



INFORMAÇÃO DE IMÓVEL

REF.: ID 27

Rua Alves Guimarães, 429 – Jardim Paulista
São Paulo / SP



SUMÁRIO

INTERESSADO	SOCOPA
PROPRIETÁRIO	FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO
OCUPAÇÃO	Imóvel Vago
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda
FINALIDADE	Comercialização
IDENTIFICAÇÃO	SOCOPA - Alves Guimarães
TIPOLOGIA	Comercial - Prédio Inteiro

OBJETO	Endereço	Rua Alves Guimarães, 429	
	Bairro	Jardim Paulista	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Área de Terreno	1.938,00 m ²	
	Área Construída	6.258,00 m ²	
	Vagas Garagem	64	
	Idade do Imóvel	30 anos	
DATA VISTORIA	07/03/2019	DATA BASE	maio-2019

1. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	39.539 do 13º Cartório de registro de Imóveis de São Paulo.
Proprietário:	Fazenda do Estado de São Paulo
Área de Terreno:	1.428,00 m ²
Último ato praticado:	AV. 3 datado de 3 de setembro de 2016 - Transferência de Titularidade
Data da última emissão:	08/01/2019
Observação:	

Matrícula

Número / Cartório:	43.978 do 13º Cartório de registro de Imóveis de São Paulo.
Proprietário:	Fazenda do Estado de São Paulo
Área de Terreno:	510,00 m ²
Último ato praticado:	AV. 9 datado de 30 de setembro de 2016 - Transferência de titularidade
Data da última emissão:	08/01/2019
Observação:	O imóvel é identificado como Casa

IPU

Inscrição Cadastral:	013.030.0939-0
Contribuinte:	Fazenda do Estado de São Paulo
Área de Terreno:	1.938,00 m ²
Área Construída:	6.258,00 m ²
Ano de Exercício:	2018
Testada:	38,00 m

Proj. Combate a Incêndio

Inscrição Cadastral:	013.030.0939-0
Proprietário:	FUNDAP - Fundação do Desenvolvimento Administrativo
Área de Terreno:	1.938,00 m ²
Área Construída:	5.865,85 m ²
Ano Aprovação:	07/02/1992
Observação:	

