

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista – Eng. Mecânico – Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--

São Paulo, 16 de outubro de 2019

Ao Condomínio Edifício Marquês de Itu

A/C Sr. Leopoldo Rezende

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO, arquiteto e urbanista, CAU A2012-5, e JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA, arquiteto e urbanista, engenheiro mecânico e engenheiro de segurança do trabalho, CREA 5060065166, CAU 39972-8, em atenção à solicitação de V.Sa., apresenta o seguinte **LAUDO AVALIATÓRIO** referente ao conjunto comercial 44 e à vaga de garagem 12 do Edifício Marquês de Itu, situado na Rua Marquês de Itu, 266, Vila Buarque, São Paulo / SP. Os valores obtidos, de acordo com as pesquisas e cálculos constantes deste laudo, são de **R\$ 20.250,00 para a garagem, R\$ 216.595,00 para o conjunto comercial e R\$ 236.845,00 no total.**

Colocando a disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

João José - APB Fonseca

JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA
Arquiteto e Urbanista – Engenheiro Mecânico – Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA 5060065166 – CAU 39972-8

Antonio Carlos Angerami Trancoso

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO
Arquiteto e Urbanista
CAU A2012-5

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista – Eng. Mecânico – Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--

SUMÁRIO		
Item	Título	f.
1.	OBJETIVO	3
2.	VISTORIA	3
2.1.	Localização	3
2.2.	Descrição do imóvel	7
3.	AVALIAÇÃO	21
3.1.	Métodos	21
3.2.	Método a ser adotado	23
3.3.	Valor dos imóveis	23
4.	CONCLUSÃO	67
5.	ENCERRAMENTO	68

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--

1. OBJETIVO

Objetiva este laudo a justa avaliação do conjunto comercial 44 e da vaga de garagem 12 do Edifício Marquês de Itu, situado na Rua Marquês de Itu, 266, Vila Buarque, São Paulo / SP.

A vistoria foi realizada no dia 3 de outubro deste ano.

2. VISTORIA

2.1. LOCALIZAÇÃO

Situa-se o conjunto comercial 44 no 4º andar do Edifício Marquês de Itu, que por sua vez está localizado na Rua Marquês de Itu, 266, Vila Buarque, distrito da República, Município de São Paulo / SP. A vaga de garagem 12 situa-se no subsolo do mesmo prédio.

O quarteirão onde se situa o imóvel é completado pelas ruas Santa Isabel, Rego Freitas e Amaral Gurgel.

Segundo o Mapa Oficial da Cidade, o Edifício Marquês de Itu se encontra no Setor 007, Quadra 059, cujo Índice Fiscal é de R\$ 3.239,00 / m². Os cadastros de contribuinte pela Prefeitura do Município de São Paulo são 007.059.0146-7 para o conjunto comercial e 007.059.0182-3 para a vaga de garagem.

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista – Eng. Mecânico – Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--

Os imóveis encontram-se registrados no 5º Oficial de Registro de Imóveis – Comarca da Capital do Estado de São Paulo, sob matrícula nº 43.812 (conjunto comercial) e 44.397 (vaga de garagem).

Os imóveis se localizam na Prefeitura Regional da Sé, em zona ZEM (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana) segundo o Zoneamento Oficial do Município (Lei 16.402/2016), a qual é definida como segue:

“Art. 8º As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM) são porções do território inseridas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos subsetores mencionados no inciso VIII do § 1º do art. 76 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas, bem como a qualificação paisagística e dos espaços públicos, de modo articulado ao sistema de transporte coletivo e com a infraestrutura urbana de caráter metropolitano, subdividas em:

I - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM);

...”

A ZEM tem taxas de ocupação máxima de 0,85 (para lotes até 500 m²) e 0,70 (para lotes a partir de 500 m²), coeficientes de aproveitamento básico de 1,00, mínimo de 0,50 e máximo de 2,00 vezes a área do terreno, sem recuo mínimo de frente, sem recuos mínimos de fundos ou laterais para altura da edificação menor ou igual a 10 metros, 28,0 m de gabarito de altura máxima e cota parte máxima de terreno por unidade igual a 20 m².

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--

A ocupação circunvizinha é composta principalmente por edifícios comerciais de padrões médios, edifícios residenciais de padrão simples, existindo serviços diversificados, tanto públicos como privados, entre os quais se destaca o hospital Santa Casa de Misericórdia. O local é servido por diversas linhas de ônibus nas proximidades. A Estação República do Metrô se situa a 300 m do imóvel.

O logradouro tem fluxo médio de veículos, apresentando cerca de 13,0 m de largura, com pista única e topografia plana na altura dos imóveis avaliados.

O local apresenta os seguintes melhoramentos públicos usuais:

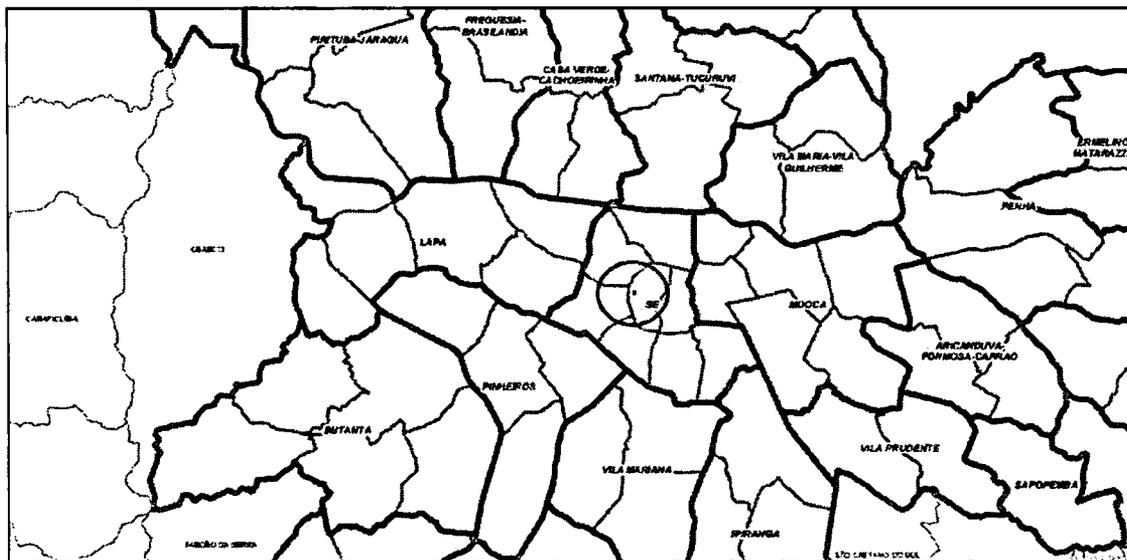
- asfalto;
- calçada;
- guia;
- sarjeta;
- drenagem;
- energia elétrica;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- serviço de água;
- esgoto;
- gás encanado;

288
/

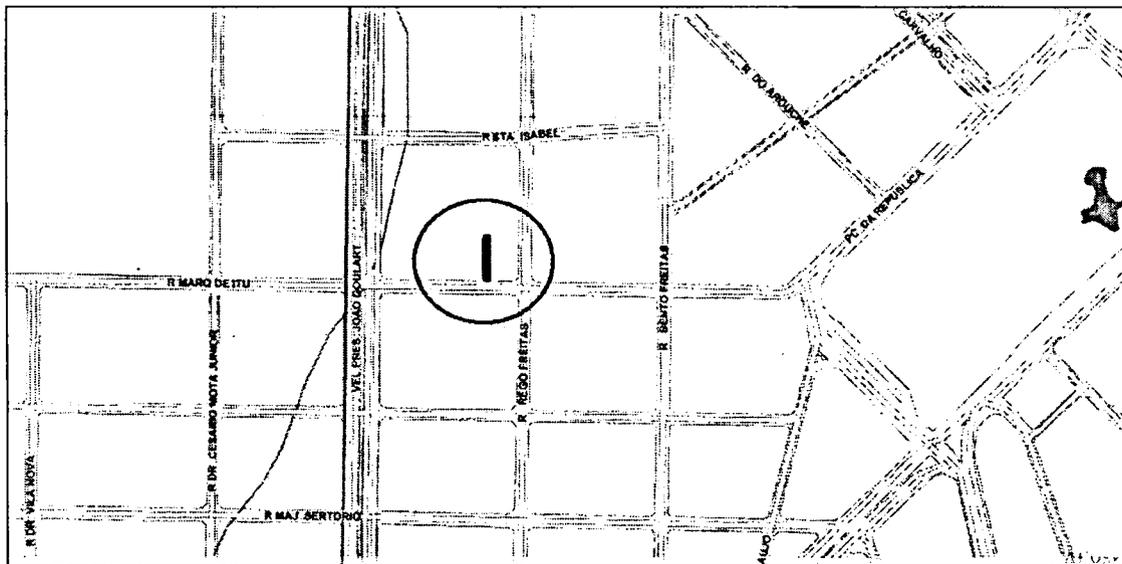
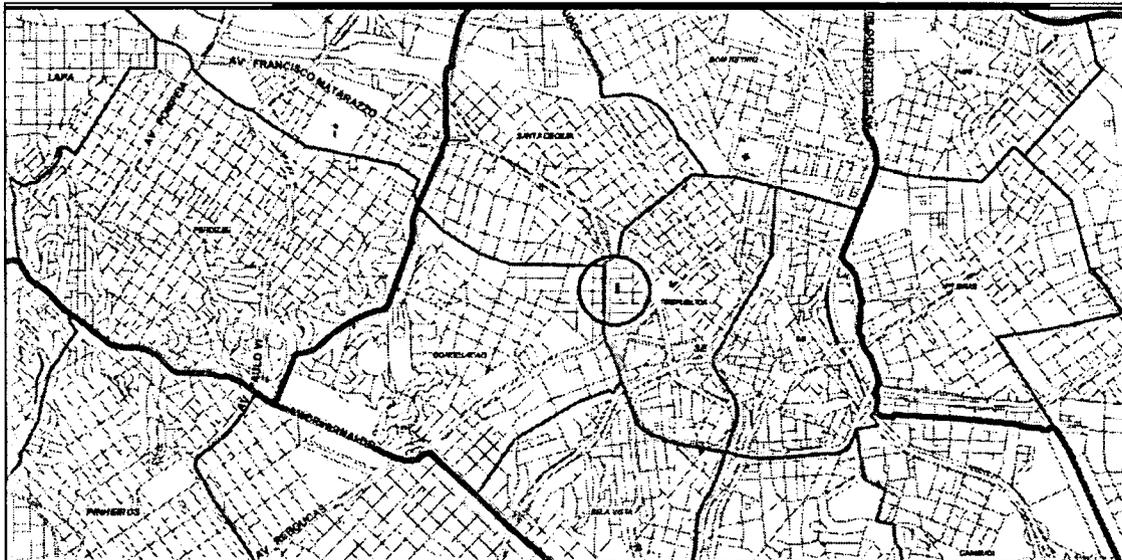
ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--

- serviço de correios;
- telefonia fixa;
- cobertura de telefonia celular;
- TV a cabo;
- internet cabeada;
- arborização.

As plantas a seguir indicam a localização do Edifício Marquês de Itu.



ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO / **JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA**
 Arquiteto e Urbanista / Arquiteto e Urbanista – Eng. Mecânico – Eng. Segur. Trabalho
CAU A2012-5 / **CREA 5060065166 / CAU 39972-8**



2.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis avaliados tratam-se de um conjunto comercial localizado no 4º andar do Edifício Marquês de Itu, e de uma vaga de garagem no subsolo do mesmo prédio.

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista – Eng. Mecânico – Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--

O terreno do condomínio apresenta topografia plana.

O condomínio é formado por um edifício de nove pavimentos, os três primeiros maiores que os seis superiores, mais térreo e subsolo.

O edifício dispõe dos seguintes equipamentos:

- sistema de vigilância interna por circuito de TV;
- portão automático de garagem;
- garagem no subsolo;
- dois elevadores com capacidade para oito pessoas;
- sistema de combate a incêndio;
- rampa para acessibilidade.

Sua estrutura é de concreto armado, com fechamentos em alvenaria, tendo fachada pintada. O edifício encontra-se alinhado com o logradouro. Sua área incorporada é de 501 m², com ocupação de 354 m² e 16,70 m de testada, segundo Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.

