



Engº Flávio Osório de Campos
CREA 0682494007

***Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito do Setor Unificado de
Cartas Precatórias Cíveis da Comarca de São Paulo - SP***

Processo: 1041344-85.2017.8.26.0021

*Flávio Osório de Campos, Engenheiro Civil e Mecânico, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos Autos da **Ação Carta Precatória Cível**, requerida pelo **Walmir Pereira Modotti**, em face de **Sever Matvienko Sikar**, em curso neste juízo, concluídas as diligências e estudos necessários vem apresentar suas conclusões no seguinte*

Laudo de Avaliação



Engº Flávio Osório de Campos
CREA 0682494007

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: Terreno localizado na Rua Puruba, s/n, Projetada Cidade Ipava – Bairro de M'Boi Guaçu, situado segundo o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo (MOC) no setor 164, quadra 103, lote 7 (ou 52-D); 32º subdistrito-Capela do Socorro, São Paulo, SP, com área real total de terreno de 1.634,00m². **Contribuinte sob nº 164.103.0007-6 e Matrícula nº 61.949** do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital-SP.

Valor de Mercado:

VI = R\$196.000,00

(Cento e noventa e seis mil reais)

Data Base: Setembro de 2019



1. - **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

1.1 - **Ação**

Ação Carta Precatória Cível

1.2 - **Autor e Requerente**

Walmir Pereira Modotti, qualificada na peça vestibular.

1.3 - **Requerido**

Sever Matvienko Sikar, todos qualificados nos autos.

1.4 - **Objetivo**

O objetivo do presente Laudo é determinar o valor de mercado do seguinte imóvel: Terreno localizado na Rua Puruba, s/n, Projetada Cidade Ipava – Bairro de M'Boi Guaçu, situado segundo o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo (MOC) no setor 164, quadra 103, lote 7 (ou 52-D); 32º subdistrito-Capela do Socorro, São Paulo, SP, com área real total de terreno de 1.634,00m². **Contribuinte sob nº 164.103.0007-6 e Matrícula nº 61.949 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital-SP.**

2. - **VISTORIA**

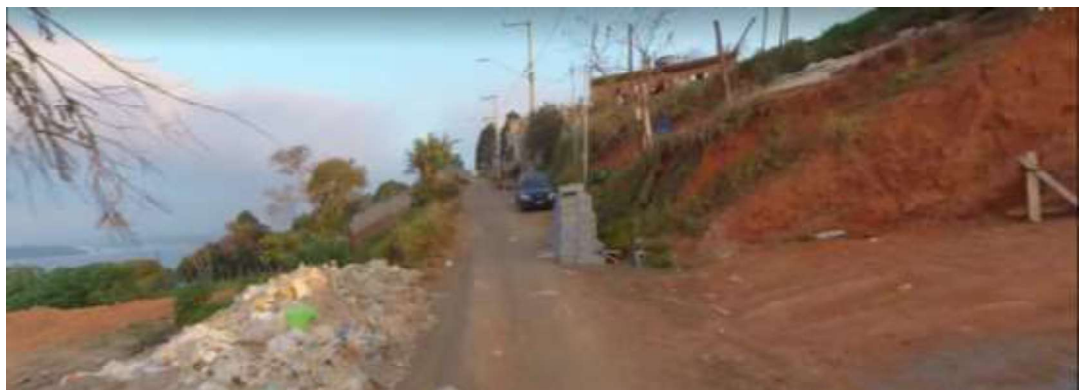
Data da Vistoria do imóvel: 15/08/2019.



2.1 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel localiza-se na Projetada Cidade Ipava – Bairro de M'Boi Guaçu, no 32º subdistrito-Capela do Socorro e tem como acessos principais as Estradas do M'Boi Mirim, da Baronesa, da Cumbica, as Avenidas dos Funcionários Públicos, Taquandava e Rua Puruba, entre outras, sendo estas vias dotadas de intenso fluxo de veículos e pessoas, exceto as duas últimas de fluxo local.

A região predominantemente de ocupação irregular, possui imóveis residenciais de padrão rústico a econômico na sua maioria, conforme fotos a seguir da Rua Puruba, no trecho de acesso ao imóvel avaliando.



