passaios	X
		gás canalizado	X
		águas pluviais	X
		urbanização	X
		guias e sarjetas	X
PRÉDIO	INSTALAÇÕES DO PRÉDIO		
	salão de festas	quadra de esportes	piscina infantil e adulto
	portaria	salão de jogos	apart. Zelador
	playground	academia	brinquedoteca
	idade (anos)	nº de pavimentos	nº elevadores sociais
		50	3
PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)			
HALL		ÁREAS COMUNS	
forro	B	forro	B
revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B
piso	B	piso	B
USO			
residência		escritório	X
		loja - salão comercial	
		testada da loja (m)	
DIMENSÕES			
área total (m²)	área privativa (m²)	pé direito (m)	quantidade de CJ. por pav.
	171,53	3,00	4
DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)			
suítes	dormitórios	sala	banheiros
lavabos	cozinha	área de serviço	depend. De empregada
outras dependências:			1
PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)		PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)	
telhas / cobertura	B	Áreas sociais	
estrutura do telhado	B	revestimento interno	B
fechamento	B	forro	B
revestimento externo	B	piso	B
portas	B	Áreas molhadas	
janelas	B	revestimento interno	B
INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)		forro	B
elétrica	E	piso	B
hidráulica - água fria	E		
hidráulica - água quente	E		
internet	E		
telefone	E		
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
	idade aparente (anos)	50	vida útil (anos)
		60	valor residual (%)
			20
estado de conservação	(F)	REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES	depreciação (%)
			33,20
padrão construtivo R8N	2.1.3 - ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ ELEV.	coefic. intervalo de valores	% de vida
		MÍN.	1,632
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA			

INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 14			data da pesquisa	
	negócio realizado / oferta			tempo da oferta	
	OFERTA	VENDA	valor ofertado ou negociado	10 MESES	
	fonte de informação	nome do informante	telefones	valor do condomínio	
CORRETOR AUTÔNOMO	SR. EDUARDO	(11) 99685-7024	R\$ 1.285,00		
endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet	distâncias - do metrô mais próximo		
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	LOCALIZAÇÃO				
	endereço		cidade	bairro	
	RUA LIBERO BADARÓ, 101		SÃO PAULO	CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO	
	nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano	
	EDIFÍCIO MERIDIONAL	5º ANDAR	MEIO DE QUADRA		
zoneamento	setor fiscal	quadra	índice fiscal 2 / ano		
ZC	005	002	6.369,00 2019		
PRÉDIO	MELHORAMENTOS PÚBLICOS				
	rede de água	X	rede de esgoto	X	água pluviais
	coleta de lixo	X	iluminação pública	X	urbanização
	energia elétrica	X	transporte coletivo	X	guias e sarjetas
UNIDADE OU CONJUNTO	INSTALAÇÕES DO PRÉDIO				
	salão de festas		quadra de esportes		sauna
	portaria		salão de jogos		espaço gourmet
	playground		academia		churrasqueira
	idade (anos)	61	nº de pavimentos		nº de elevadores de serviço
DEPRECIÇÃO	PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)				
	HALL		ÁREAS COMUNS		
	forro	B	forro	B	
	revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B	
	piso	B	piso	B	
	USO				
	residência		escritório	X	loja - salão comercial
					testada da loja (m)
	DIMENSÕES				
	área total (m²)		área privativa (m²)	170,00	pé direito (m)
			3,00	quantidade de aptos por pav.	