As áreas correspondentes ao conjunto comercial avaliado são as seguintes:

- área construída privativa (área útil): 62,10 m²;
- área construída comum: 9,16 m²;
- área construída total: 71,26 m²;
- fração ideal no terreno: 1,765 %.

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO / **JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA**
Arquiteto e Urbanista / Arquiteto e Urbanista – Eng. Mecânico – Eng. Segur. Trabalho
CAU A2012-5 / **CREA 5060065166 / CAU 39972-8**

À vaga avaliada corresponde uma fração ideal no terreno de 1,095%.

As fotografias a seguir mostram aspectos da fachada e das áreas comuns do Edifício Marquês de Itu.



FACHADA DO EDIFÍCIO MARQUÊS DE ITU

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO / **JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA**
 Arquiteto e Urbanista / Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho
CAU A2012-5 / **CREA 5060065166 / CAU 39972-8**

166
2



FACHADA DO EDIFÍCIO MARQUÊS DE ITU



FACHADA DO EDIFÍCIO MARQUÊS DE ITU

ggr
l

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO / **JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA**
Arquiteto e Urbanista / Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho
CAU A2012-5 / **CREA 5060065166 / CAU 39972-8**

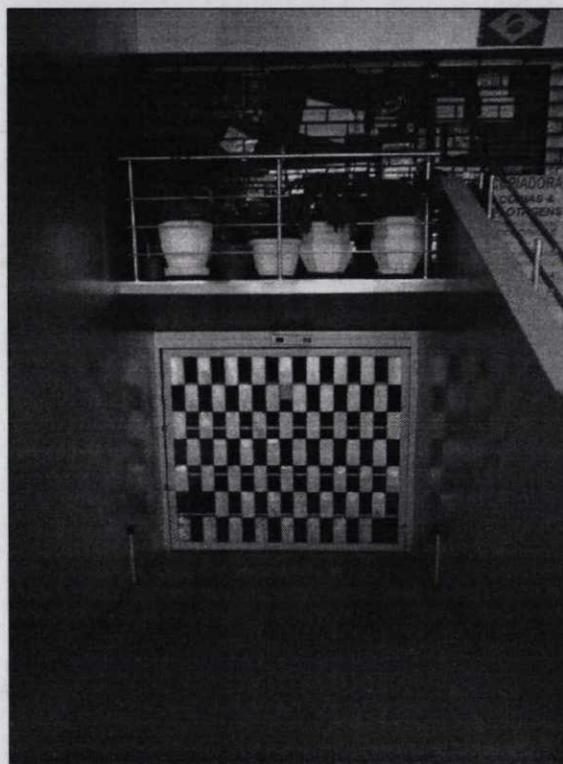


FACHADA DO TÉRREO DO EDIFÍCIO MARQUÊS DE ITU



FACHADA DO TÉRREO DO EDIFÍCIO MARQUÊS DE ITU

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecanico - Eng.Segur.Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--



ENTRADA DA GARAGEM DO EDIFÍCIO MARQUÊS DE ITU



GARAGEM DO EDIFÍCIO MARQUÊS DE ITU

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO / **JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA**
Arquiteto e Urbanista / Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho
CAU A2012-5 / **CREA 5060065166 / CAU 39972-8**



GARAGEM DO EDIFÍCIO MARQUÊS DE ITU

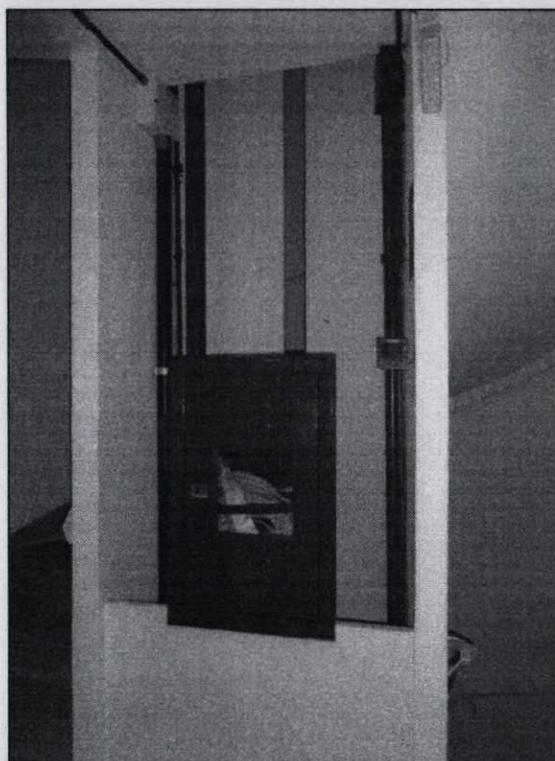


PORTARIA DO EDIFÍCIO MARQUÊS DE ITU

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO / **JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA**
Arquiteto e Urbanista / Arquiteto e Urbanista – Eng. Mecânico – Eng. Segur. Trabalho
CAU A2012-5 / **CREA 5060065166 / CAU 39972-8**



ESCADA DO EDIFÍCIO MARQUÊS DE ITU

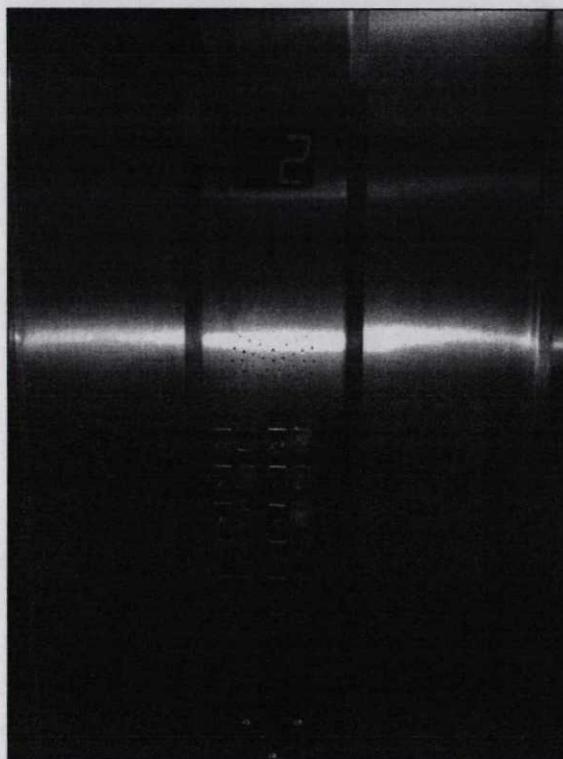


SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO DO EDIFÍCIO MARQUÊS DE ITU

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO / **JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA**
Arquiteto e Urbanista / Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho
CAU A2012-5 / **CREA 5060065166 / CAU 39972-8**



HALL DOS ELEVADORES

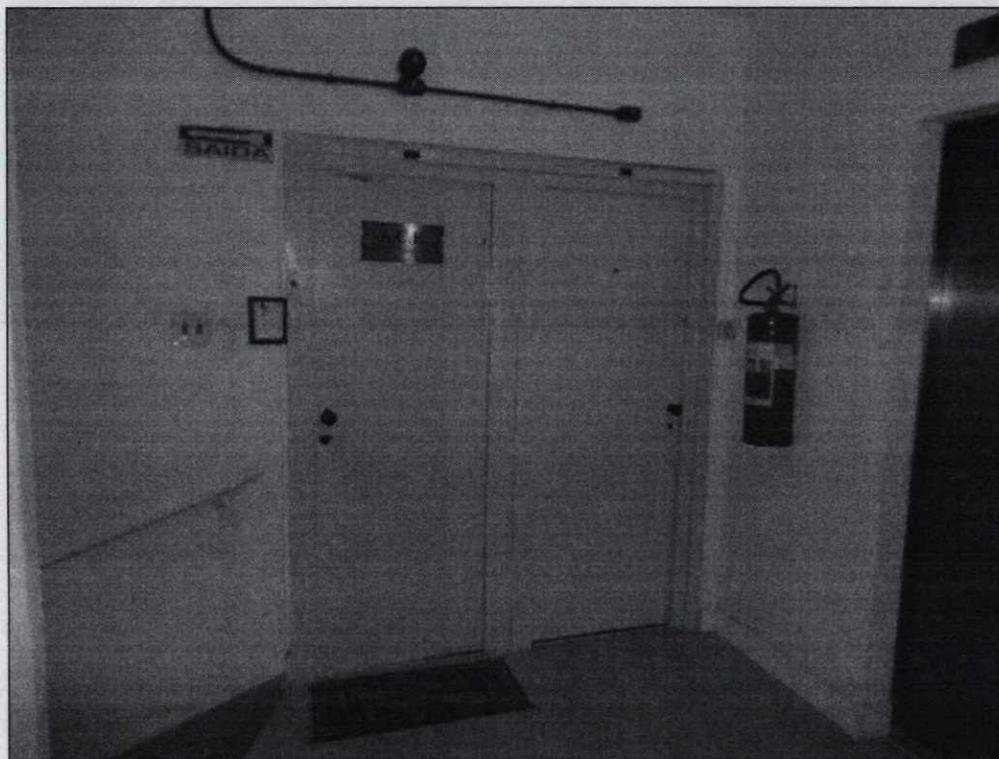


INTERIOR DE UM DOS ELEVADORES DO EDIFÍCIO MARQUÊS DE ITU

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--

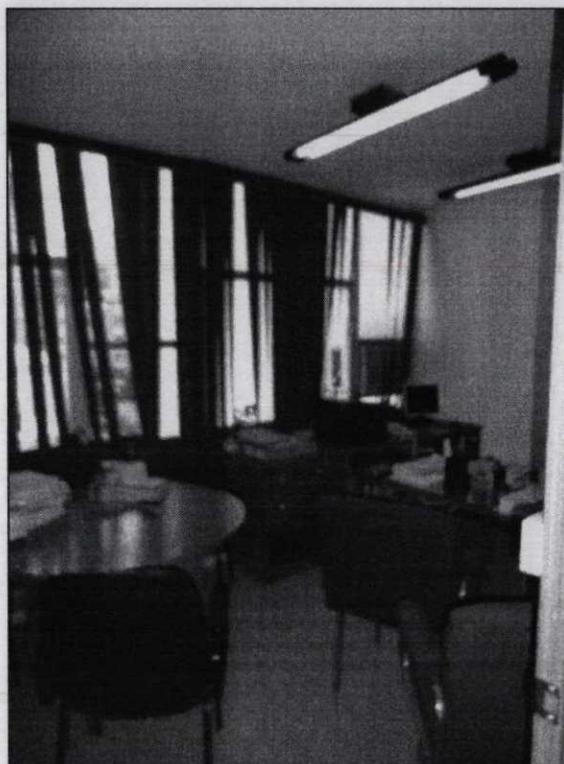
O conjunto comercial é composto por uma sala, subdividida por divisórias, copa e dois sanitários.

As fotografias a seguir mostram aspectos do conjunto comercial avaliado.