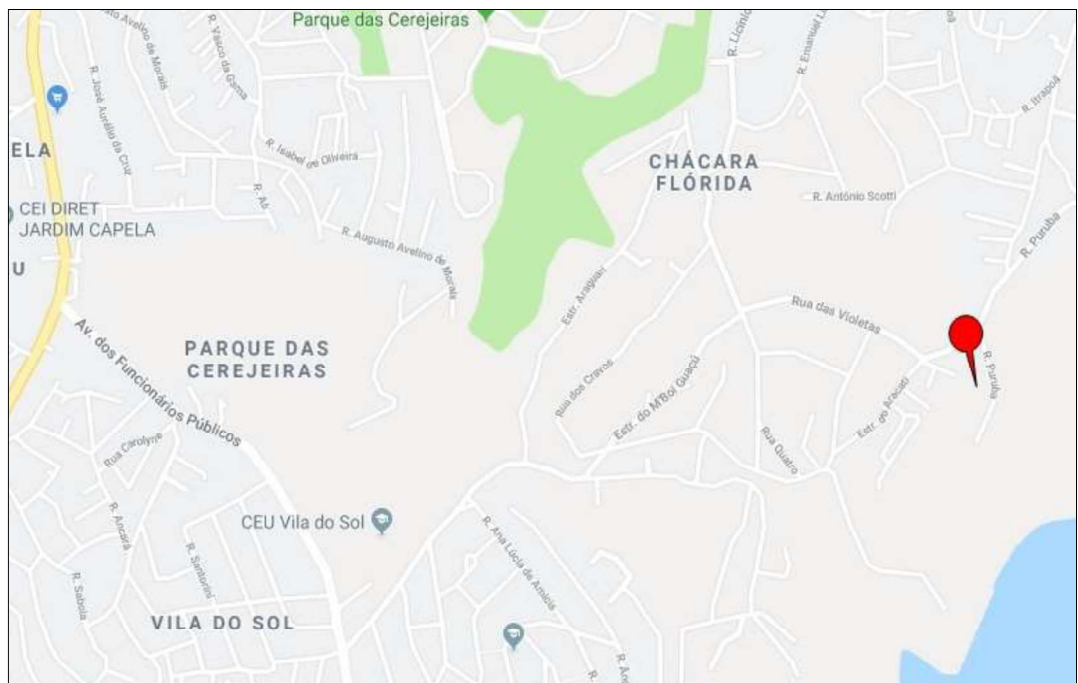



Engº Flávio Osório de Campos
 CREA 0682494007



Podendo assim ser a região classificada segundo a Norma CAJUFA/2019 como 3ª região.

2.2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



 *Imóvel avaliando*



2.3 - ZONEAMENTO

O imóvel situa-se, de acordo com as Leis Municipais de São Paulo, em ZEIS 4 - Zona Especial de Interesse Social 4 e PA 12 - Perímetro de Qualificação Ambiental 12, conforme consulta ao Sistema de Zoneamento – SISZON da prefeitura municipal de São Paulo (vide anexo III do presente laudo)

2.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região no trecho da Rua Puruba onde encontra-se o imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos: rede de água e luz domiciliar, iluminação pública e rede de telefone, estando ausente os demais melhoramentos públicos tais como pavimentação, guias e sarjetas, rede de esgoto.

2.5 - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

O imóvel avaliando, está inserido na periferia do bairro Cidade Ipava, neste município de São Paulo, com urbanização precária no trecho da Rua Puruba onde este se encontra. No centro do bairro Cidade Ipava pode-se encontrar todos os serviços comunitários, tais como: escolas, transporte público, delegacia de policia, posto de saúde, etc.



2.6 - TOPOGRAFIA

No que concerne a topografia, o imóvel avaliando apresenta-se com topografia em aclive com cerca de 10% de inclinação e o solo apresenta-se seco e firme.

2.7 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.7.1 – TERRENO

O terreno possui formato irregular, área de 1.634,00m², conforme segue:

Frente: linha reta = 20,00m.

Lado Direito (de quem da rua olha o imóvel): linha reta = 80,00m.

Fundos: linha reta = 29,00m

Lado Esquerdo (de quem da rua olha o imóvel): linha reta = 97,00m.