				1	
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)				
	suítes		dormitórios		banheiros
	lavabos		cozinha		depend. De empregada
	outras dependências:				
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)		PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)		
	telhas / cobertura	B	Áreas sociais		
	estrutura do telhado	B	revestimento interno	B	
	fechamento	B	forro	B	
	revestimento externo	B	piso	B	
	portas	B	Áreas molhadas		
janelas	B	revestimento interno	B		
INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)					
elétrica	E	forro	B		
hidráulica - água fria	E	piso	B		
hidráulica - água quente	E				
internet	E				
telefone	E				
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	idade aparente (anos)	60	vida útil (anos)	60	valor residual (%)
	estado de conservação	(E)	REPAROS SIMPLES	depreciação (%)	18,10
	padrão construtivo R8N	2.1.3 - ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ ELEV.		coefic. intervalo de valores	MÉDIO 1,836
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA					

INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 15			data da pesquisa 20/12/2019	
	negócio realizado / oferta OFERTA	venda / locação VENDA	valor ofertado ou negociado R\$ 950.000,00	tempo da oferta 12 MESES	
	fonte de informação CORRETOR AUTÔNOMO	nome do informante SRA. PAULA BASTOS	telefones (11) 95994-0894	valor do condomínio R\$ 1.285,00	
	endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet	distâncias - do metrô mais próximo	
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	LOCALIZAÇÃO				
	endereço RUA LIBERO BADARÓ, 101		cidade SÃO PAULO	bairro CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO	
	nome do condomínio EDIFÍCIO MERIDIONAL	complemento 7º ANDAR	meio de quadra ou esquina MEIO DE QUADRA	índice fiscal 1 / ano	
	zoneamento ZC	setor fiscal 005	quadra 002	índice fiscal 2 / ano 6.369,00 2019	
	MELHORAMENTOS PÚBLICOS				
	rede de água	<input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> águas pluviais	<input checked="" type="checkbox"/>
coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> passeios	<input checked="" type="checkbox"/> urbanização	<input checked="" type="checkbox"/>	
energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> guias e sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/>	
PRÉDIO	INSTALAÇÕES DO PRÉDIO				
	salão de festas	quadra de esportes	piscina infantil e adulto	sauna	
	portaria	salão de jogos	apart. Zelador	espaço gourmet	
	playground	academia	brinquedoteca	churrasqueira	
	idade (anos)	61	nº de pavimentos	2	nº de elevadores de serviço
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)				
HALL		ÁREAS COMUNS			
forro	B	forro	B		
revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B		
piso	B	piso	B		
UNIDADE OU CONJUNTO	USO				
	residência	escritório	<input checked="" type="checkbox"/> loja - salão comercial	testada da loja (m)	
	DIMENSÕES				
	área total (m²)	área privativa (m²)	170,00	pé direito (m)	3,00
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)				
	suítes	dormitórios	sala	banheiros	2
	lavabos	cozinha	área de serviço	depend. De empregada	
	outras dependências:				
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)		PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)		
	telhas / cobertura	B	Áreas sociais	revestimento interno	B
estrutura do telhado	B	forro	B		
fechamento	B	piso	B		
revestimento externo	B	Áreas molhadas	revestimento interno	B	
portas	B	forro	B		
janelas	B	piso	B		
INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)					
elétrica	E				
hidráulica - água fria	E				
hidráulica - água quente	E				
internet	E				
telefone	E				
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	idade aparente (anos)	60	vida útil (anos)	60	valor residual (%)
	estado de conservação	(F)	REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES	depreciação (%)	33,20
	padrão construtivo R8N	2.1.3 - ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ ELEV.		coefic. intervalo de valores	MÉDIO 1,836
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA					

INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 16			data da pesquisa	
	negócio realizado / oferta			tempo da oferta	
	OFERTA	VENDA	valor ofertado ou negociado	6 MESES	
	fonte de informação	nome do informante	telefones	valor do condomínio	
CASA & ESTILO IMÓVEIS		SRA. ANA CÉLIA	(11) 2671-9191	R\$ 1.200,00	
endereço do informante		nº e complemento	e-mail / página da internet	distâncias - do metrô mais próximo	
