

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP****PROCESSO DIGITAL Nº 1029546-50.2017.8.26.0564****TIPO: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais****REQUERENTE: L'ACQUA RESIDENCIAL CLUBE****REQUERIDOS: Gleice Vanessa Maximiano dos Santos**

**DANIELA BIAZOTTI**, engenheira civil inscrita no CREA sob nº 170544399-0, perita judicial nomeada nos Autos cf. fl. 238, vem respeitosamente à presença de V. Ex.<sup>a</sup> **ENTREGAR O LAUDO DE AVALIAÇÃO SOLICITADO.**

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

Nestes termos

P. deferimento

São Paulo, 24 de maio de 2021

**ASSINADO DIGITALMENTE**

---

Daniela Biazotti  
Engenheira civil (CREA nº PR-94865/D - RN 170544399-0)  
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações pela UPM (Dez/2020)  
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 .....	4
3.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL .....	6
3.1	CONDOMÍNIO – ÁREAS COMUNS.....	6
3.2	IMÓVEL AVALIANDO - APARTAMENTO.....	11
4.	AVALIAÇÃO.....	18
4.1	CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	18
4.2	ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....	19
4.3	METODOLOGIA USADA PARA A AVALIAÇÃO.....	19
4.4	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	20
4.5	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	21
5.	CONCLUSÃO .....	21
6.	ENCERRAMENTO .....	22
7.	ANEXO I – PLANILHAS DE CÁLCULO .....	23
8.	ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS .....	25

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo da presente perícia é avaliar o apartamento 151 (15º andar) do Bloco 1 (Edifício Fontana San Pietro) que possui 130,47m<sup>2</sup> de área privativa (matrícula 134.714 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo) e respectivas vagas de garagem localizadas em um dos subsolos, pertencentes ao Condomínio L'acqua Residencial Clube.

Tal imóvel está localizado na Rua Dona Júlia César Ferreira nº 330, bairro Baeta Neves, na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo.

Dessa forma, a presente avaliação está de acordo com as Normas a saber:

- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP – 2015;
- ABNT NBR 13.752:1996 – Perícias de engenharia na construção civil;
- ABNT NBR 14.653-1: 2019 - Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14.653-2: 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 – 2011 e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia;
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2017) e seus estudos relacionados como por exemplo Índice – Unidades Padronizadas (2019).

A diligência foi realizada no dia 24/03/2021 na presença dos proprietários do imóvel, Sra. Gleice Vanessa Maximiano dos Santos e Sr. Alexandre.

## 2. VISTORIA

### 2.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O apartamento avaliando é parte integrante do Condomínio L'acqua Residencial Clube e está localizado na Rua Dona Júlia César Ferreira nº 330 o qual a quadra é formada pelos seguintes logradouros: Rua Américo Batista, Rua Maria de Fátima, Rua Agostinho Luis Piato, Av. Armando Ítalo Setti e finalizando na Rua Dona Júlia César Ferreira.

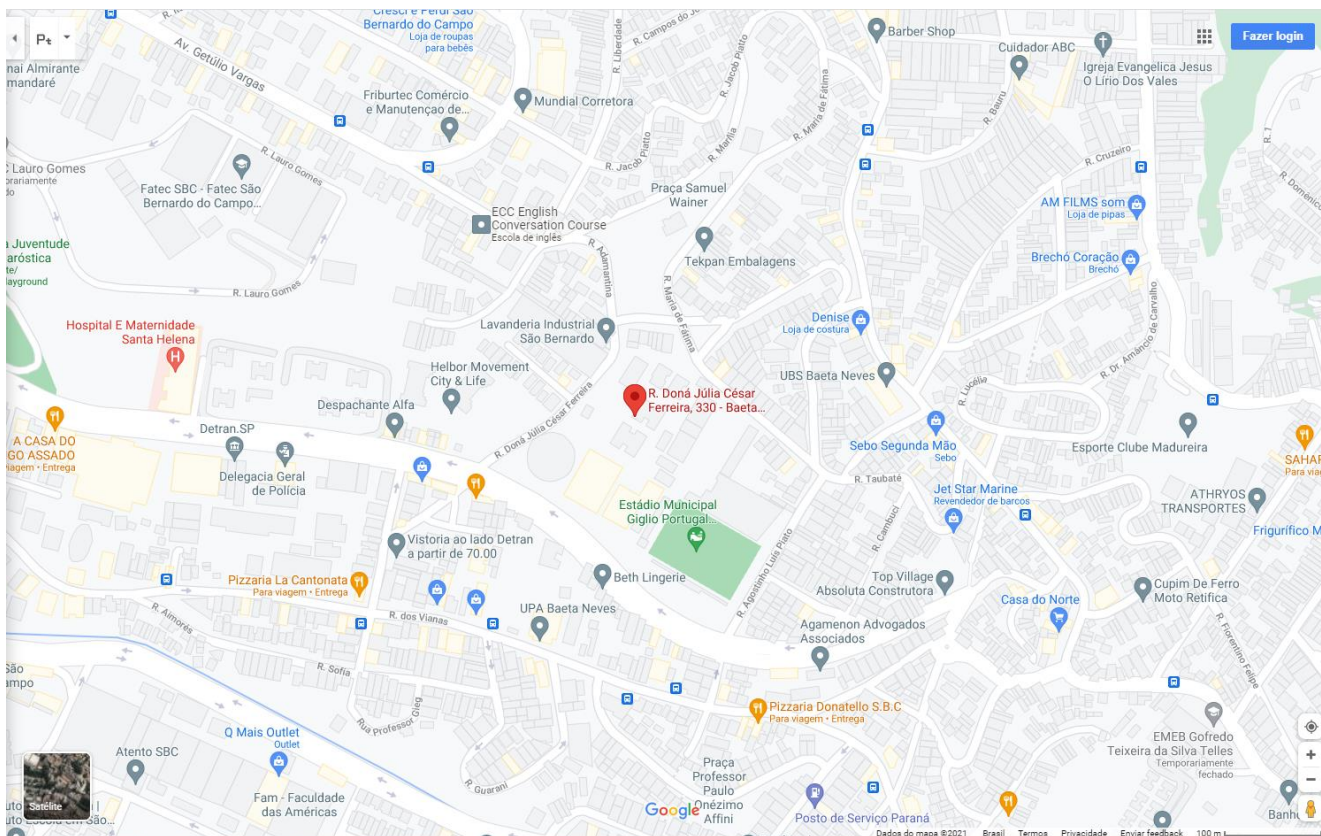


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (REF. GOOGLE MAPS)

## 2.2 INFORMAÇÕES DA REGIÃO

O condomínio do apartamento avaliando está localizado na Zona de Uso Diversificado 1 (ZUD 1) e de acordo com a Planta Genérica de Valores do Município, situa-se no Setor Fiscal 004 e Quadra 047 conforme indicado no mapa na sequência.



FIGURA 2 – LEGENDA DO MAPA 2 – ZONEAMENTO, DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO.

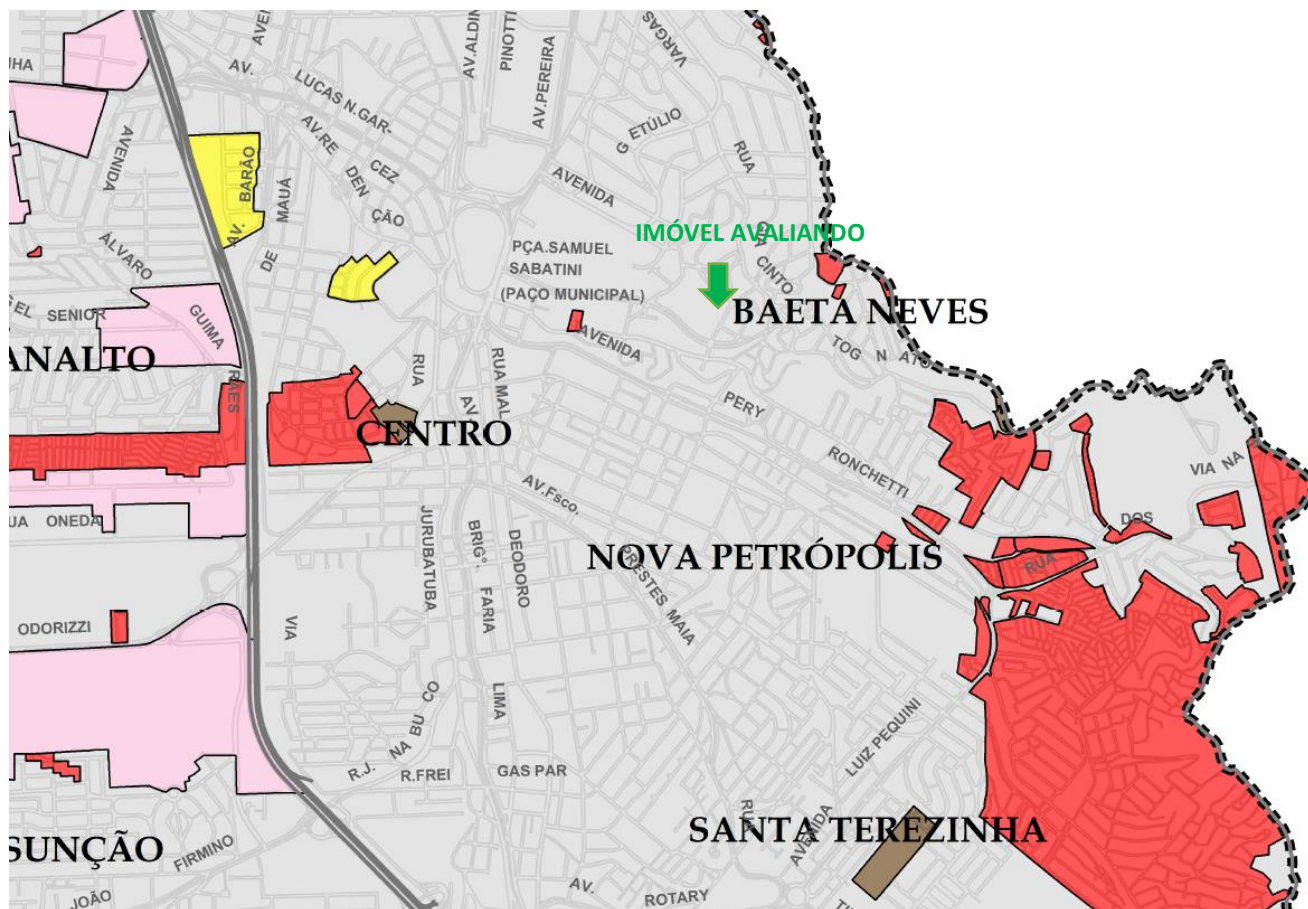


FIGURA 3 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO PERANTE MAPA DE ZONEAMENTO DA CIDADE DE SÃO BERNARDO DO CAMPO (REF. MAPA 2, LEI Nº 6.222, DE 3 DE SETEMBRO DE 2012).

A região onde se localiza o imóvel avaliando possui uso misto, residencial (unifamiliar e multifamiliar), 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 instalada na Av. Armando Ítalo Setti e Av. Pereira Barreto.

