



## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

REF.: ID/ 249 A 253 / 259 A 263 E 342

**Rua Antônio de Godói, 122 - Centro**  
**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	<b>SOCOPA Antonio de Godoi</b>
TIPOLOGIA	<b>Comercial - Sala Comercial</b>

OBJETO	Endereço	Rua Antônio de Godoi, 122	
	Bairro	Centro	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Área de Terreno	623,00 m <sup>2</sup>	
	Área Construída	1.120,48 m <sup>2</sup>	
	Idade do Imóvel	30 anos	
DATA VISTORIA	12/03/2019	DATA BASE	maio-2019

## 1. DOCUMENTAÇÃO

---

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

### **Certidão de Dados Cadastrais**

---

Inscrição Cadastral:	001.057.0189-0
Contribuinte:	Fazenda do Estado de São Paulo
Área de Terreno:	623,00 m <sup>2</sup>
Área Construída:	610,00 m <sup>2</sup>
Ano de Exercício:	2019
Testada:	26,00 m
Observação:	Referente às salas 26, 42 a 49, 124 e 125

### **Certidão de Dados Cadastrais**

---

Inscrição Cadastral:	001.057.0200-5
Contribuinte:	Fazenda do Estado de São Paulo
Área de Terreno:	623,00 m <sup>2</sup>
Área Construída:	2.550,00 m <sup>2</sup>
Ano de Exercício:	2018
Testada:	26,00 m
Observação:	Referentes aos conjuntos do 5º ao 9º andar

### **Matrículas**

---

Proprietário:	Fazenda do Estado de São Paulo
Data de emissão:	19/02/2019

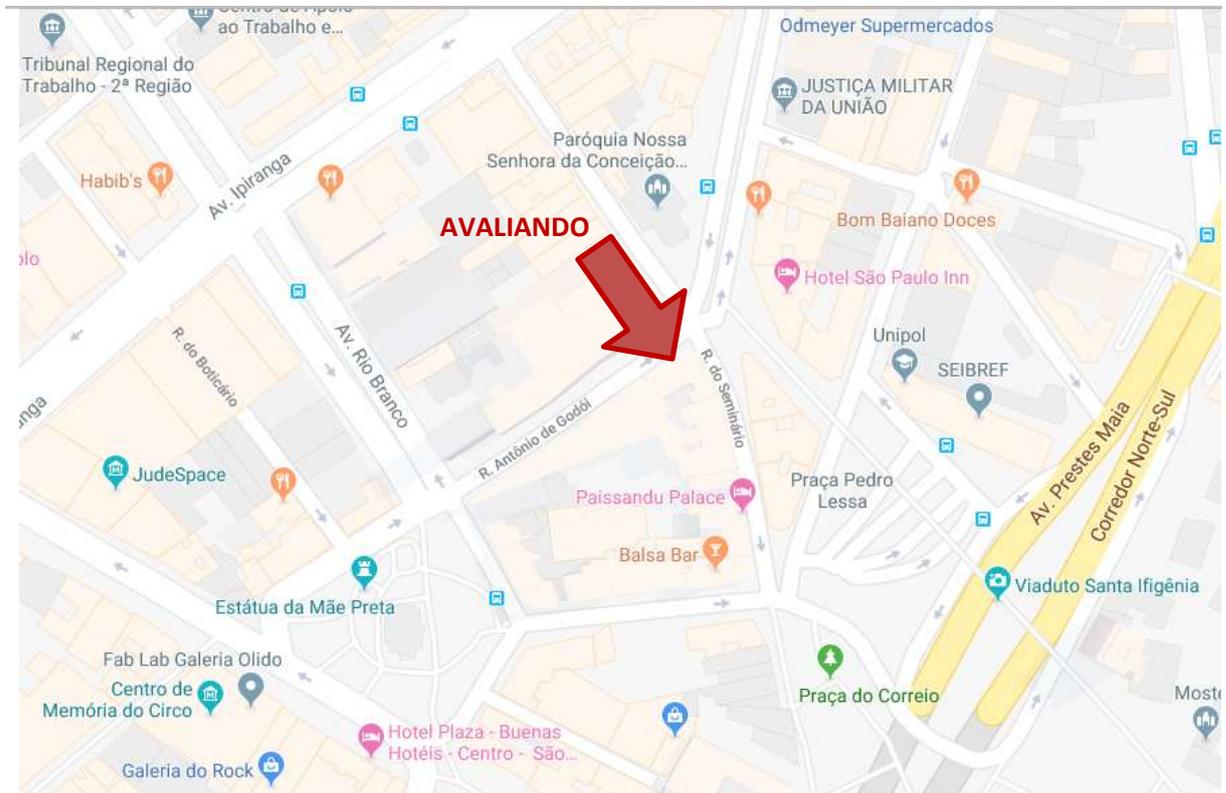
<b>Número</b>	<b>Área</b>	<b>Referência</b>
98.023	96,02 m <sup>2</sup>	Sala 81
98.024	116,31 m <sup>2</sup>	Salas 82, 83 e 84
98.025	112,23 m <sup>2</sup>	Sala 85
98.026	121,45 m <sup>2</sup>	Salas 86, 87 e 88
98.027	64,00 m <sup>2</sup>	Sala 89
98.033	44,17 m <sup>2</sup>	Sala 26
98.034	116,31 m <sup>2</sup>	Salas 42, 43 e 44
98.035	112,23 m <sup>2</sup>	Sala 45
98.036	121,45 m <sup>2</sup>	Salas 46, 47 e 48
98.037	64,00 m <sup>2</sup>	Sala 49
98.038	152,31 m <sup>2</sup>	Salas 124 e 125

