

Exmo.Sr.Dr.Juiz de Direito da 29ª Vara Cível
Foro Central da Capital de São Paulo

Processo: **583.00.2008.162369-8**

Ação: **Outros feitos**

Requerente: **Paulo Antonio Fernandes e outro(s).**

Requerido: **Audir Aquino Lubas e outro(s)**

*Diagam
em o laudo.
Protocolado em
01/10/15
583.00.2008.162369-8*

Cinthia Esteves de Castro Sampaio, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epígrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

T 158-298 OF. 01 OUT. 0017864-01/10/2015 13:55 016925

899



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

Índice

- 1) Preliminares
- 2) Vistoria
- 3) Método de Avaliação
 - 3.1) Método Comparativo Direto
- 4) Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária
- 5) Valores dos Imóveis
- 6) Conclusão..... 16
- 7) Levantamento Fotográfico
- 8) Pesquisa e Homogeneização do Método Comparativo
- 9) Encerramento
- 10) Anexo
 - Pesquisa de Mercado
 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - Conjunto nº81

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS FERNANDO NEVES AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 12:52, sob o número WJMJ23411386959. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014183-64.2023.8.26.0100 e código XJQ2O4gp.

1) Preliminares

Adotando-se metodologia específica e observando-se as características do imóvel, bem como o contexto regional em que se encontra, elaborou-se o laudo de avaliação, tendo o objetivo a apuração do respectivo valor de mercado do imóvel descrito a seguir:

Imóvel Objeto da Perícia:

Conjunto Comercial nº81, localizado no 8º andar do "Edifício Angélica Professional Offices", situado à Avenida Angélica, nº1.968 – 7º Subdistrito Consolação – São Paulo - SP.

Contendo a área privativa real de 37,150m², a área de garagem real de 30,610m², correspondente a uma vaga individual e indeterminada para carros exclusivamente de passeio, operada por manobrista, a área comum real de 19,180m², encerrando a área total de 86,940m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,2821% no terreno.

Contribuinte nº: 011.122.0017-7 (área maior)

Matrícula nº: 80.059 de 19/12/2005 – 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

As informações acima foram extraídas do laudo de avaliação realizado no ano de 2012, por esta perita, referente ao processo da 33ª Vara Cível Central da Capital, na Ação de Cobrança de Condomínio, processo nº: 583.00.2007.192799-8.

951



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

Conjunto Comercial nº82, localizado no 8º andar do "Edifício Angélica Professional Offices", situado à Avenida Angélica, nº1.968 – 7º Subdistrito Consolação – São Paulo - SP

Contendo a área privativa real de **37,150m²**, a área de garagem real de **30,610m²**, correspondente a uma vaga individual e indeterminada para carros exclusivamente de passeio, operada por manobrista, a área comum real de **19,180m²**, encerrando a área total de **86,940m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de **1,2821%** no terreno.

Conjunto Comercial nº83, localizado no 8º andar do "Edifício Angélica Professional Offices", situado à Avenida Angélica, nº1.968 – 7º Subdistrito Consolação – São Paulo - SP

Contendo a área privativa real de **37,150m²**, a área de garagem real de **30,610m²**, correspondente a uma vaga individual e indeterminada para carros exclusivamente de passeio, operada por manobrista, a área comum real de **19,180m²**, encerrando a área total de **86,940m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de **1,2821%** no terreno.



Cinthia Estêves de Castro Sampaio

arquiteta

fls. 1443
fls. 1113

952

Conjunto Comercial nº84 localizado no 8º andar do "Edifício Angélica Professional Offices", situado à Avenida Angélica, nº1.968 – 7º Subdistrito Consolação – São Paulo - SP.

Contendo a área privativa real de **37,150m²**, a área de garagem real de **30,610m²**, correspondente a uma vaga individual e indeterminada para carros exclusivamente de passeio, operada por manobrista, a área comum real de **19,180m²**, encerrando a área total de **86,940m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de **1,2821%** no terreno.

Conjunto Comercial nº85, localizado no 8º andar do "Edifício Angélica Professional Offices", situado à Avenida Angélica, nº1.968 – 7º Subdistrito Consolação – São Paulo - SP.

Contendo a área privativa real de **37,150m²**, a área de garagem real de **30,610m²**, correspondente a uma vaga individual e indeterminada para carros exclusivamente de passeio, operada por manobrista, a área comum real de **19,180m²**, encerrando a área total de **86,940m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de **1,2821%** no terreno.

Conjunto Comercial nº86 localizado no 8º andar do "Edifício Angélica Professional Offices", situado à Avenida Angélica, nº1.968 – 7º Subdistrito Consolação – São Paulo - SP.

Contendo a área privativa real de 37,150m², a área de garagem real de 30,610m², correspondente a uma vaga individual e indeterminada para carros exclusivamente de passeio, operada por manobrista, a área comum real de 19,180m², encerrando a área total de 86,940m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,2821% no terreno.

06 vagas de garagem localizadas no subsolo do "Edifício Angélica Professional Offices", situado à Avenida Angélica, nº1.968 – 7º Subdistrito Consolação – São Paulo - SP.