Situa-se próximo a região central do município de São Bernardo do Campo e próximo ao Paço Municipal e de vias públicas de tráfego intenso, em especial a Av. Pereira Barreto, Av. Brigadeiro Faria Lima e Av. Lucas Nogueira Garcez, 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 e por residências unifamiliares, comércio, institucional e de utilidade pública perfazendo os bairros Nova Petrópolis, Jardim do Mar, e Baeta Neves, entre outros conforme figura abaixo:



O acesso a portaria do condomínio se dá pela Rua Dona Júlia César Ferreira e possui porteiro presencial para controle de acesso de pessoas e veículos.

No momento da vistoria a maior parte da área comum estava sendo reformada, com acesso restrito aos ambientes, sendo que o condomínio possui: entrada de serviço com área administrativa, entrada principal com pé-direito triplo, ampla área aberta com jardins, piscina adulto e infantil, salão de festas adulto e infantil, quadra poliesportiva, churrasqueira, cinema, playground e salão de jogos.

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



FOTO 3 – VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DA NUMERAÇÃO DO CONDOMÍNIO E DA ÁREA DE ENTRADA PARA AS GARAGENS.



FOTO 4 – VISTA GERAL DA FACHADA DO CONDOMÍNIO.



FOTO 5 – VISTA DA PORTARIA DE ACESSO E CONTROLE. À ESQUERDA PORTARIA DE VISITANTES E À DIREITA PORTARIA E ACESSO DE PRESTADORES DE SERVIÇO E DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO.



FOTO 6 – VISTA DO HALL SOCIAL PRINCIPAL DE ENTRADA AO CONDOMÍNIO.

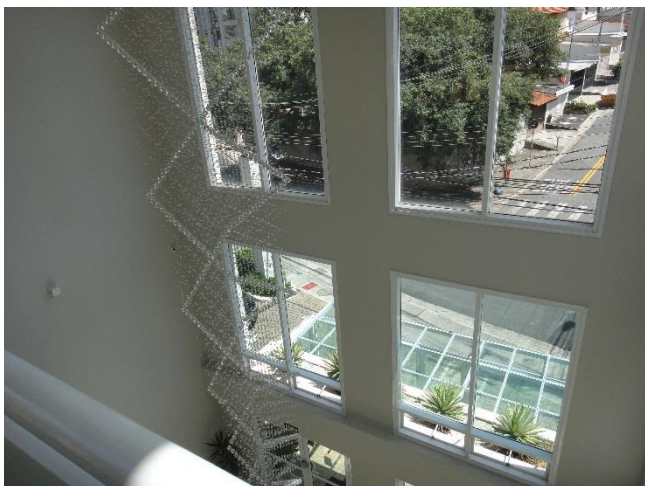


FOTO 7 – VISTA DO PÉ DIREITO TRIPLO E ACESSO A ÁREA COMUM RECREATIVA DO CONDOMÍNIO ATRAVÉS DE ELEVADOR PEP HALL SOCIAL.



FOTO 8 – VISTA DA CHEGADA NO PAVIMENTO RECREATIVO DO CONDOMÍNIO.



FOTO 9 – VISTA GERAL DO PAVIMENTO RECREATIVO, EM REFORMA.



FOTO 10 – OUTRA VISTA DA ÁREA EXTERNA.



FOTO 11 – VISTA DO BLOCO 1.



FOTO 12 – VISTA DO BLOCO 2.



FOTO 13 – VISTA PARCIAL DA ÁREA DA PISCINA.



FOTO 14 – CONTINUAÇÃO DA FOTO ANTERIOR.



FOTO 15 – VISTA DO PLAYGROUND.



FOTO 16 – VISTA PARCIAL DO SALÃO DE JOGOS.



FOTO 17 – VISTA PARCIAL DO SALÃO DE FESTAS INFANTIL.



FOTO 18 – VISTA PARCIAL DO SALÃO DE FESTAS ADULTO.



FOTO 19 – VISTA PARCIAL DA ÁREA DA CHURRASQUEIRA.



FOTO 20 – VISTA DA QUADRA POLIESPORTIVA.



FOTO 21 – VISTA GERAL DA ÁREA DAS GARAGENS (1º OU 2º SUBRESOLOS).

### 3.2 IMÓVEL AVALIANDO - APARTAMENTO

O imóvel avaliando possui matrícula nº 134.714 registrada no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

O apartamento avaliando é o de nº 151 (localizado no 15º andar do Bloco 1) e possui área privativa de 130,47m<sup>2</sup>, tendo sala de jantar conjugada com a sala de TV, varanda gourmet dotada de churrasqueira, cozinha, lavanderia, home office, lavabo, duas suítes e um dormitório. A configuração original da planta previa 4 dormitórios, sendo reformado, retirando o 4º dormitório do lugar onde hoje é a sala de estar/TV. A unidade possui o direito ao uso de duas vagas de garagem de uso rotativo a cada sorteio (demarcadas atualmente com nº 183).

Possui piso laminado, piso cerâmico e piso em porcelanato; na cozinha, lavanderia e banheiros possui revestimento cerâmico até o teto e demais paredes com pintura ou aplicação de papel de parede.

Segue abaixo fotos do apartamento para a sua devida caracterização:



FOTO 22 – VISTA DA SALA DE JANTAR COM ACESSO AO TERRAÇO GOURMET.



FOTO 23 – OUTRA VISTA DA SALA DE JANTAR PARA A SALA DE ESTAR E DE TV.



FOTO 24 – VISTA PARA A SALA DE JANTAR.



FOTO 25 – VISTA DO ESCRITÓRIO HOME OFFICE.

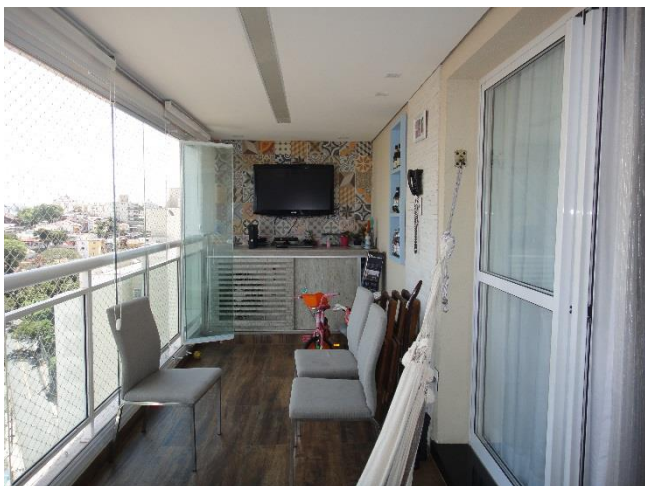


FOTO 26 – VISTA DA VARANDA GOURMET.

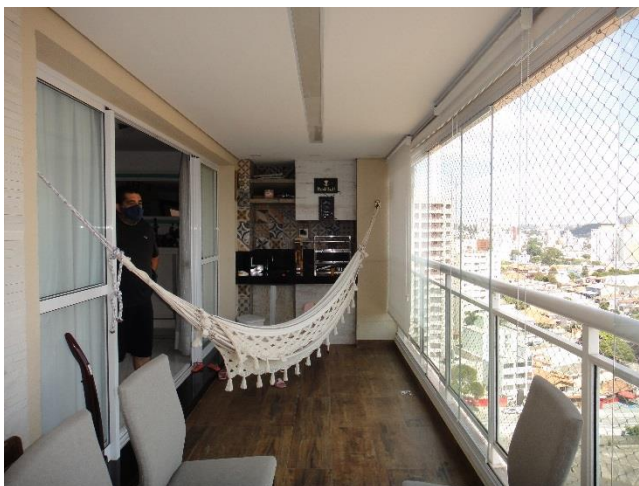


FOTO 27 – OUTRA VISTA DA VARANDA GOURMET.



FOTO 28 – VISTA DA COZINHA.



FOTO 29 – VISTA DA ENTRADA DE SERVIÇO PARA A COZINHA.



FOTO 30 – OUTRA VISTA DA COZINHA.



FOTO 31 – VISTA DA LAVANDERIA.



FOTO 32 – VISTA DO LAVABO.



FOTO 33 – OUTRA VISTA DO LAVABO.



FOTO 34 – VISTA DA SUITE 1.



FOTO 35 – OUTRA VISTA DA SUITE 1.



FOTO 36 – VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO DA SUITE 1, COM ARMÁRIOS.



FOTO 37 – VISTA DO BANHEIRO DA SUITE 1.



FOTO 38 – CORREDOR DA ÁREA ÍNTIMA COM ARMÁRIO.



FOTO 39 – VISTA DA ENTRADA DA SUITE 2.



FOTO 40 – OUTRA VISTA DA SUITE 2.



FOTO 41 – OUTRA VISTA DA SUITE 2.



FOTO 42 – VISTA DO BANHEIRO DA SUITE 2.



FOTO 43 – VISTA DE UM DOS DORMITÓRIOS.



FOTO 44 – VISTA DAS ATUAIS GARAGENS VINCULADAS AO APARTAMENTO 151, BLOCO 1.

## 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 e do estudo de Índice de Unidades Padronizadas publicado em 2019 para compor essa classificação.

A construção será classificada como “apartamento padrão médio com elevador”, no intervalo médio, item 1.1.3 da tabela 5 (índice de Unidades Padronizadas), com respectivo valor de 5,075 de  $R_8N$ .

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

#### 1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

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

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



FIGURA 5 – DEFINIÇÃO DE APARTAMENTO DE PADRÃO MÉDIO PELA NORMA DO IBAPE/SP.

#### 4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme vistoria pode se avaliar que o apartamento em questão possui boa conservação, aparentando uma condição nova, sendo classificado seu estado de conservação, conforme Quadro 1 do Estudo do IBAPE/SP, “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, como o item “d”, explicitado como “estado da edificação entre regular e necessitando de reparos simples”, e ainda segundo a referida Norma:

“Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa”.

Seguindo a referida Norma, sendo o apartamento classificado como de 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 0,8797.

#### 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 o número de dormitórios, área útil da unidade autônoma, a quantidade de vagas de garagem, possuir varanda gourmet e também o mesmo padrão construtivo.

A pesquisa resultou em 17 (dezessete) elementos comparativos conforme Anexo II, sendo efetivamente utilizados todos os elementos comparativos após saneamento da amostra.

Diante do exposto, a avaliação do apartamento 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 Bernardo do Campo 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 item V – Tabela de Índices do estudo de Índices das Unidades Padronizadas do IBAPE/SP;
- **Estado de conservação e obsolescência:** utilizados o Quadro 1 e a Tabela 1 da Norma IBAPE/SP “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” checamos o valor K para cálculo do fator de obsolescência  $F_{oc}$ .

Utilizando-se do parâmetro de proporcionalidade entre terreno e construção considerado em 30% e 70% respectivamente, 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, não sendo observado nenhum fator heterogeneizante da amostra, sendo utilizados todos os fatores apresentados para saneamento da amostra colhida.

VALIDAÇÃO DOS FATORES				
COEFICIENTE	TIPO	UTILIZAÇÃO		RESULTADO
		ISOLADO	AUSENTE NO CONJUNTO	
			15,46	
ÁREA	COMPLEMENTAR	12,63	7,11	USAR
TRANSPOSIÇÃO	OBRIGATÓRIO	2,37	4,60	USAR
PADRÃO	OBRIGATÓRIO	9,48	10,24	USAR
DEPRECIÇÃO	OBRIGATÓRIO	14,70	9,81	USAR
			9,60	

FIGURA 6 – FATORES UTILIZADOS NOS CÁLCULOS.