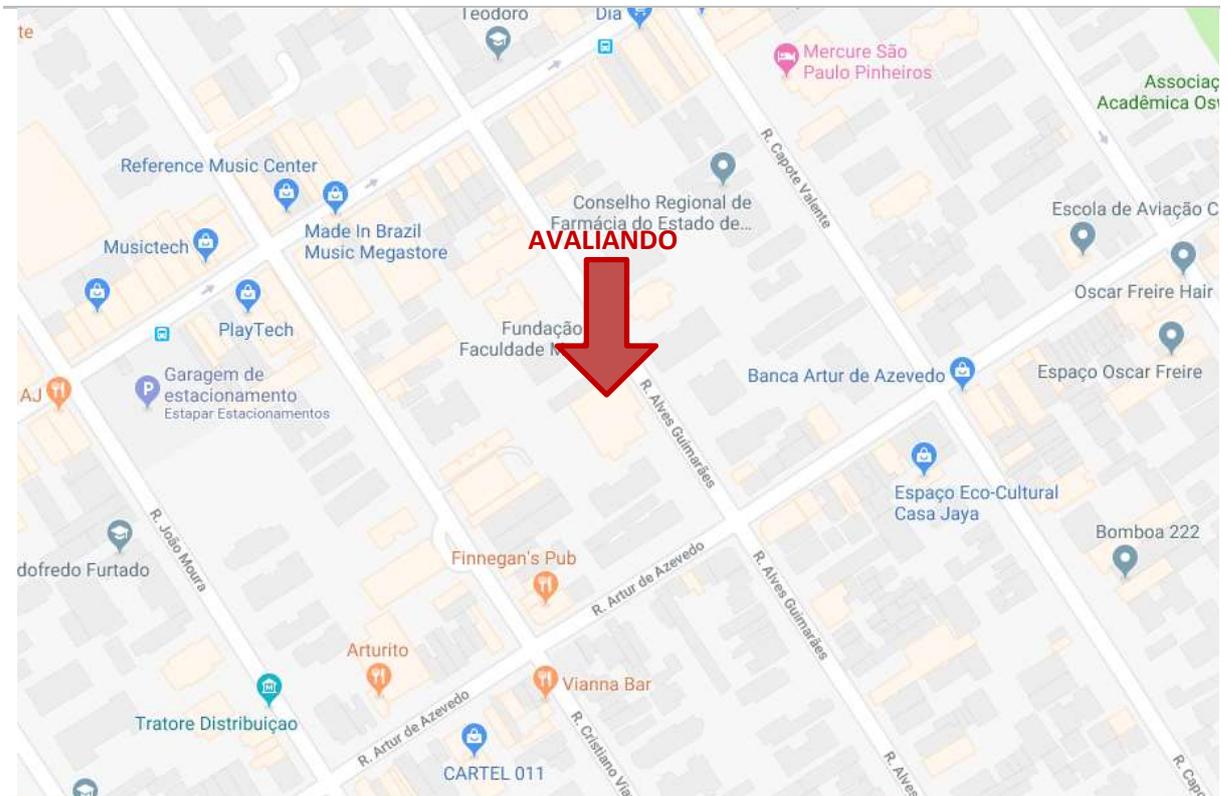
Proj. Reforma e Ampliação

Inscrição Cadastral:	013.030.0939-0
Proprietário:	FUNDAP - Fundação do Desenvolvimento Administrativo
Área de Terreno:	1.071,00 m ²
Área Construída:	5.713,51 m ²
Ano Aprovação:	08/02/1990
Vagas	62
Observação:	

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 600 m do Hospital Sancta Maggiore;
- ✓ 650 m do Metrô Oscar Freire;
- ✓ 1,0 km da Faculdade de Saúde Pública USP;
- ✓ 1,1 km do Centro de Convenções Rebouças.

2.2. ENTORNO



Imagem Satélite

2.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Comercial
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Intenso
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Localizado em região que dispõe de grande quantidade de serviços.
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Comercial
Valorização Imobiliária:	Estável

2.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	✓ Escolas
✓ Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	✓ Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	✓ Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	✓ Serviços médicos
✓ Fossa	✓ Arborização	✓ Recreação e lazer
✓ Gás canalizado	✓ Transporte público	✓ Comércio local
✓ Coleta de lixo	✓ Aeroporto	✓ Agências Bancárias
✓ Pavimentação	✓ Rodoviária	✓ Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