Cada vaga de garagem mencionada acima pertencem à um conjunto comercial penhorado. Desta forma, o seu valor estará agregado ao valor final de cada imóvel e não será feita a avaliação isoladamente.

2) Vistoria

Da impossibilidade de vistoria

Conforme determina a NBR 14653-2 -- Parte 2 -- para caso de impossibilidade de vistoria:

"7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando o avaliador estiver impossibilidade de vistoriar internamente o imóvel por motivo devidamente justificado no laudo de avaliação, poderá o mesmo procedê-la com os elementos que lhe foi possível obter, tais como: no caso de apartamentos e escritórios: áreas comuns, outras unidades do mesmo edifício, informações da respectiva administração; no caso de unidades isoladas: área externa; no caso de conjuntos habitacionais: área externa e outras semelhantes.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel deverão estar claramente explicitadas enquanto tal no laudo de avaliação".

Diante da impossibilidade de vistoriar o imóvel em questão, pese as inúmeras tentativas de localizar seu morador, restou à signatária, proceder a avaliação tomando-se por referência o padrão construtivo da edificação, a localização, a idade aparente e demais considerações que serão abordadas no corpo do laudo.

Conforme informado pela funcionária Monique - tel.: 3637-1484, na portaria do edifício, as **unidades n^{os} 81, 82, 83 e 84** encontram-se desocupadas e as chaves não se encontram na portaria.

Com relação às **unidades n^{os} 85 e 86**, funciona a empresa Assert - Associação de Empresas de Alimentos - tel.: 3825-7086.

Foram consideradas, também, as fotos extraídas do laudo judicial elaborado por esta perita no ano de 2012, no processo da 33ª Vara Cível Central da Capital, na Ação de Cobrança de Condomínio, processo nº: 583.00.2007.192799-8, referente à própria unidade nº81.

Durante a vistoria no processo referido acima, a perita teve o acompanhamento da funcionária Sandra. No local funcionava o escritório de advocacia "Arão e Dauer Advogados Associados" – tel.: 3361-2393.

Trata-se de conjuntos comerciais contendo: recepção, 02 salas, copa e banheiro.

Cada imóvel tem o direito de uso de vaga de 01 garagem no subsolo do edifício, sujeita a manobrista.

Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado em Higienópolis.

A circunvizinhança é de uso misto, mas predominantemente residencial caracterizada por moradia de classe média/alta e apresentando também uso comercial e serviços.

No capítulo *Anexo* há a localização do imóvel em questão, sendo possível visualizá-lo.

Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- iluminação pública;
- iluminação domiciliar;



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

- gás natural *Comgás*;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

Memorial Descritivo

O imóvel faz parte de terreno plano ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

De acordo com a tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP", as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

Padrão: Escritório- Grupo 2.1 - Padrão Superior- 2.1.4

Custo de reprodução: 2,286 de R\$N;

Idade Parente Estimada: 15 anos

Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)

Descrição de acabamento do "Edifício Angélica Profissional":

Fachada:

Parede: pintura látex pva na cor branco, vidro espelhado na cor azul e aço escovado;

Esquadria: alumínio;

Hall Elevador:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: granito;

Teto: pintura látex pva na cor branco.

3) Método de Avaliação

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na "NBR 14653-1 e 2" – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a "NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*", bem como a "Norma de Avaliações do IBAPE/SP".

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

"Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações*- Ed. Pini, 1994:

"É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade."

3.1) Método Comparativo Direto

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, citada, como sendo:

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

4) Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio edifício. A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- idoneidade das fontes de informação;
- semelhança com o imóvel avaliando;
- atualidade;
- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- localização;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescência;
- fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);
- fator vaga (adotou-se 10% sobre o valor ofertado para cada vaga de garagem).

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos pelas fórmulas pré-estabelecidas, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas (apartamentos e escritórios).

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apurá-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais

homogeneizados:

$$qu = \frac{(Vo \times Fo)}{Au} \times Ftr$$

Au

Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

onde:

qu = valor unitário do m2 de venda (R\$);

Vo = valor de oferta, para pagamento à vista;

Au = área útil (m2);

Fo = fator oferta ou elasticidade (adotado 0,9);

Ftr = fator de transposição.

Este último (Ftr), homogeneiza cada elemento em relação ao avaliando, considerando em cada parcela do valor de um imóvel (terreno e construção) seus fatores de correção:

- valor unitário de terreno (dado pelo índice fiscal IF)*;
- padrão construtivo;
- obsolescência (dado pelo coeficiente de depreciação Foc)

* Devido às inconsistências entre índices fiscais das quadras da mesma região geoeconômica estudada, por não haver diferenças relevantes de uso e ocupação do solo nas vias onde se situam os elementos comparativos pesquisados, que justifiquem a diferença de índices adotados pela PMSP, a signatária adotará o mesmo índice fiscal do imóvel avaliando, atualizado para 2009, para todos os elementos comparativos

$$Ftr = \frac{IFi \times Foc.i \times Fp.i \times Fv}{IFp \times Foc.p \times Fp.p}$$

onde:

Ftr = fator de transposição

IFi = índice fiscal do imóvel avaliando

IFp = índice fiscal da pesquisa

Fv = fator vaga

Foc.i = fator obsolescência imóvel avaliando

Foc.p = fator obsolescência imóvel pesquisa

Fp.i = fator padrão imóvel avaliando

Fp.p = fator padrão imóvel pesquisa

Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo "Foc", para levar em conta a depreciação.

