

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2508
P

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 10ª VARA FEDERAL DA SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO PAULO

PROCESSO: 006512-08.2003.403.6100

DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DE SOCIEDADE

AUTORES: CIA. FIAÇÃO E TECELAGEM SÃO PEDRO e OUTRO

RÉ: SOCIEDADE COOPERATIVA DE SEGUROS CONTRA ACIDENTES
DO TRABALHO "A TÊXTIL"

JFSP-FORUM CIVEL-SPI
09/03/2018 15:40 h
Prot. 2018.6100032782-1



0006512-08.2003.403.6100

[PERITO] Cível

Junta de JFSP

RF: 1105 Rubrica: P

EDUARDO ROTTMANN, Engenheiro Civil, CREA 060.087.483.9, perito nomeado por V.Exa. e compromissado nos Autos da referida ação, promovida pela CIA. FIAÇÃO E TECELAGEM SÃO PEDRO e OUTRO contra SOCIEDADE COOPERATIVA DE SEGUROS CONTRA ACIDENTES DO TRABALHO "A TÊXTIL", após estudo dos Autos e tendo realizado as diligências necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar as suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO JUDICIAL

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2509
P

I. PRELIMINARES

Trata-se de **AÇÃO DE DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DE SOCIEDADE**, ajuizada pela **COMPANHIA DE FIAÇÃO E TECELAGEM SÃO PEDRO e COTONIFÍCIO GUILHERME GIORGI S/A** contra **SOCIEDADE COOPERATIVA DE SEGUROS CONTRA ACIDENTES DO TRABALHO "A TÊXTIL"**, em 18 de agosto de 1980, referente a recebimento de créditos, por parte da Autora, com a liquidação da Ré.

Devido à extensão do processo em análise, far-se-á um breve relato dos autos, uma vez que o escopo deste laudo não abrange a área contábil do litígio, mas somente à avaliação dos imóveis objetos da lide.

A Sociedade Cooperativa de Seguros contra Acidentes do Trabalho "A Têxtil" foi fundada pelo Sindicato Patronal das Indústrias Têxteis do Estado de São Paulo e operava com seguros de acidentes de trabalho e moléstias profissionais dos operários e empregados em fábricas ou empresas associadas e que eram filiadas ao sindicato supramencionado.

A promulgação da Lei nº 5.316, em 14 de setembro de 1967, alterou o modos operandi da Sociedade, pois passou a integrar o seguro de acidentes do trabalho à Previdência Social. Com isto, o objetivo operacional da Sociedade Cooperativa esvaiu-se e optou-se pela sua dissolução e liquidação em Assembleia Geral Extraordinária de 11 de junho de 1969.

O processo de liquidação extrajudicial não se efetivou, de modo que os autores iniciaram o procedimento judicial em 18 de agosto de 1980. Contudo, até o presente momento a liquidação não foi realizada, tendo ocorrido diversos percalços durante o processo de liquidação, como condutas suspeitas dos antigos liquidantes e arrematação dos bens leiloados a preço vil, resultando na anulação do leilão.

Por razão de os laudos de avaliação juntados aos autos datarem de mais de vinte anos, o primeiro datado em 08 de outubro de 1984 e o segundo em 03 de julho de 1992, este Perito foi nomeado, às fls. 2480, para avaliar os imóveis objetos da lide para data atual.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2510
f

As partes não indicaram assistentes técnicos para esta perícia, de modo a não haver quesitos. Existe, entretanto, Assistente Técnico indicado pela Advocacia Geral da União.

Os documentos que foram tomados como referência para este laudo de avaliação correspondem às matrículas dos imóveis objetos da lide, constantes nas fls. 2320-2326 dos autos, documentação esta fornecida pelo 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

II. OBJETIVO E FINALIDADE DA PERÍCIA

O objetivo desta perícia consiste na **determinação do valor de mercado** dos conjuntos comerciais de números 2.410, 2.420, 2.430 e 2.440, localizados no 24º pavimento do *Condomínio Edifício Esplanada*, o qual situa-se à Praça Ramos de Azevedo, nº 206, município de São Paulo, SP para **fins judiciais**.

III. FATORES LIMITANTES, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

Este laudo adotou como premissa que as informações constantes na documentação dos Autos e as informações contidas na pesquisa de mercado são verdadeiras.

IV. OBJETO DA PERÍCIA

O objeto desta perícia circunscreve-se a **quatro conjuntos comerciais, de números 2.410, 2.420, 2.430 e 2.440**, localizados no 24º pavimento do *Condomínio Edifício Esplanada*, sito à Praça Ramos de Azevedo, nº 206.

Preliminarmente à vistoria ao local, foram levantadas as informações relatadas a seguir.

Localização

Os conjuntos comerciais 2.410, 2.420, 2.430 e 2.440 estão localizados no *Condomínio Edifício Esplanada*, edifício comercial situado à Praça Ramos de Azevedo, nº 206, distrito da República, São Paulo, SP. Seu cadastro tributário no município, conforme

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2511
P

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU, de 2013 e à fl. 2412 dos autos, é 006.027.0097-3.

As imagens abaixo ilustram sua inserção urbana:



Figura 1 – Mapa de localização do Edifício Esplanada – Fonte: Google Maps



Figura 2 – Foto aérea da inserção urbana do Edifício Esplanada – Fonte: Google Maps

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2.7.12
P

O Edifício Esplanada encontra-se na região da República, área central do município de São Paulo. Situa-se na quadra delimitada pela Avenida São João, Rua Formosa, Praça Ramos de Azevedo e Rua Conselheiro Crispiniano e está próximo de equipamentos públicos de relevância municipal, tais como a sede da Prefeitura do Município de São Paulo e o Teatro Municipal de São Paulo.

Trata-se de uma área de ocupação predominantemente comercial, de equipamentos culturais e da administração pública, constituindo um polo de postos de trabalho e de cultura na escala municipal. Constitui também um polo comercial varejista, principalmente nas ruas para pedestres, contando com diversas galerias comerciais. A ocupação da região é consolidada, sendo densamente construída e verticalizada.

Possui boa acessibilidade, principalmente por transporte público, visto que várias vias na região são fechadas para carros para evitar congestionamentos. Acessa-se a região pelas estações Anhangabaú e São Bento do Metrô e pelo Terminal Bandeira por ônibus. As principais avenidas que acessam a região são 9 de Julho, 23 de Maio, Ipiranga, Rio Branco e São João.

A região também possui várias áreas públicas, destacando-se as praças Ramos de Azevedo, do Patriarca, da República, Dom José Gaspar, Vale do Anhangabaú, largos do Paissandu e do São Bento.

Por ser uma área antiga da cidade, possui muitas edificações tombadas pelos órgãos de preservação, de modo que se destacam, próximos aos avaliados e conforme consulta ao portal do Geosampa¹:

- Teatro Municipal – Praça Ramos de Azevedo, s/n;
- Edifício Grupo Votorantim (antigo Hotel Esplanada) – Praça Ramos de Azevedo, 254;
- Edifício CBI Esplanada – Praça Ramos de Azevedo, 202 a 206 com Rua Formosa, 357 a 373;
- Cine Marrocos NP.1/ Edifício J.B. NP3 – Rua Conselheiro Crispiniano, 344 a 352;
- Avenida São João, 235/239;

¹ Disponível em: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2513
f

- Conservatório Dramático Musical de São Paulo – Avenida São João, 269;
- Avenida São João, 345/347;

Tombamento

O Edifício Esplanada encontra-se tombado pela Resolução 37/92 do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – Conpresp.

Esta resolução enquadra o Edifício Esplanada no nível 3 de preservação, o que determina a preservação de suas características externas. Conforme esta resolução, o bem tombado é passível de restauração, reciclagem, revitalização e reformas, visando sua adequação funcional, devendo os projetos serem submetidos à prévia aprovação do Conpresp.

Os bens avaliados também se encontram nas áreas envoltórias dos seguintes bens tombados (áreas de envoltória correspondem a um perímetro de raio de 300 m de outros bens tombados):

- Teatro Municipal, conforme TEO Resolução 05/91 do Conpresp e Resolução SC 49/81 do Condephaat (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo);
- Edifício Alexandre Mackenzie, conforme Resolução SC 27/84 – SO do Condephaat;
- Igreja de Santo Antônio, conforme Resolução SC s/n/70 – SO do Condephaat;
- Banco de São Paulo, conforme Resolução SC 44/03 do Condephaat.

Zoneamento

Os imóveis avaliados encontram-se na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e na Macroárea de Estruturação Metropolitana, no Setor Centro de sua Macroárea, conforme Lei Municipal nº 16.050/2014.

Conforme a Lei 16.050, em seu art. 11, a Macroárea de Estruturação Metropolitana “caracteriza-se pela existência de vias estruturais, sistema ferroviário e rodovias que articulam diferentes municípios e polos de empregos da Região Metropolitana de São Paulo, onde se verificam processos de transformação econômica e de padrões de uso e

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2514
P

ocupação do solo, com a necessidade de equilíbrio na relação entre emprego e moradia”.

Já a Lei Municipal nº 16.402/2016 caracteriza a área dos avaliandos como ZC-Zona Centralidade, que é, conforme art. 9º da referida lei, definida como “porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos”.

Os índices urbanísticos permitidos para Zona Centralidade são:

Zona	Coeficiente de aproveitamento			Taxa de ocupação		Gabarito de altura máxima (m)	Recuos mínimos (m)		
	Mínimo	Básico	Máximo	para lotes < 500 m²	para lotes ≥ 500 m²		Frente	Fundo e laterais	
								h ≤ 10 m	h > 10 m
ZC	0,3	1,00	2,00	0,85	0,7	48,00	5,00	n.a.	3 (1)

(1) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 da- Lei nº 16.402/2016

Tabela 1 – Índices urbanísticos para Zona Centralidade, conforme Quadro 3 – Parâmetros de Ocupação, exceto de Quota Ambiental do Anexo integrante da Lei nº 16.402

Os usos permitidos para Zona Centralidade, conforme a Lei 16.402, são todos, com exceção de:

- R2v-4: conjunto residencial com mais de 20.000 m² de área construída computável;
- nRa-6: local de reunião ou de eventos ambientalmente compatível (estabelecimentos destinados à feira de exposição ou show de natureza social, esportiva, religiosa, ecoturística, lazer, agropecuária e que sejam ambientalmente compatíveis com o equilíbrio ecológico, sem limite de lotação);
- Ind-2: atividade industrial geradora de impactos urbanísticos e ambientais, que implica a fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

25/15
P

Operação urbana centro

Os avaliandos ainda se encontram inseridos dentro da Operação Urbana Centro, definida pela Lei Municipal nº 12.349/1997, cuja ocupação e uso dá-se conforme tabela resumo abaixo:

Residencial	<ul style="list-style-type: none">• CA máximo = 6;• Dispensa de reserva de espaço para estacionamento de veículos;• Na hipótese de opção pela construção o de estacionamento para veículos, a área destinada a esta finalidade não será computada para efeito de CA máximo = 6
Uso misto – residencial e estacionamento	<ul style="list-style-type: none">• Residencial vertical – CA máximo = 6;• Estacionamento/garagem – CA máximo = 6 na mesma edificação com acessos separados
Hotéis de turismo	<ul style="list-style-type: none">• CA máximo = 6 para uso hotel;• CA máximo = 2 para serviços;• CA máximo = 4 destinado exclusivamente à garagem

Tabela 2 – Usos e aproveitamentos incentivados na área inserida dentro da Operação Urbana Centro, conforme art. 3º da Lei nº 12.349/1997.

Descrição do objeto da perícia

Os conjuntos comerciais de números 2.410, 2.420, 2.430 e 2.440 estão registrados nas seguintes matrículas e transcrição do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo:

- Conjunto 2.410: Matrícula de nº 35.796, datada de 27 de janeiro de 1982;
- Conjunto 2.420: Matrícula de nº 31.557, datada de 28 de novembro de 1980;
- Conjunto 2.430: Matrícula de nº 36.310, datada de 01 de março de 1982;
- Conjunto 2.440: Transcrição de nº 39.858, datada de 26 de outubro de 1961.

Estas documentações certificam a propriedade dos imóveis avaliandos à Sociedade Cooperativa de Seguros contra Acidentes do Trabalho “A Têxtil” e trazem as seguintes áreas:

- Conjunto 2.410: área construída de 178,70 m² e fração ideal de 31/2.800 avos;
- Conjunto 2.420: área construída de 89,67 m² e fração ideal de 16/2.800 avos;
- Conjunto 2.430: área construída de 84,96 m² e fração ideal de 15/2.800 avos;
- Conjunto 2.440: área construída de 164,23 m² e fração ideal de 28/2.800 avos.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2516
P

A Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU, emitido em 24/10/2013 e presente à fl. 2412 dos autos, traz as seguintes características dos imóveis avaliandos:

- área do terreno: 742,00 m²;
- testada: 22,50 m;
- fração ideal: 0,0355;
- área total construída: 535,00 m²;
- ano da construção: 1970;
- uso do imóvel: escritório ou consultório em condomínio.

V. VISTORIA

A vistoria aos imóveis objetos da perícia foi realizada no dia 05/03/2018, estando acompanhando o signatário:

- Eng. Guilherme Schvartzaid – Assistente do Perito;
- Eng. Gilberto de Andrade – Assistente Técnico indicado pela Advocacia Geral da União;
- Sra. Fabiana Mancini – Síndica do Edifício

Na ocasião da vistoria, constataram-se as características dos imóveis avaliandos, conforme descritos a seguir.

Terreno

O terreno onde situa-se o Edifício Esplanada possui formato irregular e em aclive na frente voltada para a Praça Ramos de Azevedo, tendo-se à direita, de quem da rua olha, a Rua Formosa e, à esquerda, a Rua Conselheiro Crispiniano. Seu solo é seco e de consistência firme e não está sujeito a inundações.

Melhoramentos Públicos

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como luz, água, gás encanado, telefone, iluminação pública, coleta de lixo etc.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2517
P

Condomínio Edifício CBI-Esplanada

Trata-se de imóvel tombado por estar inserido no perímetro do Vale do Anhangabaú, melhor detalhado no item Tombamento deste laudo. Inaugurado em 1951, constitui um dos primeiros arranha-céus do Vale do Anhangabaú. Com 31 pavimentos, foi executado em estrutura de concreto armado e vedação em alvenaria, totalizando 55.000 m² de área construída. Suas fachadas principais são em vidro com uma estrutura em balanço independente da estrutura principal. A caixilharia é metálica e as aberturas das janelas são do tipo maxim-ar (basculante). Possui dois tipos de uso: lojas no térreo e salas comerciais nos demais pavimentos.

Conta com dois acessos, um pela Praça Ramos de Azevedo e outro pelo Vale do Anhangabaú, este último exclusivamente para pedestres. O revestimento no térreo é em mármore travertino e a distribuição interna ocorre por dois núcleos de elevadores, totalizando 12 elevadores, de modo que 4 deles atendem do pavimento térreo ao 16º pavimento. 4 elevadores atendem o condomínio Esplanada e os demais atendem o condomínio CBI. O funcionamento do edifício é 24 horas.

Projetado em lajes livres, suas lajes, atualmente, possuem:

- 1500 m² por andar;
- 6 salas comerciais por andar, embora com flexibilidade de mudança de layout;
- forro em gesso;
- piso elevado em estrutura metálica;
- ar condicionado individual;
- sistema de combate a incêndio;
- não contam com vagas de garagem.

A planta do pavimento-tipo abaixo ilustra a situação do layout das lajes comerciais, indicando as áreas correspondentes aos condomínios Esplanada (em vermelho) e CBI (em azul) e à numeração dos conjuntos comerciais:

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

25/18
P

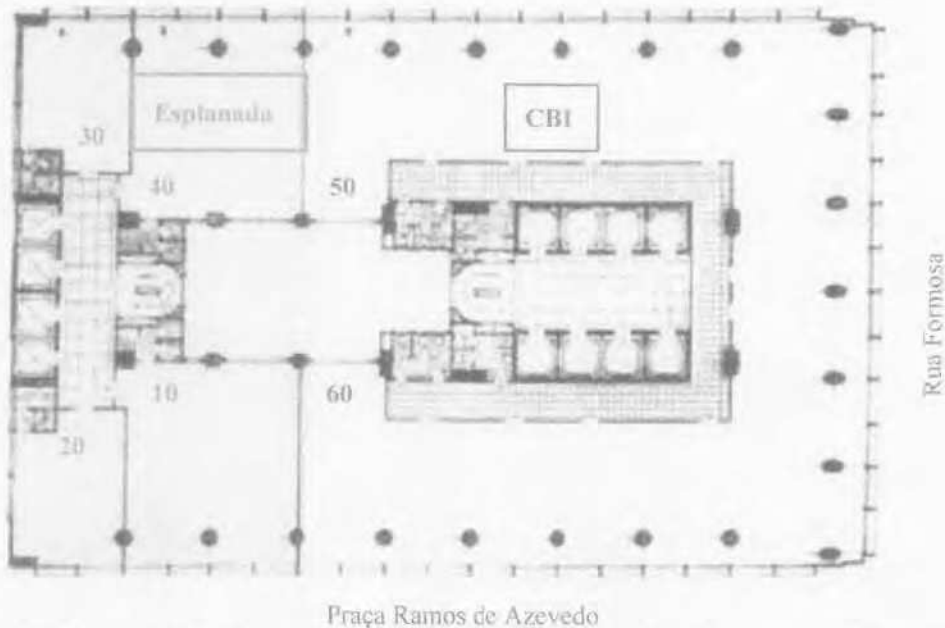


Figura 3 – Imagem da planta do pavimento tipo do Edifício CBI-Esplanada. (Fonte: <http://www.cbiesplanada.com.br/historico.htm>)

O edifício possui classificação C - conforme padronização da empresa Buildings - a qual constitui o menor nível de classificação da escala da Buildings. Apesar de antigo, o edifício é constantemente reformado para atender às demandas de um prédio modernizado. Seus ocupantes englobam empresas dos segmentos de contabilidade (abrigoando, inclusive, o Sindicato Contabilistas de São Paulo), auditoria e órgãos públicos.

Conjuntos Comerciais 2.410, 2.420, 2.430 e 2.440

A área comum do 24º pavimento, onde se encontram os conjuntos comerciais objetos desta avaliação, é constituído pelo hall de acesso aos conjuntos, escadarias e elevadores. Os revestimentos desta área são:

- piso: granilite;
- paredes: pintura sobre massa fina;
- forro: pintura sobre massa fina.

Os conjuntos comerciais são compostos, cada um, por salas/salões e instalações sanitárias. Os revestimentos destes ambientes são:

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

25/19
P

Salas/Salões:

- piso: contrapiso nos conjuntos 2.410, 2.420 e 2.440 e ardósia no conjunto 2.430;
- paredes: revestimento em madeira em uma das salas do conjunto 2.410 e pintura látex sobre massa corrida nos demais conjuntos;
- caixilhos: ferro esmaltado;
- forro: forro de gesso
- portas: pintura sobre madeira.

Sanitários:

- piso: cerâmico em todos os conjuntos;
- paredes: pintura látex sobre massa fina no conjunto 2.420; azulejo até 1,60 m de altura e o restante em pintura látex sobre massa fina nos conjuntos 2.410 e 2.430; azulejo até o teto nos conjuntos 2.430 e 2.440;
- caixilhos: ferro esmaltado;
- portas: pintura sobre madeira.

Na ocasião da vistoria, constatou-se que os conjuntos comerciais necessitam de reparos simples a importantes e possuem padrão construtivo médio. A reportagem fotográfica a seguir complementa as informações aqui descritas.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2520
P

Reportagem Fotográfica



Foto 1 – Aspectos gerais da Praça Ramos de Azevedo, com avaliando à esquerda.



Foto 2 – Aspectos gerais da Praça Ramos de Azevedo, com avaliando à direita.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2521
P



Foto 3 – Vista da fachada do embasamento do Edifício CBI-Esplanada voltada para Praça Ramos de Azevedo.



Foto 4 – Vista da fachada do Edifício CBI-Esplanada voltada para Praça Ramos de Azevedo.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2522
P



Foto 5 – Vista dos acessos aos condomínios CBI e Esplanada pela Praça Ramos de Azevedo.



Foto 6 – Vista geral da fachada do embasamento do Edifício CBI-Esplanada voltada para Praça Ramos de Azevedo.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2523
P



Foto 7 – Vista geral da fachada do Edifício CBI-Esplanada voltada para Praça Ramos de Azevedo.

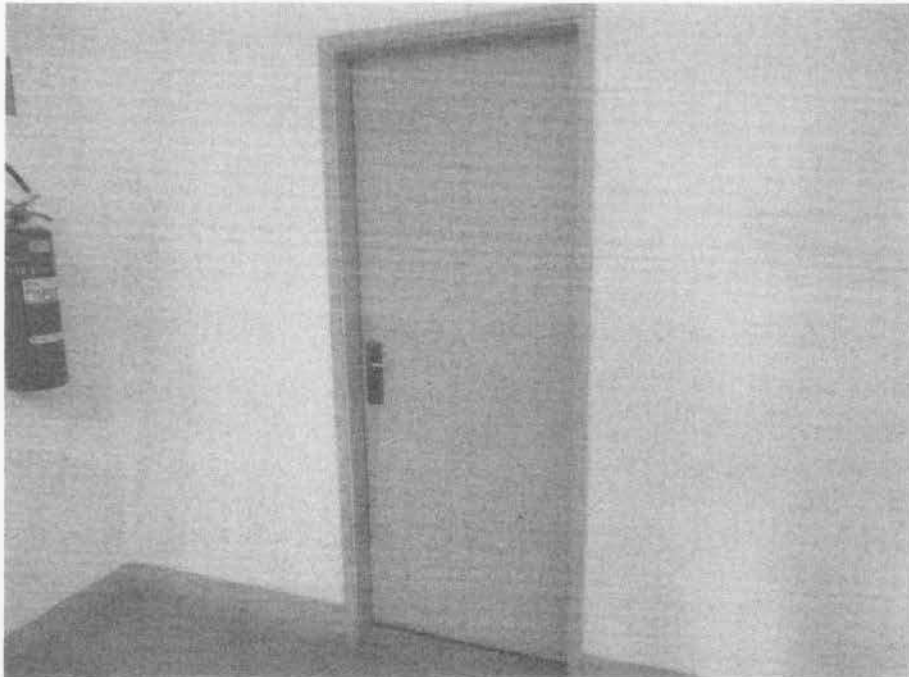


Foto 8 – Vista da porta de acesso ao conjunto comercial 2.420 a partir do hall de elevadores.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2524
P

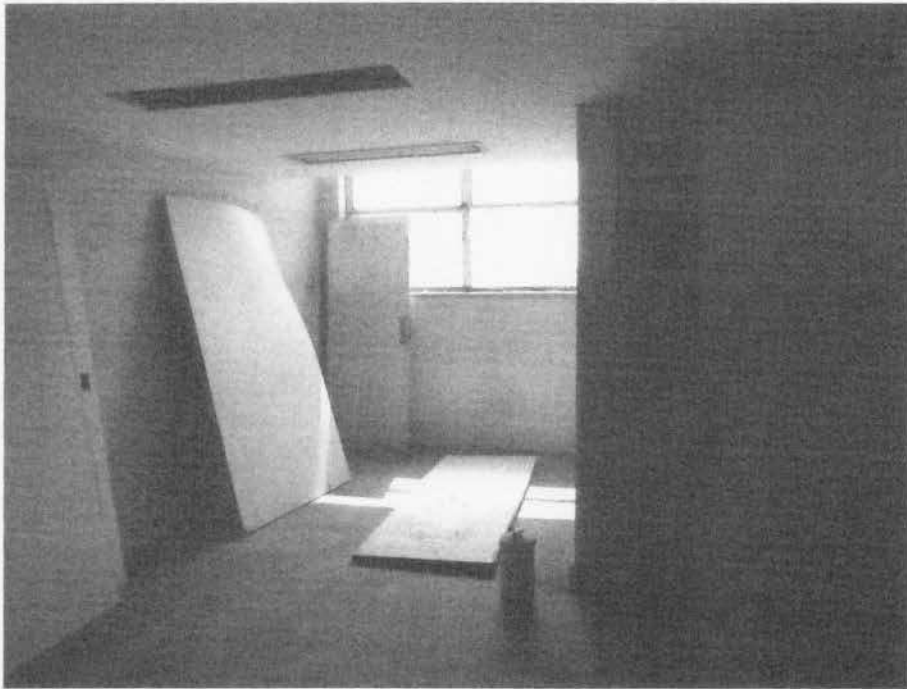


Foto 9 – Vista geral da sala 1 do conjunto comercial 2.420, com ausência de parte do forro.



Foto 10 – Vista do box de chuveiro do conjunto comercial 2.420, com manchas de oxidação nas paredes.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2525
P

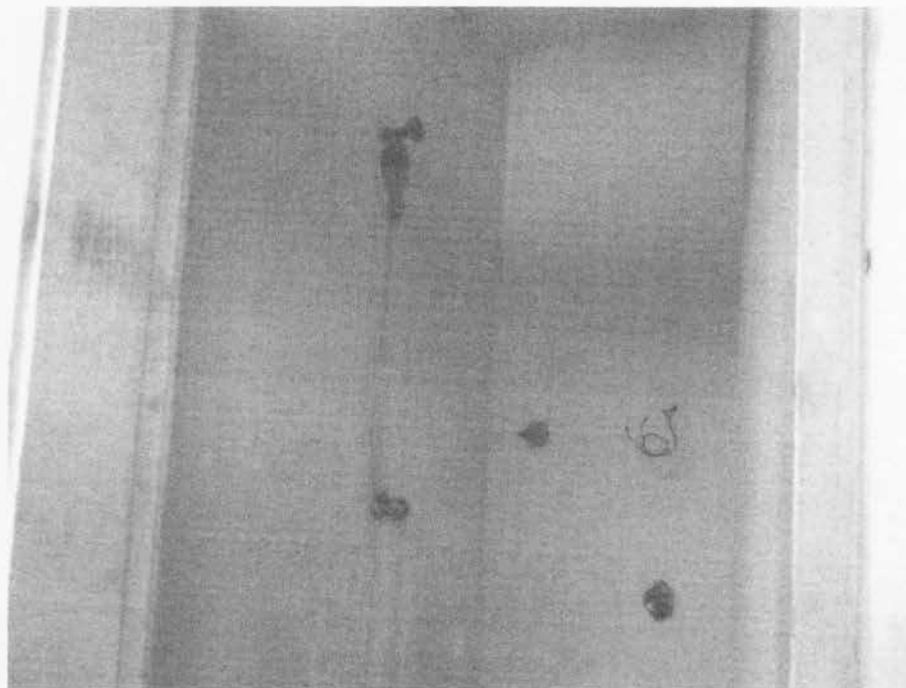


Foto 11 – Vista do box de chuveiro do conjunto comercial 2.420, sob outro ângulo, com manchas de oxidação e trincas nas paredes e ausência de fechamento parcial da instalação hidráulica embutida.



Foto 12 – Vista do sanitário do conjunto comercial 2.420, com manchas de infiltração e trincas nas paredes e instalações hidráulicas sem manutenção.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2526
P

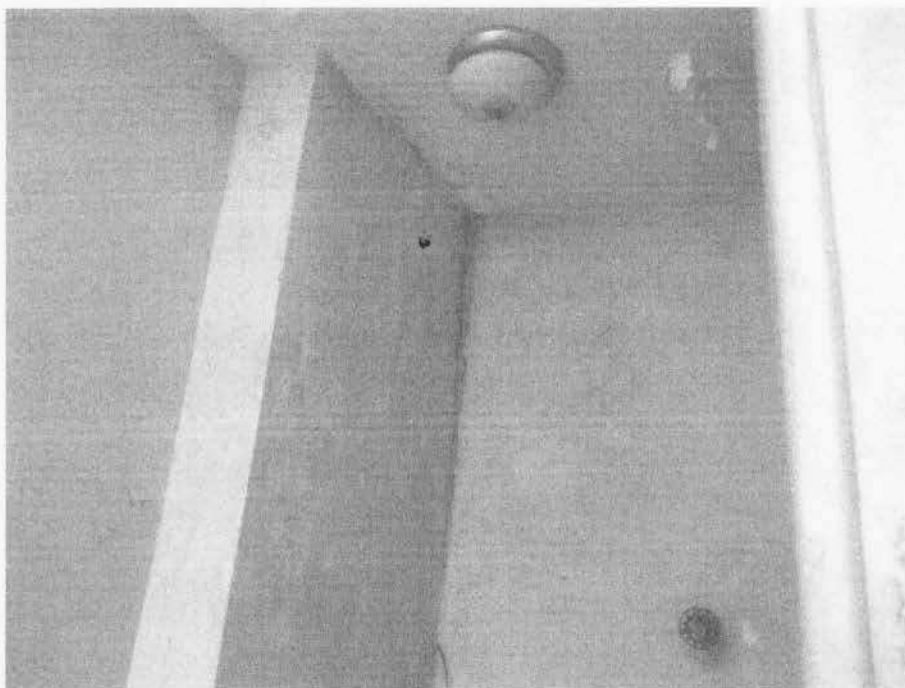


Foto 13 – Vista do sanitário do conjunto comercial 2.420, com manchas de infiltração e trincas no teto e paredes.



Foto 14 – Vista geral da sala 1 do conjunto comercial 2.420, sob outro ângulo, com ausência de parte do forro.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2527
P

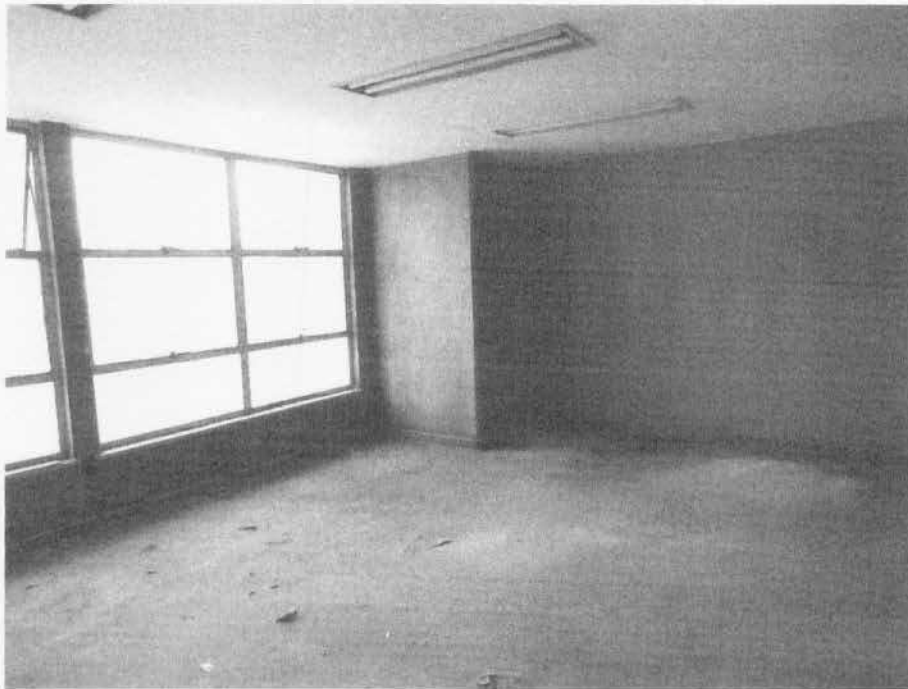


Foto 15 - Vista geral da sala 2 do conjunto comercial 2.420.



Foto 16 - Vista da circulação do conjunto comercial 2.410 a partir da conexão com o conjunto comercial 2.420.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL
CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.
TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2528
φ



Foto 17 – Vista da sala 1 do conjunto comercial 2.410, com trincas nas paredes e ausência de parte do forro.



Foto 18 – Vista da sala 1 do conjunto comercial 2.410, sob outro ângulo, com trincas nas paredes e no forro.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2529
P

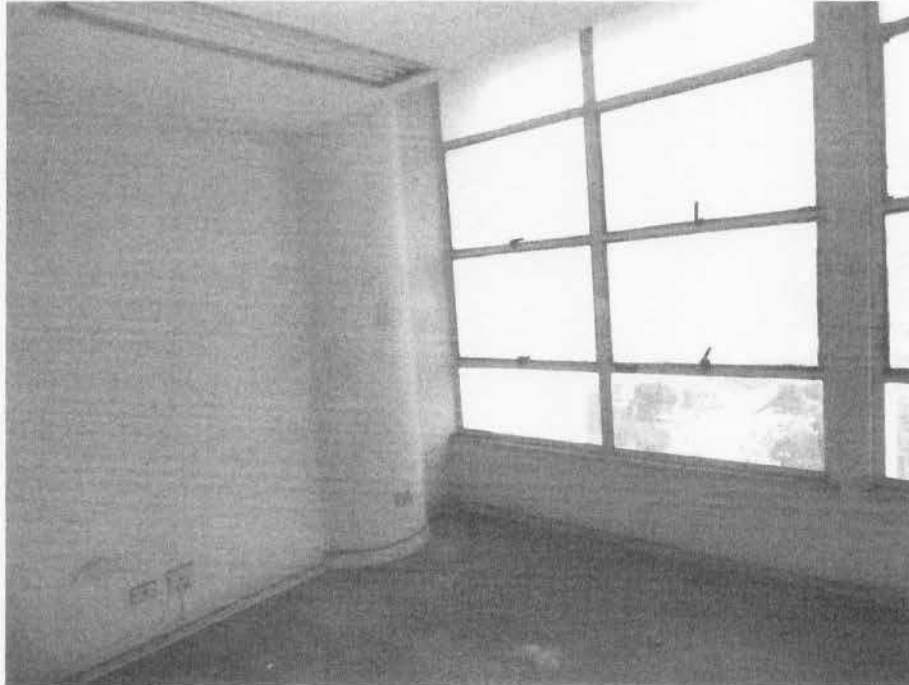


Foto 19 - Vista da sala 2 do conjunto comercial 2.410, com trincas nas paredes.



Foto 20 - Vista da sala 3 do conjunto comercial 2.410.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2530
f



Foto 21 - Vista da sala 4 do conjunto comercial 2.410, com manchas de umidade no piso.



Foto 22 - Vista da porta de acesso ao conjunto comercial 2.410 a partir do hall de elevadores.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2531
P



Foto 23 - Vista da sala 5 do conjunto comercial 2.410.

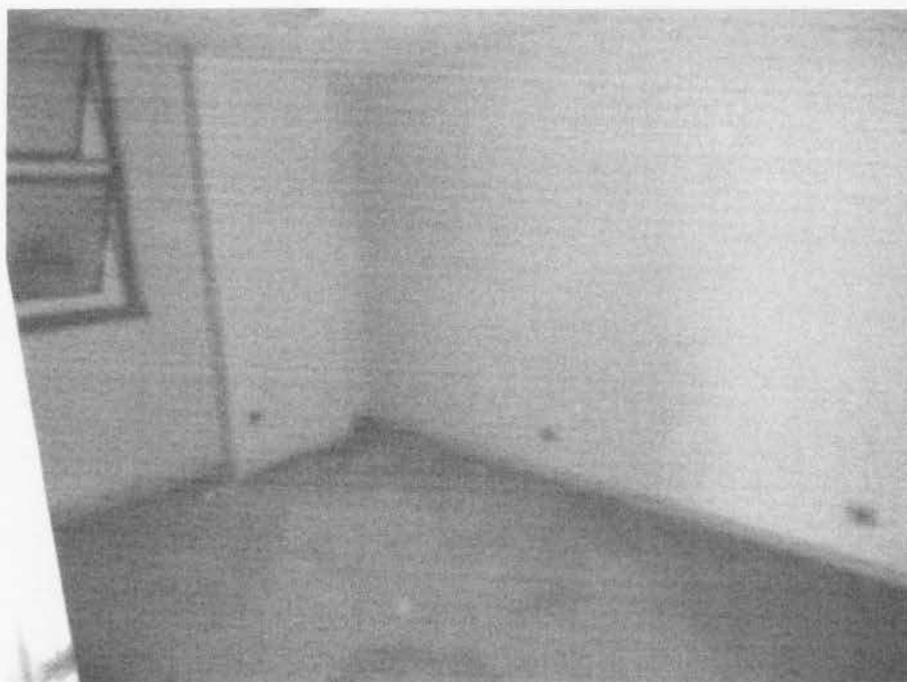


Foto 24 - Vista da sala 6 do conjunto comercial 2.410.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2532
P

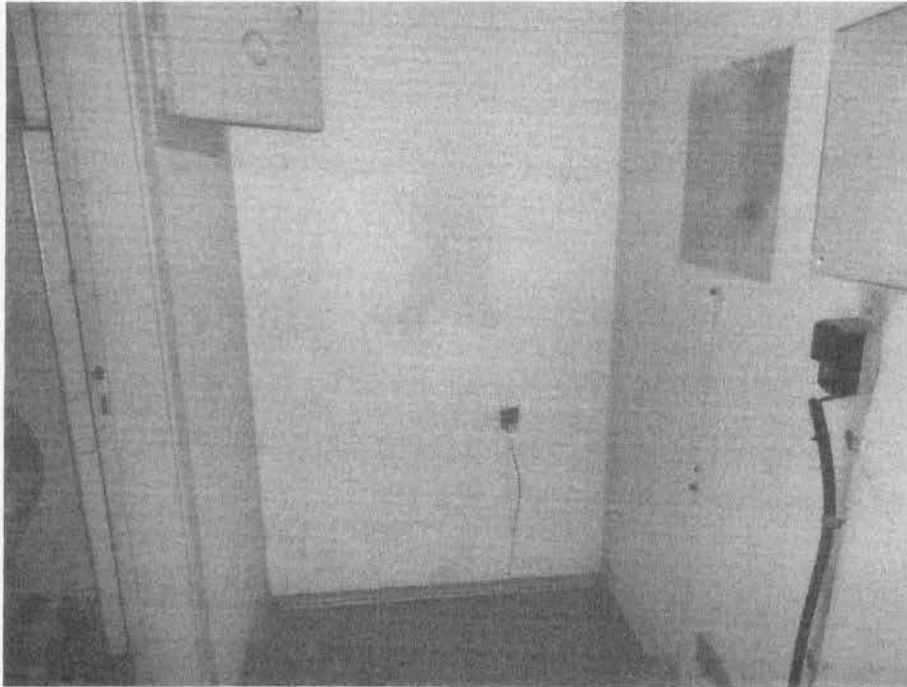


Foto 25 - Vista da área técnica do conjunto comercial 2.410, com trincas nas paredes.



Foto 26 - Vista do sanitário 1 do conjunto comercial 2.410, com instalações hidráulicas e revestimento de parede sem manutenção.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2533
P



Foto 27 – Vista do sanitário 2 do conjunto comercial 2.410, com instalações hidráulicas e revestimento de parede sem manutenção.



Foto 28 – Vista do sanitário 3 do conjunto comercial 2.410, com instalações hidráulicas e revestimento de parede sem manutenção.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2634
P



Foto 29 – Vista do hall de elevadores do 24º pavimento do Edifício Esplanada.



Foto 30 – Vista da porta de acesso ao conjunto comercial 2.430 a partir do hall de elevadores.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2636
P

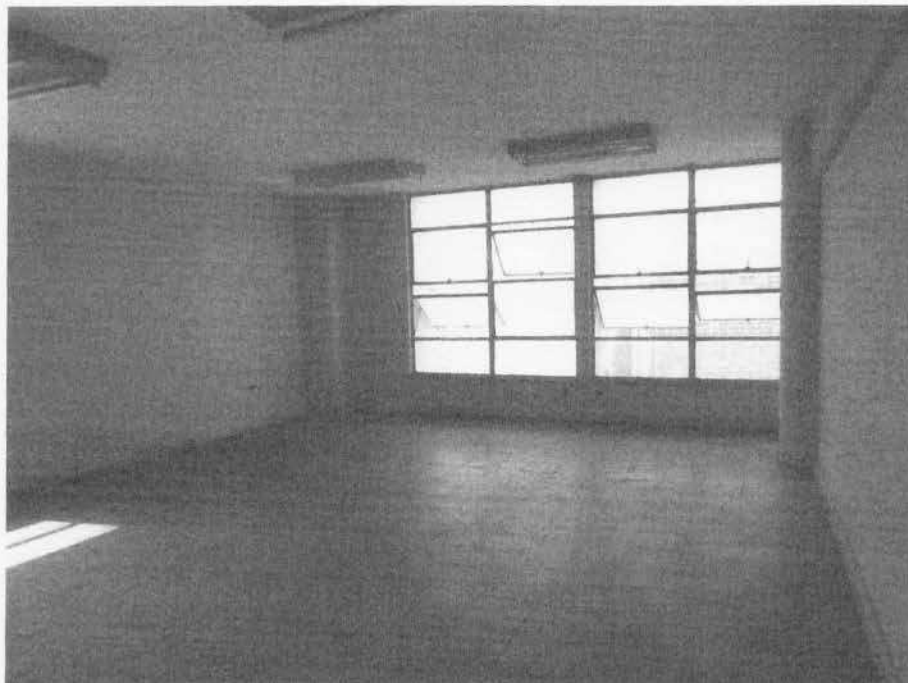


Foto 31 - Vista geral do conjunto comercial 2.430.



Foto 32 - Vista do sanitário 1 do conjunto comercial 2.430.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2536
P



Foto 33 – Vista do sanitário 2 do conjunto comercial 2.430.



Foto 34 – Vista geral do conjunto comercial 2.430, sob outro ângulo, com trincas e manchas de oxidação nas paredes.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL
CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.
TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2532
P

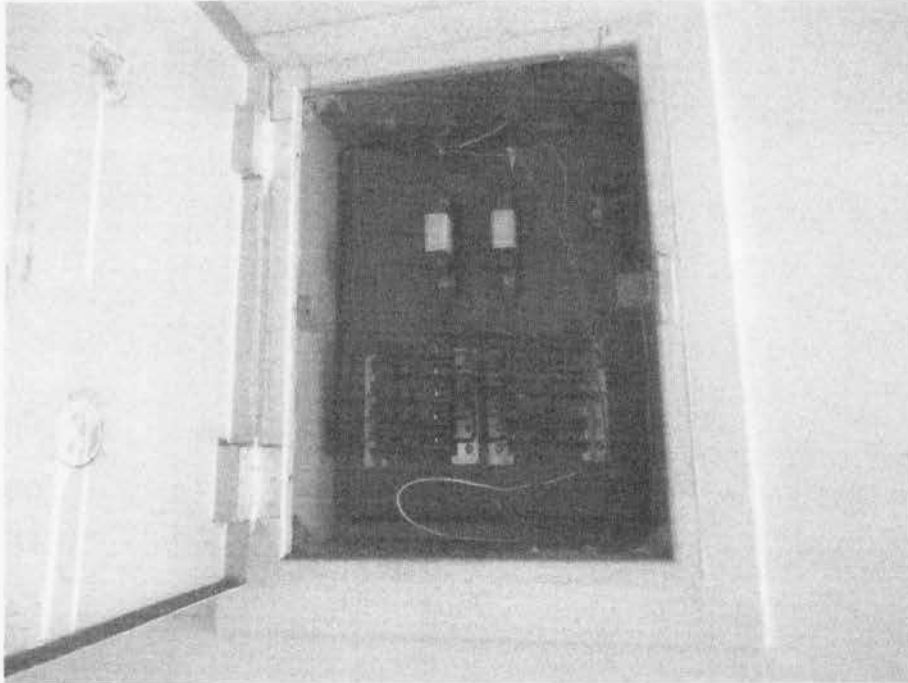


Foto 35 – Vista do quadro elétrico do conjunto comercial 2.430.



Foto 36 – Vista da porta de acesso ao conjunto comercial 2.440 a partir do hall de elevadores.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2538
P



Foto 37 – Vista do sanitário 1 do conjunto comercial 2.440, com peças de azulejo deterioradas.



Foto 38 – Vista do sanitário 2 do conjunto comercial 2.440, com instalações hidráulicas sem manutenção e manchas de umidade no contrapiso.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2539
P



Foto 39 – Vista do sanitário 3 do conjunto comercial 2.440, com instalações hidráulicas sem manutenção.

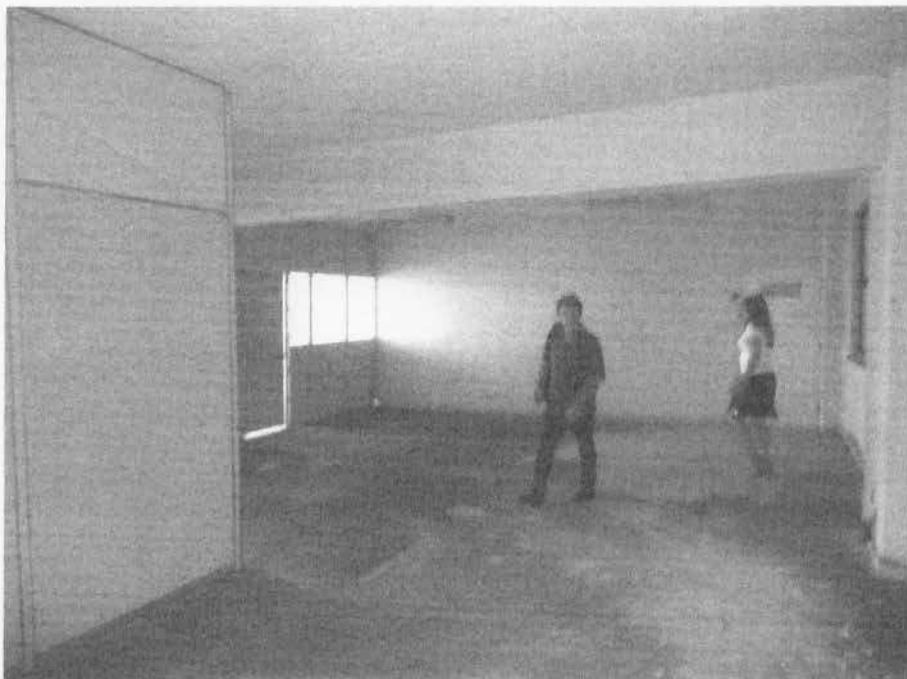


Foto 40 – Vista da sala 1 do conjunto comercial 2.440.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2540
f



Foto 41 - Vista da sala 1 do conjunto comercial 2.440, sob outro ângulo.

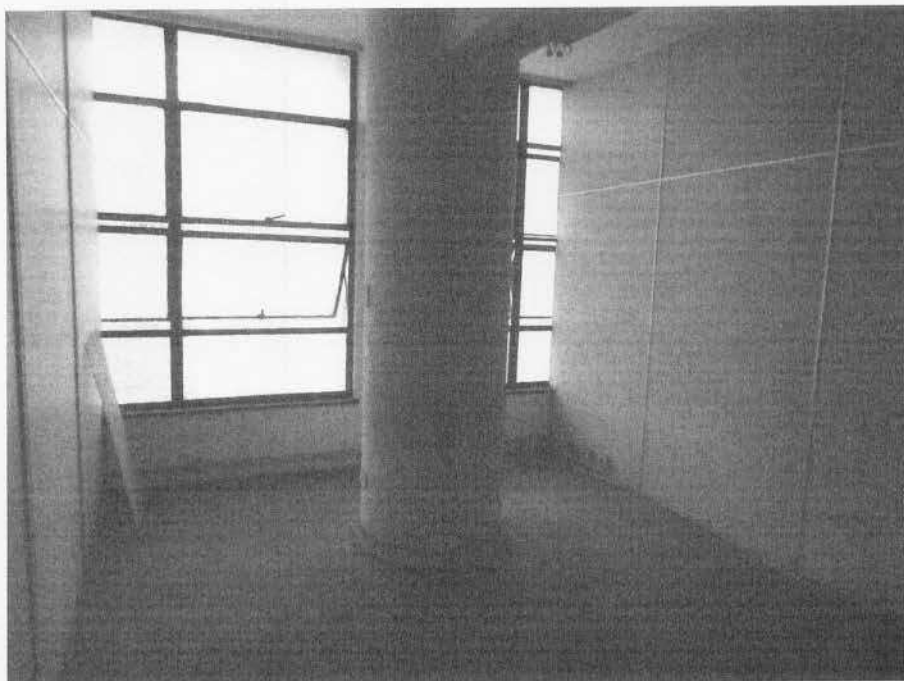


Foto 42 - Vista da sala 2 do conjunto comercial 2.440.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

25/11
P



Foto 43 - Vista da sala 3 do conjunto comercial 2.440.

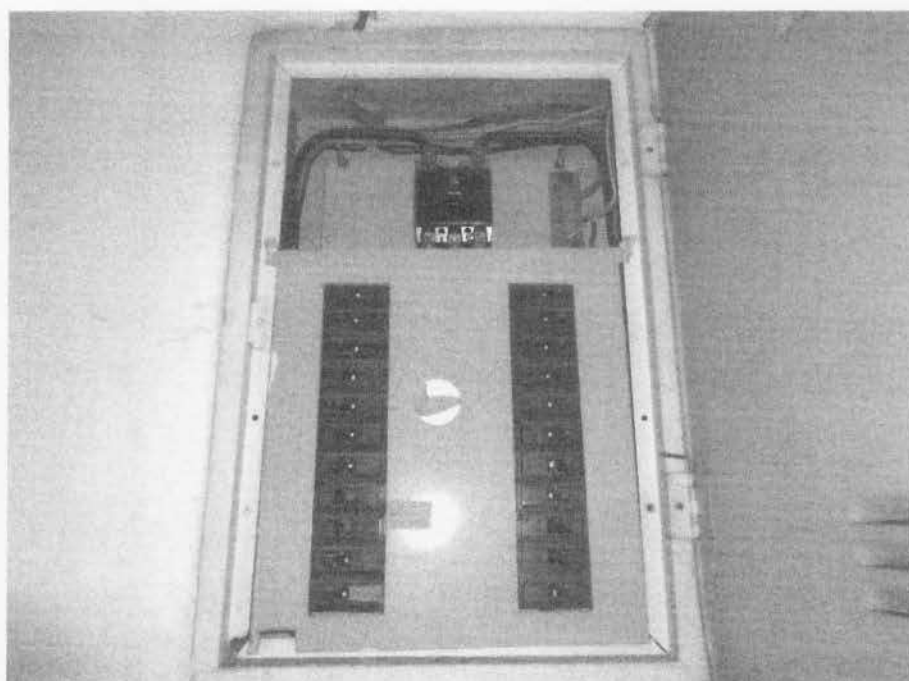


Foto 44 - Vista do quadro elétrico do conjunto comercial 2.440.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2522
f



Foto 45 - Vista da escada de emergência do Edifício Esplanada.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL
CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.
TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2643
f

VI. AVALIAÇÃO

Prescrições normativas

O presente trabalho é pautado pelas prescrições normativas expressas nos seguintes documentos técnicos:

- NBR 14.653-2/2011 Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos/2011 do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Diagnóstico de Mercado

Os imóveis avaliados situam-se em local de boa acessibilidade, na divisa entre o “Centro Novo” e o “Centro Antigo” da cidade de São Paulo. Cercados de edifícios icônicos e localizados em meio ao Vale do Anhangabaú, se encontram numa região que já foi considerada nobre, mas que passou por declínio ao deixar de ser o centro financeiro da cidade. Atualmente observam-se indícios de um movimento de reocupação da região central, incentivado principalmente pela oferta de transporte público e por ações de revitalização, porém o momento recessivo de mercado e as más condições de conservação dos imóveis avaliados resultam numa liquidez baixa, com lenta absorção pelo mercado.

- Desempenho do mercado:	<input checked="" type="checkbox"/> recessivo	<input type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> aquecido
- Número de ofertas:	<input type="checkbox"/> baixo	<input type="checkbox"/> médio	<input checked="" type="checkbox"/> alto
- Liquidez:	<input checked="" type="checkbox"/> baixa	<input type="checkbox"/> média	<input type="checkbox"/> alta
- Absorção pelo mercado:	<input type="checkbox"/> sem perspectivas	<input type="checkbox"/> difícil	<input checked="" type="checkbox"/> demorada <input type="checkbox"/> rápida

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2544
P

Metodologia

Conforme item 8.1.1 da norma técnica ABNT NBR 14653-2 de 2011, referente à avaliação de imóveis urbanos, sempre que possível deve-se dar preferência ao método comparativo direto de dados de mercado em uma avaliação. Este método corresponde à comparação do imóvel avaliando com dados coletados no mercado.

Os dados coletados devem ser semelhantes ao avaliando, contemporâneos à data da avaliação, estarem em oferta ou recentemente transacionados e localizados na mesma região geoeconômica do avaliando.

Posteriormente à pesquisa de dados, é efetuado seu tratamento, que, para a presente avaliação, foi eleito o tratamento pela Inferência Estatística para determinação do valor de mercado dos imóveis avaliandos. Foi utilizado, para este trabalho, o software TS-SisReg para análise e tratamento dos dados pesquisados.

Pesquisa de mercado e modelo estatístico

A pesquisa foi efetuada entre os dias 01/03/18 a 07/03/18. Foram obtidos 42 elementos (ver tabela – Anexo I) sobre os quais foi realizado o tratamento por inferência estatística, sendo 27 efetivamente utilizados. A descrição do modelo estatístico obtido está detalhada no Anexo I.

Dados utilizados

Considerando que as informações disponíveis nas matrículas dos imóveis avaliandos dizem respeito apenas à área construída total dos imóveis, foi realizada uma estimativa para definição da área útil, utilizada como variável dependente para cálculo do valor do imóvel. Para esta estimativa, foram adotadas como parâmetro as áreas úteis dos conjuntos 930 e 940, obtidas junto ao proprietário destas salas.

- **Conjunto 2.410:** área construída de 178,70 m² e **área útil de 142,96 m²**
- **Conjunto 2.420:** área construída de 89,67 m² e **área útil de 71,74 m²**
- **Conjunto 2.430:** área construída de 84,96 m² e **área útil de 67,97 m²**
- **Conjunto 2.440:** área construída de 164,23 m² e **área útil de 131,38 m²**

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2545
P

Determinação de valores

Conjunto 2.410:

Área útil: 142,96 m²

Valor unitário: R\$ 3.786,09

$$\text{Valor do imóvel} = 142,96 \times 3.786,09 = \text{R\$ } 541.259,43$$

Em números redondos e comerciais: Valor do conjunto 2.410 = R\$ 540.000,00

Conjunto 2.420:

Área útil: 71,74 m²

Valor unitário: R\$ 4.019,11

$$\text{Valor do imóvel} = 71,74 \times 4.019,11 = \text{R\$ } 288.330,95$$

Em números redondos e comerciais: Valor do conjunto 2.420 = R\$ 290.000,00

Conjunto 2.430:

Área útil: 67,97 m²

Valor unitário: R\$ 4.037,95

$$\text{Valor do imóvel} = 67,97 \times 4.037,95 = \text{R\$ } 274.459,46$$

Em números redondos e comerciais: Valor do conjunto 2.430 = R\$ 275.000,00

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2046
f

Conjunto 2.440:

Área útil: 131,38 m²

Valor unitário: R\$ 3.813,89

$$\text{Valor do imóvel} = 131,38 \times 3.813,89 = \text{R\$ } 501.068,87$$

Em números redondos e comerciais: Valor do conjunto 2.440 = R\$ 500.000,00

Foram adotados os valores mínimos do campo de arbítrio, considerando as más condições de conservação dos imóveis e o momento ainda recessivo de mercado.

Grau de Fundamentação e Precisão

A tabela de pontos do grau de fundamentação que compôs o grau final de fundamentação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tratado por Inferência Estatística, encontra-se no Anexo I.

Fundamentação:	<input type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Grau II	<input checked="" type="checkbox"/> Grau III	<input type="checkbox"/> sem classificação
Precisão:	<input type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Grau II	<input checked="" type="checkbox"/> Grau III	<input type="checkbox"/> sem classificação

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2547
f

VII. CONCLUSÃO

Procedidos todos os cálculos e apresentadas todas as considerações pertinentes, conclui-se que o valor de mercado para venda dos imóveis sítos à Praça Ramos de Azevedo, 206 - São Paulo - SP, em **Março de 2018** e em números redondos e comerciais, é de:

VALOR DE MERCADO - CONJ. 2410

R\$ 540.000,00

(quinhentos e quarenta mil reais)

VALOR DE MERCADO - CONJ. 2420

R\$ 290.000,00

(duzentos e noventa mil reais)

VALOR DE MERCADO - CONJ. 2430

R\$ 275.000,00

(duzentos e setenta e cinco mil reais)

VALOR DE MERCADO - CONJ. 2440

R\$ 500.000,00

(quinhentos mil reais)

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL
CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.
TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2548
4

VIII. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 41 (quarenta e uma) folhas, impressas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

Anexos:

Anexo I – Pesquisa de Mercado e Tratamento de Dados;

Anexo II – Documentação Consultada.

São Paulo, 9 de março de 2018.



EDUARDO ROTTMANN

Engenheiro Civil

CREA 060.087.483.9- SP

Membro Titular do IBAPE/SP

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2019
f

ANEXO I – Pesquisa de Mercado e Tratamento de Dados

Or

Or

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2050

Pesquisa de Mercado

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2551
P

Pesquisa de escritórios - Centro - São Paulo - Mar/2018

Item	Condomínio	Endereço	Área útil (m²)	Valor Venda (R\$)	Valor unitário Venda R\$/m²	Índice Fiscal 2018	Distância ao Metrô (m)	Contato	Tel	Ref
1	Ed. Etila	Rua David Manoel de Moraes, 264	480,00	R\$ 1.400.000,00	R\$ 2.916,67	R\$ 4.472,00	460,00	Leardi - Imóveis	(11) 2488-2147	201704
2	Ed. Palácio W. Zarzur	Av. Prestes Maia, 241	588,00	R\$ 660.000,00	R\$ 1.122,45	R\$ 2.348,00	633,00	Imóveis Jânio	(11) 3227-5555	201704
3	Ed. Conde de Prates	Rua Líbero Badaró, 293	285,00	R\$ 1.800.000,00	R\$ 6.315,79	R\$ 5.139,00	412,00	Marcelo Lara Neg. Imob.	(11) 3105-6300	35933c
4	Ed. Glória	Praça Ramos de Azevedo, 209	277,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 4.693,14	R\$ 4.524,00	576,00	J. Nicolau Consultoria	(11) 8259-7099	2149
5	Ed. Seguradoras	Avenida São João, 313	647,00	R\$ 2.370.000,00	R\$ 3.663,06	R\$ 3.810,00	510,00	Medeiros Neg. Imob.	(11) 3111-9090	2683
6	Ed. 24 de Maio 250	Rua 24 de Maio, 250	562,00	R\$ 2.100.000,00	R\$ 3.736,65	R\$ 4.470,00	341,00	Leardi - Nove de Julho	(11) 3805-4454	503988
7	Ed. Maria Leticia	Praça da República, 88	400,00	R\$ 2.350.000,00	R\$ 5.875,00	R\$ 4.730,00	279,00	Imóveis	(11) 4300-3901	110070
8	Ed. Itaquere	Rua Antônio de Godoi, 88	550,00	R\$ 2.230.000,00	R\$ 4.054,55	R\$ 4.176,00	498,00	Miranite Imóveis	(11) 3871-8446	138931
9	Ed. Grande São Paulo	Rua Líbero Badaró, 423	980,00	R\$ 3.050.000,00	R\$ 3.113,44	R\$ 3.141,00	458,00	Imóveis	(11) 3800-9900	112881
10	Ed. Consórcio	Rua Barão de Itapetininga, 275	220,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 5.454,55	R\$ 4.426,00	247,00	Edmo Gela	(11) 5521-5966	d54977
11	Ed. Itália	Avenida Ipiranga, 344	430,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 4.651,16	R\$ 4.402,00	327,00	Adaplan Imóveis	(11) 2189-2600	C1134
12	Ed. José Maria Whitaker	Praça da República, 468	500,00	R\$ 1.830.000,00	R\$ 3.660,00	R\$ 4.240,00	250,00	Lucas Rossi	(11) 99431-4958	C10004
13	Ed. Seguradoras	Avenida São João, 313	230,00	R\$ 1.140.000,00	R\$ 4.956,52	R\$ 3.810,00	510,00	Frederico Russo Imóveis	(11) 3124-8822	C10130
14	Ed. Princesa Isabel	Avenida São Luís, 165	260,00	R\$ 1.600.000,00	R\$ 6.153,85	R\$ 4.700,00	379,00	Newton Consultor de Imóveis	(11) 97166-6719	newton27
15	Ed. Seguradoras	Avenida São João, 313	253,00	R\$ 900.000,00	R\$ 3.557,31	R\$ 3.810,00	510,00	Frederico Russo Imóveis	(11) 3124-8822	C10122
16	Ed. Itália	Avenida Ipiranga, 344	390,00	R\$ 1.900.000,00	R\$ 4.871,79	R\$ 4.402,00	327,00	Adaplan Imóveis	(11) 2189-2600	C11306
17	Ed. José Maria Whitaker	Praça da República, 468	212,00	R\$ 950.000,00	R\$ 4.481,13	R\$ 4.240,00	250,00	Scalzi Imóveis	(11) 3258-0563	mc3c17
18	Ed. Tingüá	Avenida Vieira de Carvalho, 192	220,00	R\$ 950.000,00	R\$ 4.318,18	R\$ 3.862,00	351,00	Adaplan Imóveis	(11) 2189-2600	C11347
19	Ed. Santa Emelina	Rua Coronel Galvão de Fátima, 326	217,00	R\$ 898.000,00	R\$ 4.138,70	R\$ 4.234,00	346,00	Associação Consultoria	(11) 98139-8534	110701
20	Ed. D. Oliveira	Rua Marquês de Itá, 61	177,00	R\$ 2.300.000,00	R\$ 13.051,42	R\$ 3.364,00	430,00	Robert Imóveis	(11) 3136-9888	304011
21	Ed. Anhanguera	Rua Barão de Itapetininga, 191	271,00	R\$ 630.000,00	R\$ 2.324,96	R\$ 4.390,00	463,00	Associação Imóveis	(11) 2189-2600	111823
22	Ed. Andraus	Rua Pedro Américo, 32	929,00	R\$ 3.600.000,00	R\$ 3.875,13	R\$ 3.438,00	306,00	Rede de Imóveis Comerciais	(11) 2373-2003 (11) 97365-8405	SP1056
23	Ed. Glória	Praça Ramos de Azevedo, 209	303,00	R\$ 2.950.000,00	R\$ 9.736,30	R\$ 4.594,00	496,00	Construtora Fonseca (Fazendas)	(11) 4880-4526	11433879
24	Ed. 24 de Maio 250	Rua 24 de Maio, 250	562,00	R\$ 1.980.000,00	R\$ 3.523,13	R\$ 4.470,00	341,00	Erogh Imóveis	(11) 3705-2123 (11) 95000-0776	C10004
25	Ed. Glória	Praça Ramos de Azevedo, 209	321,00	R\$ 1.865.000,00	R\$ 5.809,97	R\$ 4.524,00	576,00	Assunção Imóveis	(11) 2695-9439	Assuncao119
26	Ed. Dr. Walther Zheng	Rua Marcondes, 131	380,00	R\$ 620.000,00	R\$ 1.631,58	R\$ 4.300,00	388,00	Serena Imóveis	(11) 59621-4262	11464
27	Ed. Ipiranga	Rua João de Abreu, 404	103,00	R\$ 380.000,00	R\$ 3.689,32	R\$ 4.534,00	198,00	Associação Imóveis	(11) 2055-9438	4131111004
28	Ed. Itapetininga	Rua 24 de Maio, 103	190,00	R\$ 940.000,00	R\$ 4.947,37	R\$ 4.588,00	197,00	UBAL Imóveis do Assessor	(11) 8665-0530	1101187481
29	Ed. Rio Branco	Rua Barão de Itapetininga, 140	235,00	R\$ 890.000,00	R\$ 3.787,23	R\$ 4.426,00	384,00	Marc Imóveis	(11) 4302-7973	89763
30	24 de Maio 208	Rua 24 de Maio, 208	550,00	R\$ 1.950.000,00	R\$ 3.545,45	R\$ 4.527,00	381,00	Incasa	(11) 3368-6855	1113296
31	Ed. Itaquere	Praça Ramos de Azevedo, 141	15.600,00	R\$ 143.000.000,00	R\$ 9.166,67	R\$ 4.637,00	589,00	Veranda Imóveis	(11) 4872-8408	118998
32	Ed. Palácio Zarzur	Av Prestes Maia, 241	37,00	R\$ 70.000,00	R\$ 1.891,89	R\$ 2.348,00	633,00	Uniclass Imóveis	(11) 97049-9873 (11) 99777-4283	27-01
33	Ed. Mirante Finasa	Rua Líbero Badaró, 371	134,00	R\$ 1.875.000,00	R\$ 13.992,54	R\$ 5.193,00	547,00	Conexão Imóveis	(11) 99738-1043 (11) 5073-0576	com 118
34	Ed. Rio Branco	Rua Barão de Itapetininga, 140	138,00	R\$ 585.000,00	R\$ 4.239,13	R\$ 4.426,00	384,00	Associação Imóveis	(11) 2189-2600	C11349
35	Ed. Conde de Prates	Rua Líbero Badaró, 293	332,25	R\$ 1.700.000,00	R\$ 5.116,63	R\$ 5.139,00	412,00	SPRE - São Paulo Real Estate	(11) 3567-9555 (11) 94518-1313	C11461
36	Ed. Conde de Prates	Rua Líbero Badaró, 293	285,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 5.263,16	R\$ 5.139,00	412,00	SPRE - São Paulo Real Estate	(11) 3567-9555 (11) 94518-1313	C11942
37	Ed. Grande São Paulo	Rua Líbero Badaró, 425	160,00	R\$ 985.000,00	R\$ 6.156,25	R\$ 5.153,00	338,00	Ordival Bordin	(11) 3241-3066 (11) 96138-2129	b6db94
38	Ed. Itapetininga	Rua Formosa, 75	88,00	R\$ 600.000,00	R\$ 6.818,18	R\$ 3.362,00	70,00	SP Prime Negócios Imobiliários	(11) 5261-8844 (11) 5271-0080	1107249
39	Ed. Clemente de Faria	Rua Boa Vista, 254	142,00	R\$ 715.000,00	R\$ 5.035,21	R\$ 5.182,00	131,00	OMA	(11) 3191-5061	642311
40	Ed. São Marcos	Praça da 5ª, 21	52,00	R\$ 220.000,00	R\$ 4.230,77	R\$ 4.305,00	147,00	MSPB	(11) 3105-6222	SM204106
41	Ed. Conde de Prates	Rua Líbero Badaró, 293	303,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 3.630,36	R\$ 3.139,00	412,00	Imobiliária Prime Brokers Ltda	(11) 8899-4181 (11) 98025-7798	110702
42	CBI - Esplanada	Pça Ramos de Azevedo, 206	198,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 5.050,51	R\$ 4.562,00	356,00	Marcelo Aranha	(11) 98111-8882	

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2552
P

Mapa de localização dos elementos comparativos

OC

OC

1

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

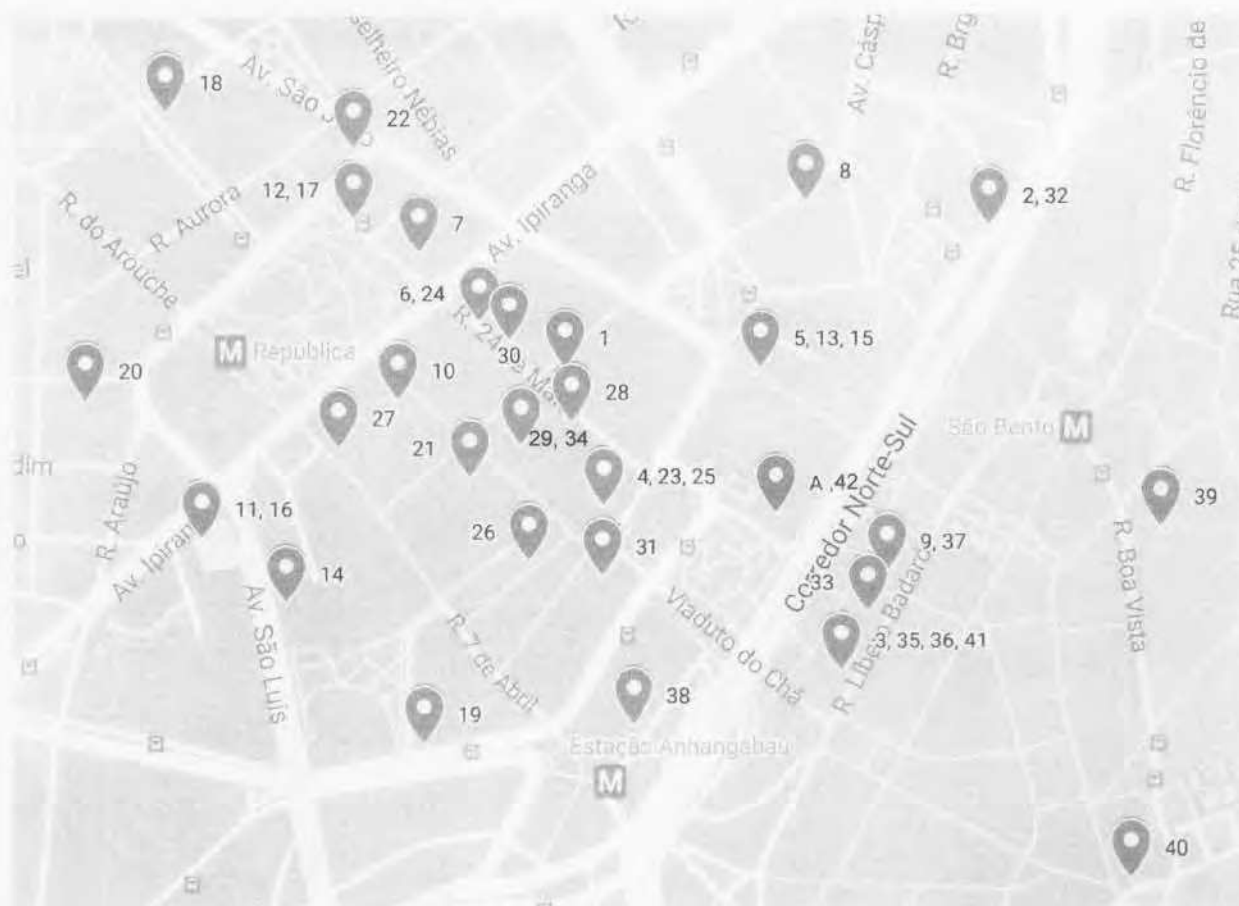
CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2553
P

Salas comerciais similares para venda



A - Avaliando

- 1 - Rua Dom José de Barros, 264
- 2, 32 - Av. Prestes Maia, 241
- 3, 35, 36, 41 - Rua Libero Badaró, 293
- 4, 23, 25 - Praça Ramos de Azevedo, 209
- 5, 13, 15 - Av. São João, 313
- 6, 24 - Rua 24 de Maio, 250
- 7 - Praça da República, 386
- 8 - Rua Antônio de Godoi, 88
- 9, 37 - Rua Libero Badaró, 425
- 10 - Rua Barão de Itapetininga, 275
- 11, 16 - Av. Ipiranga, 344
- 12, 17 - Praça da República, 468
- 14 - Av. São Luís, 165
- 18 - Av. Vieira de Carvalho, 192

- 19 - Rua Cel. Xavier de Toledo, 316
- 20 - Rua Marquês de Itu, 61
- 21 - Rua Barão de Itapetininga, 151
- 22 - Rua Pedro Américo, 32
- 26 - Rua Marconi, 131
- 27 - Rua Sete de Abril, 404
- 28 - Rua 24 de Maio, 105
- 29, 34 - Rua Barão de Itapetininga, 140
- 30 - Rua 24 de Maio, 208
- 31 - Praça Ramos de Azevedo, 131
- 33 - Rua Libero Badaró, 377
- 38 - Rua Formosa, 75
- 39 - Rua Boa Vista, 254
- 40 - Praça da Sé, 21
- 42 - Praça Ramos de Azevedo, 206

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

20554
f

Memória de cálculo

OC

CE

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

20/05/04

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 42
Utilizados : 27
Outlier : 0

VARIÁVEIS

Total : 12
Utilizadas : 3
Grau Liberdade : 24

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO - Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação : 0,90294
Determinação : 0,81530
Ajustado : 0,79991

VARIAÇÃO

Total : 3,40022
Residual : 0,62803
Desvio Padrão : 0,16176

F-SNEDECOR

F-Calculado : 52,96938
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 1,69324
Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	62
-1,64 a +1,64	90	96
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 23701,960820 * X_1^{-0,086624} * 2,718^{(-5665,232446 * 1/X_2)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA - PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média : 3965,85
Variação Total : 30197862,90
Variância : 1118439,37
Desvio Padrão : 1057,56

MODELO

Coefic. Aderência : 0,68797
Variação Residual : 9422781,97
Variância : 392615,92
Desvio Padrão : 626,59

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

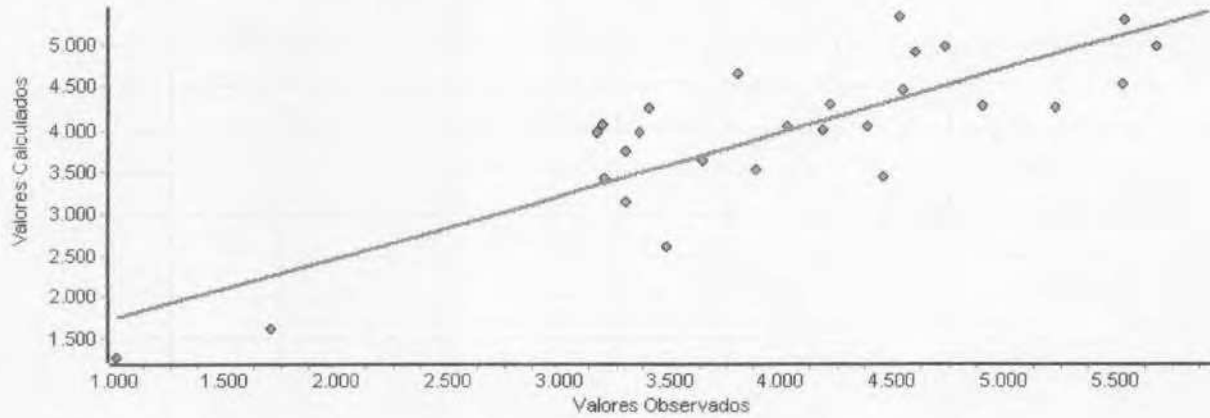
CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

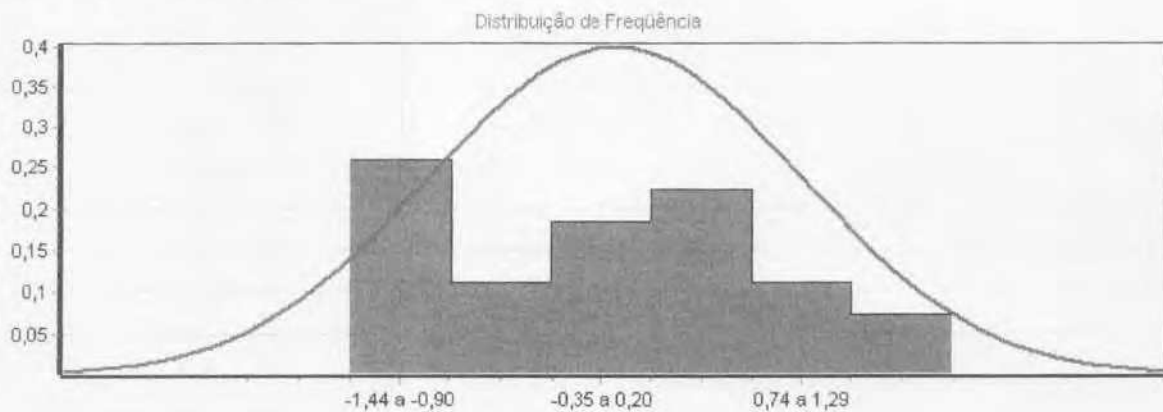
TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2556
P

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL
CREA 87.483/D - SP

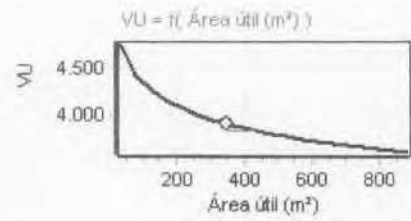
RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.
TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2557

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área útil (m²)

Área útil em m²
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 37,00 a 929,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: -1,95 % na estimativa



* Oferta

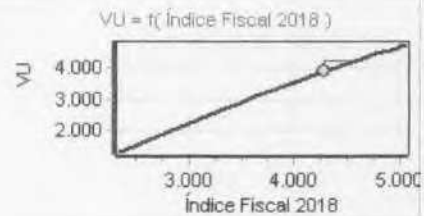
Valor de oferta em R\$
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 70000,00 a 3600000,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

* S

Setor fiscal
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 7,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

X₂ Índice Fiscal 2018

Índice fiscal para face de quadra, conforme planta genérica de valores da prefeitura de São Paulo
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2348,00 a 5193,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 8,59 % na estimativa



* Q

Quadra fiscal
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 79,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

* L

Lote
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 842,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2558
P

* Dig SQL

Dígito verificador

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 9,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

* Valor

Valor do imóvel em R\$, considerando 10% de desconto sobre o valor de oferta do imóvel

Tipo:

Amplitude: 63000,00 a 3240000,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

* Oferta/m²

Valor de oferta em R\$/m²

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1122,45 a 6315,79

Impacto esperado na dependente: Positivo

* D Metro

Distância em metros até a estação de metrô mais próxima

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 131,00 a 633,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

* Centro Novo

Informa se o imóvel se encontra no centro novo ou no centro antigo

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

Y VU

Valor unitário em R\$, considerando 10% de desconto sobre o valor de oferta do imóvel

Tipo: Dependente

Amplitude: 1010,20 a 5684,21

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2569
P

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	<i>T-Student</i> <i>Calculado</i>	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,79991)
X ₁ Área útil (m ²)	ln(x)	-1,93865	6,44	0,77783
X ₂ Índice Fiscal 2018	1/x	-10,27633	0,01	-0,03731

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área útil (m ²)	Índice Fiscal 2018	VU
X ₁	ln(x)		39	37
X ₂	1/x	-13		90
Y	ln(y)	-5	-89	

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2560
f

CONJUNTO 2410

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área útil (m ²)	142,96			37,00	929,00
Índice Fiscal 2018	4.562,00			2.348,00	5.193,00
VU	4.454,22			1.010,20	5.684,21

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	4.186,96	4.454,22	4.738,54	-6,00%	6,38%	12,38%
Predição (80%)	3.567,44	4.454,22	5.561,43	-19,91%	24,86%	44,77%
Campo de Arbitrio	3.786,09	4.454,22	5.122,35	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	598.567,80	636.775,29	677.421,68
Predição (80%)	510.001,22	636.775,29	795.062,03
Campo de Arbitrio	541.259,43	636.775,29	732.291,16

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 3.786,09

Justificativa: Adotou-se o valor mínimo do campo de arbitrio devido às más condições de conservação do imóvel

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 541.259,43

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	598.567,80
Arbitrado (R\$):	636.775,29
Máximo (R\$):	677.421,68

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 12,38 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2561
P

CONJUNTO 2420

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área útil (m ²)	71,74			37,00	929,00
Índice Fiscal 2018	4.562,00			2.348,00	5.193,00
VU	4.728,37			1.010,20	5.684,21

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	4.300,84	4.728,37	5.198,40	-9,04%	9,94%	18,98%
Predição (80%)	3.744,40	4.728,37	5.970,92	-20,81%	26,28%	47,09%
Campo de Arbitrio	4.019,11	4.728,37	5.437,63	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	308.542,26	339.213,26	372.933,22
Predição (80%)	268.623,26	339.213,26	428.353,80
Campo de Arbitrio	288.330,95	339.213,26	390.095,58

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 4.019,11

Justificativa: Adotou-se o valor mínimo do campo de arbitrio devido às más condições de conservação do imóvel

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 288.330,95

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	308.542,26
Arbitrado (R\$):	636.775,29
Máximo (R\$):	372.933,22

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 18,98 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2562
P

CONJUNTO 2430

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área útil (m ²)	67,97			37,00	929,00
Índice Fiscal 2018	4.562,00			2.348,00	5.193,00
VU	4.750,53			1.010,20	5.684,21

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	4.308,83	4.750,53	5.237,52	-9,30%	10,25%	19,55%
Predição (80%)	3.757,58	4.750,53	6.005,86	-20,90%	26,43%	47,33%
Campo de Arbitrio	4.037,95	4.750,53	5.463,11	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	292.871,18	322.893,52	355.994,23
Predição (80%)	255.402,71	322.893,52	408.218,30
Campo de Arbitrio	274.459,46	322.893,52	371.327,59

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 4.037,95

Justificativa: Adotou-se o valor mínimo do campo de arbitrio devido às más condições de conservação do imóvel

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 274.459,46

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	292.871,18
Arbitrado (R\$):	636.775,29
Máximo (R\$):	355.994,23

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 19,55 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 - CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2563
P

CONJUNTO 2440

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área útil (m ²)	131,38			37,00	929,00
Índice Fiscal 2018	4.562,00			2.348,00	5.193,00
VU	4.486,93			1.010,20	5.684,21

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	4.202,70	4.486,93	4.790,39	-6,33%	6,76%	13,10%
Predição (80%)	3.589,98	4.486,93	5.607,99	-19,99%	24,99%	44,98%
Campo de Arbitrio	3.813,89	4.486,93	5.159,97	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	552.150,73	589.492,86	629.361,44
Predição (80%)	471.651,57	589.492,86	736.777,73
Campo de Arbitrio	501.068,87	589.492,86	677.916,86

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 3.813,89

Justificativa: Adotou-se o valor mínimo do campo de arbitrio devido às más condições de conservação do imóvel

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 501.068,87

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	552.150,73
Arbitrado (R\$):	636.775,29
Máximo (R\$):	629.361,44

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 13,10 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2564
P

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA INFERÊNCIA ESTATÍSTICA					
Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto a todas as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não Admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no Grau I	III

EDUARDO ROTTMANN

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 87.483/D - SP

RUA AUGUSTA, 1939 – CONJ.23 CEP-01413/000 - SÃO PAULO - S.P.

TELS. (011) 3083-5561 - FAX 3088-1883

2565
P

ANEXO II – Documentação Consultada



República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial
Marco Antônio Violin - Substituto
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marquês de Paranaguá, 359, Consolação, CEP 01303-050 - Tel: 3123-2555 - Fax: 3256-8161
www.quinto.com.br

São Paulo, 17/03/2011

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

GERAL

matricula

35.796

ficha

1

São Paulo, 27 de janeiro de 1982

IMÓVEL :- GRUPO 241Q, localizado no 24º andar do EDIFÍCIO / ESPLANADA, situado à Praça Ramos de Azevedo, nº 206, no 7º / Subdistrito-Consolação, com a fração ideal de 31/2.800 avos e a área construída de 178,70m2.

CONTRIBUINTE :

PROPRIETÁRIOS: SOCIEDADE COOPERATIVA DE SEGUROS CONTRA ACIDENTES DO TRABALHO "A TEXTIL", responsabilidade limitada, com sede nesta Capital, à rua XV de Novembro, nº 228, 6º andar.

REGISTRO ANTERIOR : Transcrição 39.855, deste Cartório..

O OFICIAL MAIOR

Av. 1 - N. 35.796, em 27 de janeiro de 1982

SERVIDÃO

Pelas inscrições nºs. 1516, 1875 a 1878, consta uma servidão de lua, em favor do EDIFÍCIO CBI ESPLANADA.

Averbado por

Av. 2 - N. 35.796, em 27 de janeiro de 1982

PENHORA

Pela inscrição nº 23.509, deste Cartório, o imóvel desta matrícula, foi penhorado por MARIA DA SILVA D'ONOFRIO, pelo valor de R\$2.217,37.

Averbado por

R. 3 - N. 35.796, em 27 de janeiro de 1982

PENHORA

Do Ofício nº 03/82 datado de 05 de janeiro de 1981, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Acidentes de Trabalho desta Capital, extraído dos autos da Carta Precatória / (Reg. nº 59/81) expedida nos autos da ação de acidente de trabalho, entre partes, Artur João da Silva e Justifício / Maria Luiza S/A contra Sociedade Cooperativa de Seguros // Contra Acidentes de Trabalho "A Textil", e Auto de Penhora / e Depósito datado de 27 de julho de 1981, consta que, o imóvel objeto desta, foi penhorado para garantir a dívida no valor de R\$49.003,32, ficando o mesmo depositado em mãos do depositário público.

Registrado por

R.4/M.35.796 em 30 de junho de 1.982

(continua no verso)



República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial
Marco Antônio Violin - Substituto
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marquês de Paranaguá, 359, Consolação, CEP 01303-050 - Tel: 3123-2555 - Fax: 3256-8161
www.quinto.com.br

2323

[Handwritten signatures and initials]

CERTIFICO ue o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS E TÍTULOS PRENOTADOS, até a data de 14/03/2011, integralmente noticiados na presente cópia; CERTIFICO ainda, que, a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da lei nº 6.015/73.

São Paulo, 17 de março de 2011 .

Eu, *[assinatura]* Maria da Glória M. Milani, Escrevente Aut. Assino.

Isenta de custas e emolumentos. Lei Estadual 4.959 de 06 de janeiro de 1986, Art. 2º.

O 25º Subdistrito - Pari pertence ao 5º Registro de Imóveis desta Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 15º e 3º Registros. O 5º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registros. O 7º Subdistrito - Consolação pertenceu ao 5º Registro de Imóveis da Capital de 26/12/1927 à 09/08/1931, passando novamente a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital de 02/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4º Registro de Imóveis.

Ofício nº 639/2011 - Protocolo de Certidão 363.615

Escreventes Autorizados:

José Manuel da Costa
Maria da Glória M. Milani
Fernanda Rodrigues da Silva

Certidão válida por 30 dias somente para efeitos notariais

5º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

054061

0680 - AA





República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial
Marco Antônio Violin - Substituto
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marquês de Paranaguá, 359, Consolação, CEP 01303-050 - Tel: 3123-2555 - Fax: 3256-8161
www.quinto.com.br

São Paulo, 17/03/2011

2322
25/03/11
R209
R210

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matricula
31.557

GERAL
ficha
1

São Paulo, 28 de novembro de 19 80

Imóvel: Grupo nº 2420, no 24º andar do Edifício Esplanada, à praça Ramos de Azevedo, 206, no 7º subdistrito-Consolação com a área construída de 89,67m2., e a fração ideal de 16/2800 no terreno

Proprietária: SOCIEDADE COOPERATIVA DE SEGUROS CONTRA ACIDENTES DO TRABALHO "A TEXTIL"., com sede nesta Capital, à Praça Ramos de Azevedo, 206, 24º andar.

Registro anterior: Transcrição 89.856 deste Cartório

O Oficial maior

Sérgio Jacomino

AV.1 M. 31.557, em 28 de novembro de 1980

SERVIDÃO:

Pelas inscrições nºs 1.516; 1.875 a 1.878, consta uma servidão de luz, em favor dos Edifícios C.B.I, Esplanada

Averbado por:

Anita Kazuko Enjoji

ANITA KAZUKO ENJOJI
Escrivente Autorizada

R.2 M. 31.557, em 28 de novembro de 1.980

PENHORA

Do Ofício nº 2390/80 (mandado) expedido em 19 de novembro de 1980, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara de Acidentes do Trabalho desta Capital, extraído dos autos 229/79, de carta Precatória proveniente da Comarca de Santo André, extraída da ação de execução movida por MARI A MARCIANA DA SILVA, contra a proprietária já qualificada, consta - que, o imóvel pelo valor de Cr\$ 76.664,86, foi penhorado, ficando depositado em mãos de AMANDIO DE MORAES.

Registrado por:

Anita Kazuko Enjoji

ANITA KAZUKO ENJOJI
Escrivente Autorizada

R.3 - M. 31.557 - em 11 de outubro de 1.982.

PENHORA

Do mandado expedido em 21/09/82, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara - de Acidentes do Trabalho desta Capital, extraído dos autos da ação de acidentes do trabalho, de carta precatória proveniente da Comarca de Santo André, deste Estado, nº 51/81, extraída da ação de exa-
(continua no verso)

5º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

054058

0680-AA

0680-45001-60000-1210





República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial
Marco Antônio Violin - Substituto
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marquês de Paranaguá, 359, Consolação, CEP 01303-050 - Tel: 3123-2555 - Fax: 3256-8161
www.quinto.com.br

2323
C
2323
C
C
C

CERTIFICO ue o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS E TÍTULOS PRENOTADOS, até a data de 14/03/2011, integralmente noticiados na presente cópia; CERTIFICO ainda, que, a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art.19 da lei nº 6.015/73.

São Paulo, 17 de março de 2011 .

Eu, *Maria da Glória M. Milani*, Maria da Glória M. Milani, Escrevente Aut. Assino.

Isenta de custas e emolumentos. Lei Estadual 4.959 de 06 de janeiro de 1986, Art.2º.

O 25º Subdistrito - Pari pertence ao 5º Registro de Imóveis desta Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 15º e 3º Registros. O 5º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registros. O 7º Subdistrito - Consolação pertenceu ao 5º Registro de Imóveis da Capital de 26/12/1927 à 09/08/1931, passando novamente a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital de 02/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4º Registro de Imóveis.

Ofício nº 639/2011 - Protocolo de Certidão 363.615

Escreventes Autorizados:

José Manuel da Costa

Maria da Glória M. Milani

Fernanda Rodrigues da Silva

Certidão válida por 30 dias somente para efeitos notariais

5º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

054059

0680 - AA



363.615



0680-45001-6000-1210

Código de segurança: -----

Protocolo: 363.615



República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial
Marco Antônio Violin - Substituto
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marquês de Paranaguá, 359, Consolação, CEP 01303-050 - Tel: 3123-2555 - Fax: 3256-8161
www.quinto.com.br

São Paulo, 17/03/2011

Handwritten notes: 2324, 207, 222, 231, 230

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matricula: 36.310
GERAL ficha: 1

São Paulo, 01 de março de 1982

IMÓVEL:- O GRUPO Nº 2.430, localizado no 24º andar ou 26º pavimento do EDIFÍCIO ESPLANADA, situado à Praça Ramos de Azevedo, nº - 206, no 7º Subdistrito-Consolação, com a área construída de- 84,96ms2., correspondendo-lhe a fração ideal de 15/2800 no terreno

CONTRIBUINTE:-

PROPRIETÁRIA:- SOCIEDADE COOPERATIVA DE SEGUROS CONTRA ACIDENTES - DE TRABALHO "A TEXTIL", com sede nesta Capital, à Rua XV de Novembro, nº 228, 6º andar.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 39.857, deste Cartório.

O OFICIAL *MAIOR*

Handwritten signature: *M. Jacomino*

R. 1 - M. 36.310, em 01 de março de 1982

PENHORA

Pelo mandado datado de 01 de julho de 1.981, expedido pelo Juiz de Direito da Terceira Vara de Acidentes do Trabalho, desta Capital, - extraída dos autos de Carta Precatória (proc. nº 1188/79) movida - por FREDEVALDO CHAVES, contra SOCIEDADE COOPERATIVA DE SEGUROS CONTRA ACIDENTES DE TRABALHO, "A TEXTIL", o imóvel desta matrícula, - foi PENHORADO PARA GARANTIR a dívida de Cr\$ 42.972,90, o imóvel ficou depositado em mãos de FERNANDO FERREIRA BUCCI, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua São Vicente de Paula, nº 501, aptº - nº 410.

REGISTRADO POR

Handwritten signature: *Fernando Ferreira Bucci*

vide verso

5º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

054062

0680 - AA



519-63-115

2573
L

matricula
36.310

ficha
1
verso

Av. 2 - M. 36.310, em 01 de março de 1982

SERVIDÃO

Pelas inscrições nºs. 1516, 1875 e 1878, consta uma servidão de luz em favor do EDIFÍCIO C.B.I. ESPLANADA.

Averbado por

R. 3 - M. 35.310, em 04 de março de 1982

PENHORA

Do Ofício nº 05/82 datado de 05 de janeiro de 1982, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Acidentes do Trabalho, extraído dos autos nº 289/81 de ação de acidente de trabalho, entre partes AN-TENOR DE SOUZA MADUREIRA e JUSTIFICIO MARIA LUIZA S/A e SOCIEDADE/COOPERATIVA DE SEGUROS CONTRA ACIDENTES DO TRABALHO "A TEXTIL", e // Auto de Penhora e depósito datado de 28 de julho de 1981, consta que o imóvel foi penhorado, para garantir a dívida, no valor de R\$64.214,00, ficando o mesmo depositado em mãos do depositário público.

Registrado por

CLODOMIR NUNES DA SILVA
Escrivente autorizado

R.3 - M. 36.310 - em 11 de outubro de 1.982.

PENHORA

Do mandado datado de 01/10/1982, expedido pelo Juízo de Direito da 5ª Vara de Acidentes do Trabalho desta Capital, extraída dos autos de Carta Precatória (proc. 282/81) do Juízo de Direito da 2ª Vara-Cível da Comarca de Santo André, deste Estado, movida por IRENE GONÇALVES BALEIRO contra JUSTIFICIO MARIA LUIZA S/A e SOCIEDADE COOPERATIVA DE SEGUROS CONTRA ACIDENTE DO TRABALHO "A TEXTIL", consta que o imóvel desta matrícula, foi penhorado para garantir a dívida de Cr\$-25.284,83, ficando o bem penhorado, depositado em mãos do depositário público.

Registrado por,

CLODOMIR NUNES DA SILVA
Escrivente autorizado

R.4 M.36.310, em 08 de novembro de 1.982

PENHORA

Do ofício nº 2.586/82 expedido em 21/10/1.982 pelo Juízo de Direi-
(continua na ficha 02)



363.615

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial
Marco Antônio Violin - Substituto
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marquês de Paranaguá, 359, Consolação, CEP 01303-050 - Tel: 3123-2555 - Fax: 3256-8161
www.quinto.com.br

CERTIFICO ue o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS E TÍTULOS PRENOTADOS, até a data de 14/03/2011, integralmente noticiados na presente cópia; CERTIFICO ainda, que, a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art.19 da lei nº 6.015/73.

São Paulo, 17 de março de 2011 .

Eu, , Maria da Glória M. Milani, Escrevente Aut.Assino.

Isenta de custas e emolumentos. Lei Estadual 4.959 de 06 de janeiro de 1986, Art.2º.

O 25º Subdistrito - Pari pertence ao 5º Registro de Imóveis desta Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 15º e 3º Registros. O 5º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registros. O 7º Subdistrito - Consolação pertenceu ao 5º Registro de Imóveis da Capital de 26/12/1927 à 09/08/1931, passando novamente a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital de 02/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4º Registro de Imóveis.

Ofício nº 639/2011 - Protocolo de Certidão 363.615

Escreventes Autorizados:

José Manuel da Costa

Maria da Glória M. Milani

Fernanda Rodrigues da Silva

Certidão válida por 30 dias somente para efeitos notariais

363.615





2326
257
2319
11

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Rua Marquês de Paranaguá n.º 359 - Consolação

Sérgio Jacomino
Oficial Registrador

SÉRGIO JACOMINO, Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido de parte interessada,

CERTIFICA

que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles pela transcrição n.º 39.858, feita em data de 26 de outubro de 1.961, SOCIEDADE COOPERATIVA DE SEGUROS CONTRA ACIDENTES DO TRABALHO "A TEXTIL", com sede nesta Capital, à rua 15 de Novembro n.º 228, 6.º andar, adquiriu por compra feita a RENATA CRESPI DE FREITAS, assistida de seu marido RUY PEREIRA DE FREITAS, nos termos da escritura de 16 de outubro de 1.961, das notas do 10.º Tabelião desta Capital, Lv.º 868, fls. 11v.º, pelo preço de NCr\$ 8.500.000,00 (no qual se inclui o valor de outras unidades), o grupo 2440, antigo grupo 21D no 24.º andar do edifício Esplanada, situado a Praça Ramos de Azevedo n.º 206, correspondendo-lhe a fração ideal de 28/2.800 avos e uma área construída de 164,23m2. Imóvel esse havido pela transcrição n.º 24.551 neste Registro. CERTIFICA mais, que dos mesmos livros não consta que SOCIEDADE COOPERATIVA DE SEGUROS CONTRA ACIDENTES DO TRABALHO "A TEXTIL" tenha, por qualquer título alienado o imóvel relatado nesta certidão; bem como não consta que ela tenha constituído hipoteca de qualquer espécie sobre dito imóvel; não constando também inscrições de arrestos, seqüestros, penhoras, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou de outro ônus real, em que a mesma figure como devedora e gravem o citado imóvel. CONFORME inscrições abertas sob n.ºs 1516 em data de 02 de abril de 1.946 e 1875 a 1878 e data de 30 de setembro de 1946, todas neste Registro no Livro 4-B de Registros Diversos, foram instituídas servidões de AR e LUZ, a favor dos Edifícios CBI e ESPLANADA. CERTIFICA mais, que o subdistrito Consolação, pertence a este Registro, de 26 de dezembro de 1927 a 09 de agosto de 1931 e de 02 de março de 1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4.º Registro. CERTIFICA finalmente, que as buscas nos indicadores real e





2577

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Rua Marquês de Paranaguá n.º 359 - Consolação

Sérgio Jacomino
Oficial Registrador

peçoal, bem como a verificação de títulos prenotados, foram procedidas até o dia 11/03/2011. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, dezesseis (16) de março de dois mil e onze (2011). Eu, José Manuel da Costa, escrevente autorizado, a digitei, conferi e a subscrevo,

5.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Rua Marquês de Paranaguá n.º 359 – Consolação

www.quinto.com.br

SÉRGIO JACOMINO - Oficial Registrador

MARCO ANTONIO VIOLIN – Oficial Substituto

**ISENTA DE SELOS
E EMOLUMENTOS**

Escreventes Autorizados:

Maria da Glória M. Milani

Rodrigo Soares da Silva

José Manuel da Costa

CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS SOMENTE PARA EFEITOS NOTARIAIS