## 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:

- ✓ 500 m do Teatro Municipal de São Paulo;
- ✓ 650 m da Rua 25 de Março;
- ✓ 750 m da Prefeitura de São Paulo;
- ✓ 900 m do Edifício Itália.

## 2.2. ENTORNO

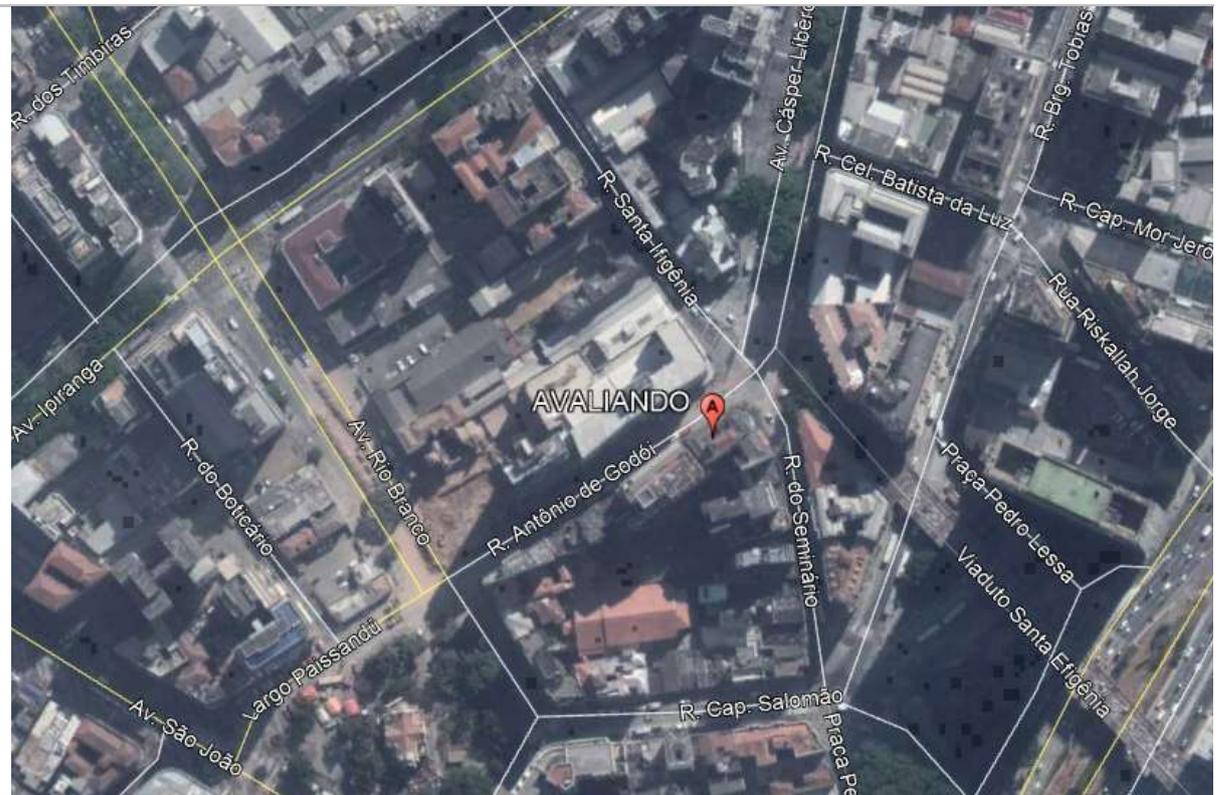


Imagem Satélite

### 2.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

<b>Uso Predominante Local:</b>	Comercial
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Alta
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio
<b>Nível de Acesso:</b>	Bom
<b>Intensidade do Tráfego:</b>	Intenso
<b>Área de Preservação:</b>	Não
<b>Polos Valorizantes:</b>	Localizado em região central que dispões de grande quantidade de serviços.
<b>Polos Desvalorizantes:</b>	Não observado
<b>Vocação:</b>	Comercial
<b>Valorização Imobiliária:</b>	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 Antônio de Godói



