



## **INFORMATIVO DE IMÓVEL**

REF.: ID 267 A 329

**Rua Bandeira Paulista, 716 – Jardim Paulista**  
**São Paulo / SP**



## SUMÁRIO

---

<b>INTERESSADO</b>	SOCOPA		
<b>PROPRIETÁRIO</b>	FUNDAP - FUNDAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO ADMINISTRATIVO		
<b>OCUPAÇÃO</b>	Imóvel Vago		
<b>OBJETIVO</b>	Valor de Mercado de Venda		
<b>FINALIDADE</b>	Comercialização		
<b>IDENTIFICAÇÃO</b>	<b>SOCOPA Bandeira Paulista</b>		
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>Comercial - Sala Comercial</b>		
<b>OBJETO</b>	Endereço	Rua Bandeira Paulista, 716	
	Bairro	Jardim Paulista	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Área de Terreno	1.000,00 m <sup>2</sup>	
	Área Construída	2.233,17 m <sup>2</sup>	
	Área Privativa	1.335,06 m <sup>2</sup>	
	Vagas Garagem	45	
	Idade do Imóvel	25 anos	
<b>DATA VISTORIA</b>	08/03/2019	<b>DATA BASE</b>	maio-2019

## 1. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

### Matrículas

Proprietário: Fazenda do Estado de São Paulo  
 Último ato praticado: Av.03 em 31/10/2016 - Transferência  
 Data da última emissão: 07/01/2019

Matrícula	Descrição	Área construída (m <sup>2</sup> )	Área privativa (m <sup>2</sup> )
107.124	Salão 53	125,73	75,17
107.125	Salão 54	122,40	73,17
107.126	Salão 61	122,40	73,17
107.127	Salão 62	125,73	75,17
107.128	Salão 63	125,73	75,17
107.129	Salão 64	122,40	73,17
107.130	Salão 71	122,40	73,17
107.131	Salão 72	125,73	75,17
107.132	Salão 73	125,73	75,17
107.133	Salão 74	122,40	73,17
107.134	Salão 81	122,40	73,17
107.135	Salão 82	125,73	75,17
107.136	Salão 83	125,73	75,17
107.137	Salão 84	122,40	73,17
107.138	Salão 93	125,73	75,17
107.139	Salão 94	122,40	73,17
107.140	Salão 103	125,73	75,17
107.141	Salão 104	122,40	73,17
107.142	Vaga 31	23,58	n/a
107.143	Vaga 32	23,58	n/a
107.144	Vaga 33	23,58	n/a
107.145	Vaga 34	23,58	n/a
107.146	Vaga 35	23,58	n/a
107.147	Vaga 36	23,58	n/a
107.148	Vaga 43	23,58	n/a
107.149	Vaga 44	23,58	n/a
107.150	Vaga 45	23,58	n/a
107.151	Vaga 46	23,58	n/a
107.152	Vaga 47	23,58	n/a
107.153	Vaga 48	23,58	n/a
107.154	Vaga 49	23,58	n/a
107.155	Vaga 50	23,58	n/a
107.156	Vaga 51	23,58	n/a
107.157	Vaga 52	23,58	n/a
107.158	Vaga 53	23,58	n/a
107.159	Vaga 54	23,58	n/a
107.160	Vaga 55	23,58	n/a
107.161	Vaga 56	23,58	n/a
107.162	Vaga 57	23,58	n/a
107.163	Vaga 58	23,58	n/a
107.164	Vaga 59	23,58	n/a
107.165	Vaga 60	23,58	n/a

Matrícula	Descrição	Área construída (m <sup>2</sup> )	Área privativa (m <sup>2</sup> )
107.166	Vaga 61	23,58	n/a
107.167	Vaga 62	23,58	n/a
107.168	Vaga 63	23,58	n/a
107.169	Vaga 65	23,58	n/a
107.170	Vaga 66	23,58	n/a
107.171	Vaga 67	23,58	n/a
107.172	Vaga 68	23,58	n/a
107.173	Vaga 69	23,58	n/a
107.174	Vaga 70	23,58	n/a
107.175	Vaga 71	23,58	n/a
107.176	Vaga 72	23,58	n/a
107.177	Vaga 73	23,58	n/a
107.178	Vaga 74	23,58	n/a
107.179	Vaga 75	23,58	n/a
107.180	Vaga 76	23,58	n/a
107.181	Vaga 77	23,58	n/a
107.182	Vaga 78	23,58	n/a
107.183	Vaga 83	23,58	n/a
107.184	Vaga 84	23,58	n/a
107.185	Vaga 85	23,58	n/a
107.186	Vaga 86	23,58	n/a