#### 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	6.575,54
DP DA AMOSTRA	684,88
ELEMENTOS UTILIZADOS	17
GRAUS DE LIBERDADE	16
AMPLITUDE TOTAL	444,09
AMPLITUDE (%)	6,75%
GRAU DE PRECISÃO	III

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

- **Grau de fundamentação:** grau de fundamentação III de acordo com a Tabela 3 da NBR 14653-2:2011;
- **Enquadramento do laudo:** grau III 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% (6,75%), 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 homogêneo em apresentar elementos comparativos com as mesmas características do imóvel avaliando conforme demonstrado nas fichas das pesquisas (Anexo II).

É possível encontrar outras tipologias de apartamento em oferta, porém o necessário para a realização da presente avaliação foi considerado, salientando-se como principais características a área privativa do apartamento avaliando, o número de vagas de garagem, a quantidade de dormitórios e possuir varanda gourmet. Com isso, as variáveis apresentadas interferem no valor de mercado do bem que está sendo avaliado.

#### 5. CONCLUSÃO

Portanto, após cálculos e saneamento da amostra, o apartamento número 151 (15º andar – Bloco 1) de 130,47m<sup>2</sup> de área privativa e respectivas vagas de garagem, localizado na Rua Dona Julia César Ferreira nº 330, bairro Baeta Neves, na cidade de São Bernardo do Campo, de propriedade da Sra. Gleice Vanessa Maximiano dos Santos, **foi avaliado a valor de mercado em R\$ 857.910,95 (oitocentos e cinquenta e sete mil, novecentos e dez reais e noventa e cinco centavos).**

Em valores redondos:

Área útil (m <sup>2</sup> )	Valor unitário saneado (R\$)	Valor Final (R\$)
130,47	6.575,54	857.910,95
	<b>ARREDONDAMENTO</b>	<b>858.000,00</b>

Data de referência da avaliação: maio de 2021.

## 6. ENCERRAMENTO

A signatária dá por encerrado o presente Laudo de Avaliação que possui 43 (quarenta e três) páginas digitadas e conferidas, incluso os anexos informados no sumário.

ENG<sup>a</sup> CIVIL - DANIELA BIAZOTTI  
PROCESSO DIGITAL 1029546-50.2017.8.26.0564

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)	
<b>AVALIANDO</b>				<b>130,47</b>			<b>540,25</b>			
01	R\$ 990.000,00	0,90	6.829,16	130,47	1,00	R\$ 6.829,16	540,25	1,00	R\$ 6.829,16	
02	R\$ 950.000,00	0,90	6.553,23	130,47	1,00	R\$ 6.553,23	540,25	1,00	R\$ 6.553,23	
03	R\$ 912.000,00	0,90	6.291,10	130,47	1,00	R\$ 6.291,10	540,25	1,00	R\$ 6.291,10	
04	R\$ 920.000,00	0,90	6.346,29	130,47	1,00	R\$ 6.346,29	540,25	1,00	R\$ 6.346,29	
05	R\$ 890.000,00	0,90	6.139,34	130,47	1,00	R\$ 6.139,34	540,25	1,00	R\$ 6.139,34	
06	R\$ 890.000,00	0,90	6.139,34	130,47	1,00	R\$ 6.139,34	540,25	1,00	R\$ 6.139,34	
07	R\$ 900.000,00	0,90	6.208,32	130,47	1,00	R\$ 6.208,32	540,25	1,00	R\$ 6.208,32	
08	R\$ 950.000,00	0,90	6.553,23	130,47	1,00	R\$ 6.553,23	540,25	1,00	R\$ 6.553,23	
09	R\$ 1.050.000,00	0,90	7.243,04	130,47	1,00	R\$ 7.243,04	540,25	1,00	R\$ 7.243,04	
10	R\$ 858.000,00	0,90	5.918,60	130,47	1,00	R\$ 5.918,60	540,25	1,00	R\$ 5.918,60	
11	R\$ 729.000,00	0,90	5.549,35	118,23	1,10	R\$ 6.123,86	1.367,37	0,40	R\$ 2.192,56	
12	R\$ 790.000,00	0,90	6.013,70	118,23	1,10	R\$ 6.636,28	1.367,37	0,40	R\$ 2.376,02	
13	R\$ 775.000,00	0,90	5.977,89	116,68	1,12	R\$ 6.684,39	1.367,37	0,40	R\$ 2.361,87	
14	R\$ 819.000,00	0,90	6.317,28	116,68	1,12	R\$ 7.063,89	1.367,37	0,40	R\$ 2.495,97	
15	R\$ 840.000,00	0,90	6.479,26	116,68	1,12	R\$ 7.245,02	1.367,37	0,40	R\$ 2.559,97	
16	R\$ 869.000,00	0,90	6.702,95	116,68	1,12	R\$ 7.495,15	1.367,37	0,40	R\$ 2.648,35	
17	R\$ 890.000,00	0,90	6.864,93	116,68	1,12	R\$ 7.676,27	1.367,37	0,40	R\$ 2.712,34	
<b>MÉDIA</b>			<b>6.360,41</b>			<b>6.655,68</b>			<b>4.798,16</b>	
<b>DESVIO PADRÃO</b>			<b>411,28</b>			<b>527,12</b>			<b>2.024,90</b>	
<b>COEF. VARIÇÃO</b>			<b>15,46</b>			<b>12,63</b>			<b>2,37</b>	


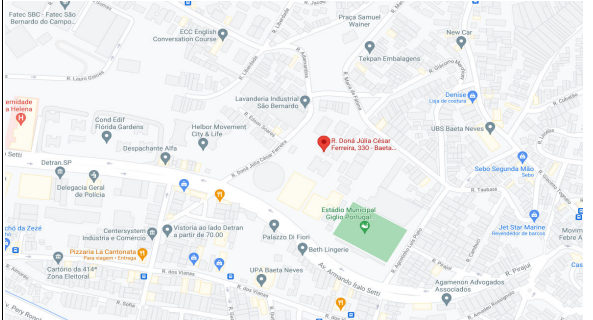
Nº	PADRÃO CONSTRUTIVO	FATOR PADRÃO	VARIÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	DEPRECIÇÃO		FATOR OBSOLESCÊNCIA	VARIÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	VARIÇÃO FINAL DO VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	SOMATÓRIO DOS FATORES	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$)	VERIFICAÇÃO DA VARIÇÃO
				Foc							
<b>AVALIANDO</b>	<b>5,075</b>			<b>0,8797</b>							
01	5,075	1,00	R\$ 6.829,16	0,8057		1,09	7.456,64	439,24	1,06	7.268,39	7.268,39
02	5,075	1,00	R\$ 6.553,23	0,8057		1,09	7.155,36	421,49	1,06	6.974,72	6.974,72
03	5,075	1,00	R\$ 6.291,10	0,8057		1,09	6.869,14	404,63	1,06	6.695,73	6.695,73
04	5,075	1,00	R\$ 6.346,29	0,8057		1,09	6.929,40	408,18	1,06	6.754,47	6.754,47
05	5,075	1,00	R\$ 6.139,34	0,8057		1,09	6.703,44	394,87	1,06	6.534,21	6.534,21
06	5,075	1,00	R\$ 6.139,34	0,8057		1,09	6.703,44	394,87	1,06	6.534,21	6.534,21
07	5,075	1,00	R\$ 6.208,32	0,8057		1,09	6.778,76	399,31	1,06	6.607,63	6.607,63
08	5,075	1,00	R\$ 6.553,23	0,8057		1,09	7.155,36	421,49	1,06	6.974,72	6.974,72
09	5,075	1,00	R\$ 7.243,04	0,8057		1,09	7.908,55	465,86	1,06	7.708,90	7.708,90
10	5,075	1,00	R\$ 5.918,60	0,8057		1,09	6.462,42	380,67	1,06	6.299,27	6.299,27
11	5,583	0,91	R\$ 5.044,41	0,8256		1,07	5.912,98	703,80	0,87	4.845,55	4.845,55
12	5,583	0,91	R\$ 5.466,51	0,8256		1,07	6.407,76	762,69	0,87	5.251,01	5.251,01
13	4,568	1,11	R\$ 6.641,37	0,8192		1,07	6.419,84	183,55	1,03	6.161,44	6.161,44
14	4,568	1,11	R\$ 7.018,43	0,8192		1,07	6.784,32	193,97	1,03	6.511,25	6.511,25
15	4,568	1,11	R\$ 7.198,39	0,8192		1,07	6.958,28	198,95	1,03	6.678,21	6.678,21
16	4,568	1,11	R\$ 7.446,91	0,8192		1,07	7.198,50	205,82	1,03	6.908,76	6.908,76
17	4,568	1,11	R\$ 7.626,86	0,8192		1,07	7.372,46	210,79	1,03	7.075,72	7.075,72
<b>MÉDIA</b>			<b>6.509,68</b>				<b>6.892,74</b>			<b>6.575,54</b>	
<b>DESVIO PADRÃO</b>			<b>686,70</b>				<b>468,91</b>			<b>684,88</b>	
<b>COEF. VARIÇÃO</b>			<b>9,48</b>				<b>14,70</b>			<b>9,60</b>	


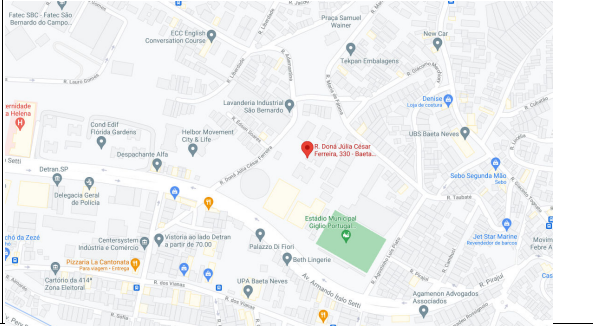
Nº	VERIFICAÇÃO DOS FATORES										
	Vu FINAL HOMOGENEIZADO	VARIÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	ÁREA		TRANSPOSIÇÃO		PADRÃO CONSTRUTIVO		DEPRECIÇÃO		
			Vu AJUSTADO (-) FATOR	ÁREA	VARIÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	Vu AJUSTADO (-) FATOR	VARIÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	Vu AJUSTADO (-) FATOR	VARIÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	Vu AJUSTADO (-) FATOR	
<b>AVALIANDO</b>											
01	7.268,39	-						0,00		6.274,8	6.640,91
02	6.974,72	-						0,00		6.021,3	6.372,59
03	6.695,73	-						0,00		5.780,4	6.117,69
04	6.754,47	-						0,00		5.831,1	6.171,35
05	6.534,21	-						0,00		5.641,0	5.970,11
06	6.534,21	-						0,00		5.641,0	5.970,11
07	6.607,63	-						0,00		5.704,4	6.037,19
08	6.974,72	-						0,00		6.021,3	6.372,59
09	7.708,90	-						0,00		6.651,5	7.043,39
10	6.299,27	-						0,00		5.432,8	5.755,46
11	4.845,55	574,51			3.356,80		8.202,35	-504,94	5.350,49	363,63	4.481,92
12	5.251,01	622,58			3.637,68		8.888,69	-547,19	5.798,20	394,06	4.856,95
13	6.161,44	706,51			3.616,02		9.777,46	663,48	5.497,96	441,95	5.719,49
14	6.511,25	746,62			3.821,31		10.332,56	701,15	5.810,10	467,04	6.044,21
15	6.678,21	765,76			3.919,29		10.597,50	719,13	5.959,08	479,02	6.199,19
16	6.908,76	792,20			4.054,60		10.963,37	743,96	6.164,81	495,55	6.413,21
17	7.075,72	811,34			4.152,59		11.228,30	761,94	6.313,78	507,53	6.568,19
<b>MÉDIA</b>	<b>6.575,54</b>				<b>6.280,28</b>		<b>8.137,79</b>		<b>6.426,28</b>		<b>6.043,21</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>684,88</b>				<b>883,56</b>		<b>1.770,62</b>		<b>627,55</b>		<b>616,27</b>
<b>COEF. VARIÇÃO</b>	<b>9,60</b>				<b>7,11</b>		<b>4,60</b>		<b>10,24</b>		<b>9,81</b>