2.7.2 – BENFEITORIAS

O terreno acima descrito encontra-se fisicamente em comum com o terreno vizinho, sobre o qual encontra-se edificado uma casa pré-fabricada em madeira e uma quadra poliesportiva, sendo que esta avança em parte sobre o terreno avaliando.

Cabe ainda salientar que as citadas edificações encontram-se irregulares perante a municipalidade.



As fotografias apresentadas a seguir ilustram as características do imóvel objeto da avaliação:



Foto 1 – Vista da fachada do imóvel



Foto 2 – Vista da fachada do imóvel



Engº Flávio Osório de Campos
CREA 0682494007



Foto 3 – Vista da fachada do imóvel



Foto 4 – Vista interna do imóvel

Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 881 – cj 210 – Jd. Paulista - São Paulo-SP
Fone: 2610-2756 / Cel: 98152-5857 - e-mail: judicialcampos@gmail.com



Foto 5 – Vista da Rua Puruba no trecho de localização do imóvel



Foto 6 – Vista da Rua Puruba com o imóvel vizinho a esquerda



3.- **METODOLOGIA EMPREGADA**

Conforme item 1 da Norma CAJUFA/2019, em circunstâncias atípicas de mercado ou singularidades do imóvel avaliando como é o caso em tela, o Perito poderá utilizar a metodologia mais adequada. No presente caso em se tratando de imóvel em região de mananciais com ocupação irregular optou-se pela escolha do método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo inferencial estatístico, com adoção de modelo de regressão múltipla.

3.1.- **CRITÉRIOS PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO DO IMÓVEL**

Em obediência ao que prescreve a NBR 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, para determinação do valor de terreno, foi dado ênfase à procura de imóveis semelhantes, objetivando a avaliação pelo Método Direto Comparativo de Dados de Mercado, através da análise estatística por regressão múltipla e método dos mínimos quadrados.

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica da região do imóvel avaliando pesquisou-se junto a diversas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes ao do imóvel paradigma, preferentemente contemporâneos. Assim, da pesquisa efetuada



obteve-se elementos comparativos de oferta para venda, cujas características geométricas dos lotes constam da pesquisa de mercado em anexo.

De posse dos dados mercadológicos efetuou-se os cálculos estatísticos para obtenção do valor unitário de terreno paradigma (vide anexo I).

4.- **DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

4.1.- **TERRENO**

Através dos critérios definidos no item 3.1 deste laudo, para determinação do valor de terreno, foi dado ênfase à procura de imóveis assemelhados, objetivando a avaliação pelo Método Direto Comparativo de Dados de Mercado, através da análise estatística por regressão múltipla e método dos mínimos quadrados.

4.1.1 **COLETA DE DADOS**

A coleta de dados foi realizada no entorno do imóvel avaliando, percorrendo-se a circunvizinhança, obtivemos informações junto a proprietários e/ou imobiliárias e através de contatos telefônicos, resultando numa amostra com 19 (dezenove) elementos, sendo todos usados para cotejo e todos provenientes de oferta. Foram examinados, preliminarmente, os seguintes atributos que



poderiam refletir o comportamento intuitivo do mercado e compor os modelos matemáticos:

- a) Valor total dos imóveis ofertados (R\$); **valor***
- b) Área de terreno dos imóveis (m²); **ater***
- c) Localização dos imóveis: melhor(3), intermediária(2) ou pior (1); **local***
- d) Topografia dos imóveis: de acordo com a tabela das normas CAJUFA, aclive/declive e plano; **topografia***

4.1.2 MODELO

Tratamento dos dados : Inferência Estatística Ref. ao Anexo I

Número de Dados de Mercado Coletados: 19 Ref. ao Anexo I

Número de Dados Aproveitados: 19

O modelo encontrado apresentou um coeficiente de correlação de 0,9555(95,55%), representando o grau de ajustamento da equação de regressão com respeito aos dados de mercado levantados.

Da pesquisa realizada, ficaram selecionados os atributos paramétricos, destacados dos demais, por serem mais representativos na formação do modelo matemático, o qual infere-se o valor do imóvel avaliando.

Para a investigação do comportamento do mercado como ferramenta de cálculo, foi utilizado o programa estatístico inferencial “REGRE 4W” (Regressões para Modelagem).