#### Certidão de Cadastro de Imóvel

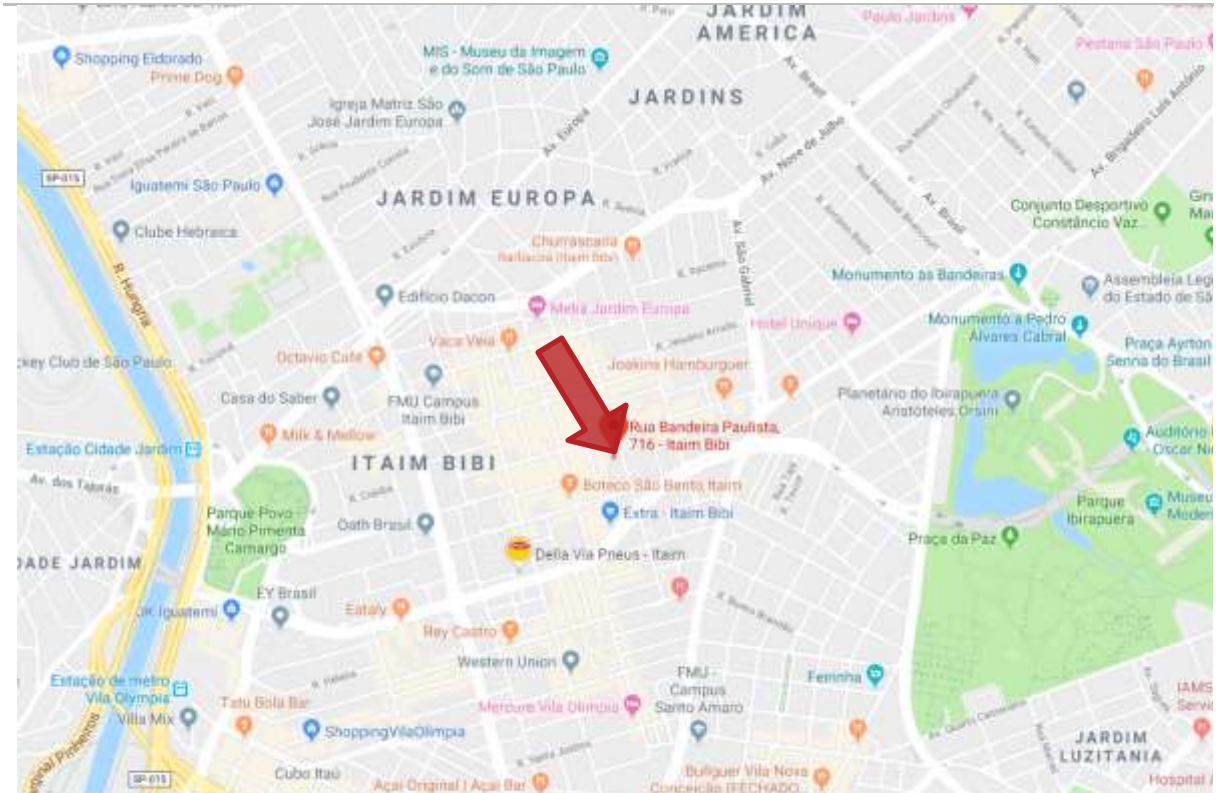
Proprietário: FUNDAP - Fundação do Desenvolvimento Administrativo  
 Ano de exercício: 2018

Nº Contribuinte	Referência	Área construída (m <sup>2</sup> )	Área privativa (m <sup>2</sup> )
016.119.0498-6	salas 53 e 54	249,00	n/i
016.119.0499-4	salas 61 a 64 / 15 Vagas	850,00	n/i
016.119.0500-1	salas 71 a 74 / 15 Vagas	850,00	n/i
016.119.0501-1	salas 81 a 84 / 15 Vagas	850,00	n/i
016.119.0502-8	salas 93 e 94	249,00	n/i
016.119.0503-6	salas 103 e 104	249,00	n/i
<b>TOTAL</b>		<b>3.297,00</b>	

## 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:

- ✓ 130 m do Consulado do Paraguai;
- ✓ 700 m do Hospital Sancta Maggiore;
- ✓ 900 m da Av. Brigadeiro Faria Lima;
- ✓ 1,0 km da FMU Campus Itaim Bibi.