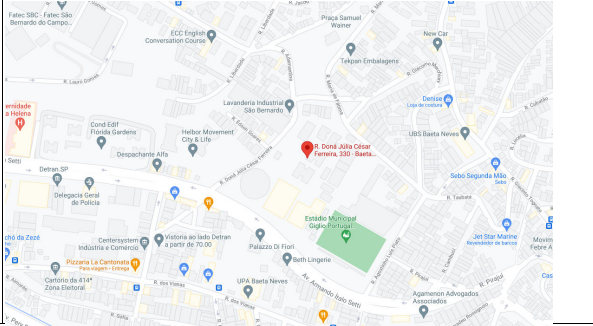
ENG<sup>a</sup> CIVIL - DANIELA BIAZOTTI  
 PROCESSO DIGITAL 1029546-50.2017.8.26.0564

<b>SANEAMENTO DA AMOSTRA</b>		
	<b>ORIGINAL</b>	<b>SANEAMENTO 1</b>
01	7.268,39	
02	6.974,72	
03	6.695,73	
04	6.754,47	
05	6.534,21	
06	6.534,21	
07	6.607,63	
08	6.974,72	
09	7.708,90	
10	6.299,27	
11	4.845,55	
12	5.251,01	
13	6.161,44	
14	6.511,25	
15	6.678,21	
16	6.908,76	
17	7.075,72	
<b>MÉDIA</b>	<b>6.575,54</b>	
<b>DP</b>	<b>684,88</b>	
<b>MÉDIA +30%</b>	<b>8.548,20</b>	
<b>MÉDIA -30%</b>	<b>4.602,88</b>	
<b>Nº ELEMENTOS</b>	<b>17</b>	

## 8. ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS


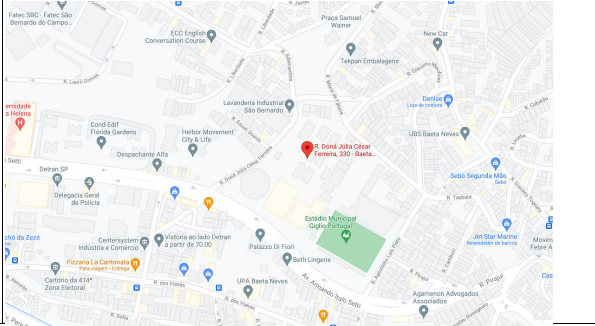
		IMÓVEL AVALIANDO		data da vistoria		
INFORMANTE	negócio realizado / oferta	venda / locação	valor ofertado ou negociado	24/03/2021		
	fonte de informação	nome do informante	telefones	tempo da oferta		
	endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet	valor do condomínio	R\$ 815,00	
OBSERVAÇÕES						
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	LOCALIZAÇÃO					
	endereço	RUA DONA JÚLIA CÉSAR FERREIRA Nº 330		cidade	SÃO BERNARDO DO CAMPO	
	nome do condomínio	L'ACQUA RESIDENCIAL CLUBE	complemento	meio de quadra ou esquina	BAETA NEVES	
	zoneamento	ZUD 1	setor fiscal	004	047	
MELHORAMENTOS PÚBLICOS						
rede de água	X	rede de esgoto	X	pavimentação	X	
coleta de lixo	X	iluminação pública	X	passageiros	X	
energia elétrica	X	transporte coletivo	X	gás canalizado	X	
PRÉDIO	INSTALAÇÕES DO PRÉDIO					
	salão de festas	X	quadra de esportes	X	piscina infantil e adulto	X
	portaria	X	salão de jogos	X	sauna	X
	playground	X	academia	X	espaço gourmet	X
idade (anos)	8	nº de pavimentos		nº elevadores sociais	2	
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	X	escritório	loja - salão comercial	testada da loja (m)	
	DIMENSÕES					
	área total (m²)		área privativa (m²)	130,47	ped. direito (m)	2,80
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)					
	suítes	2	dormitórios	1	sala	1
	lavabos	1	cozinha	1	banheiros	1
	outras dependências:	POSSUI DUAS VAGAS DE GARAGEM				
	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)	8	vida útil (anos)	60	valor residual (%)	20
	estado de conservação	(D)	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES	depreciação (%)	8,09	% de vida
padrão construtivo R8N	1.1.3 - APTO PADRÃO MÉDIO C/ ELEVADOR		coefic. intervalo de valores	MÉDIO	K (coef. Ross/Heideck) - interpolado	0,8497
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA						

INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 01		data da pesquisa	
	negócio realizado / oferta		06/05/2021	
	OFERTA	venda / locação	valor ofertado ou negociado	tempo da oferta
	QUINTO ANDAR IMÓVEIS	SR. VITOR	R\$ 990.000,00	12 MESES
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	LOCALIZAÇÃO			
	endereço		cidade	bairro
	RUA DONA JÚLIA CÉSAR FERREIRA Nº 330		SÃO BERNARDO DO CAMPO	BAETA NEVES
	nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano
L'ACQUA RESIDENCIAL CLUBE	9º ANDAR	MEIO DE QUADRA		
zoneamento	setor fiscal	quadra	índice fiscal 2 / ano	
ZUD 1	004	047	540,25 2021	
PRÉDIO	MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
	rede de água	X	rede de esgoto	X
	coleta de lixo	X	iluminação pública	X
	energia elétrica	X	transporte coletivo	X
UNIDADE OU CONJUNTO	INSTALAÇÕES DO PRÉDIO			
	salão de festas	X	quadra de esportes	X
	portaria	X	salão de jogos	X
	playground	X	academia	X
idade (anos)	8	nº de pavimentos	nº elevadores sociais	2
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	
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA	USO			
	apartamento	X	escritório	loja - salão comercial
	DIMENSÕES			
	área total (m²)	área privativa (m²)	130,47	2,80
DEPRECIÇÃO	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)			
	suítes	2	dormitórios	1
	lavabos	1	cozinha	1
	outras dependências: POSSUI DUAS VAGAS DE GARAGEM			
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA	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)	8	vida útil (anos)	60
	estado de conservação	( E )	REPAROS SIMPLES	depreciação (%)
	padrão construtivo R8N	1.1.3 - APTO PADRÃO MÉDIO C/ ELEVADOR		coefic. intervalo de valores
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA	valor residual (%)		20	% de vida
	depreciação (%)		18,10	K (coef. Ross/Heideck) - interpolado
	coefic. intervalo de valores		MÉDIO	5,075
	valor residual (%)		13,33%	0,7571
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA				


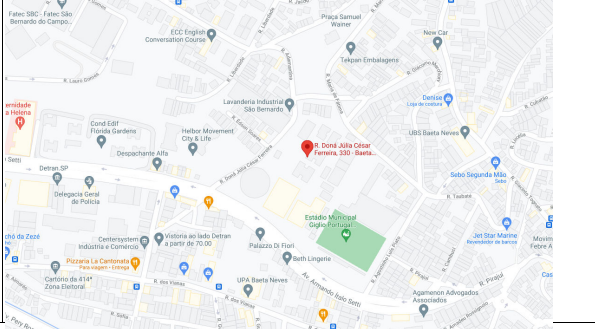
<b>FICHA DE PESQUISA Nº</b> 02		data da pesquisa	
<b>INFORMANTE</b>	negócio realizado / oferta	venda / locação	06/05/2021
	<b>OFERTA</b>	<b>VENDA</b>	tempo da oferta
	valor ofertado ou negociado	R\$ 950.000,00	11 MESES
fonte de informação	nome do informante	telefones	valor do condomínio
<b>QUINTO ANDAR IMÓVEIS</b>	<b>SR. VITOR</b>	11-4020-1955	R\$ 815,00
endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet	observações
<b>LOCALIZAÇÃO</b>			
endereço	cidade		bairro
<b>RUA DONA JÚLIA CÉSAR FERREIRA Nº 330</b>	<b>SÃO BERNARDO DO CAMPO</b>		<b>BAETA NEVES</b>
nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano
<b>L'ACQUA RESIDENCIAL CLUBE</b>	<b>19º ANDAR</b>	<b>MEIO DE QUADRA</b>	
zoneamento	setor fiscal	quadra	índice fiscal 2 / ano
<b>ZUD 1</b>	<b>004</b>	<b>047</b>	<b>540,25 2021</b>
<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>			
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
<b>INSTALAÇÕES DO PRÉDIO</b>			
salão de festas	X	quadra de esportes	X
portaria	X	salão de jogos	X
playground	X	academia	X
idade (anos)	8	nº de pavimentos	
		piscina infantil e adulto	X
		sauna	X
		salão de festas	X
		espaço gourmet	X
		brinquedoteca	X
		nº elevadores sociais	2
		nº de elevadores de serviço	2
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)</b>			
<b>HALL</b>		<b>ÁREAS COMUNS</b>	
forro	B	forro	B
revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B
piso	B	piso	B
<b>USO</b>			
apartamento	X	escritório	
		loja - salão comercial	
		testada da loja (m)	
<b>DIMENSÕES</b>			
área total (m²)		área privativa (m²)	2,80
		ped. direito (m)	4
		quantidade de aptos por pav.	
<b>DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)</b>			
suítes	2	dormitórios	1
lavabos	1	cozinha	1
outras dependências:	<b>POSSUI DUAS VAGAS DE GARAGEM</b>		
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>		<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>	
telhas / cobertura	B	<i>Áreas sociais</i>	
estrutura do telhado	B	revestimento interno	B
fechamento	B	forro	B
revestimento externo	B	piso	B
portas	B	<i>Áreas molhadas</i>	
janelas	B	revestimento interno	B
<b>INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)</b>			
elétrica	E	forro	B
hidráulica - água fria	E	piso	B
hidráulica - água quente	E		
internet	E		
telefone	E		
<b>DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>			
idade aparente (anos)	8	vida útil (anos)	60
valor residual (%)	20	% de vida	13,33%
estado de conservação	( E )	REPAROS SIMPLES	depreciação (%)
			18,10
padrão construtivo R8N	1.1.3 - APTO PADRÃO MÉDIO C/ ELEVADOR	coefic. intervalo de valores	MÉDIO
			5,075
<b>FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA</b>			