Fórmula que determina o fator "Foc":

$$\text{Foc} = R + K (1-R)$$

Onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;

K= Coeficiente de Ross/Heidecke

Obs.: Deve-se utilizar as tabelas do IBAPE

Dados dos imóveis avaliando:

- I_r (vida referencial) = 60 anos
- I_e (idade da edificação) = 15 anos
- R (valor residual)= 20 anos
- Idade em % da vida referencial = 25 anos
- Estado de conservação necessitando reparos simples (e)
- K (coeficiente) = 0,685

$$\text{Foc}_i = R + K (1-R)$$

$$\text{Foc}_i = 0,20 + 0,685 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc}_i = 0,748$$

Apuração dos valores unitários "qu" levantados na pesquisa amostral:

Resumo dos Unitários

elemento 01 = R\$ 12.043,41

elemento 02 = R\$ 12.323,49

elemento 03 = R\$ 10.567,52

elemento 04 = R\$ 12.600,00

elemento 05 = R\$ 13.163,46

R\$60.697,98

Média Aritmética: R\$12.139,58/m²

Nenhum dos elementos encontra-se 30% abaixo (R\$8.497,71) e 30% acima (R\$15.781,45) da média aritmética, portanto, todos foram mantidos.

Valor Unitário (qu) = R\$12.139,58/m²

Válido para julho de 2015

5) VALORES DOS IMÓVEIS

Com a vaga de garagem

$$Vi = qu \times Au$$

Onde:

Vi = Valor total do imóvel padrão

qu = valor unitário médio homogeneizado, referente às unidades padronizadas semelhantes à avalianda, considerando o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas;

Au = Área útil do imóvel avaliando (m²);

$$Vi = R\$ 12.139,58/m^2 \times 37,15m^2$$

$$Vi = R\$ 450.985,40$$

Em números redondos:

$$Vi \text{ padrão} = R\$ 451.000,00$$

(quatrocentos e cinquenta e um mil reais)

Válido para julho de 2015

6) CONCLUSÃO

Os valores apurados relacionados a seguir demonstram o valor do conjunto comercial com a sua respectiva vaga de garagem. Estas, portanto, não foram avaliadas separadamente.

- Valor do Conjunto Comercial nº81

Valor imóvel nº81

R\$ 451.000,00

(quatrocentos e cinquenta e um mil reais)

Válido para julho de 2015

- Valor do Conjunto Comercial nº82

Valor imóvel nº82

R\$ 451.000,00

(quatrocentos e cinquenta e um mil reais)

Válido para julho de 2015



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

fls. 1455

fls. 1125

964

- Valor do Conjunto Comercial nº83

Valor imóvel nº83

R\$ 451.000,00

(quatrocentos e cinquenta e um mil reais)

Válido para julho de 2015

- Valor do Conjunto Comercial nº84

Valor imóvel nº84

R\$ 451.000,00

(quatrocentos e cinquenta e um mil reais)

Válido para julho de 2015

- Valor do Conjunto Comercial nº85

Valor imóvel nº85

R\$ 451.000,00

(quatrocentos e cinquenta e um mil reais)

Válido para julho de 2015



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

fls. 1456

fls. 1126

965

- Valor do Conjunto Comercial nº86

Valor imóvel nº86

R\$ 451.000,00

(quatrocentos e cinquenta e um mil reais)

Válido para julho de 2015

VALOR TOTAL PENHORADO

Valor Total

R\$ 2.706.000,00

(dois milhões e setecentos e seis mil reais)

Válido para julho de 2015

7) LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Foto 01

Vista parcial da fachada do Edifício Angélica Professional Offices.



Foto 02

Vista da fachada do Edifício Angélica Professional Offices.



Foto 03

Vista da recepção.



Foto 04

Vista da recepção do conjunto comercial nº81.

Informações acima extraídas do laudo de avaliação realizado no ano de 2012, por esta perita, referente ao processo da 33ª Vara Cível Central da Capital, na Ação de Cobrança de Condomínio, processo nº: 583.00.2007.192799-8.





Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

968

Foto 05

Vista da sala 01.

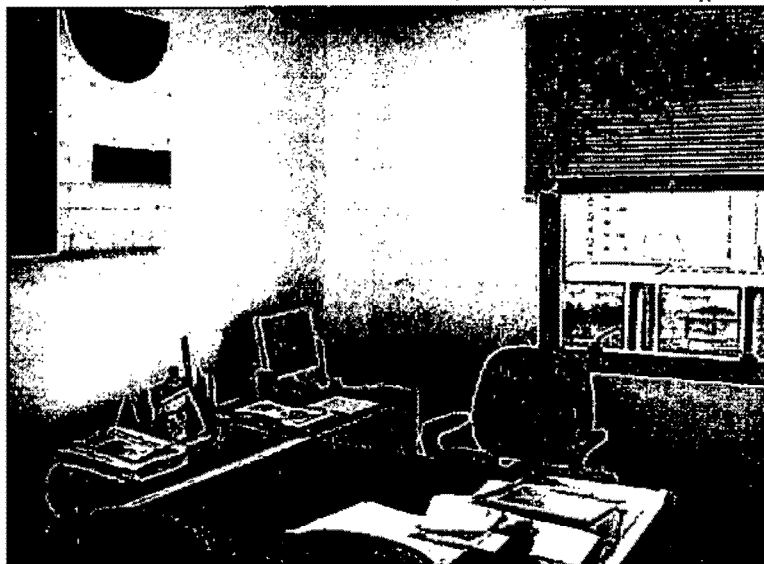


Foto 06

Vista da sala 02.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS FERNANDO NEVES AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 12:52, sob o número WJMJ23411386959. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014183-64.2023.8.26.0100 e código XjQ2O4gp.