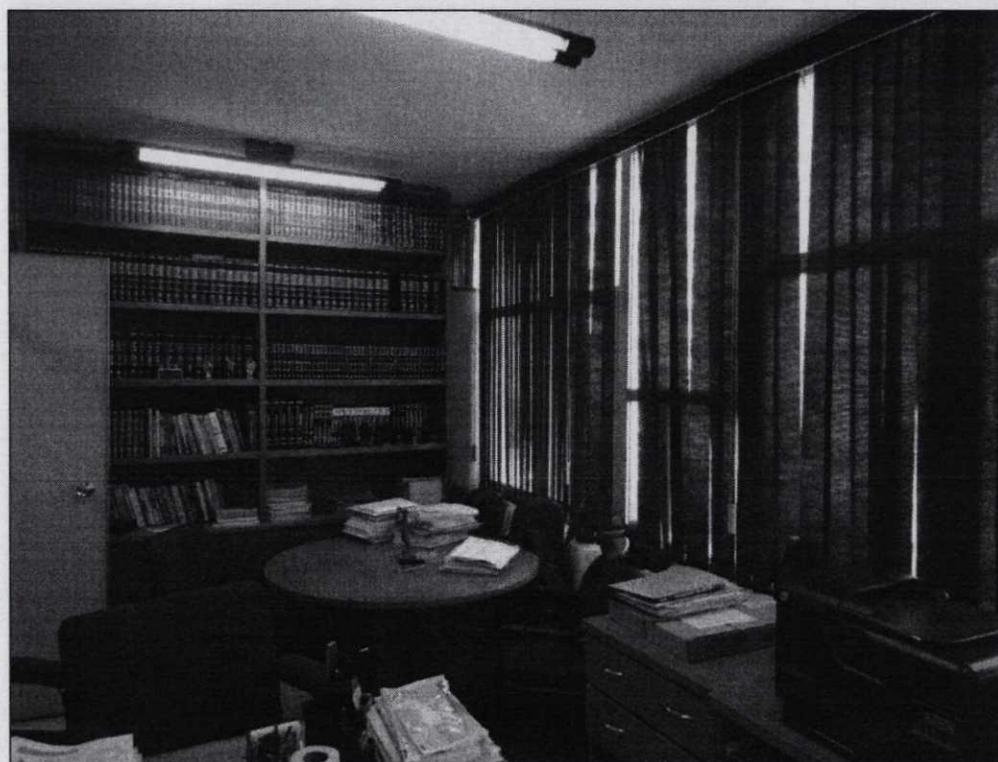


ENTRADA PARA O CONUNTO AVALIADO (PORTA DA DIREITA NA FOTOGRAFIA)

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--



SALA DO CONJUNTO AVALIADO



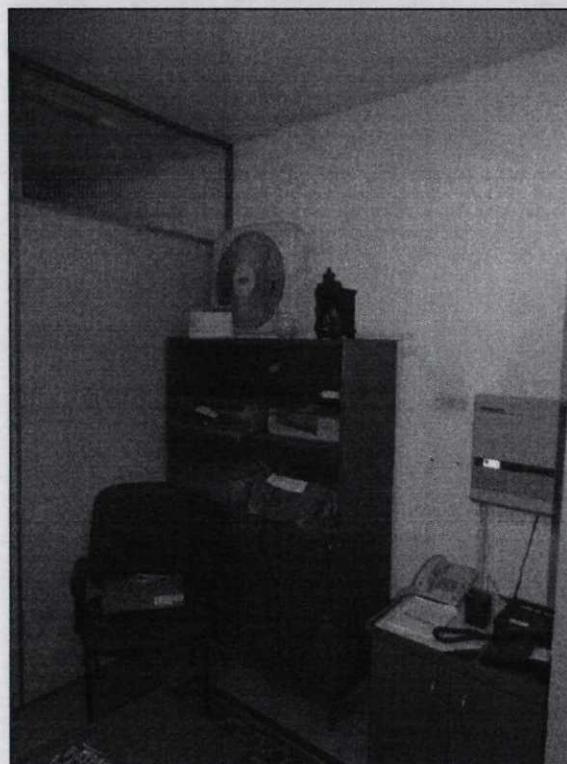
SALA DO CONJUNTO AVALIADO

399
2

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--

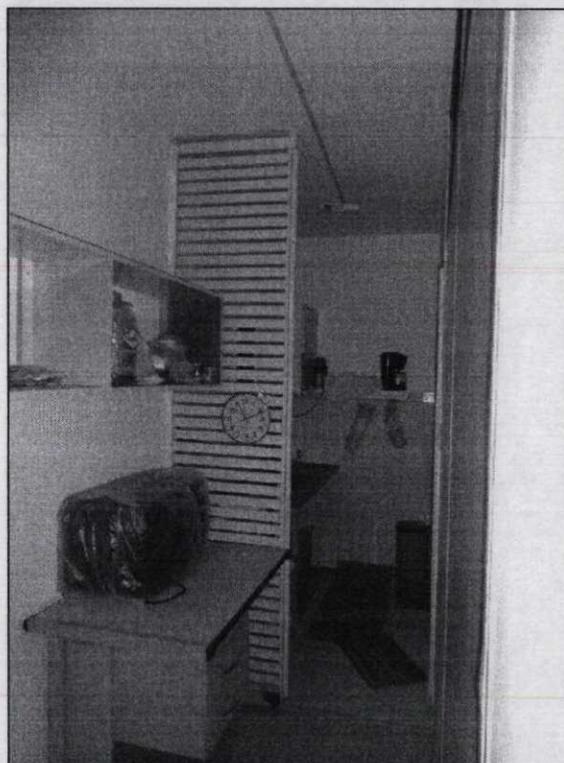


SALA DO CONJUNTO AVALIADO

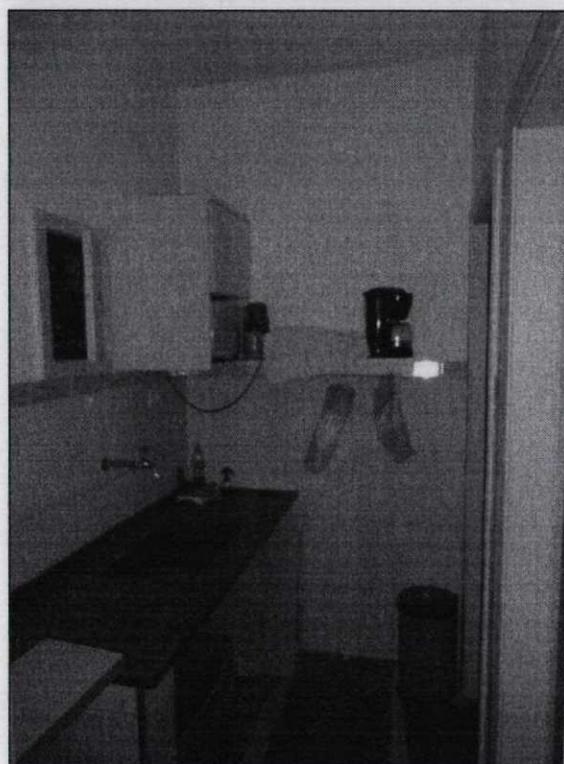


SALA DO CONJUNTO AVALIADO

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO / **JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA**
Arquiteto e Urbanista / Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho
CAU A2012-5 / **CREA 5060065166 / CAU 39972-8**

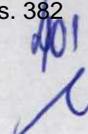


COPA DO CONJUNTO AVALIADO



COPA DO CONJUNTO AVALIADO

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO / **JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA**
 Arquiteto e Urbanista / Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho
CAU A2012-5 / **CREA 5060065166 / CAU 39972-8**

401




SANITÁRIO I DO CONJUNTO AVALIADO



SANITÁRIO II DO CONJUNTO AVALIADO

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--

A fotografia a seguir mostra a vaga de garagem avaliada.



VAGA AVALIADA

3. AVALIAÇÃO

3.1. MÉTODOS

Os métodos de avaliação mais utilizados para avaliação de imóveis são o método comparativo de dados de mercado, o método do custo de reprodução de benfeitorias, o método da renda e o método involutivo.

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista – Eng. Mecânico – Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--

O método comparativo de dados de mercado é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos por norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

O método do custo de reprodução das benfeitorias é aquele que apropria o valor das benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. A composição dos custos é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho executado. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou obsolescência funcional das benfeitorias.

O método da renda é aquele e que o valor do bem é obtido pela capitalização de sua renda líquida, real ou prevista.

O método involutivo consiste na apuração do custo do bem cujo valor se deseja determinar através da receita total na venda de todas as unidades de projeto (hipotético ou não), deduzindo-se gastos de execução e respectivos lucros.

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO / **JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA**
 Arquiteto e Urbanista / Arquiteto e Urbanista – Eng. Mecânico – Eng. Segur. Trabalho
CAU A2012-5 / **CREA 5060065166 / CAU 39972-8**

3.2. MÉTODO A SER ADOTADO

Critério de avaliação:

Será utilizado o método comparativo de dados de mercado para se chegar ao valor de um conjunto comercial padrão do prédio, assim como para o valor da vaga de garagem.

3.3. VALOR DOS IMÓVEIS

O cálculo do valor da garagem partiu de uma pesquisa de unidades ofertadas na região, a qual segue.



Outros Imóveis à Venda

**Rua Nestor Pestana 121,
Consolação, São Paulo
Centro**

R\$ 16.000

30 m² totais

Contatar

Quero que me liguem



R\$ 18.000
Condomínio: R\$ 180

30m²

Consolação
Rua Nestor Pestana • São Paulo SP

Box/Garagem em Consolação, São Paulo. Garagem localizada no centro comercial da cidade de São Paulo. Ótima referência e organização, localizada no Condomínio Garagem Automática Rocavert. Vagas rotativas. Temos 2 vagas disponíveis para

Atualizado há 2 meses

NICOLETTA

Ver telefone

MENSAGEM

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista – Eng. Mecânico – Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--

R\$ 22.000
Condomínio: R\$ 139

Consolação
Rua da Consolação • São Paulo SP

1 vaga
10m²

Box/Garagem em Consolação, São Paulo: Vaga de Garagem em lugar determinado, localizada no Condomínio Edifício São Luiz Plaza, com ótima localização, na Rua da Consolação. Valor Negociável.

Atualizado há 8 dias

LOGINP Ver telefone MENSAGEM

R\$ 25.000

Comercial em Consolação
Consolação, São Paulo

28 m² área total 17 m² área útil

Box de Garagem com elevador, para carro grande, com manobrista e monitoramento 24 horas. Localizada na Rua da Consolação, bem próximo ao metro Anhangabau, Terraço Itália.

Publicado há 849 dias

Contatar

Portanto, tem-se a média de R\$ 20.250,00.

Não existem valores discrepantes, isto é, fora dos limites aceitáveis de variação, que são de 30% acima e abaixo da média aritmética, portanto esse valor pode ser aceito como valor da vaga de garagem.

O cálculo do valor do conjunto comercial partiu do valor unitário de sua área útil. Esse unitário foi obtido através de uma pesquisa de ofertas de imóveis nas imediações, que, devidamente homogêneos, permitiu obter o valor procurado.

Todos os imóveis comparativos se situam nas proximidades do imóvel avaliando, e se encontram identificados na listagem a seguir. Também constam da listagem, o informante, e cálculos para a determinação do valor do conjunto comercial que está sendo avaliado.

Para os cálculos, foram obtidos de todos os elementos comparativos os valores das áreas úteis e do número de vagas de garagem.

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista – Eng. Mecânico – Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--

Também foram obtidos os valores de oferta para venda, e com esses dados, foi possível obter os valores unitários de partida para cada um dos elementos comparativos, obtidos através da divisão do valor de oferta pela área útil de cada um respectivamente.

A seguir, foi feita a homogeneização dos valores unitários de cada um dos elementos comparativos. A homogeneização deve ser aplicada tanto ao valor da construção quanto ao valor de terreno de cada imóvel.

A homogeneização da construção busca compensar eventuais diferenças de padrões construtivos, estados de conservação e idades de construção. Já a homogeneização do terreno busca compensar eventuais diferenças de valores entre as localizações.

Para a homogeneização da construção, foram obtidas as idades de cada um dos elementos comparativos. Através da idade de cada um dos elementos, e da vida útil estimada, foi possível obter o percentual de vida transcorrida para cada elemento comparativo. Observe que em alguns casos a idade foi ponderada de acordo com reformas que tenham sido realizadas no prédio e/ou conjunto. Também importante informar que alguns comparativos se situam em prédio de uso misto.

No caso do prédio onde se localizam os imóveis avaliados, a idade considerada foi de 49 anos, visto datar de 1970.

Multiplicando-se os valores do padrão, do Foc e do CUB atual, obtém-se então o Vcc para cada elemento comparativo.

O valor das construções foi obtido através do método do custo de reprodução de benfeitorias, a partir do estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP 2017*”. As construções existentes nos

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--

imóveis comparativos foram classificadas da comparação de descrição de construções de diversos padrões constantes do estudo citado. No caso do conjunto comercial avaliando, é classificado como escritório padrão médio com elevador, com padrão construtivo em múltiplos do CUB igual a 1,836.

As idades das construções dos elementos comparativos, para utilização no critério de depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação, foram verificadas em diversas fontes, e mesmo em diligências aos próprios condomínios de cada um. As idades foram comparadas com a vida referencial para cada tipologia, e com cada valor residual "R".

Para a determinação do fator de depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação, seguindo os critérios do estudo citado, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, segundo a seguinte fórmula:

$$Foc = R + K \times (1-R), \text{ onde:}$$

Foc = fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação;

R = valor residual;

K = coeficiente de Ross-Heidecke, que é obtido da TABELA 2 do estudo citado.