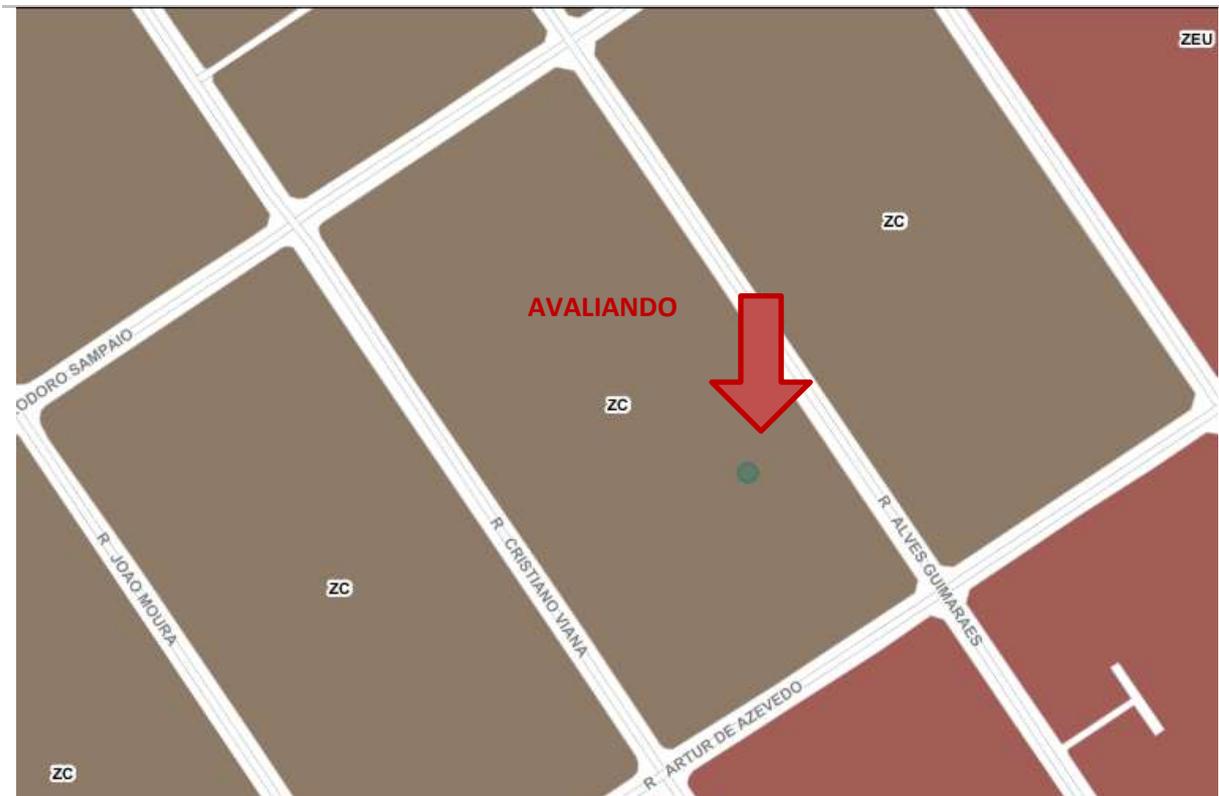
Rua Alves Guimarães



Rua Alves Guimarães

2.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento	
Legislação	Lei nº 16.402 de 22 de Março de 2016 - Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo
Zona de Uso - Descrição	ZC – Zona de Centralidade
T.O. (Taxa de Ocupação)	0,70
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico 1,0 Máximo 2,0
Gabarito	48 metros
Lote Mínimo	125,00 m ²
Principais Usos Permitidos	Comércio, Serviço, Institucional e Residencial
Principais Usos Vetados	R2v-4 e nRa-6 e Industrial
Outros	

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. DATA E CONTATO

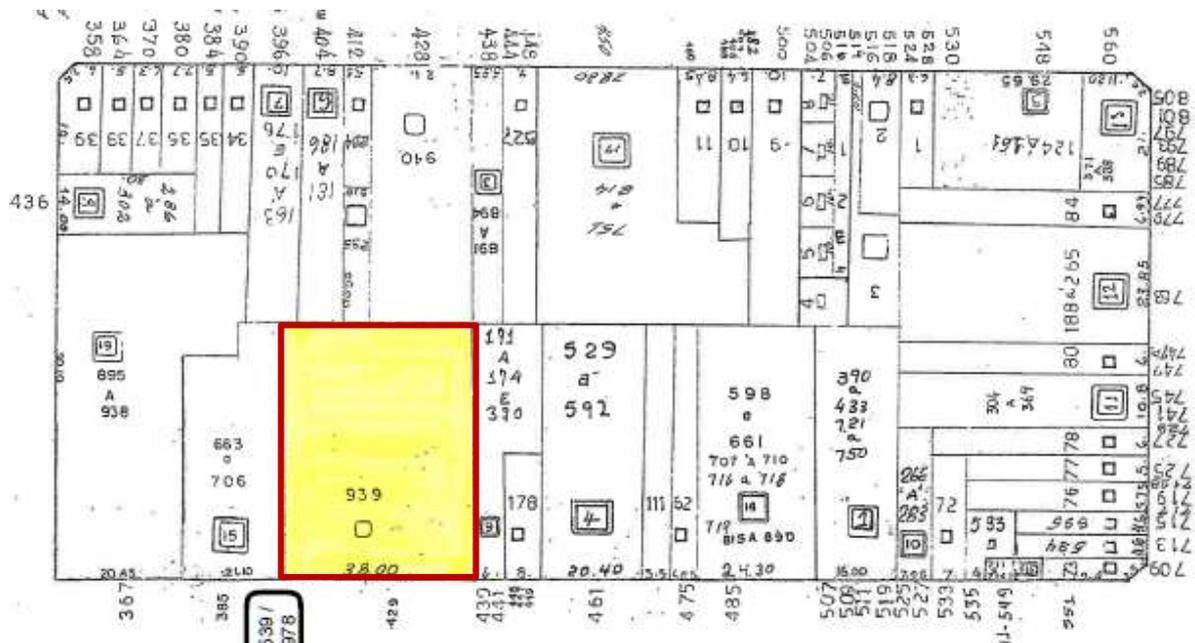
Data da vistoria: 07/03/2019

Contato: Sra. Ana Paula Silveira – (11) 3299-6874

O imóvel encontrava-se desocupado e todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas; entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.2.1. Terreno