969

Foto 07

Vista da copa (desativada).



Foto 08

Vista do banheiro.





Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

fls. 1461

fls. 1131

570

8) PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento de Avaliação 01

Endereço: Avenida Angélica

Edifício: -

número: -

complemento: -

Cidade: São Paulo

Bairro: Higienópolis

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: escritório

Uso da edificação: comercial

área útil: 37,15m²

Padrão construção: superior

Conservação: necessitando reparos simples a importantes (f)

Idade (ano): 15

Vaga de garagem: 01

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zapimoveis.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 430.000,00

Tratamento Matemático

Foc= $R + K(1-R)$

Foc= $0,20 + 0,559(1,00 - 0,20)$

Foc= 0,647

qu1= $\frac{430.000,00 \times 0,9 \times 2,286 \times 0,748 \times 1 \times 1}{37,15 \times 2,286 \times 0,647}$

qu1= R\$12.043,41/m²



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

fls. 1462

971

Elemento de Avaliação 02

Endereço: Avenida Angélica

Edifício: -

número: -

complemento:-

Cidade: São Paulo

Bairro: Higienópolis

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: escritório

Uso da edificação: comercial

área útil: 37,15m²

Padrão construção: superior

Conservação: necessitando reparos simples a importantes (f)

Idade (ano): 15

Vaga de garagem: 01

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zapimoveis.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 440.000,00

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,559(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,647$$

$$qu2 = \frac{440.000,00}{37,15} \times 0,9 \times \frac{2,286}{2,286} \times \frac{0,748}{0,647} \times 1 \times 1$$

$$qu2 = R\$12.323,49/m^2$$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

fls. 1463

fls. 1133

972

Elemento de Avaliação 03

Endereço: Avenida Angélica

Edifício: -

número: -

complemento: -

Cidade: São Paulo

Bairro: Higienópolis

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: escritório

Uso da edificação: comercial

área útil: 64,00m²

Padrão construção: superior

Conservação: necessitando reparos simples a importantes (f)

Idade (ano): 15

Vaga de garagem: 01

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zapimoveis.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 650.000,00

Tratamento Matemático

Foc = R + K (1-R)

Foc = 0,20 + 0,559(1,00-0,20)

Foc = 0,647

$$qu3 = \frac{650.000,00}{64,00} \times 0,9 \times \frac{2,286}{2,286} \times \frac{0,748}{0,647} \times 1 \times 1$$

qu3 = R\$10.567,52/m²



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

973

fls. 1464
#9 1464
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS FERNANDO NEVES AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 12:52, sob o número WJMJ23411386959
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014183-64.2023.8.26.0100 e código XJQ2O4gp.

Elemento de Avaliação 04

Endereço: Avenida Angélica

Edifício: -

número: -

complemento: -

Cidade: São Paulo

Bairro: Higienópolis

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: escritório

Uso da edificação: comercial

área útil: 50,00m²

Padrão construção: superior

Conservação: necessitando reparos simples (e)

Idade (ano): 15

Vaga de garagem: 01

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zapimoveis.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 700.000,00

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,685(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,748$$

$$qu4 = \frac{700.000,00}{50,00} \times 0,9 \times \frac{2,286}{2,286} \times \frac{0,748}{0,748} \times 1 \times 1$$

$$qu4 = R\$12.600,00/m^2$$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

fls. 1465

fls. 1135

975

Elemento de Avaliação 05

Endereço: Avenida Angélica **Edifício:** -
número: - **complemento:** -
Cidade: São Paulo **Bairro:** Higienópolis **UF:** SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: escritório
Uso da edificação: comercial
área útil: 50,00m²
Padrão construção: fino -
Conservação: necessitando reparos simples (e)
Idade (ano): 15
Vaga de garagem: 02

Dados da Transação

Natureza: Oferta
Fonte: www.vivareal.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 900.000,00

Tratamento Matemático

$Foc = R + K(1-R)$
 $Foc = 0,20 + 0,685(1,00 - 0,20)$
 $Foc = 0,748$

$qu5 = \frac{900.000,00}{50,00} \times 0,9 \times 2,286 \times 0,748 \times 1 \times 0,9$

qu5 = R\$13.163,46/m²



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

975

9) ENCERRAMENTO

Coloco-me a disposição de V.Exa., para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 28 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta que vai datada e assinada.

São Paulo, 01 de julho de 2015.

Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

CAU 91712-5

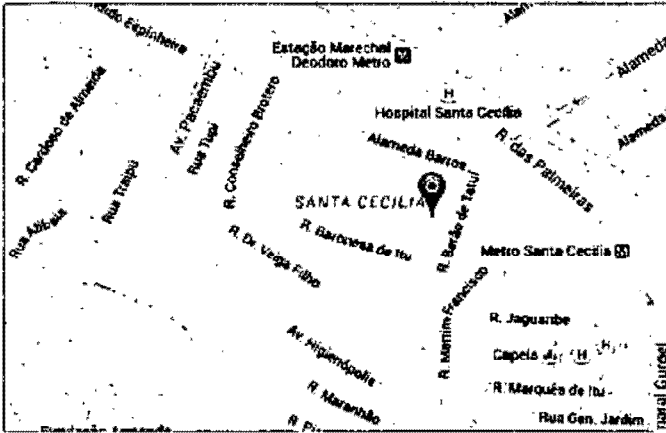
10) ANEXO

- Pesquisa de Mercado
- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – Conjunto nº81
- Localização do Imóvel



Qualitec QUALITEC IMÓVEIS
Imóveis (11) 3822-0990

Atualizado em 27/06/2015
Código oferta no Zap: IM163726



Preço de venda

R\$ 430.000

Condomínio R\$ 550

Comercial/Industrial

Avenida Angelica
Higienópolis, Sao Paulo - SP

Características do imóvel

Vaga 1 vaga
Área útil 36 m² 37,15
Construído 2005
Valor do m² R\$ 11.944/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Fiso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: Sala comercial com 36m² de área útil, 01 vaga de garagem, dividida em 02 banheiros. Excelente localização em rua arborizada e de fácil acesso as principais vias da região. Oportunidade. Ligue e agende ainda hoje uma visita com um de nossos consultores. **As informações e a disponibilidade deste imóvel são de responsabilidade dos proprietários e poderão ser alteradas a qualquer momento devendo sempre serem confirmadas com a equipe de atendimento da Qualitec. A empresa é credenciada no sistema Pronto/Lopes de imobiliárias e faz parte do sistema CreditPronto/Itaú de financiamento proporcionando aos clientes condições incomparáveis na obtenção de crédito imobiliário.**



Anotações

Data da visita: / /

Handwritten notes and signatures in the bottom section of the document.

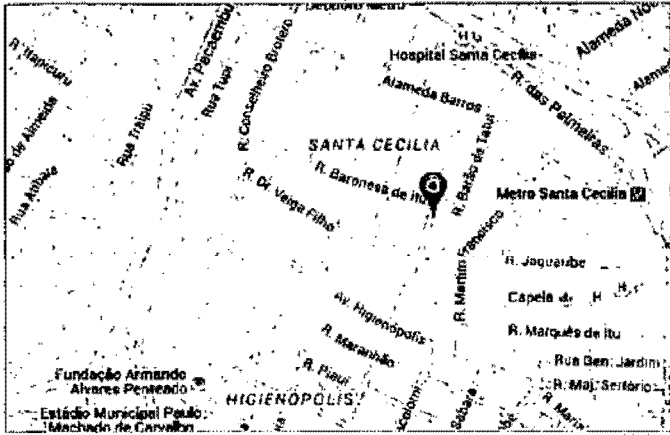
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS FERNANDO NEVES AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 12:52, sob o número WJMJ25411386959. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014183-64-2023.8.26.0100 e código XJQ2O49g.



JAIME ADM.
(11) 3823-3545.

Atualizado em 28/06/2015

Código oferta no Zap: IM064912



Preço de venda

R\$ 440.000

Condomínio R\$ 404

Comercial/Industrial

Avenida Angelica

Higienópolis, São Paulo - SP

Características do imóvel

Vaga 1 vaga

Área útil 36m² 37,45

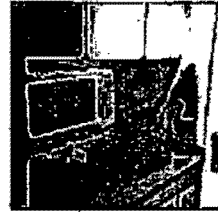
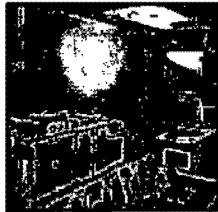
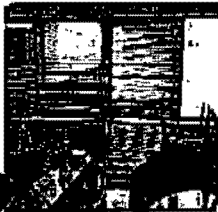
Valor do m² R\$ 12.222/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: EXCELENTE CONJUNTO COMERCIAL REFORMADO. PROXIMO A PAULISTA. TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANUNCIO, INCLUSIVE PREÇO, METRAGEM QUADRADA E VALORES DE CONDOMINIO E IPTU, SÃO APROXIMADAS E NÃO GARANTIDAS, DEVENDO SER CONFIRMADA.
Características das Áreas Comuns: Estacionamento Visitantes



Anotações

Data da visita: / /

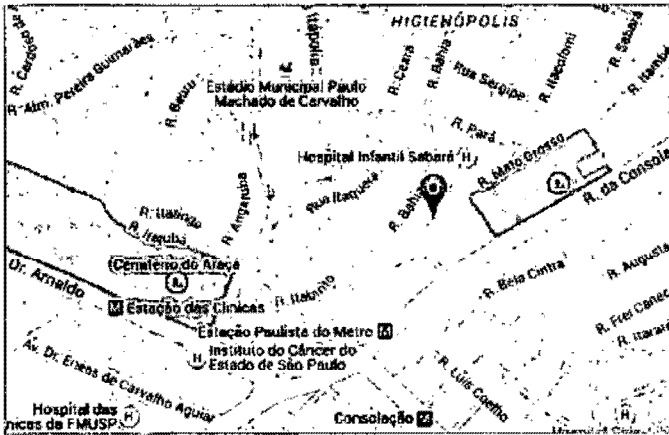
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS FERNANDO NEVES AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/06/2023 às 12:52, sob o número WJMJ230411386959. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014183-64.2023.8.26.0100 e código XJQ2040gg.