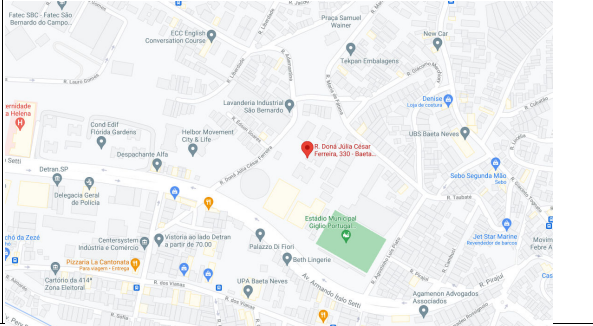



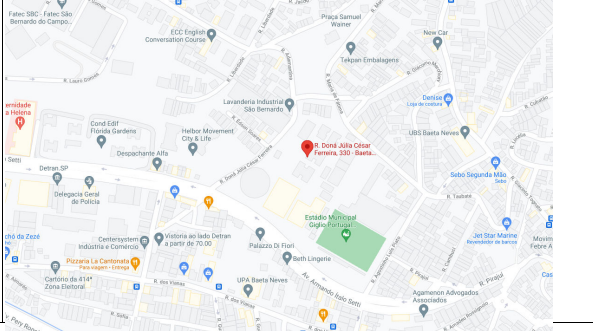



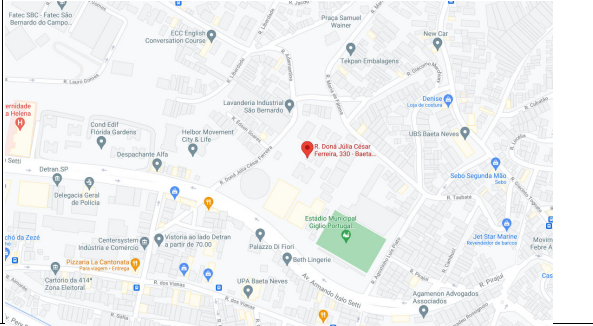
<b>FICHA DE PESQUISA Nº</b> 05		data da pesquisa	
<b>INFORMANTE</b>	negócio realizado / oferta	venda / locação	tempo da oferta
	<b>OFERTA</b>	<b>VENDA</b>	<b>10 MESES</b>
	valor ofertado ou negociado	<b>R\$ 890.000,00</b>	valor do condomínio
	fontes de informação	nomes do informante	<b>R\$ 830,00</b>
<b>LIMA IMÓVEIS</b>	<b>SR. LIMA</b>	telefones	
endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet	observações
<b>RUA DOS CIPRESTES</b>	<b>358</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>			
endereço		cidade	bairro
<b>RUA DONA JÚLIA CÉSAR FERREIRA Nº 330</b>		<b>SÃO BERNARDO DO CAMPO</b>	<b>BAETA NEVES</b>
nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano
<b>L'ACQUA RESIDENCIAL CLUBE</b>	<b>7º ANDAR</b>	<b>MEIO DE QUADRA</b>	
zoneamento	setor fiscal	quadra	índice fiscal 2 / ano
<b>ZUD 1</b>	<b>004</b>	<b>047</b>	<b>540,25 2021</b>
<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>			
rede de água	X	rede de esgoto	X
coleta de lixo	X	iluminação pública	X
energia elétrica	X	transporte coletivo	X
		pavimentação	X
		passagens	X
		gás canalizado	X
		águas pluviais	X
		urbanização	X
		guias e sarjetas	X
<b>INSTALAÇÕES DO PRÉDIO</b>			
salão de festas	X	quadra de esportes	X
portaria	X	salão de jogos	X
playground	X	academia	X
idade (anos)	8	nº de pavimentos	2
		piscina infantil e adulto	X
		sauna	X
		salão de festas	X
		espaço gourmet	X
		brinquedoteca	X
		nº elevadores sociais	2
		nº de elevadores de serviço	2
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)</b>			
HALL		ÁREAS COMUNS	
forro	B	forro	B
revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B
piso	B	piso	B
<b>USO</b>			
apartamento	X	escritório	
		loja - salão comercial	
		testada da loja (m)	
<b>DIMENSÕES</b>			
área total (m²)		área privativa (m²)	2,80
		ped. direito (m)	4
		quantidade de aptos por pav.	
<b>DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)</b>			
suítes	2	dormitórios	1
lavabos	1	cozinha	1
outras dependências:	<b>POSSUI DUAS VAGAS DE GARAGEM</b>		
		sala	1
		área de serviço	1
		banheiros	1
		depend. De empregada	
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>		<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>	
telhas / cobertura	B	<i>Áreas sociais</i>	
estrutura do telhado	B	revestimento interno	B
fechamento	B	forro	B
revestimento externo	B	piso	B
portas	B	<i>Áreas molhadas</i>	
janelas	B	revestimento interno	B
<b>INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)</b>			
elétrica	E	forro	B
hidráulica - água fria	E	piso	B
hidráulica - água quente	E		
internet	E		
telefone	E		
<b>DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>			
idade aparente (anos)	8	vida útil (anos)	60
estado de conservação	( E )	REPAROS SIMPLES	
padrão construtivo R8N	<b>1.1.3 - APTO PADRÃO MÉDIO C/ ELEVADOR</b>		
		valor residual (%)	20
		depreciação (%)	18,10
		coefic. intervalo de valores	MÉDIO
		% de vida	13,33%
		K (coef. Ross/Heideck) - interpolado	0,7571
			5,075
<b>FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA</b>			


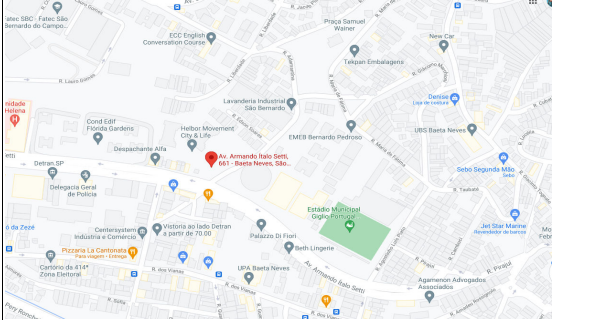
INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 06		data da pesquisa	
	negócio realizado / oferta		06/05/2021	
	OFERTA	venda / locação	valor ofertado ou negociado	tempo da oferta
		VENDA	R\$ 890.000,00	9 MESES
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	LOCALIZAÇÃO			
	endereço		cidade	bairro
	RUA DONA JÚLIA CÉSAR FERREIRA Nº 330		SÃO BERNARDO DO CAMPO	BAETA NEVES
	nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano
L'ACQUA RESIDENCIAL CLUBE	14º ANDAR	MEIO DE QUADRA		
zoneamento	setor fiscal	quadra	índice fiscal 2 / ano	
ZUD 1	004	047	540,25 2021	
PRÉDIO	MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
	rede de água	X	rede de esgoto	X
	coleta de lixo	X	pavimentação	X
	energia elétrica	X	iluminação pública	X
		passageiros	X	
		gás canalizado	X	
			guias e sarjetas	
			X	
			X	
			X	
UNIDADE OU CONJUNTO	INSTALAÇÕES DO PRÉDIO			
	salão de festas	X	quadra de esportes	X
	portaria	X	piscina infantil e adulto	X
	playground	X	sauna	X
idade (anos)	8	salão de jogos	X	
		academia	X	
		brinquedoteca	X	
		nº elevadores sociais	2	
		nº de elevadores de serviço	2	
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	
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA	USO			
	apartamento	X	escritório	loja - salão comercial
				testada da loja (m)
DEPRECIÇÃO	DIMENSÕES			
	área total (m²)	área privativa (m²)	130,47	ped. direito (m)
			2,80	quantidade de aptos por pav.
				4
DEPRECIÇÃO	DEPÊNDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)			
	suítes	2	dormitórios	1
	lavabos	1	sala	1
	outras depêndências:	POSSUI DUAS VAGAS DE GARAGEM		1
DEPRECIÇÃO	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)	8	vida útil (anos)	60
	estado de conservação	( E )	REPAROS SIMPLES	valor residual (%)
	padrão construtivo R8N	1.1.3 - APTO PADRÃO MÉDIO C/ ELEVADOR		20
DEPRECIÇÃO			depreciação (%)	18,10
			coefic. intervalo de valores	MÉDIO
			% de vida	13,33%
			K (coef. Ross/Heideck) - interpolado	0,7571
DEPRECIÇÃO				5,075
	FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA			


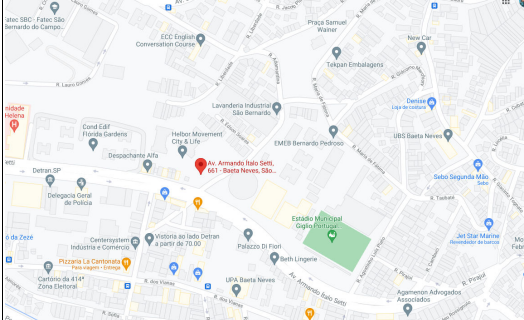
INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 07		data da pesquisa	
	negócio realizado / oferta		06/05/2021	
	OFERTA	venda / locação	valor ofertado ou negociado	tempo da oferta
		VENDA	R\$ 900.000,00	9 MESES
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	fonte de informação		valor do condomínio	
	CORRETOR AUTÔNOMO		R\$ 785,00	
	nome do informante		SR. FELIPE	
	endereço do informante		nº e complemento	
LOCALIZAÇÃO				
endereço		cidade		bairro
RUA DONA JÚLIA CÉSAR FERREIRA Nº 330		SÃO BERNARDO DO CAMPO		BAETA NEVES
nome do condomínio		complemento		índice fiscal 1 / ano
L'ACQUA RESIDENCIAL CLUBE		13º ANDAR		MEIO DE QUADRA
zoneamento		setor fiscal		quadra
ZUD 1		004		047
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	X	quadra de esportes	X	piscina infantil e adulto
portaria	X	salão de jogos	X	sauna
playground	X	academia	X	espaço gourmet
idade (anos)	8	nº de pavimentos	2	churrasqueira
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	X	escritório		loja - salão comercial
DIMENSÕES				
área total (m²)		área privativa (m²)	2,80	testada da loja (m)
DEPÊNDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)				
suítes	2	dormitórios	1	sala
lavabos	1	cozinha	1	banheiros
outras dependências:		POSSUI DUAS VAGAS DE GARAGEM		
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		
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)	8	vida útil (anos)	60	valor residual (%)
estado de conservação	( E )	REPAROS SIMPLES	130,47	20
padrão construtivo R8N	1.1.3 - APTO PADRÃO MÉDIO C/ ELEVADOR		coefic. intervalo de valores	MÉDIO
				% de vida
				13,33%
				depreciação (%)
				18,10
				K (coef. Ross/Heideck) - interpolado
				0,7571
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA				
				