A melhor equação de regressão que explica o valor total do imóvel paradigma é uma função exponencial, conforme abaixo indicada:

MODELO ADOTADO:

$$\text{VALOR} = \text{EXP}\{4,599861 + 0,9252037 * \ln(\text{ATER}) + 0,7647473 * \text{LOCAL}\}$$

Onde:

Valor = Valor total do imóvel em Reais (R\$);

Ater = Área de terreno do imóvel (m²);

Local = Se o imóvel possui melhor localização (3), intermediária (2) ou pior (1)

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14.653-2, verificando-se sua significância e confiabilidade, permitido a aprovação dos modelos inferidos como explicativo.

4.1.3 COEFICIENTES DE DETERMINAÇÃO

O coeficiente de determinação mede o grau de explicação do modelo para com o comportamento de um fenômeno observado através das variáveis integrantes da equação de regressão.

No caso presente, o coeficiente de determinação é de 0,9129238 significando que o modelo responde por 91,29% da regularidade



do mercado na formação dos preços de oferta, restando 8,71% atribuíveis a outras variáveis não tão significativas e contraditórias, a erros acidentais de medidas.

A análise individuada da coerência das variáveis consideradas no modelo inferido indica:

Área de terreno = Quanto maior for a área de terreno do imóvel maior será seu valor total;

Local = Quanto melhor a localização do imóvel maior será seu valor total.

4.2.- **DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO**

De acordo com o modelo matemático inferido, tem-se os Intervalos de confiança do valor do terreno:

CALCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Dados 19;Reg 1 a 19			

MODELO:ESPERANÇA DA MODA			
VALOR=EXP{4,576629+0,9252037*ln(ATER)+0,7647473*LOCAL}			

D A D O S : Registro Numero 20			
ATER	=1.634,00	LOCAL	=1
R E S U L T A D O : ESPERANÇA DA MODA			
		VALOR	=196.174,70

INTERVALO DE CONFIANÇA:T-Student=1,336757			
		Limite: Inferior	/ Superior
Global		180.725,70	212.944,50
Amplitude Percentual		-7,875167	8,548366



4.3.- **DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

Através dos critérios definidos no item 3.1 deste laudo teremos para o cálculo do valor do imóvel:

$$VI = Vt$$

Onde conforme item 4.2 deste laudo obteve-se:

$$Vt = R\$ 196.174,70$$

Assim em valor arredondado tem-se:

$$I = R\$196.000,00$$

(Cento e noventa e seis mil reais)

Data Base: Setembro de 2019

5- **QUESITOS DO AUTOR E REQUERIDO**

Não foram formulados quesitos pelas partes até o presente momento.

6.- **ENCERRAMENTO**

O presente laudo compõe-se de 17 (dezessete) folhas assinadas digitalmente e está última datada e assinada pelo Perito Judicial.



Engº Flávio Osório de Campos
CREA 0682494007

Integra ainda a este trabalho 04 (quatro) anexos, que se fizeram necessários.

7.- ANEXO

Anexo I: Pesquisa de mercado e memória de cálculos do imóvel.

Anexo II: Print de localização do Imóvel - Mapa Oficial da Cidade - Sistema GEOSAMPA da prefeitura municipal de São Paulo.

Anexo III: Print da consulta ao Sistema de Zoneamento – SISZON da prefeitura municipal de São Paulo.

Anexo IV: Print da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.

São Paulo, 24 de setembro de 2.019.