GK PINHEIROS
(11) 3097-0877

Atualizado em 27/06/2015

Código oferta no Zap: IM055877



Preço de venda

R\$ 650.000

Condomínio R\$ 850

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

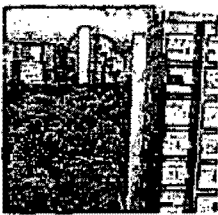
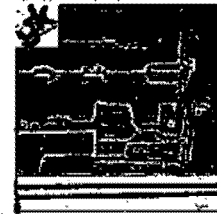
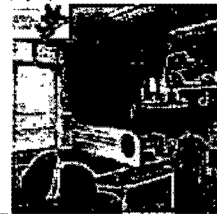
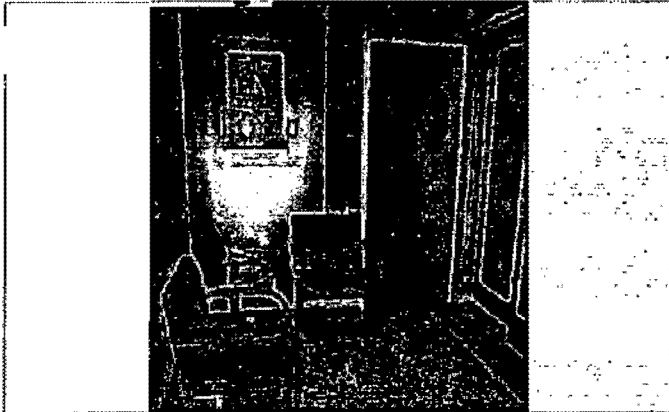
Comercial/Industrial

Avenida Angelica
Higienópolis, São Paulo - SP

Características do imóvel

Vaga 1 vaga
 Área útil 64 m²
 Valor do m² R\$ 10.156/m²

Descrição: ÓTIMO CONJUNTO COMERCIAL, ANDAR ALTO, SENDO 64m2 VÃO
 LIMPEZA, 1 BANHEIRO, PORTARIA 24hs, COM 1 VAGA DE GARAGEM. ÓTIMA
 LOCALIZAÇÃO. HÁ 2 QUADRAS DA AV. PAULISTA E METRO LINHA AMARELA.



Anotações

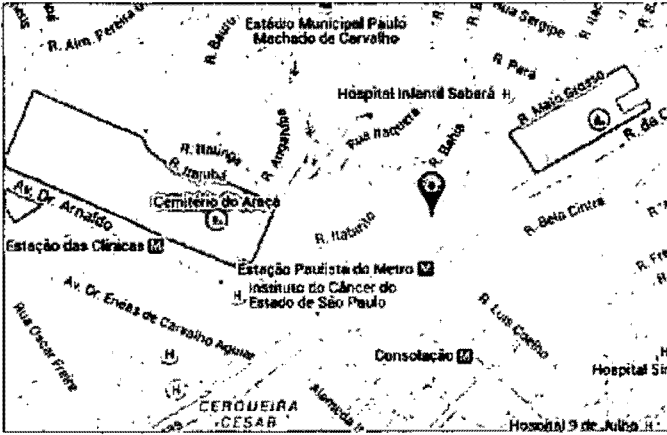
Data da visita: / /

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS FERNANDO NEVES AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/06/2023 às 12:52, sob o número WJMJM230411386959. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014183-64-2023.8.26.0100 e código XJQ2O49g.



S. FERNANDES CONSULTORIA IMOBILIÁRIA
(11) 4302-7570

Atualizado em 27/06/2015
Código oferta no Zap: IM0580548



Preço de venda

R\$ 700.000

Condomínio R\$ 590

Comercial/Industrial

Avenida Angelica
Higienópolis, São Paulo - SP

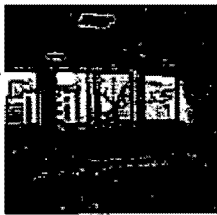
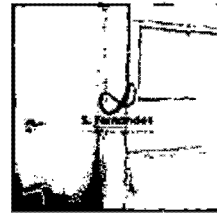
Características do imóvel

Vaga 1 vaga
Área útil 50 m²
Construído 2013
Valor do m² R\$ 14.000/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Descrição: 50 m² de AU em vão livre, 2 banheiros, 1 vaga, forro em gesso, contrapiso que será revestido com porcelanato, ar condicionado. Localizado em prédio de 18 andares com 6 conjuntos por andar, 4 elevadores, recepção dos visitantes com identificação através de documentos e fotos, CFTV, funcionamento 24 horas, estacionamento relativo, 4 subsolos, mezanino com sala de espera. S. Fernandes - 28/06/2015



Anotações

Data da visita: / /

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS FERNANDO NEVES AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 12:52, sob o número WJMJM23111386659. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014183-64.2023.8.26.0100 e código XJQ2O40gg.