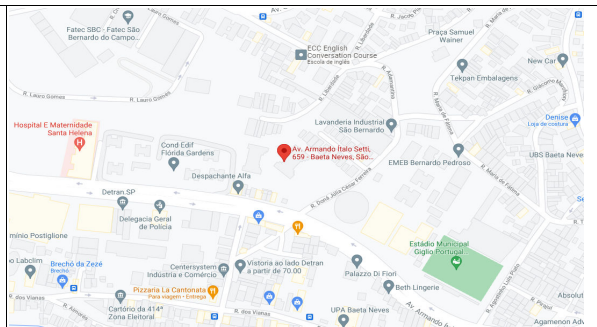

<b>FICHA DE PESQUISA Nº</b> 08		data da pesquisa	
<b>INFORMANTE</b>	negócio realizado / oferta	venda / locação	tempo da oferta
	<b>OFERTA</b>	<b>VENDA</b>	<b>9 MESES</b>
	valor ofertado ou negociado	<b>R\$ 950.000,00</b>	tempo da oferta
fonte de informação	nome do informante	telefones	valor do condomínio
<b>CORRETOR AUTÔNOMO</b>	<b>SR. FELIPE</b>	<b>11-96696-4332</b>	<b>R\$ 785,00</b>
endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet	observações
<b>LOCALIZAÇÃO</b>			
endereço	cidade	bairro	
<b>RUA DONA JÚLIA CÉSAR FERREIRA Nº 330</b>	<b>SÃO BERNARDO DO CAMPO</b>	<b>BAETA NEVES</b>	
nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano
<b>L'ACQUA RESIDENCIAL CLUBE</b>	<b>19º ANDAR</b>	<b>MEIO DE QUADRA</b>	
zoneamento	setor fiscal	quadra	índice fiscal 2 / ano
<b>ZUD 1</b>	<b>004</b>	<b>047</b>	<b>540,25 2021</b>
<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>			
rede de água	X	rede de esgoto	X
coleta de lixo	X	iluminação pública	X
energia elétrica	X	transporte coletivo	X
		pavimentação	X
		passageiros	X
		gás canalizado	X
		águas pluviais	X
		urbanização	X
		guias e sarjetas	X
<b>INSTALAÇÕES DO PRÉDIO</b>			
salão de festas	X	quadra de esportes	X
portaria	X	salão de jogos	X
playground	X	academia	X
idade (anos)	8	nº de pavimentos	2
		piscina infantil e adulto	X
		sauna	X
		salão de festas	X
		espaço gourmet	X
		brinquedoteca	X
		nº elevadores sociais	2
		nº de elevadores de serviço	2
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)</b>			
<b>HALL</b>		<b>ÁREAS COMUNS</b>	
forro	B	forro	B
revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B
piso	B	piso	B
<b>USO</b>			
apartamento	X	escritório	
		loja - salão comercial	
		testada da loja (m)	
<b>DIMENSÕES</b>			
área total (m²)		área privativa (m²)	2,80
		ped. direito (m)	4
		quantidade de aptos por pav.	
<b>DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)</b>			
suítes	2	dormitórios	1
lavabos	1	cozinha	1
outras dependências:	<b>POSSUI DUAS VAGAS DE GARAGEM</b>		
		sala	1
		área de serviço	1
		banheiros	1
		depend. De empregada	
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>		<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>	
telhas / cobertura	B	<i>Áreas sociais</i>	
estrutura do telhado	B	revestimento interno	B
fechamento	B	forro	B
revestimento externo	B	piso	B
portas	B	<i>Áreas molhadas</i>	
janelas	B	revestimento interno	B
<b>INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)</b>			
elétrica	E	forro	B
hidráulica - água fria	E	piso	B
hidráulica - água quente	E		
internet	E		
telefone	E		
<b>DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>			
idade aparente (anos)	8	vida útil (anos)	60
estado de conservação	( E )	REPAROS SIMPLES	
padrão construtivo R8N	1.1.3 - APTO PADRÃO MÉDIO C/ ELEVADOR		
		valor residual (%)	20
		depreciação (%)	18,10
		coefic. intervalo de valores	MÉDIO
		% de vida	13,33%
		K (coef. Ross/Heideck) - interpolado	0,7571
			5,075
<b>FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA</b>			


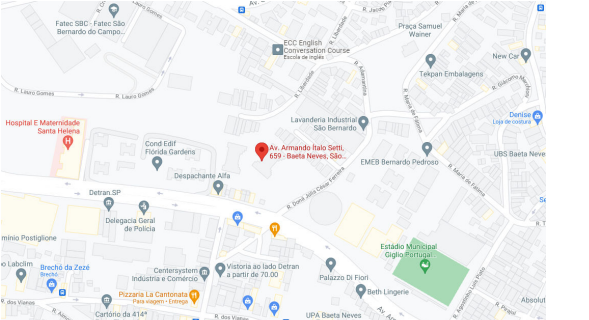
<b>FICHA DE PESQUISA Nº</b> 09		data da pesquisa	
<b>INFORMANTE</b>	negócio realizado / oferta	venda / locação	06/05/2021
	<b>OFERTA</b>	<b>VENDA</b>	tempo da oferta
	valor ofertado ou negociado	R\$ 1.050.000,00	15 MESES
fonte de informação	nome do informante	telefones	valor do condomínio
<b>CORRETOR AUTÔNOMO</b>	<b>SR. FELIPE</b>	11-96696-4332	R\$ 800,00
endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet	observações
<b>LOCALIZAÇÃO</b>			
endereço	cidade	bairro	
<b>RUA DONA JÚLIA CÉSAR FERREIRA Nº 330</b>	<b>SÃO BERNARDO DO CAMPO</b>	<b>BAETA NEVES</b>	
nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano
<b>L'ACQUA RESIDENCIAL CLUBE</b>	<b>17º ANDAR</b>	<b>MEIO DE QUADRA</b>	
zoneamento	setor fiscal	quadra	índice fiscal 2 / ano
<b>ZUD 1</b>	<b>004</b>	<b>047</b>	<b>540,25 2021</b>
<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>			
rede de água	X	rede de esgoto	X
coleta de lixo	X	iluminação pública	X
energia elétrica	X	transporte coletivo	X
		pavimentação	X
		passageiros	X
		gás canalizado	X
		águas pluviais	X
		urbanização	X
		guias e sarjetas	X
<b>INSTALAÇÕES DO PRÉDIO</b>			
salão de festas	X	quadra de esportes	X
portaria	X	salão de jogos	X
playground	X	academia	X
idade (anos)	8	nº de pavimentos	
		piscina infantil e adulto	X
		sauna	X
		salão de festas	X
		espaço gourmet	X
		brinquedoteca	X
		nº elevadores sociais	2
		nº de elevadores de serviço	2
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)</b>			
HALL		ÁREAS COMUNS	
forro	B	forro	B
revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B
piso	B	piso	B
<b>USO</b>			
apartamento	X	escritório	
		loja - salão comercial	
		testada da loja (m)	
<b>DIMENSÕES</b>			
área total (m²)		área privativa (m²)	2,80
		até direito (m)	4
		quantidade de aptos por pav.	
<b>DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)</b>			
suítes	2	dormitórios	1
lavabos	1	cozinha	1
outras dependências:	<b>POSSUI DUAS VAGAS DE GARAGEM</b>		
		sala	1
		banheiros	1
		área de serviço	1
		depend. De empregada	
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>		<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>	
telhas / cobertura	B	<i>Áreas sociais</i>	
estrutura do telhado	B	revestimento interno	B
fechamento	B	forro	B
revestimento externo	B	piso	B
portas	B	<i>Áreas molhadas</i>	
janelas	B	revestimento interno	B
<b>INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)</b>			
elétrica	E	forro	B
hidráulica - água fria	E	piso	B
hidráulica - água quente	E		
internet	E		
telefone	E		
<b>DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>			
idade aparente (anos)	8	vida útil (anos)	60
estado de conservação	( E )	REPAROS SIMPLES	
padrão construtivo R8N	1.1.3 - APTO PADRÃO MÉDIO C/ ELEVADOR		
		valor residual (%)	20
		depreciação (%)	18,10
		coefic. intervalo de valores	MÉDIO
		% de vida	K (coef. Ross/Heideck) - interpolado
			0,7571
			5,075
<b>FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA</b>			

<b>FICHA DE PESQUISA Nº</b> 10		data da pesquisa	
<b>INFORMANTE</b>	negócio realizado / oferta	venda / locação	tempo da oferta
	<b>OFERTA</b>	<b>VENDA</b>	<b>10 MESES</b>
	valor ofertado ou negociado	<b>R\$ 858.000,00</b>	tempo da oferta
fonte de informação	nome do informante	telefones	valor do condomínio
<b>EDNA AZEVEDO IMÓVEIS</b>	<b>SR. EDILENE</b>	<b>11-4451-1300</b>	<b>R\$ 800,00</b>
endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet	observações
<b>RUA XAVANTES</b>	<b>151</b>		
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>		
	endereço	cidade	bairro
	<b>RUA DONA JÚLIA CÉSAR FERREIRA Nº 330</b>	<b>SÃO BERNARDO DO CAMPO</b>	<b>BAETA NEVES</b>
	nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina
	<b>L'ACQUA RESIDENCIAL CLUBE</b>	<b>7º ANDAR</b>	<b>MEIO DE QUADRA</b>
zoneamento	setor fiscal	quadra	índice fiscal 2 / ano
<b>ZUD 1</b>	<b>004</b>	<b>047</b>	<b>540,25 2021</b>
<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>			
rede de água	X	rede de esgoto	X
coleta de lixo	X	iluminação pública	X
energia elétrica	X	transporte coletivo	X
		pavimentação	X
		passageiros	X
		gás canalizado	X
		águas pluviais	X
		urbanização	X
		guias e sarjetas	X
<b>PRÉDIO</b>	<b>INSTALAÇÕES DO PRÉDIO</b>		
	salão de festas	X	quadra de esportes
	portaria	X	salão de jogos
	playground	X	academia
	idade (anos)	8	nº de pavimentos
	X	piscina infantil e adulto	
	X	sauna	
	X	espaço gourmet	
	X	churrasqueira	
	2	nº elevadores sociais	
	2	nº de elevadores de serviço	
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)</b>			
<b>HALL</b>		<b>ÁREAS COMUNS</b>	
forro	B	forro	B
revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B
piso	B	piso	B
<b>USO</b>			
apartamento	X	escritório	loja - salão comercial
			testada da loja (m)
<b>DIMENSÕES</b>			
área total (m²)		área privativa (m²)	2,80
		ped. direito (m)	quantidade de aptos por pav.
			4
<b>DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)</b>			
suítes	2	dormitórios	1
lavabos	1	cozinha	1
outras dependências:	<b>POSSUI DUAS VAGAS DE GARAGEM</b>		1
		sala	1
		área de serviço	1
		banheiros	1
		depend. De empregada	
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>		<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>	
telhas / cobertura	B	<i>Áreas sociais</i>	
estrutura do telhado	B	revestimento interno	B
fechamento	B	forro	B
revestimento externo	B	piso	B
portas	B	<i>Áreas molhadas</i>	
janelas	B	revestimento interno	B
<b>INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)</b>			
elétrica	E	forro	B
hidráulica - água fria	E	piso	B
hidráulica - água quente	E		
internet	E		
telefone	E		
<b>DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>			
idade aparente (anos)	8	vida útil (anos)	60
estado de conservação	( E )	REPAROS SIMPLES	valor residual (%)
padrão construtivo R8N	1.1.3 - APTO PADRÃO MÉDIO C/ ELEVADOR		20
		coefic. intervalo de valores	depreciação (%)
			18,10
			% de vida
			13,33%
			K (coef. Ross/Heideck) - interpolado
			0,7571
<b>FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA</b>			