Flávio Osório de Campos
Engenheiro Civil e Mecânico
CREA 0682494007



ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO E MEMÓRIA DE CÁLCULOS



Engº Flávio Osório de Campos
CREA 0682494007

Anexo

Terreno Rua Puruba set19.dbf

Regre4W V.01-13

L I S T A G E M D O A R Q U I V O

Reg. EL.	ENDEREÇO
1	1 Rua Taquandava,ao lado 2018 setor 164 qd 07
2	2 Rua Taquandava ao lado 33 setor 164 qd 11
3	3 Rua Mandacaru, s/nº (cod AMTEFI65031)
4	4 Rua Lotus Azul,119(cod AMTEAV8727)
5	5 Rua República Centro Africana, s/n - cidade Ipava
6	6 Rua Emanuel List, s/nº - Chacara Flórida
7	7 Rua Pablo Neruda, s/nº - Pq Terceiro Lago
8	8 Rua Sociedade Esportiva Palmeiras, s/nº - Pq terceiro Lago
9	9 Rua Sociedade Esportiva Palmeiras, s/nº - Pq terceiro Lago
10	10 Rua Dinorá de Carvalho, s/nº - Jd Palmeiras- Pq Terc Lago
11	11 Rua Dinorá de Carvalho, s/nº - Jd Palmeiras- Pq Terc Lago
12	12 Rua Hipolito Sabino, s/nº - Jd Palmeiras
13	13 Rua Justus Lyra, s/nº - Pq Terceiro Lago
14	14 Rua Grevilea, s/nº - Riviera Paulista (lote 1)
15	15 Rua Sinfonia das Américas, s/nº - Pq Terceiro Lago
16	16 Rua Seringal do Rio Verde s/nº - Pq Bologne
17	17 Rua Grevilea, s/nº - Riviera Paulista (lote 2)
18	18 Rua Itupu, s/nº - Jardim Vista Alegre
19	19 Rua Itupu, s/nº - Jardim Vista Alegre
20	20 Rua Puruba- lote 52 D

Reg.	VALOR OFERTA	VALOR	ATER	VUT
1	400000,00	360000,00	600,00	600,00
2	170000,00	153000,00	200,00	765,00
3	650000,00	585000,00	1750,00	334,29
4	87000,00	78300,00	125,00	626,40
5	320000,00	288000,00	486,00	592,59
6	95000,00	85500,00	787,00	108,64
7	195000,00	175500,00	600,00	292,50
8	190000,00	171000,00	504,00	339,29
9	150000,00	135000,00	504,00	267,86
10	320000,00	288000,00	1003,00	287,14
11	170000,00	153000,00	502,00	304,78
12	160000,00	144000,00	504,00	285,71
13	160000,00	144000,00	501,75	287,00
14	175000,00	157500,00	1000,00	157,50
15	130000,00	117000,00	504,00	232,14
16	307200,00	276480,00	1251,00	221,01
17	175000,00	157500,00	1000,00	157,50
18	231000,00	207900,00	2034,00	102,21
19	220000,00	198000,00	1200,00	165,00
20			1634,00	

Reg.	LOCAL	TOPOGRAFIA
1	3	1,00
2	3	0,95
3	2	0,90
4	3	1,00
5	3	1,00
6	1	0,90
7	2	0,95
8	2	1,00



Engº Flávio Osório de Campos
 CREA 0682494007

Anexo

9	2	1,00
10	2	1,00
11	2	1,00
12	2	0,95
13	2	0,95
14	1	0,90
15	2	0,90
16	2	0,90
17	1	0,90
18	1	0,90
19	1	0,90
20	1	0,90

Reg. FONTE - TELEFONE(011)

- 1 Sr Lazaro - F: 99709-2598
- 2 Sr Antonio - F: 99564-1363
- 3 Im Rodrigues Maia- F: 3586-6990
- 4 Im Rodrigues Maia- F: 3586-6990
- 5 Raul Costa Imoveis - F:5641-4646
- 6 Raul Costa Imoveis - F:5641-4646
- 7 Ronaldo Farias Neg Imob- F: 5929-8989
- 8 Prohabitar Imoveis- F: 5669-7944
- 9 Prohabitar Imoveis- F: 5669-7944
- 10 Prohabitar Imoveis- F: 5669-7944
- 11 Prohabitar Imoveis- F: 5669-7944
- 12 Prohabitar Imoveis- F: 5669-7944
- 13 Prohabitar Imoveis- F: 5669-7944
- 14 Viez Imoveis- F: 98128-7685
- 15 Prohabitar Imoveis- F: 5669-7944
- 16 Imoveis Janio Ltda - F: 3227-5555
- 17 Viez Imoveis- F: 98128-7685
- 18 Marcos Paulo Rocha - F: (021) 4121-3090
- 19 Marcos Paulo Rocha - F: (021) 4121-3090
- 20 Avaliando