Comprar Alugar Imóveis novos Financiamento Imóveis Mobile Cadastre-se Login

Imóveis à venda Salas Comerciais São Paulo Salas Comerciais Centro Salas Comerciais Higienópolis Salas Comerciais Av. Angélica

Sala Comercial à Venda, 50 m².

Fale agora com um corretor

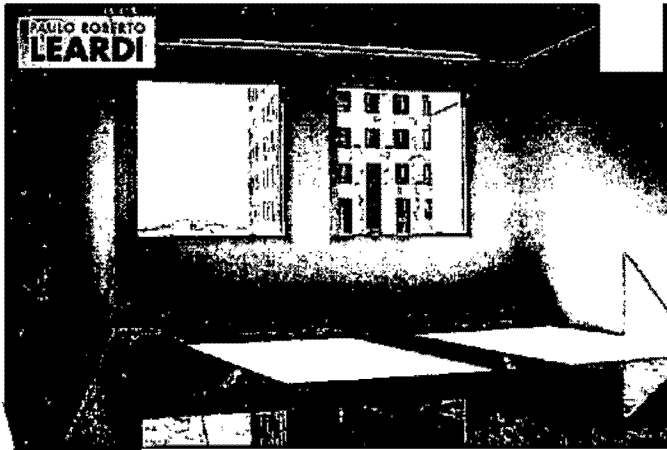
Higienópolis, Centro, São Paulo

Ver no mapa

Ver o telefone

30 FOTO(S)

ADICIONAR AOS FAVORITOS



Preço
R\$ 900.000

Condomínio
R\$ 700

Sala Comercial

Área: 50 m²
v. R\$ 18.000 / m²

2 Banheiros

2 Vagas de carro

Código do imóvel
424551

Olá, tenho interesse neste imóvel: Sala Comercial, Venda, 50 m², R\$ 900.000, AV ANGÉLICA. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone (opcional)

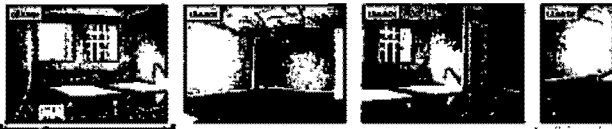
Avise-me sobre imóveis parecidos.

Contatar anunciante

Ao enviar, você concorda com os Termos de Uso da VivaReal e sua Política de Privacidade.

Iniciar Slideshow

Ver em tela cheia



CONJ. COMERCIAL - HIGIENÓPOLIS - SP

Sala comercial em prédio de alto padrão, novo, 2 vagas, piso de granito, 7 elevadores, 5 subsolos, estacionamento, vista para o Pacaembu, saída para Av. Angélica e rua da Consolação. Prédio refinada...

Localização



Cidade:
São Paulo (SP)

Bairro:
Higienópolis (Centro)

Endereço:
AV ANGÉLICA

Cep:
01227200

Fale agora com um corretor

(C

Ver o telefone

Olá, tenho interesse neste imóvel: Sala Comercial, Venda, 50 m², R\$ 900.000, AV ANGÉLICA. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone (opcional)

Avise-me sobre imóveis parecidos.

Contatar anunciante

Ao enviar, você concorda com os Termos de Uso da VivaReal e sua Política de Privacidade.