## 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>	Alto
<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 que dispõe 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 Bandeira Paulista



Rua Bandeira Paulista

---

### 2.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



Mapa de Zoneamento

Zoneamento	
<b>Legislação</b>	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
<b>Zona de Uso - Descrição</b>	ZC – Zona de Centralidade
<b>T.O. (Taxa de Ocupação)</b>	0,70
<b>C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)</b>	<b>Básico</b> 1,0 <b>Máximo</b> 2,0
<b>Gabarito</b>	48 metros
<b>Lote Mínimo</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Principais Usos Permitidos</b>	Comércio, Serviço, Institucional e Residencial
<b>Principais Usos Vetados</b>	R2v-4 e nRa-6 e Industrial
<b>Outros</b>	

*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

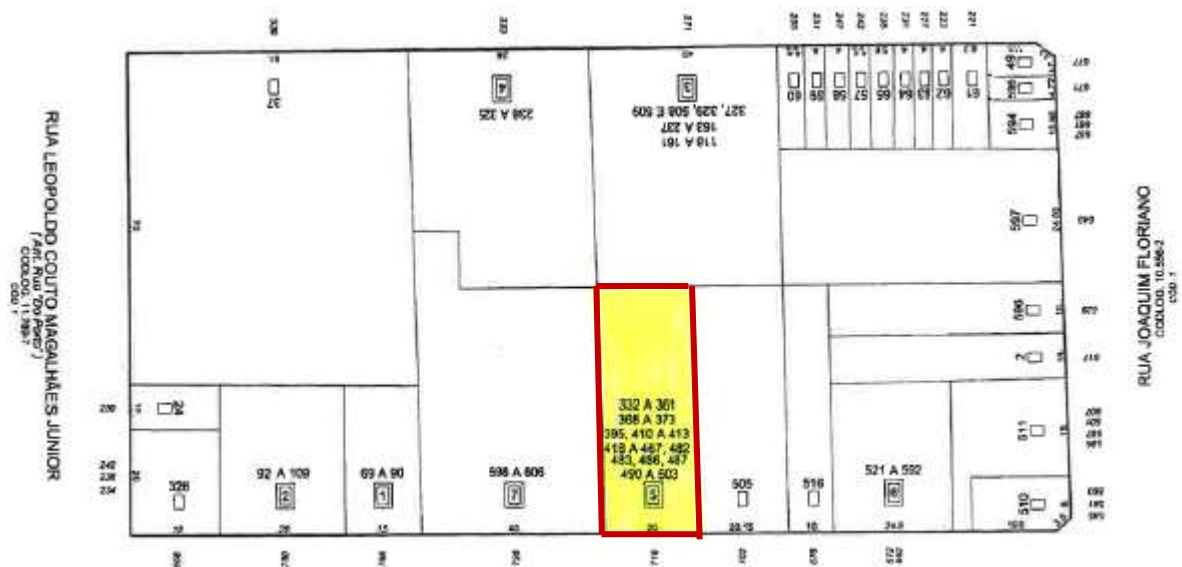
Data da vistoria: 14/03/2019

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>	20,00m – Rua Bandeira Paulista
<b>Formato</b>	Regular
<b>Quantidade de Frentes</b>	1
<b>Superfície / Consistência</b>	Seca
<b>Topografia</b>	Plana
<b>Situação</b>	No 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>	18 Pavimentos: 5 Subsolos + Térreo + 12 Pvtos tipo + Ático
<b>Pé Direito</b>	2,70m nas Salas comerciais
<b>Estrutura</b>	Concreto armado
<b>Cobertura</b>	Concreto Concreto armado
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Alvenaria
<b>Fechamento</b>	Alvenaria com pintura
<b>Fachada</b>	Alumínio / Ferro
<b>Esquadrias e Vidros</b>	Vidro Transparente Escritório Médio com Elevador – Limite Máximo
<b>Estado de Conservação</b>	Entre Regular e Reparos 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 Work Home Itaim é um imóvel comercial em torre única, contendo 04 conjuntos comerciais por pavimento tipo. O edifício apresenta a seguinte organização por pavimento:

Pavimento	Uso
Subsolos	Estacionamento
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



Térreo - Recepção



Subsolos - Vagas



Subsolos - Vagas



5º Pavimento



5º Pavimento



5º Pavimento



6º Pavimento



6º Pavimento



6º Pavimento



6º Pavimento



7º Pavimento



7º Pavimento



7º Pavimento



7º Pavimento



8º Pavimento



8º Pavimento



8º Pavimento



8º Pavimento



9º Pavimento



9º Pavimento



10º Pavimento



10º Pavimento



Hall de elevadores



Hall de elevadores



Copa nos conjuntos



Copa nos conjuntos



Sanitário interno nos conjuntos



Sanitário interno nos conjuntos