O coeficiente referente ao estado da edificação é determinado pelo QUADRO A do estudo citado, conforme a seguir.

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO / JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA
Arquiteto e Urbanista / Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho
CAU A2012-5 / CREA 5060065166 / CAU 39972-8

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	6,09	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.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de pernos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas nos estados de conservação supra explicitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria

A fórmula final então para o valor unitário de cada construção é:

$$V_{cc} = F_{oc} \times R_{8N} \times P_c, \text{ onde:}$$

V_{cc} = valor unitário da construção;

F_{oc} = fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação;

R_{8N} = valor do R_{8N} para a data da avaliação;

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--

P_c = padrão construtivo em múltiplos do R8N.

O atual valor do R8N, fornecido pelo SINDUSCON-SP (www.sindusconsp.com.br), é de R\$ 1.430,04 / m².

A homogeneização do terreno leva ao V_{tc} , obtido através do Índice Fiscal da Planta Genérica de Valores.

Calculou-se um peso para o imóvel de 1,67:1 entre o V_{tc} e o V_{cc} , a partir de ofertas de terrenos a venda nas imediações.

Isso porque o V_{tc} foi calculado da seguinte maneira.

$$I_p = 49 / 60 = 81,67\%;$$

$$K = 0,2079;$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,2079 \times (1 - 0,20) = 0,3663;$$

$$V_{tc} = F_{oc} \times R_{8N} \times P_c = 0,3663 \times R\$ 1.430,04 / m^2 \times 1,836 = R\$ 961,79 / m^2.$$

E o V_{cc} foi calculado da seguinte maneira, de acordo com as ofertas a seguir.

R\$	m ²	Vu (R\$ / m ²)
900.000,00	R\$ 220,00	4.090,91
7.800.000,00	R\$ 1.309,00	5.958,75
3.500.000,00	R\$ 570,00	6.140,35
		5.396,67

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO
Arquiteto e Urbanista
CAU A2012-5

JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA
Arquiteto e Urbanista – Eng. Mecânico – Eng. Segur. Trabalho
CREA 5060065166 / CAU 39972-8

Imovelweb > Terrenos > Comprar > São Paulo > São Paulo > Santa Cecília >
TERRENO COMERCIAL, PRÓX SANTA CASA !!!

Terreno - 220m²

Venda

R\$ 900.000

Publicado há 171 dias

Terreno Comercial, Próx Santa Casa!

Terreno comercial, com 220 m² de área total (11 X 22), situado, próximo da Santa Casa, no Bairro da Consolação. Região extremamente movimentada, rodeada por muitos tipos de comércio e serviços. Vale a pena investir. Traga sua proposta !!!

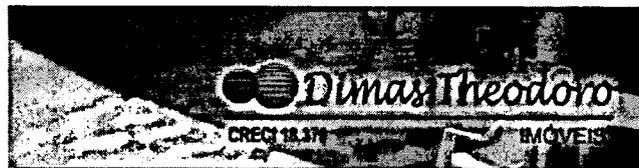
lote/terreno para comprar em
Santa Cecília, São Paulo - SP

R\$ 7.800.000

condomínio não informado • IPTU R\$ 2.420



1309 m²



Viva Real • Venda • SP • Lotes/Terrenos à venda em São Paulo • Centro • Vila Buarque

Lote/Terreno à Venda por R\$ 3.500.000

COD. 8993

Vila Buarque, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

Oportunidade

EXCELENTE TERRENO COM 570 MTS NO CENTRO DA CIDADE. ALUGADO PARA UM ESTACIONAMENTO QUE

A proporção de peso entre V_{uc} e V_{tc} é então de

$$(R\$ 5.396,67 / m^2) / (R\$ 3.239,00 / m^2) = 1,67.$$

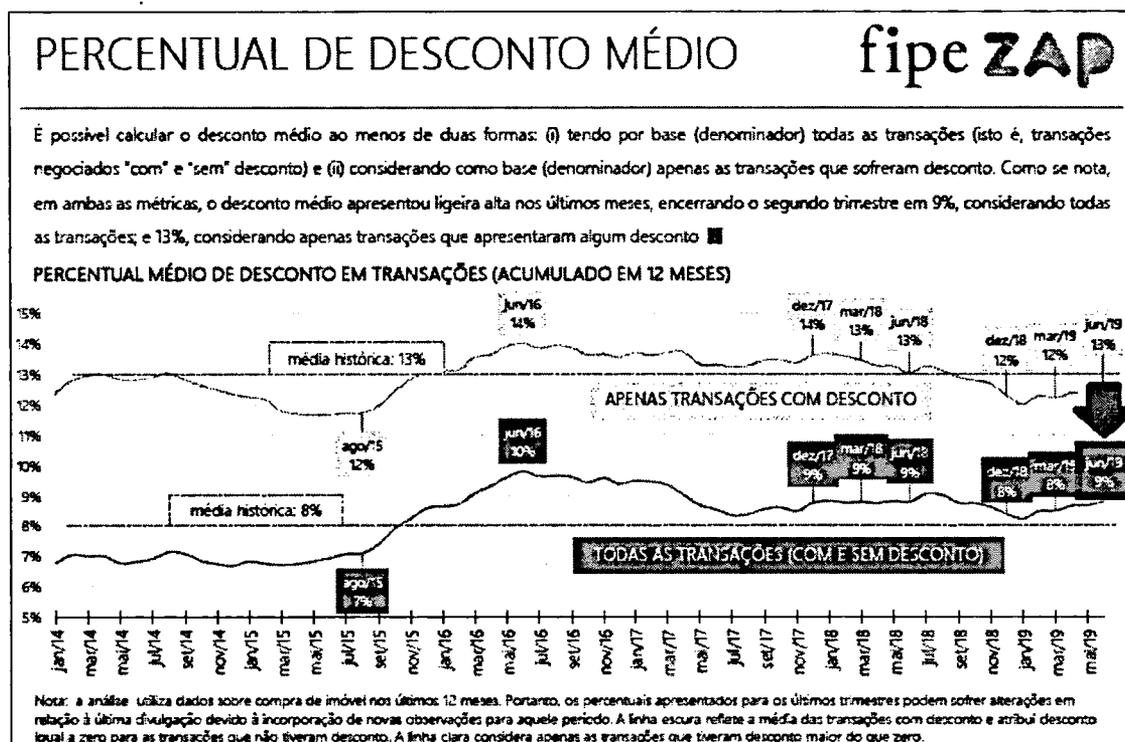
Considerando-se então esse peso, obtem-se os valores de V_{uc} (valor unitário básico) para cada comparativo.

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO / **JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA**
 Arquiteto e Urbanista / Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho
CAU A2012-5 / **CREA 5060065166 / CAU 39972-8**

Multiplicando-se este unitário básico pela área útil do avaliando, obtem-se os valores de oferta que cada um dos comparativos teriam caso tivessem a mesma área ponderada e os mesmos fatores de construção e localização do avaliando.

Para cada elemento comparativo, após esses cálculos, serão descontados os valores das garagens, obtidos pela multiplicação do número de vagas pelo valor unitário de R\$ 20.250,00.

Por fim, aos valores a vista dos elementos encontrados, que se tratam de ofertas, será aplicado o fator elasticidade da oferta. Este fator corrige o preço de oferta para o preço efetivo de transação médio, que se situa aproximadamente 9% abaixo do valor ofertado, conforme pesquisa FIPE, a seguir ilustrada.



ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO /

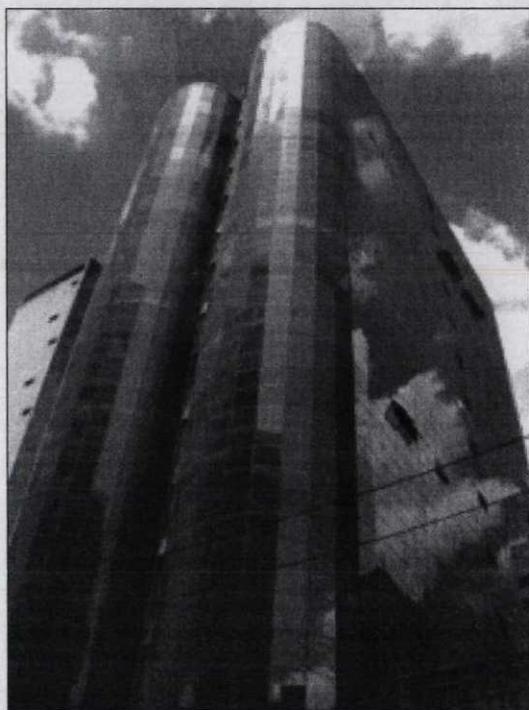
Arquiteto e Urbanista /

CAU A2012-5 /

JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA

Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho

CREA 5060065166 / CAU 39972-8



**ELEMENTO COMPARATIVO 1 -
Rua Marquês de Itu, 61 - Edifício
Dorchester Gate**

Área útil: 377 m² - Vagas de garagem: 10

Valor ofertado: 3.389.040,00

Fonte de informação: Nova Imobiliária
de Mairiporã - Av. Angélica, 2.632 - F:
(11) 3567-9555

Valor unitário inicial: R\$ 8.989,50

Idade ponderada da edificação: 25 anos -

Estado da edificação (segundo TABELA A): regular - Referência de estado da
edificação: c - Vida referencial: 50 anos - % da vida útil transcorrida: 50,000 - K:
0,6093 - Foc: 0,6874

Tipologia: escritório padrão fino - Padrão construtivo em múltiplos do CUB:
3,06 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 3.008,18 / m²

Setor: 007 - Quadra: 085 - Índice Fiscal (2018) R\$ 4.015,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 5.612,39 / m² - Valor calculado pelo comparativo:
R\$ 348.529,48

Valor das garagens: 202.500,00 - Valor descontadas as garagens: 146.029,48 -
Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 132.886,83

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--



**ELEMENTO COMPARATIVO 2 -
Rua Amaral Gurgel, 452 - Edifício
Marina Camargo Tavares Leite**

Área útil: 104 m² - Vagas de garagem: 1

Valor ofertado: 330.000,00

Fonte de informação: Royal Serviços - R.

Amaral Gurgel, 454 - F: (11) 3256-9233

Valor unitário inicial: R\$ 3.173,08

Idade ponderada da edificação: 45 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: e - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 75,000 - K: 0,2713 - Foc: 0,4170

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 1,632 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 973,30 / m²

Setor: 007 - Quadra: 078 - Índice Fiscal (2018) R\$ 3.098,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 3.249,35 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 201.784,82

Valor das garagens: 20.250,00 - Valor descontadas as garagens: 181.534,82 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 165.196,69

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--



**ELEMENTO COMPARATIVO 3 -
Rua Marquês de Itu, 837 - Edifício
Ubatuba**

Área útil: 126 m² - Vagas de garagem: 2

Valor ofertado: 850.000,00

Fonte de informação: RX Imóveis - Av.

Pacaembu, 1089 - F: (11) 3500-0050

Valor unitário inicial: R\$ 6.746,03

Idade ponderada da edificação: 40 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): regular - Referência de estado da edificação: c - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 66,667 - K: 0,4408 - Foc: 0,5526

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 2,04 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 1.612,21 / m²

Setor: 007 - Quadra: 055 - Índice Fiscal (2018) R\$ 6.431,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 3.632,42 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 225.573,42

Valor das garagens: 40.500,00 - Valor descontadas as garagens: 185.073,42 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 168.416,81

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--



**ELEMENTO COMPARATIVO 4 -
Rua Marquês de Itu, 837 - Edifício
Ubatuba**

Área útil: 63 m² - Vagas de garagem: 1

Valor ofertado: 440.000,00

Fonte de informação: Incasa Negócios -

Rua Tinhorão, 108 - F: (11) 3368-6855

Valor unitário inicial: R\$ 6.984,13

Idade ponderada da edificação: 35 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): regular - Referência de estado da edificação: c - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 58,333 - K: 0,5281 - Foc: 0,6225

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 2,04 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 1.815,95 / m²

Setor: 007 - Quadra: 055 - Índice Fiscal (2018) R\$ 6.431,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 3.585,54 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 222.662,30

Valor das garagens: 20.250,00 - Valor descontadas as garagens: 202.412,30 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 184.195,19

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO /

Arquiteto e Urbanista

CAU A2012-5**JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA**

Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho

CREA 5060065166 / CAU 39972-8

0679

ELEMENTO COMPARATIVO 5 -**Rua Major Sertório, 342 - Edifício Itai**Área útil: 100 m² - Vagas de garagem: 0

Valor ofertado: 395.000,00

Fonte de informação: MGR Imóveis - R. Itapeva, 26 - Sala 508 - F: (11) 3141-

Valor unitário inicial: R\$ 3.950,00

Idade ponderada da edificação: 34 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: e - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 56,667 - K: 0,4613 - Foc: 0,5690

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 1,836 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 1.494,04 / m²Setor: 007 - Quadra: 067 - Índice Fiscal (2018) R\$ 3.368,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 3.328,33 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 206.689,54

Valor das garagens: 0,00 - Valor descontadas as garagens: 206.689,54 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 188.087,48

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO /
Arquiteto e Urbanista
CAU A2012-5

JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA
Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho
CREA 5060065166 / CAU 39972-8



**ELEMENTO COMPARATIVO 6 -
Rua Major Sertório, 88 - Edifício
Gibraltar**

Área útil: 220 m² - Vagas de garagem: 3

Valor ofertado: 800.000,00

Fonte de informação: Pacheco Imóveis -
Rua Wisard, 369 - F: (11) 3815-2233

Valor unitário inicial: R\$ 3.636,36

Idade ponderada da edificação: 70 anos -
Estado da edificação (segundo TABELA

A): necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: e -
Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 116,667 - K: 0,0000 -
Foc: 0,2000

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB:
1,836 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 525,11 / m²

Setor: 007 - Quadra: 086 - Índice Fiscal (2018) R\$ 4.013,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 4.330,26 / m² - Valor calculado pelo comparativo:
R\$ 268.909,42

Valor das garagens: 60.750,00 - Valor descontadas as garagens: 208.159,42 -
Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 189.425,07

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--



**ELEMENTO COMPARATIVO 7 -
Rua Major Sertório, 422 - Edifício
Magna**

Área útil: 170 m² - Vagas de garagem: 0

Valor ofertado: 678.000,00

Fonte de informação: Conquista Imóveis

- Av. Dr. Altino Arantes, 1.091 - F: (11) 2577-0269

Valor unitário inicial: R\$ 3.988,24

Idade ponderada da edificação: 34 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: e - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 56,667 - K: 0,4613 - Foc: 0,5690

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 1,836 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 1.494,04 / m²

Setor: 007 - Quadra: 066 - Índice Fiscal (2018) R\$ 3.307,00 / m²

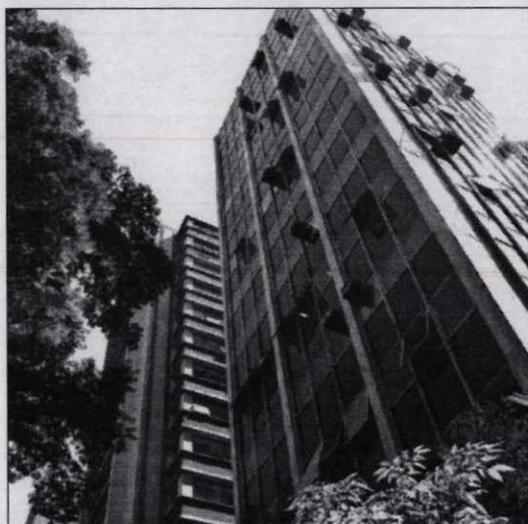
Valor unitário calculado: R\$ 3.404,80 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 211.438,23

Valor das garagens: 0,00 - Valor descontadas as garagens: 211.438,23 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 192.408,79

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO
Arquiteto e Urbanista
CAU A2012-5

JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA
Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho
CREA 5060065166 / CAU 39972-8



**ELEMENTO COMPARATIVO 8 -
Rua General Jardim, 770 - Edifício
Adolpho Lutz**

Área útil: 227 m² - Vagas de garagem: 2

Valor ofertado: 1.600.000,00

Fonte de informação: Valentina Caran -
Av. Paulista, 2.073 - F: (11) 3178-4633

Valor unitário inicial: R\$ 7.048,46

Idade ponderada da edificação: 44 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): entre regular e necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: d - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 73,333 - K: 0,3274 - Foc: 0,4619

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 2,04 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 1.347,55 / m²

Setor: 007 - Quadra: 055 - Índice Fiscal (2018) R\$ 6.254,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 4.167,41 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 258.795,87

Valor das garagens: 40.500,00 - Valor descontadas as garagens: 218.295,87 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 198.649,25

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO /

Arquiteto e Urbanista

CAU A2012-5**JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA**

Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho

CREA 5060065166 / CAU 39972-8

**ELEMENTO COMPARATIVO 9 -
Rua Frederico Abranches, 389 -
Edifício Stela Maris**

Área útil: 64 m² - Vagas de garagem: 1

Valor ofertado: 380.000,00

Fonte de informação: Nacim Alli Ahmad

-- F: (11) 98660-3004

Valor unitário inicial: R\$ 5.937,50

Idade ponderada da edificação: 28 anos -

Estado da edificação (segundo TABELA A): entre regular e necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: d - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 46,667 - K: 0,6105 - Foc: 0,6884

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 2,04 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 2.008,26 / m²

Setor: 007 - Quadra: 027 - Índice Fiscal (2018) R\$ 4.249,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 3.895,96 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 241.939,42

Valor das garagens: 20.250,00 - Valor descontadas as garagens: 221.689,42 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 201.737,37

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--



**ELEMENTO COMPARATIVO 10 -
Rua Marquês de Itu, 306 - Edifício
Lemos Torres**

Área útil: 75 m² - Vagas de garagem: 0

Valor ofertado: 240.000,00

Fonte de informação: FMS Imóveis - Av.
Ver. José Diniz, 3.725 - F: (11) 2337-

7674

Valor unitário inicial: R\$ 3.200,00

Idade ponderada da edificação: 55 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: e - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 91,667 - K: 0,0957 - Foc: 0,2766

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 1,836 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 726,12 / m²

Setor: 007 - Quadra: 059 - Índice Fiscal (2018) R\$ 3.239,00 / m²

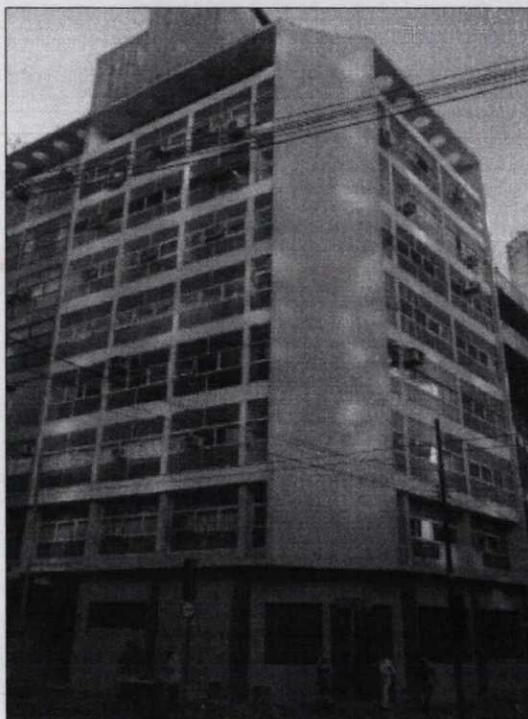
Valor unitário calculado: R\$ 3.588,98 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 222.875,65

Valor das garagens: 0,00 - Valor descontadas as garagens: 222.875,65 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 202.816,84

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO /
Arquiteto e Urbanista
CAU A2012-5

JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA /
Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho
CREA 5060065166 / CAU 39972-8



**ELEMENTO COMPARATIVO 11 -
Rua Major Sertório, 88 - Edifício
Gibraltar**

Área útil: 110 m² - Vagas de garagem: 0

Valor ofertado: 340.000,00

Fonte de informação: RI Negócios - - F:
(11) 93802-6543

Valor unitário inicial: R\$ 3.090,91

Idade ponderada da edificação: 70 anos -
Estado da edificação (segundo TABELA

A): necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: e -
Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 116,667 - K: 0,0000 -
Foc: 0,2000

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB:
1,836 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 525,11 / m²

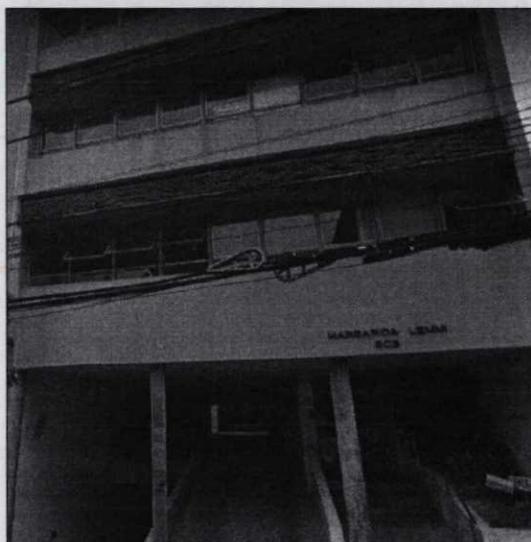
Setor: 007 - Quadra: 086 - Índice Fiscal (2018) R\$ 4.013,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 3.680,72 / m² - Valor calculado pelo comparativo:
R\$ 228.573,00

Valor das garagens: 0,00 - Valor descontadas as garagens: 228.573,00 - Fator
elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 208.001,43

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--



**ELEMENTO COMPARATIVO 12 -
Rua Marquês de Itu, 503 - Edifício
Margarida Lemmi**

Área útil: 85 m² - Vagas de garagem: 1

Valor ofertado: 450.000,00

Fonte de informação: **BESP** -
Av. Angélica, 2.223 - F: (11) 3627-3200

Valor unitário inicial: R\$ 5.294,12

Idade ponderada da edificação: 41 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: e - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 68,333 - K: 0,3512 - Foc: 0,4810

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 2,04 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 1.403,10 / m²

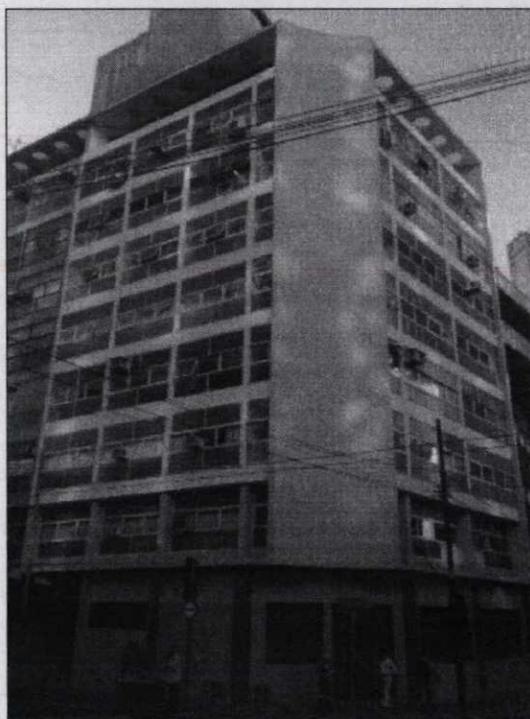
Setor: 007 - Quadra: 057 - Índice Fiscal (2018) R\$ 4.013,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 4.031,82 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 250.375,74

Valor das garagens: 20.250,00 - Valor descontadas as garagens: 230.125,74 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 209.414,42

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--



**ELEMENTO COMPARATIVO 13 -
Rua Major Sertório, 88 - Edifício
Gibraltar**

Área útil: 220 m² - Vagas de garagem: 3

Valor ofertado: 870.000,00

Fonte de informação: Leardi Imóveis -
Av. Padre Lebrez, 714 - F: (11) 2408-
2747

Valor unitário inicial: R\$ 3.954,55

Idade ponderada da edificação: 70 anos -

Estado da edificação (segundo TABELA A): necessitando de reparos simples -
Referência de estado da edificação: e - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil
transcorrida: 116,667 - K: 0,0000 - Foc: 0,2000

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB:
1,836 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 525,11 / m²

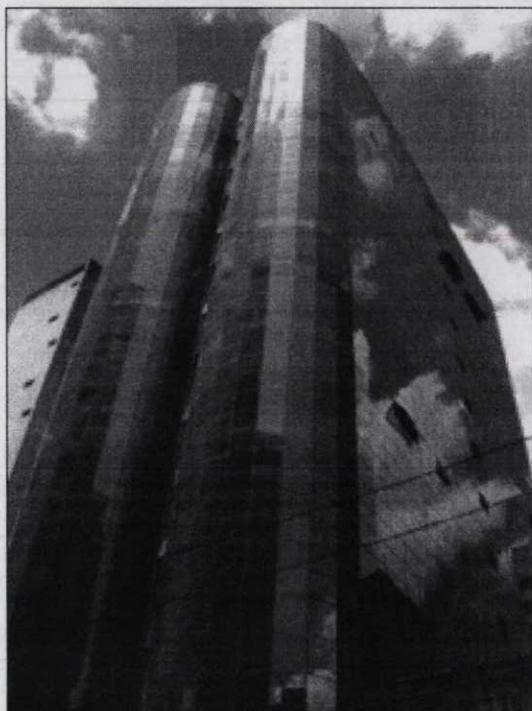
Setor: 007 - Quadra: 086 - Índice Fiscal (2018) R\$ 4.013,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 4.709,16 / m² - Valor calculado pelo comparativo:
R\$ 292.438,99

Valor das garagens: 60.750,00 - Valor descontadas as garagens: 231.688,99 -
Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 210.836,98

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--



**ELEMENTO COMPARATIVO 14 -
Rua Marquês de Itu, 61 - Edifício
Dorchester Gate**

Área útil: 188 m² - Vagas de garagem:
5

Valor ofertado: 1.694.520,00

Fonte de informação: Melhores Bairros
- Alameda dos Guaramomis, 962 - sala
2 - F: (11) 2339-5570

Valor unitário inicial: R\$ 9.013,40

Idade ponderada da edificação: 25 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): regular - Referência de estado da edificação: c - Vida referencial: 50 anos - % da vida útil transcorrida: 50,000 - K: 0,6093 - Foc: 0,6874

Tipologia: escritório padrão fino - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 3,06 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 3.008,18 / m²

Setor: 007 - Quadra: 085 - Índice Fiscal (2018) R\$ 4.015,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 5.627,32 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 349.456,42

Valor das garagens: 101.250,00 - Valor descontadas as garagens: 248.206,42 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

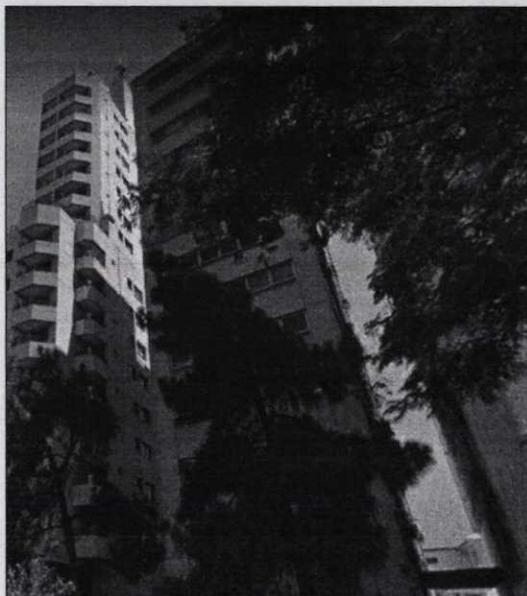
Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 225.867,84

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO /

Arquiteto e Urbanista

CAU A2012-5**JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA**

Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho

CREA 5060065166 / CAU 39972-8

**ELEMENTO COMPARATIVO 15 -
Rua Frederico Abranches, 389 -
Edifício Stela Maris**

Área útil: 74 m² - Vagas de garagem: 1

Valor ofertado: 490.000,00

Fonte de informação: Breno Homara
Imóveis - Rua Baronesa de Itu, 275 - F:
(11) 3667-0124

Valor unitário inicial: R\$ 6.621,62

Idade ponderada da edificação: 28 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): entre regular e necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: d - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 46,667 - K: 0,6105 - Foc: 0,6884

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 2,04 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

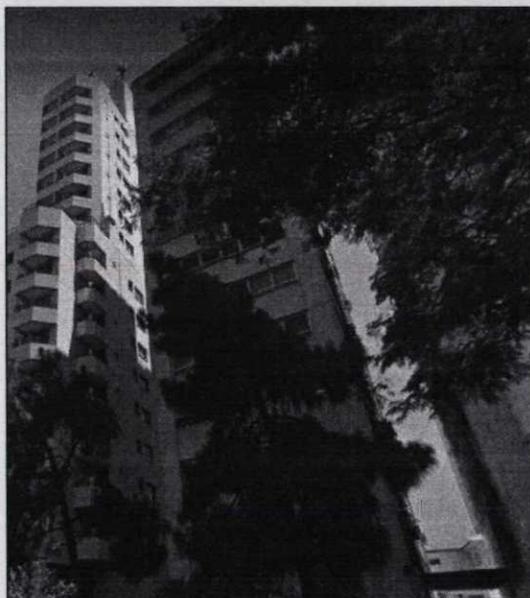
Valor unitário da construção: R\$ 2.008,26 / m²Setor: 007 - Quadra: 027 - Índice Fiscal (2018) R\$ 4.249,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 4.344,86 / m² - Valor calculado pelo comparativo:
R\$ 269.815,79

Valor das garagens: 20.250,00 - Valor descontadas as garagens: 249.565,79 -
Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 227.104,87

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--



**ELEMENTO COMPARATIVO 16 -
Rua Frederico Abranches, 389 -
Edifício Stela Maris**

Área útil: 74 m² - Vagas de garagem: 1

Valor ofertado: 500.000,00

Fonte de informação: RX Imóveis - Av.
Pacaembu, 1089 - F: (11) 3500-0050

Valor unitário inicial: R\$ 6.756,76

Idade ponderada da edificação: 28 anos -

Estado da edificação (segundo TABELA A): entre regular e necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: d - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 46,667 - K: 0,6105 - Foc: 0,6884

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 2,04 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 2.008,26 / m²

Setor: 007 - Quadra: 027 - Índice Fiscal (2018) R\$ 4.249,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 4.433,53 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 275.322,24

Valor das garagens: 20.250,00 - Valor descontadas as garagens: 255.072,24 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 232.115,74

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO /
Arquiteto e Urbanista
CAU A2012-5

JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA
Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho
CREA 5060065166 / CAU 39972-8



**ELEMENTO COMPARATIVO 17 -
Rua Major Sertório, 422 - Edifício
Magna**

Área útil: 170 m² - Vagas de garagem: 0

Valor ofertado: 850.000,00

Fonte de informação: Mitur Funabashi

Imóveis - Rua das Grumixamas, 799 - F: (11) 5581-7234

Valor unitário inicial: R\$ 5.000,00

Idade ponderada da edificação: 34 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: e - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 56,667 - K: 0,4613 - Foc: 0,5690

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 1,836 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 1.494,04 / m²

Setor: 007 - Quadra: 066 - Índice Fiscal (2018) R\$ 3.307,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 4.268,56 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 265.077,43

Valor das garagens: 0,00 - Valor descontadas as garagens: 265.077,43 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 241.220,46

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO / **JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA**
Arquiteto e Urbanista / Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho
CAU A2012-5 / **CREA 5060065166 / CAU 39972-8**



**ELEMENTO COMPARATIVO 18 -
Rua Frederico Abranches, 389 -
Edifício Stela Maris**

Área útil: 65 m² - Vagas de garagem: 1

Valor ofertado: 460.000,00

Fonte de informação: Jaime
Administração - R. Baronesa de Itu, 112 -
F: (11) 3823-3545

Valor unitário inicial: R\$ 7.076,92

Idade ponderada da edificação: 28 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): entre regular e necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: d - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 46,667 - K: 0,6105 - Foc: 0,6884

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 2,04 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 2.008,26 / m²

Setor: 007 - Quadra: 027 - Índice Fiscal (2018) R\$ 4.249,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 4.643,61 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 288.368,28

Valor das garagens: 20.250,00 - Valor descontadas as garagens: 268.118,28 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

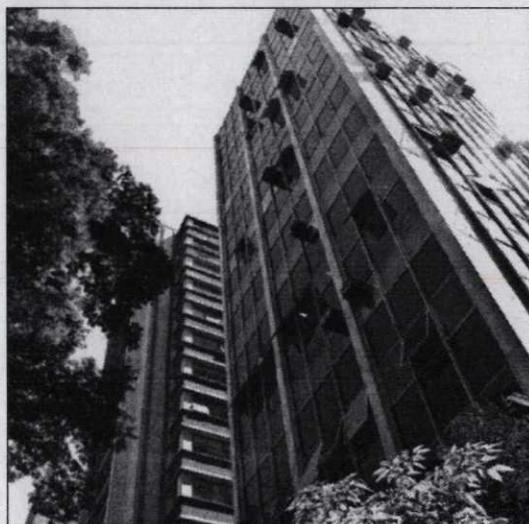
Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 243.987,63

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO /

Arquiteto e Urbanista

CAU A2012-5**JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA**

Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho

CREA 5060065166 / CAU 39972-8

**ELEMENTO COMPARATIVO 19 -
Rua General Jardim, 770 - Edifício
Adolpho Lutz**

Área útil: 60 m² - Vagas de garagem: 0

Valor ofertado: 440.000,00

Fonte de informação: Luiz Carreira - - F:
(11) 96379-9319

Valor unitário inicial: R\$ 7.333,33

Idade ponderada da edificação: 44 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): entre regular e necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: d - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 73,333 - K: 0,3274 - Foc: 0,4619

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 2,04 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 1.347,55 / m²Setor: 007 - Quadra: 055 - Índice Fiscal (2018) R\$ 6.254,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 4.335,84 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 269.255,54

Valor das garagens: 0,00 - Valor descontadas as garagens: 269.255,54 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

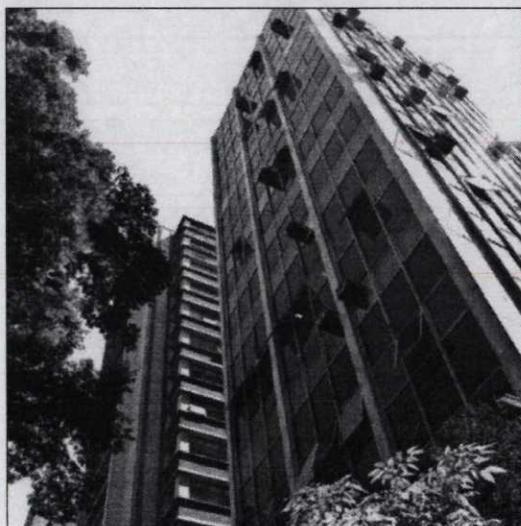
Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 245.022,54

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO /

Arquiteto e Urbanista

CAU A2012-5**JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA**

Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho

CREA 5060065166 / CAU 39972-8

**ELEMENTO COMPARATIVO 20 -
Rua General Jardim, 770 - Edifício
Adolpho Lutz**

Área útil: 60 m² - Vagas de garagem: 0

Valor ofertado: 440.000,00

Fonte de informação: Union SP - Rua
Apeninos, 485 - 32 - F: (11) 2936-8111

Valor unitário inicial: R\$ 7.333,33

Idade ponderada da edificação: 44 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): entre regular e necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: d - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 73,333 - K: 0,3274 - Foc: 0,4619

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 2,04 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 1.347,55 / m²

Setor: 007 - Quadra: 055 - Índice Fiscal (2018) R\$ 6.254,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 4.335,84 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 269.255,54

Valor das garagens: 0,00 - Valor descontadas as garagens: 269.255,54 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 245.022,54

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--



**ELEMENTO COMPARATIVO 21 -
Rua Major Sertório, 422 - Edifício
Magna**

Área útil: 42 m² - Vagas de garagem: 0

Valor ofertado: 215.000,00

Fonte de informação: Imóveis Janio - R.

Cel. José Inácio, 93 Jarinu - F: (11) 3227-5555

● Valor unitário inicial: R\$ 5.119,05

Idade ponderada da edificação: 34 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: e - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 56,667 - K: 0,4613 - Foc: 0,5690

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 1,836 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 1.494,04 / m²

● Setor: 007 - Quadra: 066 - Índice Fiscal (2018) R\$ 3.307,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 4.370,19 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 271.388,80

Valor das garagens: 0,00 - Valor descontadas as garagens: 271.388,80 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

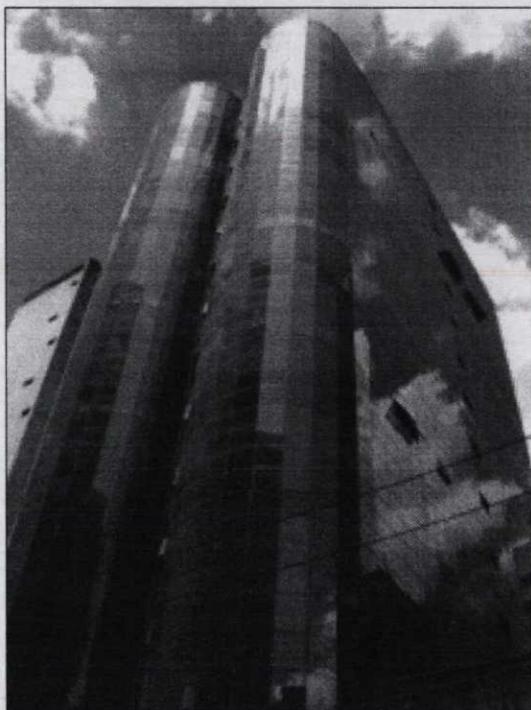
Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 246.963,80

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO /

Arquiteto e Urbanista

CAU A2012-5**JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA**

Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho

CREA 5060065166 / CAU 39972-8

**ELEMENTO COMPARATIVO 22 -
Rua Marquês de Itu, 61 - Edifício
Dorchester Gate**

Área útil: 180 m² - Vagas de garagem: 4

Valor ofertado: 1.700.000,00

Fonte de informação: AMPM Imóveis -
Avenida Marquês de São Vicente, 446 -
cj 915 - F: (11) 3392-5763

Valor unitário inicial: R\$ 9.444,44

Idade ponderada da edificação: 25 anos -

Estado da edificação (segundo TABELA A): regular - Referência de estado da edificação: c - Vida referencial: 50 anos - % da vida útil transcorrida: 50,000 - K: 0,6093 - Foc: 0,6874

Tipologia: escritório padrão fino - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 3,06 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 3.008,18 / m²

Setor: 007 - Quadra: 085 - Índice Fiscal (2018) R\$ 4.015,00 / m²

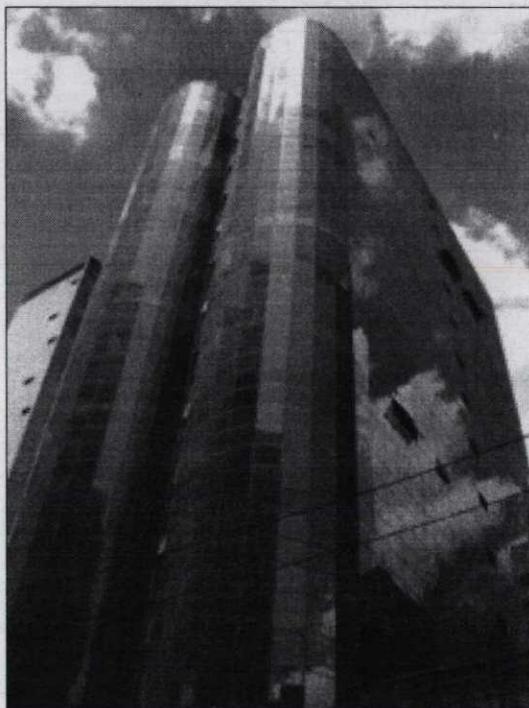
Valor unitário calculado: R\$ 5.896,43 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 366.168,17

Valor das garagens: 81.000,00 - Valor descontadas as garagens: 285.168,17 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 259.503,03

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO /
Arquiteto e Urbanista
CAU A2012-5

JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA
Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho
CREA 5060065166 / CAU 39972-8



**ELEMENTO COMPARATIVO 23 -
Rua Marquês de Itu, 61 - Edifício
Dorchester Gate**

Área útil: 188 m² - Vagas de garagem: 4

Valor ofertado: 1.880.000,00

Fonte de informação: Bairro Nobre
Intermediações - Av. Eng. Luis Carlos
Berrini, 1.748 / cj 2004 - F: (11) 2157-
1122

Valor unitário inicial: R\$ 10.000,00

Idade ponderada da edificação: 25 anos -

Estado da edificação (segundo TABELA A): regular - Referência de estado da
edificação: c - Vida referencial: 50 anos - % da vida útil transcorrida: 50,000 - K:
0,6093 - Foc: 0,6874

Tipologia: escritório padrão fino - Padrão construtivo em múltiplos do CUB:
3,06 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 3.008,18 / m²

Setor: 007 - Quadra: 085 - Índice Fiscal (2018) R\$ 4.015,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 6.243,28 / m² - Valor calculado pelo comparativo:
R\$ 387.707,47

Valor das garagens: 81.000,00 - Valor descontadas as garagens: 306.707,47 -
Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 279.103,80

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--



**ELEMENTO COMPARATIVO 24 -
Rua Marquês de Itu, 306 - Edifício
Lemos Torres**

Área útil: 38 m² - Vagas de garagem: 0

Valor ofertado: 175.000,00

Fonte de informação: Metrôpole Paulista
- Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2050 - cj.

81 - F: (11) 3104-3242

Valor unitário inicial: R\$ 4.605,26

Idade ponderada da edificação: 55 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: e - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 91,667 - K: 0,0957 - Foc: 0,2766

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 1,836 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 726,12 / m²

Setor: 007 - Quadra: 059 - Índice Fiscal (2018) R\$ 3.239,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 5.165,06 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 320.750,32

Valor das garagens: 0,00 - Valor descontadas as garagens: 320.750,32 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 291.882,79

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--



**ELEMENTO COMPARATIVO 25 -
Rua Marquês de Itu, 306 - Edifício
Lemos Torres**

Área útil: 34 m² - Vagas de garagem: 0

Valor ofertado: 160.000,00

Fonte de informação: Antena
Empreendimentos - R. São Vicente de

Paula, 210 - F: (11) 3666-5902

Valor unitário inicial: R\$ 4.705,88

Idade ponderada da edificação: 55 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: e - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 91,667 - K: 0,0957 - Foc: 0,2766

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 1,836 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 726,12 / m²

Setor: 007 - Quadra: 059 - Índice Fiscal (2018) R\$ 3.239,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 5.277,91 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 327.758,31

Valor das garagens: 0,00 - Valor descontadas as garagens: 327.758,31 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 298.260,06

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO /
Arquiteto e Urbanista
CAU A2012-5

JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA
Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho
CREA 5060065166 / CAU 39972-8



**ELEMENTO COMPARATIVO 26 -
Rua Doutor Cesário Mota Júnior, 69 -
Edifício Primavera**

Área útil: 120 m² - Vagas de garagem: 0

Valor ofertado: 550.000,00

Fonte de informação: Smero Imóveis -
R.Dr. Paulo Ferraz da Costa Aguiar,
1.577 - F: (11) 4624-5500

Valor unitário inicial: R\$ 4.583,33

Idade ponderada da edificação: 59 anos -

Estado da edificação (segundo TABELA A): necessitando de reparos simples a importantes - Referência de estado da edificação: f - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 98,333 - K: 0,0199 - Foc: 0,2159

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 1,632 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 503,92 / m²

Setor: 007 - Quadra: 048 - Índice Fiscal (2018) R\$ 3.353,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 6.045,60 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 375.432,01

Valor das garagens: 0,00 - Valor descontadas as garagens: 375.432,01 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 341.643,13

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO /
Arquiteto e Urbanista
CAU A2012-5

JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA
Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho
CREA 5060065166 / CAU 39972-8



**ELEMENTO COMPARATIVO 27 -
Rua Marquês de Itu, 95 - Edifício Elza**

Área útil: 206 m² - Vagas de garagem: 0

Valor ofertado: 990.000,00

Fonte de informação: Faciliti Imóveis -
Av. Alvaro Guimarães, 859 - SBC - F:

(11) 2374-9795

Valor unitário inicial: R\$ 4.805,83

Idade ponderada da edificação: 70 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: e - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 116,667 - K: 0,0000 - Foc: 0,2000

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 1,632 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 466,77 / m²

Setor: 007 - Quadra: 085 - Índice Fiscal (2018) R\$ 4.015,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 6.133,77 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 380.907,19

Valor das garagens: 0,00 - Valor descontadas as garagens: 380.907,19 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 346.625,54

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO
Arquiteto e Urbanista
CAU A2012-5

JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA
Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho
CREA 5060065166 / CAU 39972-8



**ELEMENTO COMPARATIVO 28 -
Rua Major Sertório, 463 - Edifício
Crespi I**

Área útil: 126 m² - Vagas de garagem: 2

Valor ofertado: 1.050.000,00

Fonte de informação: MGP Imobiliária -
Praça Santo Eduardo, 159 - F: (11)

2632-2000

Valor unitário inicial: R\$ 8.333,33

Idade ponderada da edificação: 33 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: e - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 55,000 - K: 0,4613 - Foc: 0,5690

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 1,836 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 1.494,04 / m²

Setor: 007 - Quadra: 078 - Índice Fiscal (2018) R\$ 3.360,00 / m²

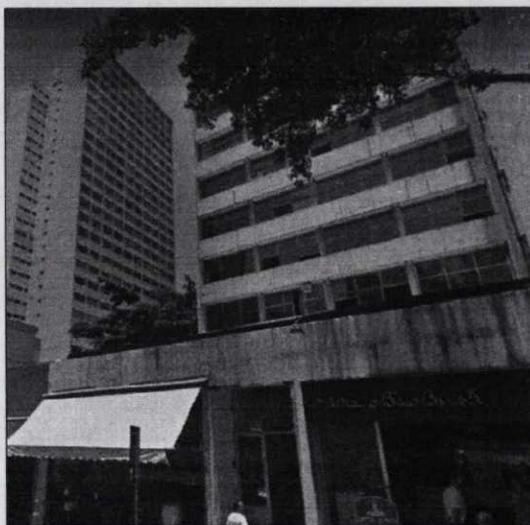
Valor unitário calculado: R\$ 7.033,74 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 436.795,04

Valor das garagens: 40.500,00 - Valor descontadas as garagens: 396.295,04 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 360.628,48

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO /
Arquiteto e Urbanista
CAU A2012-5

JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA
Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho
CREA 5060065166 / CAU 39972-8



**ELEMENTO COMPARATIVO 29 -
Rua Barão de Tatuí, 109 - Edifício
Marambaia**

Área útil: 27 m² - Vagas de garagem: 1

Valor ofertado: 220.000,00

Fonte de informação: Breno Homara
Imóveis - Rua Baronesa de Itu, 275 - F:
(11) 3667-0124

Valor unitário inicial: R\$ 8.148,15

Idade ponderada da edificação: 49 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: e - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 81,667 - K: 0,2079 - Foc: 0,3663

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 1,836 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 961,79 / m²

Setor: 007 - Quadra: 012 - Índice Fiscal (2018) R\$ 4.135,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 7.043,82 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 437.420,92

Valor das garagens: 20.250,00 - Valor descontadas as garagens: 417.170,92 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 379.625,54

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--



**ELEMENTO COMPARATIVO 30 -
Rua Marquês de Itu, 408 - Edifício
Marquês de Itu Offices**

Área útil: 35 m² - Vagas de garagem: 0

Valor ofertado: 350.000,00

Fonte de informação: M. Lara Negócios -
R. Álvares Penteado, 185 - F: (11) 3105-
6300

Valor unitário inicial: R\$ 10.000,00

Idade ponderada da edificação: 20 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): entre regular e necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: d - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 33,333 - K: 0,7097 - Foc: 0,7678

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 2,04 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 2.239,77 / m²

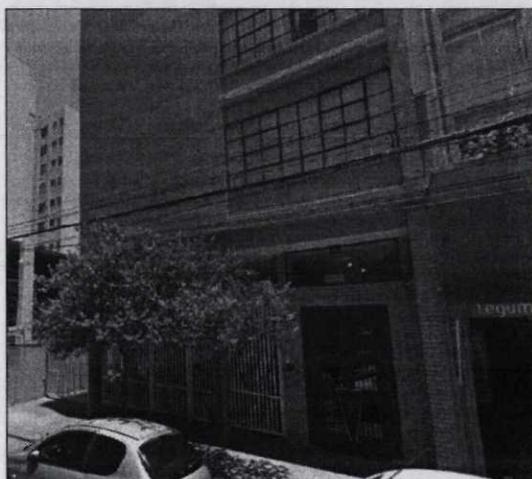
Setor: 007 - Quadra: 047 - Índice Fiscal (2018) R\$ 3.353,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 7.650,32 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 475.084,82

Valor das garagens: 0,00 - Valor descontadas as garagens: 475.084,82 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 432.327,19

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--



**ELEMENTO COMPARATIVO 31 -
Rua Jaguaribe, 465 - Edifício Alfredo
Candido Vieira**

Área útil: 92 m² - Vagas de garagem: 2

Valor ofertado: 850.000,00

Fonte de informação: Melaré Imóveis -
R. Monte Alegre, 435 - F: (11) 3871-

0100

Valor unitário inicial: R\$ 9.239,13

Idade ponderada da edificação: 52 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: e - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 86,667 - K: 0,1861 - Foc: 0,3489

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 1,632 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 814,22 / m²

Setor: 007 - Quadra: 033 - Índice Fiscal (2018) R\$ 4.116,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 8.634,97 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 536.231,75

Valor das garagens: 40.500,00 - Valor descontadas as garagens: 495.731,75 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 451.115,89

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--



**ELEMENTO COMPARATIVO 32 -
Rua Doutor Cesário Mota Júnior, 369
- Edifício G.C.M.**

Área útil: 26 m² - Vagas de garagem: 0

Valor ofertado: 300.000,00

Fonte de informação: Grupo Possi - R.

Padre José de Anchieta, 430 - F: (11) 2175-8255

Valor unitário inicial: R\$ 11.538,46

Idade ponderada da edificação: 40 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): necessitando de reparos simples - Referência de estado da edificação: e - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 66,667 - K: 0,3704 - Foc: 0,4963

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 1,836 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 1.303,11 / m²

Setor: 007 - Quadra: 066 - Índice Fiscal (2018) R\$ 3.299,00 / m²

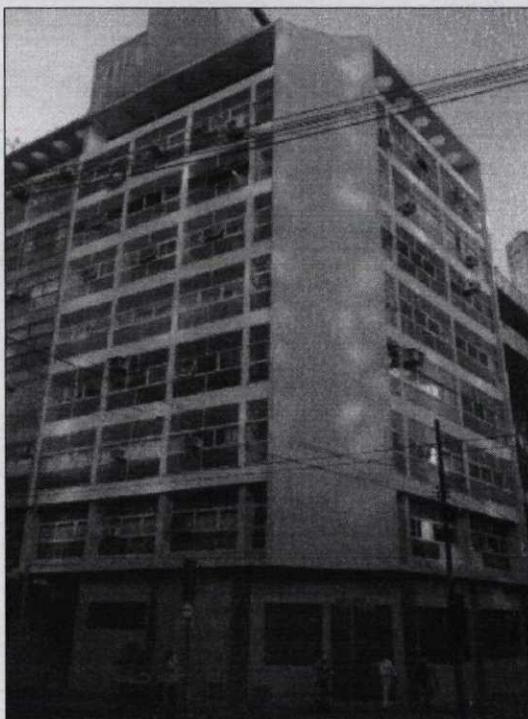
Valor unitário calculado: R\$ 10.275,27 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 638.094,21

Valor das garagens: 0,00 - Valor descontadas as garagens: 638.094,21 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 580.665,73

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO /
Arquiteto e Urbanista
CAU A2012-5

JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA
Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho
CREA 5060065166 / CAU 39972-8



**ELEMENTO COMPARATIVO 33 -
Rua Major Sertório, 88 - Edifício
Gibraltar**

Área útil: 102 m² - Vagas de garagem: 0

Valor ofertado: 900.000,00

Fonte de informação: Bairro Nobre
Intermediações - Av. Eng. Luis Carlos
Berrini, 1.748 / cj 2004 - F: (11) 2157-
1122

Valor unitário inicial: R\$ 8.823,53

Idade ponderada da edificação: 70 anos -
Estado da edificação (segundo TABELA A): necessitando de reparos simples -
Referência de estado da edificação: e - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil
transcorrida: 116,667 - K: 0,0000 - Foc: 0,2000

Tipologia: escritorio padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB:
1,836 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 525,11 / m²

Setor: 007 - Quadra: 086 - Índice Fiscal (2018) R\$ 4.013,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 10.507,26 / m² - Valor calculado pelo comparativo:
R\$ 652.500,79

Valor das garagens: 0,00 - Valor descontadas as garagens: 652.500,79 - Fator
elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 593.775,72

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO /
Arquiteto e Urbanista
CAU A2012-5

JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA
Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho
CREA 5060065166 / CAU 39972-8



**ELEMENTO COMPARATIVO 34 -
Rua Santa Isabel, 160 - Edifício Isabel**

Área útil: 40 m² - Vagas de garagem: 0

Valor ofertado: 450.000,00

Fonte de informação: Galante
Administração - Rua Mogi Guaçu, 1.001
- Campinas - F: (11) 3931-2431

● Valor unitário inicial: R\$ 11.250,00

Idade ponderada da edificação: 60 anos - Estado da edificação (segundo TABELA A): necessitando de reparos simples a importantes - Referência de estado da edificação: f - Vida referencial: 60 anos - % da vida útil transcorrida: 100,000 - K: 0,0000 - Foc: 0,2000

Tipologia: escritório padrão médio - Padrão construtivo em múltiplos do CUB: 1,632 - Valor do CUB R\$ 1.430,04 / m²

Valor unitário da construção: R\$ 466,77 / m²

● Setor: 007 - Quadra: 049 - Índice Fiscal (2018) R\$ 3.305,00 / m²

Valor unitário calculado: R\$ 15.578,07 / m² - Valor calculado pelo comparativo: R\$ 967.397,99

Valor das garagens: 0,00 - Valor descontadas as garagens: 967.397,99 - Fator elasticidade da oferta: 0,91

Valor após aplicação do fator elasticidade da oferta: R\$ 880.332,17

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--

Somando-se os valores dos elementos e tirando-se a média aritmética, chega-se a um valor médio igual a R\$ 289.849,05.

De acordo com o item 10.6 - 2 a) da Norma, os elementos cujo valor unitário extrapolem sua metade para cima ou para baixo, devem ser de imediato descartados. Portanto os elemento 1 e 31 a 34 foram descartados.

Descarta-se então os valores discrepantes, isto é, os valores fora dos limites aceitáveis de variação, que são de 30% acima e abaixo da nova média aritmética, que é de R\$ 248.830,74:

$$V_a = 1,3 \times R\$ 248.830,74 = R\$ 323.479,96 / m^2$$

$$V_i = 0,7 \times R\$ 248.830,74 = R\$ 174.181,51 / m^2$$

De acordo com a Norma, os elementos devem ser descartados um a um, começando pelo com maior diferença em módulo para a média obtida, e recalculando novamente. Se permanecer existindo elementos discrepantes, o procedimento de descarte deve ser realizado novamente.

Assim, descarta-se o elemento com maior diferença em módulo, o elemento 30.

Prossegue-se conforme indicado, até que nenhum elemento necessite ser descartado, obtendo-se então a média saneada, correspondente ao valor do imóvel. Vide a seguir a tabela de descartes.

1	132.887	*descart.							
2	165.197	165.197	165.197	165.197	165.197	165.197	165.197	165.197	165.197
3	168.417	168.417	168.417	168.417	168.417	168.417	168.417	168.417	168.417
4	184.195	184.195	184.195	184.195	184.195	184.195	184.195	184.195	184.195
5	188.087	188.087	188.087	188.087	188.087	188.087	188.087	188.087	188.087

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/ JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	--

6	189.425	189.425	189.425	189.425	189.425	189.425	189.425	189.425	189.425
7	192.409	192.409	192.409	192.409	192.409	192.409	192.409	192.409	192.409
8	198.649	198.649	198.649	198.649	198.649	198.649	198.649	198.649	198.649
9	201.737	201.737	201.737	201.737	201.737	201.737	201.737	201.737	201.737
10	202.817	202.817	202.817	202.817	202.817	202.817	202.817	202.817	202.817
11	208.001	208.001	208.001	208.001	208.001	208.001	208.001	208.001	208.001
12	209.414	209.414	209.414	209.414	209.414	209.414	209.414	209.414	209.414
13	210.837	210.837	210.837	210.837	210.837	210.837	210.837	210.837	210.837
14	225.868	225.868	225.868	225.868	225.868	225.868	225.868	225.868	225.868
15	227.105	227.105	227.105	227.105	227.105	227.105	227.105	227.105	227.105
16	232.116	232.116	232.116	232.116	232.116	232.116	232.116	232.116	232.116
17	241.220	241.220	241.220	241.220	241.220	241.220	241.220	241.220	241.220
18	243.988	243.988	243.988	243.988	243.988	243.988	243.988	243.988	243.988
19	245.023	245.023	245.023	245.023	245.023	245.023	245.023	245.023	245.023
20	245.023	245.023	245.023	245.023	245.023	245.023	245.023	245.023	245.023
21	246.964	246.964	246.964	246.964	246.964	246.964	246.964	246.964	246.964
22	259.503	259.503	259.503	259.503	259.503	259.503	259.503	259.503	259.503
23	279.104	279.104	279.104	279.104	279.104	279.104	279.104	279.104	279.104
24	291.883	291.883	291.883	291.883	291.883	291.883	291.883	291.883	*descart.
25	298.260	298.260	298.260	298.260	298.260	298.260	298.260	*descart.	*descart.
26	341.643	341.643	341.643	341.643	341.643	341.643	*descart.	*descart.	*descart.
27	346.626	346.626	346.626	346.626	346.626	*descart.	*descart.	*descart.	*descart.
28	360.628	360.628	360.628	360.628	*descart.	*descart.	*descart.	*descart.	*descart.
29	379.626	379.626	379.626	*descart.	*descart.	*descart.	*descart.	*descart.	*descart.
30	432.327	432.327	*descart.						
31	451.116	*descart.							
32	580.666	*descart.							
33	593.776	*descart.							
34	880.332	*descart.							
M	289.849	248.831	242.277	237.190	232.443	227.875	223.135	219.869	216.595
M-	144.925	174.182	169.594	166.033	162.710	159.513	156.195	153.908	151.617
M+	434.774	323.480	314.960	308.347	302.176	296.238	290.076	285.829	281.574

Portanto o valor do conjunto comercial é de R\$ 216.595,00.

Somando-se os valores do conjunto comercial e da vaga de garagem, tem-se:

$$\text{R\$ } 216.595,00 + \text{R\$ } 20.250,00 = \text{R\$ } 236.845,00$$

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista - Eng. Mecânico - Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--

4. CONCLUSÃO

Os valores do conjunto comercial 44 e da vaga de garagem 12 do Edifício Marquês de Itu, situado na Rua Marquês de Itu, 266, Vila Buarque, São Paulo / SP, para a data da avaliação, são de:

R\$ 20.250,00

(vinte mil duzentos e cinquenta reais)

para a vaga de garagem

R\$ 216.595,00

(duzentos e dezesseis mil quinhentos e noventa e cinco reais)

para o conjunto comercial

R\$ 236.845,00

(duzentos e trinta e seis mil oitocentos e quarenta e cinco reais)

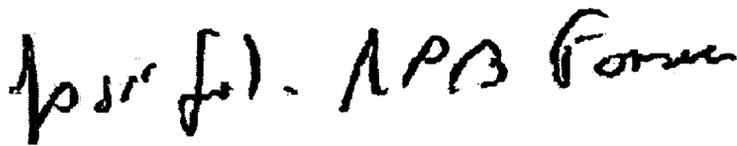
no total

ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO Arquiteto e Urbanista CAU A2012-5	/	JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA Arquiteto e Urbanista – Eng. Mecânico – Eng. Segur. Trabalho CREA 5060065166 / CAU 39972-8
--	---	--

5. ENCERRAMENTO

Tendo cumprido sua missão, os signatários emitem o presente laudo avaliatório em 68 (sessenta e oito) folhas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 16 de outubro de 2019



JOSÉ GERALDO DE AZEVEDO PIRES BARRETO FONSECA
Arquiteto e Urbanista – Engenheiro Mecânico – Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA 5060065166 – CAU 39972-8



ANTONIO CARLOS ANGERAMI TRONCOSO
Arquiteto e Urbanista
CAU A2012-5