Rua Antônio de Godói



Rua do Seminário



Rua do Seminário

### 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 <sup>2</sup>
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

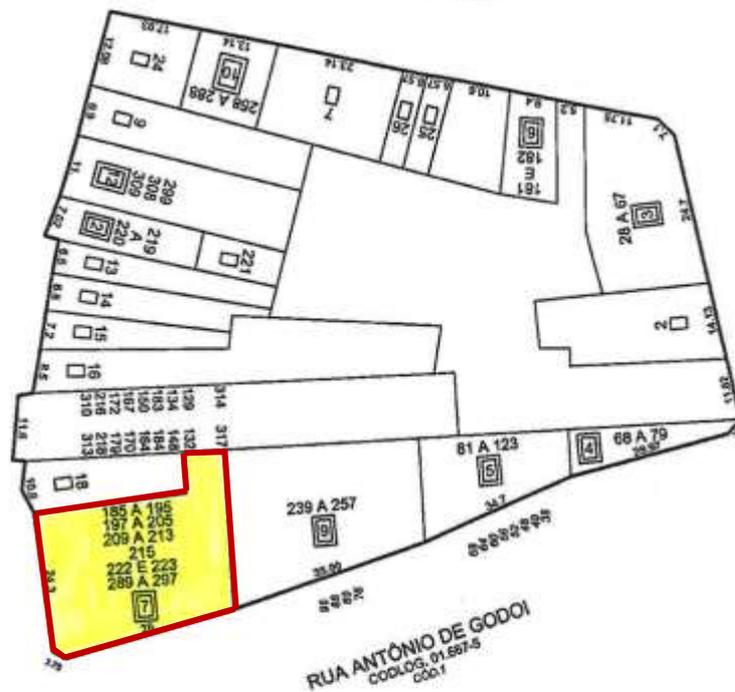
Data da vistoria: 14/03/2019

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

<b>Testada Principal</b>	26,00m – Rua Antônio de Godói
<b>Formato</b>	Irregular
<b>Quantidade de Frentes</b>	2
<b>Superfície / Consistência</b>	Seca
<b>Topografia</b>	Plana
<b>Situação</b>	Acima do nível da rua
<b>Delimitação / Fechamento</b>	Delimitado por alvenaria

### 3.2.2. Construção



*Fachada do Imóvel*

#### CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

<b>Posicionamento no Terreno</b>	Alinhada às divisas do terreno
<b>Nº de Pavimentos</b>	13 Pavimentos: Térreo + 12 Pvtos tipo + Ático
<b>Pé Direito</b>	2,70m nas Salas comerciais
<b>Estrutura</b>	Concreto armado
<b>Cobertura</b>	Concreto
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Concreto armado
<b>Fechamento</b>	Alvenaria
<b>Fachada</b>	Alvenaria com pintura
<b>Esquadrias e Vidros</b>	Alumínio / Ferro Vidro Transparente
<b>Estado de Conservação</b>	Entre Regular e Reparo Simples (D)
<b>Vícios de Construção</b>	Não detectados visualmente
<b>Condição Geral das Instalações</b>	Regular
<b>Idade Estimada</b>	30 anos
<b>Vida Útil Remanescente</b>	30 anos

## Composição do Imóvel

O Prédio Campanário é um imóvel comercial em torre única, contendo 10 salas comerciais por pavimento tipo. O edifício apresenta a seguinte organização por pavimento:

Pavimento	Uso
Térreo	Recepção, hall dos elevadores
1º ao 12º Pavimento	Andares de escritórios
Ático / Cobertura	Áreas técnicas, casa de maquinas

## Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Recepção e hall de elevadores	Cerâmico	Alvenaria com pintura / Marmore	Laje aparente com pintura / Sancas de Gesso
Área privativa dos escritórios	Taco de Madeira	Alvenaria / <i>drywall</i> com pintura / Divisórias de madeira e PVC	Laje aparente com Pintura
Áreas comuns dos andares	Mosaico português / Cerâmico	Alvenaria com Pintura	Laje aparente com Pintura
Sanitários / Copa	Cerâmico	Azulejo / Alvenaria com Pintura	Laje aparente com Pintura

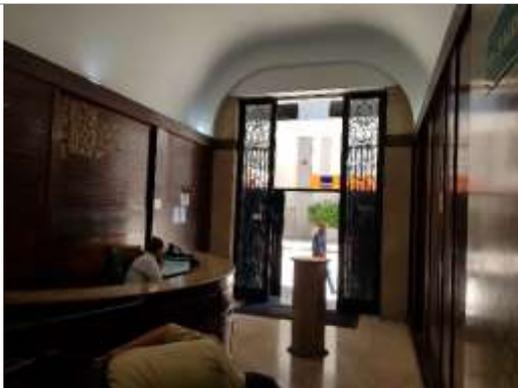
### 3.2.3. Reportagem Fotográfica



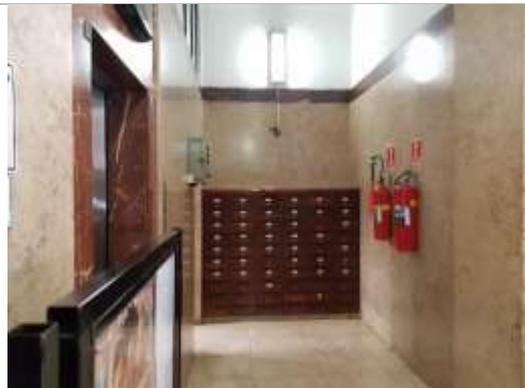
Vista do Acesso ao Avaliando



Vista externa do avaliando



Térreo - Recepção



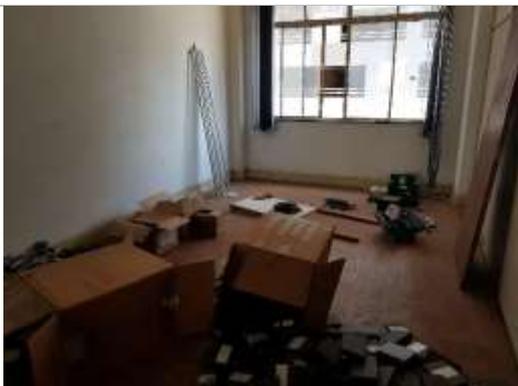
Térreo - Recepção



Sala 26



Sala 26



Sala 42



Sala 42



Sala 43



Sala 43



Sala 26



Sala 26



Salas 44 e 45



Salas 44 e 45



Salas 46 a 49



Salas 46 a 49



Salas 46 a 49



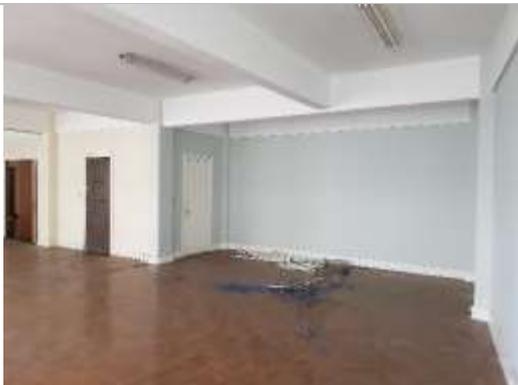
Salas 46 a 49



Salas 80 a 89



Salas 80 a 89



Salas 80 a 89



Salas 80 a 89



Salas 80 a 89



Salas 80 a 89



Salas 124 e 125



Salas 124 e 125



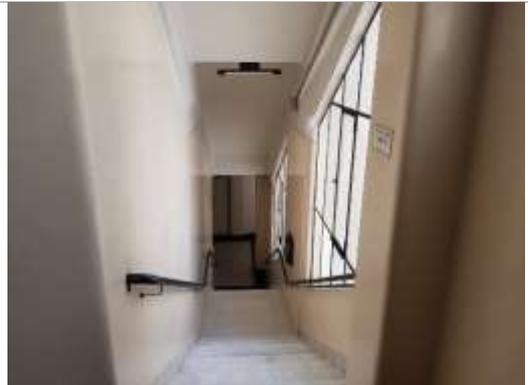
Copa (Antigo Sanitário Adaptado)



Área Comum - Elevadores



Área Comum - Circulação



Área Comum - Escadas



Área Comum - Sanitários



Vista do Entorno