RUA EMÍLIA MARENGO		1.072			
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	LOCALIZAÇÃO				
	endereço		cidade	bairro	
	RUA DONA MARIA PAULA, 96		SÃO PAULO	REPÚBLICA	
	nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano	
	EDIFÍCIO MARIA PAULA	4º ANDAR	MEIO DE QUADRA		
	zoneamento	setor fiscal	quadra	índice fiscal 2 / ano	
ZC	005	017	4.194,00 2019		
MELHORAMENTOS PÚBLICOS					
rede de água	X	rede de esgoto	X	águas pluviais	X
coleta de lixo	X	iluminação pública	X	urbanização	X
energia elétrica	X	transporte coletivo	X	guias e sarjetas	X
PRÉDIO	INSTALAÇÕES DO PRÉDIO				
	salão de festas		quadra de esportes		piscina infantil e adulto
	portaria		salão de jogos		sauna
	playground		academia		espaço gourmet
	idade (anos)	50	nº de pavimentos		churrasqueira
				1	nº de elevadores de serviço
PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)					
HALL		ÁREAS COMUNS			
forro	B	forro	B		
revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B		
piso	B	piso	B		
UNIDADE OU CONJUNTO	USO				
	residência		escritório	X	loja - salão comercial
					testada da loja (m)
	DIMENSÕES				
	área total (m²)		área privativa (m²)	200,00	pé direito (m)
					3,00
	quantidade de aptos por pav. 1				
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)				
	suítes		dormitórios		sala
	lavabos		cozinha		banheiros
outras dependências:				depend. De empregada	
				4	
PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)		PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)			
telhas / cobertura	B	<i>Áreas sociais</i>			
estrutura do telhado	B	revestimento interno			
fechamento	B	forro			
revestimento externo	B	piso			
portas	B	<i>Áreas molhadas</i>			
janelas	B	revestimento interno			
INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)		forro			
elétrica	E	piso			
hidráulica - água fria	E				
hidráulica - água quente	E				
internet	E				
telefone	E				
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	idade aparente (anos)	50	vida útil (anos)	60	valor residual (%)
	estado de conservação	(E)	REPAROS SIMPLES		20
	padrão construtivo R8N	2.1.3 - ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ ELEV.		coefic. intervalo de valores	MÉDIO
				% de vida	83,33%
				depreciação (%)	K (coef. Ross/Heideck) - interpolado
					0,2361
				coefic. intervalo de valores	MÉDIO
					1,836
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA					

INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 17			data da pesquisa 20/12/2019		
	negócio realizado / oferta OFERTA	venda / locação VENDA	valor ofertado ou negociado R\$ 750.000,00		tempo da oferta 10 MESES	
	fonte de informação MARCELO LARA IMÓVEIS	nome do informante SR. DONIZETTE	telefones (11) 3105-6300		valor do condomínio R\$ 1.450,00	
	endereço do informante RUA ALVARES PENTEADO	nº e complemento 185	e-mail / página da internet		distâncias - do metrô mais próximo	
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	LOCALIZAÇÃO					
	endereço RUA LIBERO BADARÓ, 488		cidade SÃO PAULO		bairro CENTRO HISTÓRICO SÃO PAULO	
	nome do condomínio EDIFÍCIO STELLA PENTEADO	complemento 3º ANDAR	meio de quadra ou esquina MEIO DE QUADRA		índice fiscal 1 / ano	
	zoneamento ZC	setor fiscal 001	quadra 072		índice fiscal 2 / ano 6.291,00 2019	
	MELHORAMENTOS PÚBLICOS					
	rede de água	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto	<input checked="" type="checkbox"/>	pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/>
coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/>	iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/>	passaios	<input checked="" type="checkbox"/>	
energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/>	gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/>	
PRÉDIO	INSTALAÇÕES DO PRÉDIO					
	salão de festas	quadra de esportes	piscina infantil e adulto	sauna		
	portaria	salão de jogos	apart. Zelador	espaço gourmet		
	playground	academia	brinquedoteca	churrasqueira		
	idade (anos)	nº de pavimentos	nº elevadores sociais	nº de elevadores de serviço		
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)					
HALL			ÁREAS COMUNS			
forro	B		forro	B		
revestimento de paredes	B		revestimento de paredes	B		
piso	B		piso	B		
UNIDADE OU CONJUNTO	USO					
	residência	escritório	<input checked="" type="checkbox"/>	loja - salão comercial	testada da loja (m)	
	DIMENSÕES					
	área total (m²)	área privativa (m²)	160,00	pé direito (m)	3,00	quantidade de aptos por pav.