Imóveis Parecidos



Loja à venda
R\$ 910.000
Área Banheiros
50 m² 2



Ponto Comercial à venda
R\$ 940.000
Área Banheiros
50 m² 2



Loja à venda
R\$ 850.000
Área Banheiros
50 m² 2

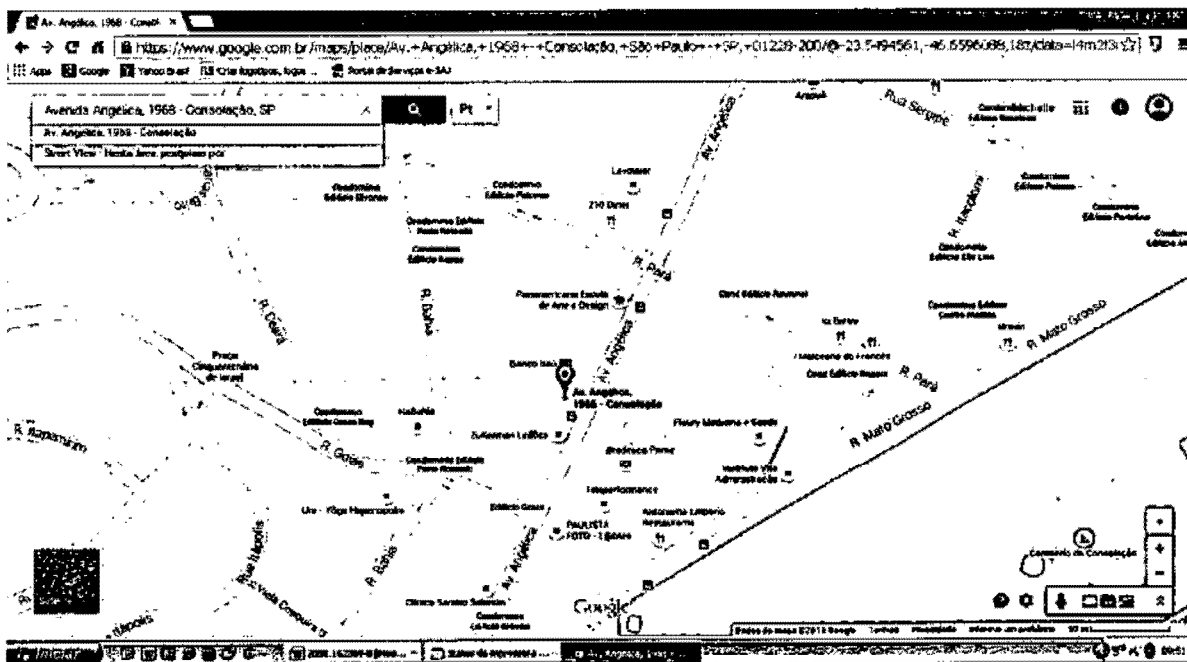
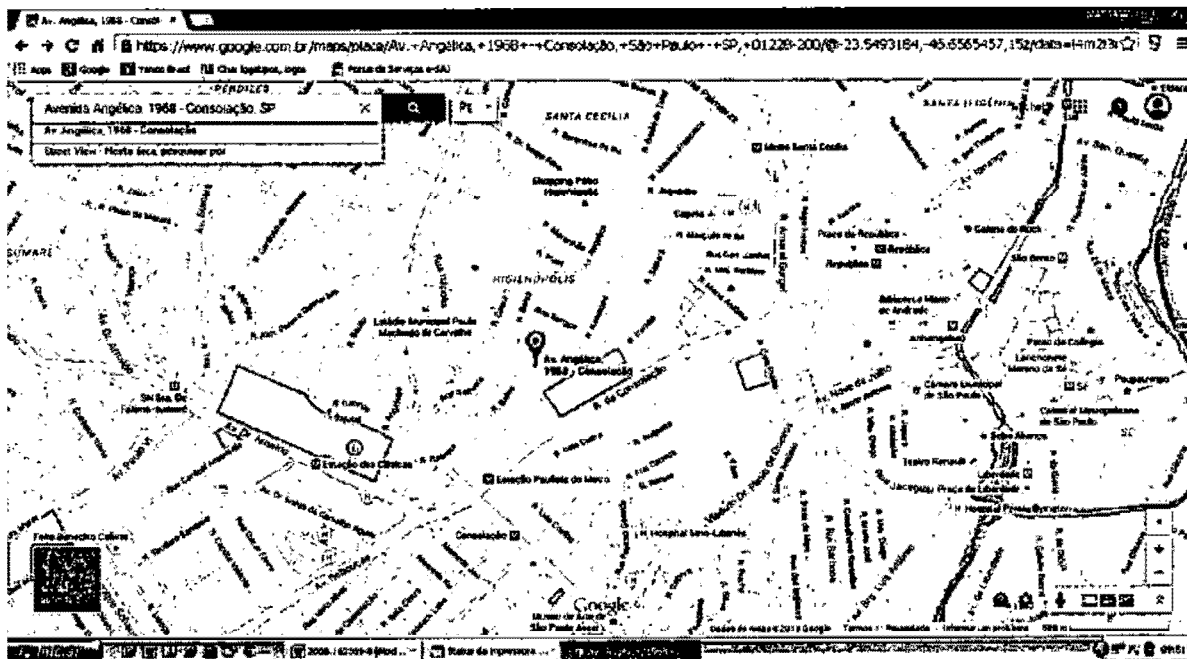
Busca automática de imóveis parecidos com este

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS FERNANDO NEVES AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 12:52, sob o número WJMJ23411386959. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014183-64.2023.8.26.0100 e código XJQ2O4gg.



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS FERNANDO NEVES AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 12:52, sob o número W.MJ.23411386959. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014183-64.2023.8.26.0100 e código XJQ2O4gp.

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2015

Cadastro do Imóvel: 011.122.0380-1

Local do Imóvel:

AV ANGELICA, 1968 - CJ 81 E VAGA
ED ANGELICA P OFFICES CEP 01228-200
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV ANGELICA, 1968 - CJ 81 E VAGA
ED ANGELICA P OFFICES CEP 01228-200

Contribuinte(s):

CNPJ 55.198.543/0001-57 MAURICIO CUKIERKORN CONSTRUTORA LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	780	Testada (m):	19,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0128
Área total (m²):	780		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	87	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	780	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	2000		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	5.864,00
- da construção:	2.090,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	93.674,00
da área não incorporada:	0,00
- da construção:	160.011,00
Base de cálculo do IPTU:	253.685,00

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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2015.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/09/2015, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 28/06/2015
Número do Documento: 2.2015.000768175-2
Solicitante: CINTHIA CRUZ ESTEVES (CPF 165.763.478-71)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS FERNANDO NEVES AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 12:52, sob o número WJMJ23411386919. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/padrao/gerar/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014183-64-2023-8-26-0100 e código XJQ2Q4ap.