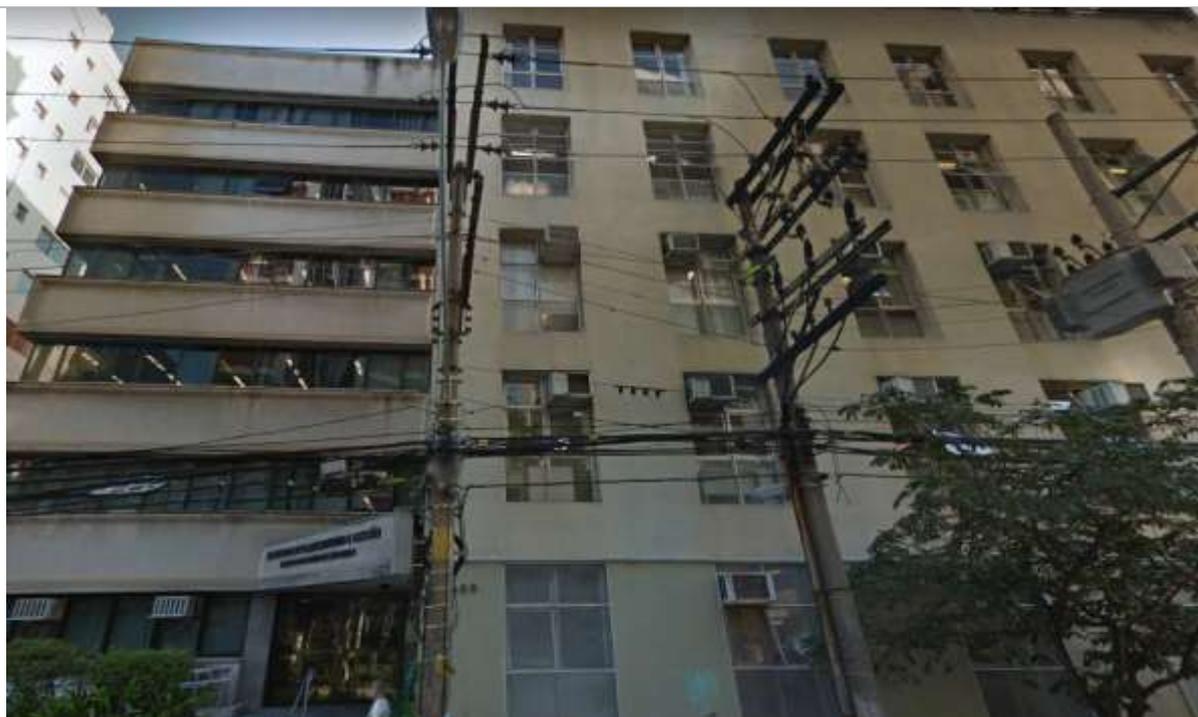


Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	38,00m – Rua Alves Guimarães
Formato	Regular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Declive
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por alvenaria

3.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Alinhada às divisas do terreno
Nº de Pavimentos	7 Pavimentos: Térreo + 5 Pvtos tipo + Ático e Casa de Máquinas
Pé Direito	2,70m nas Salas comerciais
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Concreto
Estrutura da Cobertura	Concreto armado
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Alvenaria com pintura
Esquadrias e Vidros	Alumínio Vidro Transparente
Estado de Conservação	Reparo Simples (E)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Regular
Idade Estimada	30 anos
Vida Útil Remanescente	30 anos

Composição do Imóvel

O avaliando é um imóvel comercial é formado por bloco único oriundo de duas edificações com construídas em épocas distintas e unificadas em meados de 1980, e conta com a seguinte configuração:

Pavimento	Uso
Subsolo	Estacionamento, DML, gráfica e cabine primária.
Térreo	Recepção, Salas Administrativas
1º ao 5º Pavimento	Andares de escritórios
Ático / Cobertura	Áreas técnicas, casa de máquinas

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Recepção e hall de elevadores	Vinílico / Piso Elevado	Alvenaria com pintura / Divisórias de PVC / Azulejo	Forro de PVC
Subsolo – Bloco A	Concreto	Alvenaria com pintura	Laje aparente com Pintura
Subsolo – Bloco B	Cerâmico	Alvenaria / <i>drywall</i> com pintura / Divisórias de PVC	Laje aparente com Pintura
Térreo	Carpete	Alvenaria / <i>drywall</i> com pintura / Divisórias de madeira e PVC	Laje aparente com Pintura
1º Pav. – Unidades Comerciais	Carpete	Alvenaria / <i>drywall</i> com pintura / Divisórias de madeira e PVC	Laje aparente com Pintura
2º Pav. – Unidades Comerciais	Piso elevado / Vinílico	Alvenaria / <i>drywall</i> com pintura / Divisórias de madeira	Forro de PVC
3º Pav. – Unidades Comerciais	Vinílico	Divisória de madeira /	Forro de PVC
4º Pav. – Unidades Comerciais	Vinílico	Alvenaria com pintura / <i>drywall</i> com pintura	Forro modular
5º Pav. – Unidades Comerciais	Carpete/ vinílico/ concreto nivelado	Alvenaria com pintura/ <i>drywall</i> com pintura / Divisórias de PVC	Forro modular
Áreas comuns dos andares	Mosaico português / Cerâmico	Alvenaria com Pintura	Laje aparente com Pintura / Forro de Gesso
Sanitários / Vestiários / Copa	Cerâmico	Azulejo / Alvenaria com pintura	Laje aparente com Pintura
Varanda	Plurigoma	Alvenaria com Pintura	Toldo
Áreas técnica	Concreto Nivelado	Alvenaria com Pintura	Laje aparente com Pintura

3.2.3. Reportagem Fotográfica



Térreo - Recepção



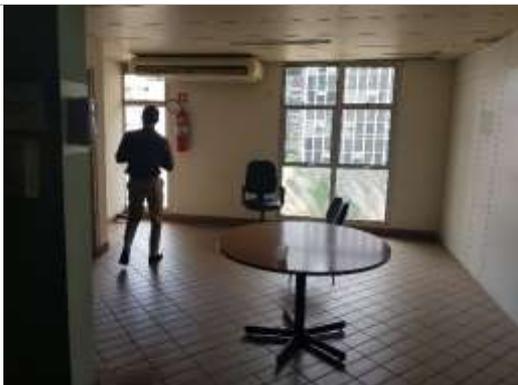
Térreo - Recepção



Térreo - Circulação



Térreo - Cozinha



Térreo - Refeitório



Subsolo – Acesso aos vestiários



Subsolo – Circulação



Subsolo – Depósito



Subsolo – Garagem interna usada como Depósito



Subsolo – Garagem externa



Pavimentos – Hall de elevadores



Pavimentos – Circulação



Pavimentos – Hall de elevadores



Pavimentos – Sanitários



Pavimentos – Sanitários



Pavimentos – Sanitários



Pavimentos – Sanitários



1º Pavimento – Acesso à sala comercial



1º Pavimento – Sala comercial



1º Pavimento – Sala comercial



1º Pavimento – Arquivos



1º Pavimento – Sala comercial



2º Pavimento – Sala comercial



2º Pavimento – Sala comercial



2º Pavimento – Sala comercial



Salas 80 a 892º Pavimento – Sala comercial



3º Pavimento – Sala comercial



3º Pavimento – Circulação entre Salas



3º Pavimento – Sala comercial



4º Pavimento – Sala comercial



4º Pavimento – Sala comercial



4º Pavimento – Sala comercial



5º Pavimento – Sala comercial



5º Pavimento – Sala comercial



5º Pavimento – Auditório



5º Pavimento – Varanda do auditório



Sala de Máquinas



Sala de Máquinas



Casa de bombas



Vista da Cobertura