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)					
	suítes	dormitórios	sala	banheiros		
	lavabos	cozinha	área de serviço	depend. De empregada		
	outras dependências:					
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)			PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)		
	telhas / cobertura	B		Áreas sociais		
	estrutura do telhado	B		revestimento interno	B	
	fechamento	B		forro	B	
revestimento externo	B		piso	B		
portas	B		Áreas molhadas			
janelas	B		revestimento interno	B		
INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)						
elétrica	E		forro	B		
hidráulica - água fria	E		piso	B		
hidráulica - água quente	E					
internet	E					
telefone	E					
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO					
	idade aparente (anos)	50	vida útil (anos)	60	valor residual (%)	
	estado de conservação	(G)	REPAROS IMPORTANTES	depreciação (%)	52,60	
	padrão construtivo R8N	2.1.3 - ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ ELEV.	coefic. intervalo de valores	MÍN.	1,632	
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA						

INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 18			data da pesquisa		
				20/12/2019		
	negócio realizado / oferta	venda / locação	valor ofertado ou negociado	tempo da oferta		
	OFERTA	VENDA	R\$ 850.000,00	6 MESES		
fonte de informação	nome do informante	telefones	valor do condomínio			
SCALZITTI & AUERBACH IMÓVEIS	SR. MARCOS	(11) 3258-0563	R\$ 2.000,00			
endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet	distâncias - do metrô mais próximo			
RUA BARÃO DE ITAPETININGA	50					
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	LOCALIZAÇÃO					
	endereço		cidade	bairro		
	RUA LIBERO BADARÓ, 425		SÃO PAULO	CENTRO HISTÓRICO SÃO PAULO		
	nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano		
	EDIFÍCIO GRANDE SÃO PAULO	13º ANDAR	MEIO DE QUADRA			
	zoneamento	setor fiscal	quadra	índice fiscal 2 / ano		
ZC	001	071	6.411,00 2019			
MELHORAMENTOS PÚBLICOS						
rede de água	X	rede de esgoto	X	água pluviais	X	
coleta de lixo	X	iluminação pública	X	urbanização	X	
energia elétrica	X	transporte coletivo	X	guias e sarjetas	X	
PRÉDIO	INSTALAÇÕES DO PRÉDIO					
	salão de festas		quadra de esportes		sauna	
	portaria		salão de jogos		espaço gourmet	
	playground		academia		churrasqueira	
	idade (anos)	48	nº de pavimentos		nº de elevadores de serviço	
				4		
PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)						
HALL			ÁREAS COMUNS			
forro	B		forro	B		
revestimento de paredes	B		revestimento de paredes	B		
piso	B		piso	B		
UNIDADE OU CONJUNTO	USO					
	residência		escritório	X	loja - salão comercial	
					testada da loja (m)	
	DIMENSÕES					
	área total (m²)		área privativa (m²)	160,00	pé direito (m)	
				3,00	quantidade de aptos por pav.	
					6	
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)					
	suítes		dormitórios		sala	2
	lavabos		cozinha		área de serviço	
outras dependências:						
PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)			PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)			
telhas / cobertura	B		<i>Áreas sociais</i>			
estrutura do telhado	B		revestimento interno			
fechamento	B		B			
revestimento externo	B		forro			
portas	B		B			
janelas	B		piso			
INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)			<i>Áreas molhadas</i>			
elétrica	E		revestimento interno			
hidráulica - água fria	E		B			
hidráulica - água quente	E		forro			
internet	E		B			
telefone	E		piso			
			B			
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO					
	idade aparente (anos)	48	vida útil (anos)	60	valor residual (%)	
					20	
	estado de conservação	(E)	REPAROS SIMPLES		depreciação (%)	
				18,10		
padrão construtivo R8N	2.1.3 - ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ ELEV.		coef. intervalo de valores	MÉDIO	1,836	
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA						