

1A - RUA AGOSTINHO GOMES, 1.537 - IPIRANGA - SÃO PAULO/SP

Localização

Logradouro: Rua Agostinho Gomes, 1.537
Bairro: Ipiranga
Município: São Paulo
Comarca: São Paulo
Estado: São Paulo
Contribuinte: 040.059.0016

12481



Tomadas fotográficas

93. Vista da fachada:

12482



94. Vista da entrada principal:

12 483
r.



95. Vista do salão principal:

12484



96. Outra vista do salão principal:

12485



97. Vista de sala de escritório:

12486



98. Outra vista de sala de escritório:

12487
✓

169
B



99. Mais uma vista de escritório:

12478



100. Vista de um banheiro:

12489



101. Vista da copa:

12 490
2.

12



102. Vista de escritório definidos por divisórias;

12491



103. Idem à tomada anterior:

12.492



Condições do bairro

Ocupação: antiga
 Uso: misto
 Poder aquisitivo população: médio

12493

Melhoramentos públicos e serviços urbanos

O bairro e o entorno são servidos pelos seguintes melhoramentos públicos e serviços urbanos:

MELHORAMENTOS PÚBLICOS	SIM	NÃO
água	X	
esgoto	X	
iluminação pública	X	
iluminação domiciliar	X	
pavimentação	X	
guias e sarjetas	X	
telefone	X	
SERVIÇOS URBANOS	SIM	NÃO
correios	X	
escola	X	
comércio	X	
transporte coletivo	X	
segurança pública	X	

Valor Unitário do Terreno

Conforme tabela que segue, o unitário do terreno sito à Rua Agostinho Gomes, já descontado percentual de 10% relativo ao fator de oferta, para abril de 2013, é de:

R\$ 3.300,00 / m²

12493

estado conservação	coefirreção RossFiscal	Correção Frente	Correção Prof.	Valor Unitário Tratado	
reparos simples	0 1,01	1,03	1,00	R\$1.436,36	*
reparos simples	0 0,99	1,05	1,12	R\$2.114,56	*
reparos simples	0 1,41	1,11	1,00	R\$2.260,91	*
reparos simples	0 1,00	1,05	1,00	R\$2.539,89	
reparos simples	0 0,94	1,07	1,00	R\$2.658,47	
reparos simples	0 1,00	1,07	1,00	R\$3.012,61	
reparos simples	0 1,00	1,15	1,00	R\$3.498,66	
regular	0 1,00	1,14	1,00	R\$4.023,99	
reparos importantes	0 1,02	1,14	1,00	R\$4.184,42	
reparos simples	0 0,90	1,07	1,00	R\$4.184,42	
reparos simples	0 0,93	1,15	1,12	R\$4.680,37	*
reparos simples	0 0,93	1,15	1,18	R\$6.033,73	*
SOMATÓRIA				R\$36.443,98	
MÉDIA				R\$3.313,09	
INTERVALO				30%-	R\$2.319,16
				30%+	R\$4.307,02
MÉDIA SANEADA					R\$3.319,67
Nºs REDONDOS					R\$3.300,00

Descrição do imóvel

Trata-se de edificação comercial assobradada com estacionamento no recuo frontal utilizado por parte de confecção esportiva, já que unificado a outros imóveis com a mesma finalidade, porém restringindo-se ao nº 1.537.

Dispõe de térreo com recepção e salas de escritórios e depósitos, bem como andar superior com salas de escritórios, banheiros, copa e salão principal utilizado como loja.

Suas características, extraídas da Matrícula nº 26.346 do 6º CRI/SP (Anexo 7) são:

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Forma	Regular
Topografia	Plano
Solo	Seco
Testada	10,00m
Área	526,00m ²

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Padrão construtivo	Galpão Médio
Índice construtivo	1,33
Estado de conservação	Rep. Simples
Idade real	acima de 30 anos
Idade aparente (fins de cálculos)	35 anos
Idade referencial	80 anos
Percentual de vida	44%
K - Coeficiente de Ross/Heideck	0,560
Foc - Fator obsolescência/conservação	0,648
Área construída	740,00m ²
Fração ideal de terreno	100%

O valor de venda do imóvel é a soma dos valores do terreno e da edificação, qual seja:

$$V = V_t + V_c$$

$$V = (q \times S \times fi) + (qc \times Sc \times foc)$$

onde:

$$q = \text{valor unitário do terreno} = \text{R\$ } 3.300,00/\text{m}^2;$$

$$S = \text{área do terreno} = 526,00 \text{ m}^2;$$

$$fi = \text{fração ideal do terreno} = 100\%;$$

$$qc = \text{valor unitário da construção} = 1,33 \times \text{R\$ } 1.024,63 = \text{R\$ } 1.362,76;$$

$$Sc = \text{área construída} = 740,00 \text{ m}^2;$$

$$foc = \text{fator obsolescência} = 0,384.$$

portanto:

$$V = (3.300,00 \times 526,00 \times 100\%) + (1.362,76 \times 740,00 \times 0,648)$$

$$V = 1.735.800,00 + 653.470,67$$

$$V = \text{R\$ } 2.389.270,60$$

Ou, em números redondos:

$$V = \text{R\$ } 2.390.000,00$$

(dois milhões trezentos e noventa mil reais
em abril de 2.013)



12496
r.