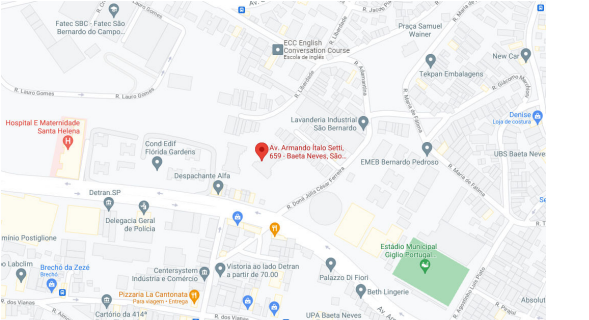
<b>FICHA DE PESQUISA Nº</b> 11		data da pesquisa	
<b>INFORMANTE</b>	negócio realizado / oferta	venda / locação	06/05/2021
	<b>OFERTA</b>	<b>VENDA</b>	<b>R\$ 729.000,00</b>
	tempo da oferta	15 MESES	
fonte de informação	nome do informante	telefones	valor do condomínio
<b>CORRETOR AUTÔNOMO</b>	<b>SR. RODNEY</b>	<b>11-95856-3498</b>	<b>R\$ 800,00</b>
endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet	observações
<b>LOCALIZAÇÃO</b>			
endereço		cidade	bairro
AV. ARMANDO ÍTALO SETTI Nº 661		SÃO BERNARDO DO CAMPO	BAETA NEVES
nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano
<b>CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IDEAL</b>	<b>10º ANDAR</b>	<b>MEIO DE QUADRA</b>	
zoneamento	setor fiscal	quadra	índice fiscal 2 / ano
<b>ZUD 1</b>	<b>004</b>	<b>050</b>	<b>1.367,37 2021</b>
<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>			
rede de água	X	rede de esgoto	X
coleta de lixo	X	iluminação pública	X
energia elétrica	X	transporte coletivo	X
		pavimentação	X
		passageiros	X
		gás canalizado	X
		águas pluviais	X
		urbanização	X
		guias e sarjetas	X
<b>INSTALAÇÕES DO PRÉDIO</b>			
salão de festas	X	quadra de esportes	X
portaria	X	salão de jogos	X
playground	X	academia	X
idade (anos)	5	nº de pavimentos	
		piscina infantil e adulto	X
		sauna	X
		salão de festas	X
		espaço gourmet	X
		brinquedoteca	X
		nº elevadores sociais	
		nº de elevadores de serviço	
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)</b>			
<b>HALL</b>		<b>ÁREAS COMUNS</b>	
forro	B	forro	B
revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B
piso	B	piso	B
<b>USO</b>			
apartamento	X	escritório	
		loja - salão comercial	
		testada da loja (m)	
<b>DIMENSÕES</b>			
área total (m²)		área privativa (m²)	118,23
		pé direito (m)	2,8
		quantidade de aptos por pav.	6
<b>DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)</b>			
suítes	3	dormitórios	
lavabos	1	cozinha	1
outras dependências:	<b>POSSUI DUAS VAGAS DE GARAGEM</b>		
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>		<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>	
telhas / cobertura	B	<i>Áreas sociais</i>	
estrutura do telhado	B	revestimento interno	B
fechamento	B	forro	B
revestimento externo	B	piso	B
portas	B	<i>Áreas molhadas</i>	
janelas	B	revestimento interno	B
<b>INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)</b>			
elétrica	E	forro	B
hidráulica - água fria	E	piso	B
hidráulica - água quente			
internet	E		
telefone	E		
<b>DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>			
idade aparente (anos)	5	vida útil (anos)	60
estado de conservação	( E )	REPAROS SIMPLES	
padrão construtivo R8N	1.1.3 - APTO PADRÃO MÉDIO C/ ELEVADOR		
valor residual (%)	20	% de vida	8,33%
depreciação (%)	18,10	K (coef. Ross/Heideck) - interpolado	0,7820
coefic. intervalo de valores	MÁX.	5,583	
<b>FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA</b>			

<b>FICHA DE PESQUISA Nº</b> 12		data da pesquisa	
<b>INFORMANTE</b>	negócio realizado / oferta	venda / locação	tempo da oferta
	<b>OFERTA</b>	<b>VENDA</b>	<b>10 MESES</b>
	valor ofertado ou negociado	<b>R\$ 790.000,00</b>	
fonte de informação	nome do informante	telefones	valor do condomínio
<b>CORRETOR AUTÔNOMO</b>	<b>SR. RODNEY</b>	<b>11-95856-3498</b>	<b>R\$ 800,00</b>
endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet	observações
<b>LOCALIZAÇÃO</b>			
endereço		cidade	bairro
<b>AV. ARMANDO ÍTALO SETTI Nº 661</b>		<b>SÃO BERNARDO DO CAMPO</b>	<b>BAETA NEVES</b>
nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano
<b>CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IDEAL</b>	<b>19º ANDAR</b>	<b>MEIO DE QUADRA</b>	
zoneamento	setor fiscal	quadra	índice fiscal 2 / ano
<b>ZUD 1</b>	<b>004</b>	<b>050</b>	<b>1.367,37 2021</b>
<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>			
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
<b>INSTALAÇÕES DO PRÉDIO</b>			
salão de festas	X	quadra de esportes	X
portaria	X	salão de jogos	X
playground	X	academia	X
idade (anos)	5	nº de pavimentos	
		piscina infantil e adulto	X
		sauna	X
		salão de festas	X
		espaço gourmet	X
		brinquedoteca	X
		nº elevadores sociais	
		nº de elevadores de serviço	
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)</b>			
<b>HALL</b>		<b>ÁREAS COMUNS</b>	
forro	<b>B</b>	forro	<b>B</b>
revestimento de paredes	<b>B</b>	revestimento de paredes	<b>B</b>
piso	<b>B</b>	piso	<b>B</b>
<b>USO</b>			
apartamento	X	escritório	
		loja - salão comercial	
		testada da loja (m)	
<b>DIMENSÕES</b>			
área total (m²)		área privativa (m²)	<b>118,23</b>
		pe direito (m)	<b>2,8</b>
		quantidade de aptos por pav.	<b>6</b>
<b>DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)</b>			
suítes	3	dormitórios	2
lavabos	1	cozinha	1
outras dependências:	<b>POSSUI DUAS VAGAS DE GARAGEM</b>		
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>		<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>	
telhas / cobertura	<b>B</b>	<i>Áreas sociais</i>	
estrutura do telhado	<b>B</b>	revestimento interno	<b>B</b>
fechamento	<b>B</b>	forro	<b>B</b>
revestimento externo	<b>B</b>	piso	<b>B</b>
portas	<b>B</b>	<i>Áreas molhadas</i>	
janelas	<b>B</b>	revestimento interno	<b>B</b>
<b>INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)</b>			
elétrica	<b>E</b>	forro	<b>B</b>
hidráulica - água fria	<b>E</b>	piso	<b>B</b>
hidráulica - água quente			
internet	<b>E</b>		
telefone	<b>E</b>		
<b>DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>			
idade aparente (anos)	5	vida útil (anos)	60
estado de conservação	<b>( E )</b>	REPAROS SIMPLES	
padrão construtivo R8N	<b>1.1.3 - APTO PADRÃO MÉDIO C/ ELEVADOR</b>		
valor residual (%)	<b>20</b>	% de vida	<b>8,33%</b>
depreciação (%)	<b>18,10</b>	K (coef. Ross/Heideck) - interpolado	<b>0,7820</b>
coefic. intervalo de valores	<b>MÁX.</b>		<b>5,583</b>
<b>FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA</b>			

<b>FICHA DE PESQUISA Nº</b> 13		data da pesquisa	
<b>INFORMANTE</b>	negócio realizado / oferta	venda / locação	06/05/2021
	<b>OFERTA</b>	<b>VENDA</b>	tempo da oferta
	valor ofertado ou negociado	R\$ 775.000,00	10 MESES
	fonte de informação	nome do informante	valor do condomínio
<b>DIDU IMÓVEIS</b>	<b>SR. EDSON</b>	11-2477-2663	R\$ 592,00
endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet	observações
<b>RUA ALEMANHA</b>	350		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>			
endereço		cidade	bairro
AV. ARMANDO ÍTALO SETTI Nº 659		SÃO BERNARDO DO CAMPO	BAETA NEVES
nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano
<b>EDIFÍCIO MOVEMENT CITY &amp; LIFE</b>	6º ANDAR	<b>MEIO DE QUADRA</b>	
zoneamento	setor fiscal	quadra	índice fiscal 2 / ano
<b>ZUD 1</b>	004	050	1.367,37 2021
<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>			
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
<b>INSTALAÇÕES DO PRÉDIO</b>			
salão de festas	X	quadra de esportes	X
portaria	X	salão de jogos	X
playground	X	academia	X
idade (anos)	6	nº de pavimentos	0
		piscina infantil e adulto	X
		sauna	X
		salão de festas	X
		espaço gourmet	X
		brinquedoteca	X
		nº elevadores sociais	0
		nº de elevadores de serviço	0
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)</b>			
HALL		ÁREAS COMUNS	
forro	B	forro	B
revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B
piso	B	piso	B
<b>USO</b>			
apartamento	X	escritório	
		loja - salão comercial	
		testada da loja (m)	
<b>DIMENSÕES</b>			
área total (m²)		área privativa (m²)	116,68
		pé direito (m)	2,8
		quantidade de aptos por pav.	8
<b>DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)</b>			
suítes	3	dormitórios	1
lavabos	1	cozinha	1
outras dependências:	POSSUI DUAS VAGAS DE GARAGEM		
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>		<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>	
telhas / cobertura	B	<i>Áreas sociais</i>	
estrutura do telhado	B	revestimento interno	B
fechamento	B	forro	B
revestimento externo	B	piso	B
portas	B	<i>Áreas molhadas</i>	
janelas	B	revestimento interno	B
<b>INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)</b>			
elétrica	E	forro	B
hidráulica - água fria	E	piso	B
hidráulica - água quente			
internet	E		
telefone	E		
<b>DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>			
idade aparente (anos)	6	vida útil (anos)	60
estado de conservação	( E )	REPAROS SIMPLES	
padrão construtivo R8N	1.1.3 - APTO PADRÃO MÉDIO C/ ELEVADOR		
		valor residual (%)	20
		depreciação (%)	18,10
		coefic. intervalo de valores	MÍN. 4,568
		% de vida	10,00%
		K (coef. Ross/Heideck) - interpolado	0,7740
<b>FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA</b>			
			

<b>FICHA DE PESQUISA Nº</b> 14		data da pesquisa	
<b>INFORMANTE</b>	negócio realizado / oferta	venda / locação	tempo da oferta
	<b>OFERTA</b>	<b>VENDA</b>	<b>15 MESES</b>
	fonte de informação	nome do informante	valor do condomínio
	<b>GIRONA BROKER IMÓVEIS</b>	<b>SRA. KAREN</b>	<b>R\$ 514,00</b>
endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet	observações
<b>RUA NOSSA SRA. DE LOURDES</b>	<b>272</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>			
endereço		cidade	bairro
<b>AV. ARMANDO ÍTALO SETTI Nº 659</b>		<b>SÃO BERNARDO DO CAMPO</b>	<b>BAETA NEVES</b>
nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano
<b>EDIFÍCIO MOVEMENT CITY &amp; LIFE</b>	<b>5º ANDAR</b>	<b>MEIO DE QUADRA</b>	
zoneamento	setor fiscal	quadra	índice fiscal 2 / ano
<b>ZUD 1</b>	<b>004</b>	<b>050</b>	<b>1.367,37 2021</b>
<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>			
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
<b>INSTALAÇÕES DO PRÉDIO</b>			
salão de festas	X	quadra de esportes	X
portaria	X	salão de jogos	X
playground	X	academia	X
idade (anos)	6	nº de pavimentos	0
		piscina infantil e adulto	X
		sauna	X
		salão de festas	X
		espaço gourmet	X
		brinquedoteca	X
		nº elevadores sociais	0
		nº de elevadores de serviço	0
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)</b>			
<b>HALL</b>		<b>ÁREAS COMUNS</b>	
forro	B	forro	B
revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B
piso	B	piso	B
<b>USO</b>			
apartamento	X	escritório	loja - salão comercial
			testada da loja (m)
<b>DIMENSÕES</b>			
área total (m²)		área privativa (m²)	116,68
		pé direito (m)	2,8
		quantidade de aptos por pav.	8
<b>DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)</b>			
suítes	3	dormitórios	2
lavabos	1	cozinha	1
outras dependências:	<b>POSSUI DUAS VAGAS DE GARAGEM</b>		banheiros
			1
		depend. De empregada	
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>		<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>	
telhas / cobertura	B	<i>Áreas sociais</i>	
estrutura do telhado	B	revestimento interno	B
fechamento	B	forro	B
revestimento externo	B	piso	B
portas	B	<i>Áreas molhadas</i>	
janelas	B	revestimento interno	B
<b>INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)</b>			
elétrica	E	forro	B
hidráulica - água fria	E	piso	B
hidráulica - água quente			
internet	E		
telefone	E		
<b>DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>			
idade aparente (anos)	6	vida útil (anos)	60
estado de conservação	( E )	REPAROS SIMPLES	valor residual (%)
padrão construtivo R8N	1.1.3 - APTO PADRÃO MÉDIO C/ ELEVADOR		20
			% de vida
			10,00%
			depreciação (%)
			18,10
			K (coef. Ross/Heideck) - interpolado
			0,7740
			coefic. intervalo de valores
			MÍN.
			4,568
<b>FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA</b>			

<b>FICHA DE PESQUISA Nº</b> 15		data da pesquisa	
<b>INFORMANTE</b>	negócio realizado / oferta	venda / locação	tempo da oferta
	<b>OFERTA</b>	<b>VENDA</b>	<b>12 MESES</b>
	valor ofertado ou negociado	<b>R\$ 840.000,00</b>	tempo da oferta
fonte de informação	nome do informante	telefones	valor do condomínio
<b>CORRETOR AUTÔNOMO</b>	<b>SR. FELIPE</b>	<b>11-96696-4332</b>	<b>R\$ 550,00</b>
endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet	observações
<b>LOCALIZAÇÃO</b>			
endereço		cidade	bairro
<b>AV. ARMANDO ÍTALO SETTI Nº 659</b>		<b>SÃO BERNARDO DO CAMPO</b>	<b>BAETA NEVES</b>
nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano
<b>EDIFÍCIO MOVEMENT CITY &amp; LIFE</b>	<b>3º ANDAR</b>	<b>MEIO DE QUADRA</b>	
zoneamento	setor fiscal	quadra	índice fiscal 2 / ano
<b>ZUD 1</b>	<b>004</b>	<b>050</b>	<b>1.367,37 2021</b>
<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>			
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
<b>INSTALAÇÕES DO PRÉDIO</b>			
salão de festas	X	quadra de esportes	X
portaria	X	salão de jogos	X
playground	X	academia	X
idade (anos)	6	nº de pavimentos	0
		piscina infantil e adulto	X
		sauna	X
		salão de festas	X
		espaço gourmet	X
		brinquedoteca	X
		nº elevadores sociais	0
		nº de elevadores de serviço	0
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)</b>			
<b>HALL</b>		<b>ÁREAS COMUNS</b>	
forro	B	forro	B
revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B
piso	B	piso	B
<b>USO</b>			
apartamento	X	escritório	
		loja - salão comercial	
		testada da loja (m)	
<b>DIMENSÕES</b>			
área total (m²)		área privativa (m²)	116,68
		até direito (m)	2,8
		quantidade de aptos por pav.	8
<b>DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)</b>			
suítes	3	dormitórios	2
lavabos	1	cozinha	1
outras dependências:	<b>POSSUI DUAS VAGAS DE GARAGEM</b>		
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>		<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>	
telhas / cobertura	B	<i>Áreas sociais</i>	
estrutura do telhado	B	revestimento interno	B
fechamento	B	forro	B
revestimento externo	B	piso	B
portas	B	<i>Áreas molhadas</i>	
janelas	B	revestimento interno	B
<b>INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)</b>			
elétrica	E	forro	B
hidráulica - água fria	E	piso	B
hidráulica - água quente			
internet	E		
telefone	E		
<b>DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>			
idade aparente (anos)	6	vida útil (anos)	60
estado de conservação	( E )	REPAROS SIMPLES	
padrão construtivo R8N	1.1.3 - APTO PADRÃO MÉDIO C/ ELEVADOR		
		valor residual (%)	20
		depreciação (%)	18,10
		coefic. intervalo de valores	MÍN. 4,568
		% de vida	10,00%
		K (coef. Ross/Heideck) - interpolado	0,7740
<b>FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA</b>			

<b>FICHA DE PESQUISA Nº</b> 16		data da pesquisa	
<b>INFORMANTE</b>	negócio realizado / oferta	venda / locação	tempo da oferta
	<b>OFERTA</b>	<b>VENDA</b>	<b>10 MESES</b>
	valor ofertado ou negociado	<b>R\$ 869.000,00</b>	valor do condomínio
	fontes de informação	nome do informante	<b>R\$ 550,00</b>
<b>HOMELAR IMÓVEIS</b>	<b>SR. VINÍCIUS</b>	telefones	observações
endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet	
<b>RUA JURUBATUBA</b>	<b>1350 - SALA 105</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>			
endereço		cidade	bairro
<b>AV. ARMANDO ÍTALO SETTI Nº 659</b>		<b>SÃO BERNARDO DO CAMPO</b>	<b>BAETA NEVES</b>
nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano
<b>EDIFÍCIO MOVEMENT CITY &amp; LIFE</b>	<b>18º ANDAR</b>	<b>MEIO DE QUADRA</b>	
zoneamento	setor fiscal	quadra	índice fiscal 2 / ano
<b>ZUD 1</b>	<b>004</b>	<b>050</b>	<b>1.367,37 2021</b>
<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>			
rede de água	X	rede de esgoto	X
coleta de lixo	X	iluminação pública	X
energia elétrica	X	transporte coletivo	X
		pavimentação	X
		passageiros	X
		gás canalizado	X
		águas pluviais	X
		urbanização	X
		guias e sarjetas	X
<b>INSTALAÇÕES DO PRÉDIO</b>			
salão de festas	X	quadra de esportes	X
portaria	X	salão de jogos	X
playground	X	academia	X
idade (anos)	6	nº de pavimentos	0
		piscina infantil e adulto	X
		sauna	X
		salão de festas	X
		espaço gourmet	X
		brinquedoteca	X
		nº elevadores sociais	0
		nº de elevadores de serviço	0
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)</b>			
HALL		ÁREAS COMUNS	
forro	B	forro	B
revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B
piso	B	piso	B
<b>USO</b>			
apartamento	X	escritório	
		loja - salão comercial	
		testada da loja (m)	
<b>DIMENSÕES</b>			
área total (m²)		área privativa (m²)	116,68
		ped. direito (m)	2,8
		quantidade de aptos por pav.	8
<b>DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)</b>			
suítes	3	dormitórios	2
lavabos	1	cozinha	1
outras dependências:	<b>POSSUI DUAS VAGAS DE GARAGEM</b>		banheiros
			1
		sala	
		área de serviço	
		depend. De empregada	
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>		<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>	
telhas / cobertura	B	<i>Áreas sociais</i>	
estrutura do telhado	B	revestimento interno	B
fechamento	B	forro	B
revestimento externo	B	piso	B
portas	B	<i>Áreas molhadas</i>	
janelas	B	revestimento interno	B
<b>INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)</b>			
elétrica	E	forro	B
hidráulica - água fria	E	piso	B
hidráulica - água quente			
internet	E		
telefone	E		
<b>DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>			
idade aparente (anos)	6	vida útil (anos)	60
estado de conservação	( E )	REPAROS SIMPLES	valor residual (%)
padrão construtivo R8N	1.1.3 - APTO PADRÃO MÉDIO C/ ELEVADOR		20
		coefic. intervalo de valores	depreciação (%)
			18,10
			K (coef. Ross/Heideck) - interpolado
			0,7740
			MÍN.
			4,568
<b>FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA</b>			

<b>FICHA DE PESQUISA Nº</b> 17		data da pesquisa	
<b>INFORMANTE</b>	negócio realizado / oferta	venda / locação	tempo da oferta
	<b>OFERTA</b>	<b>VENDA</b>	<b>12 MESES</b>
	fonte de informação	nome do informante	valor do condomínio
	<b>HOMELAR IMÓVEIS</b>	<b>SR. VINICIUS</b>	<b>R\$ 590,00</b>
endereço do informante	nº e complemento	e-mail / página da internet	observações
<b>RUA JURUBATUBA</b>	<b>1350 - SALA 105</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>			
endereço		cidade	bairro
<b>AV. ARMANDO ÍTALO SETTI Nº 659</b>		<b>SÃO BERNARDO DO CAMPO</b>	<b>BAETA NEVES</b>
nome do condomínio	complemento	meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano
<b>EDIFÍCIO MOVEMENT CITY &amp; LIFE</b>	<b>20º ANDAR</b>	<b>MEIO DE QUADRA</b>	
zoneamento	setor fiscal	quadra	índice fiscal 2 / ano
<b>ZUD 1</b>	<b>004</b>	<b>050</b>	<b>1.367,37 2021</b>
<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>			
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
<b>INSTALAÇÕES DO PRÉDIO</b>			
salão de festas	X	quadra de esportes	X
portaria	X	salão de jogos	X
playground	X	academia	X
idade (anos)	6	nº de pavimentos	0
		piscina infantil e adulto	X
		sauna	X
		salão de festas	X
		espaço gourmet	X
		brinquedoteca	X
		nº elevadores sociais	0
		nº de elevadores de serviço	0
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO (Bom, Regular e Mau)</b>			
HALL		ÁREAS COMUNS	
forro	B	forro	B
revestimento de paredes	B	revestimento de paredes	B
piso	B	piso	B
<b>USO</b>			
apartamento	X	escritório	loja - salão comercial
			testada da loja (m)
<b>DIMENSÕES</b>			
área total (m²)		área privativa (m²)	116,68
		pé direito (m)	2,8
		quantidade de aptos por pav.	8
<b>DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)</b>			
suítes	3	dormitórios	2
lavabos	1	cozinha	1
outras dependências:	<b>POSSUI DUAS VAGAS DE GARAGEM</b>		banheiros
			depend. De empregada
			1
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>		<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>	
telhas / cobertura	B	<i>Áreas sociais</i>	
estrutura do telhado	B	revestimento interno	B
fechamento	B	forro	B
revestimento externo	B	piso	B
portas	B	<i>Áreas molhadas</i>	
janelas	B	revestimento interno	B
<b>INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)</b>			
elétrica	E	forro	B
hidráulica - água fria	E	piso	B
hidráulica - água quente			
internet	E		
telefone	E		
<b>DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>			
idade aparente (anos)	6	vida útil (anos)	60
estado de conservação	( E )	REPAROS SIMPLES	valor residual (%)
padrão construtivo R8N	1.1.3 - APTO PADRÃO MÉDIO C/ ELEVADOR		20
			% de vida
			10,00%
			depreciação (%)
			18,10
			K (coef. Ross/Heideck) - interpolado
			0,7740
			coefic. intervalo de valores
			MÍN.
			4,568
<b>FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA</b>	