Terreno Rua Puruba set19.dbf

Regre4W V.01-13

REGRESSÃO MÚLTIPLA

Dados 19;Reg 1 a 19

MODELO:ESPERANÇA DA MEDIANA

$$VALOR=EXP\{4,599861+0,9252037*\ln(ATER)+0,7647473*LOCAL\}$$

ERRO PADRÃO DA REGRESSÃO = 0,1524199

C.V. = 1,258539E-02

COEFICIENTES : DETERMINAÇÃO = 0,9129238

CORRELAÇÃO = 0,9555

R2 AJUSTADO = 0,9020393

TESTES DE HIPÓTESES

VARIÁVEL	REGRESSORES	ERRO PADRÃO	T OBSERVADO	VALOR-PROB.
ln(ATER)	B1=0,9252037	7,214724E-02	12,82383	4,107431E-07
LOCAL	B2=0,7647473	7,310528E-02	10,4609	1,161514E-06



ANÁLISE DA VARIÂNCIA				
NATUREZA DA VARIÂÇÃO	SOMA DOS QUADRADOS	GRAUS DE LIBERDADE	MÉDIA DOS QUADRADOS	VALOR DE F OBSERVADO
REGRESSÃO	3,897072	2	1,948536	
RESÍDUO	0,3717091	16	2,323182E-02	83,87358
T O T A L	4,268781	18		

SIGNIFICÂNCIA DO F OBSERVADO = 1,346286E-06

SUMÁRIO ESTADÍSTICO					
VARIÁVEIS	MÉDIA	DSV. PADRÃO	MÍNIMO	MÁXIMO	AMPLITUDE
ln (VALOR)	12,11086	0,4869851	11,2683	13,27937	2,011064
ln (ATER)	6,508568	0,7143983	4,828314	7,61776	2,789446
LOCAL	1,947368	0,7050362	1	3	2

RELAÇÕES ENTRE AS VARIÁVEIS			
VARIÁVEIS	CORRELAÇÃO	T OBSERVADO	VALOR-PROB.
ln (VALOR) x ln (ATER)	0,56336	2,811378	5,802149E-03
ln (VALOR) x LOCAL	0,1339448	0,5572904	0,2922969
ln (ATER) x LOCAL	-0,7170518	-4,241601	3,995073E-04

RESÍDUOS DA REGRESSÃO					
REGISTRO	ORIGINAL	ESTIMADO	RESÍDUO	RESÍDUO %	NORMALIZADO
1	12,79386	12,81257	-0,0187068	0,146217	-0,1227321
2	11,93819	11,79613	0,1420673	1,190023	0,9320782
3	13,27937	13,0382	0,241172	1,816141	1,582287
4	11,2683	11,36128	-9,29739E-02	0,8250929	-0,6099858
5	12,57072	12,61761	-4,68904E-02	0,3730136	-0,3076402
6	11,35627	11,53408	-0,1778062	1,56571	-1,166556
7	12,07539	12,04782	2,757555E-02	0,2283615	0,1809183
8	12,04942	11,88651	0,1629125	1,352036	1,06884
9	11,81303	11,88651	-7,34763E-02	0,6219938	-0,4820652
10	12,57072	12,52321	4,750777E-02	0,3779241	0,3116901
11	11,93819	11,88283	5,536557E-02	0,4637684	0,3632438
12	11,87757	11,88651	-8,93779E-03	7,524939E-02	-5,863932E-02
13	11,87757	11,88237	-4,79817E-03	4,039696E-02	-3,147999E-02
14	11,96718	11,75569	0,2114915	1,767263	1,387559
15	11,66993	11,88651	-0,2165772	1,855857	-1,420925
16	12,52989	12,72763	-0,1977359	1,578113	-1,29731
17	11,96718	11,75569	0,2114915	1,767263	1,387559
18	12,24481	12,41259	-0,167753	1,370175	-1,100744
19	12,31868	12,41259	-9,39054E-02	0,7623014	-0,6160974



Terreno Rua Puruba set19.dbf

Regre4W V.01-13

CÁLCULO DA VARIÁVEL VALOR

Dados 19;Reg 1 a 19

MODELO:ESPERANÇA DA MODA
VALOR=EXP{4,576629+0,9252037*ln(ATER)+0,7647473*LOCAL}

D A D O S : Registro Numero 20

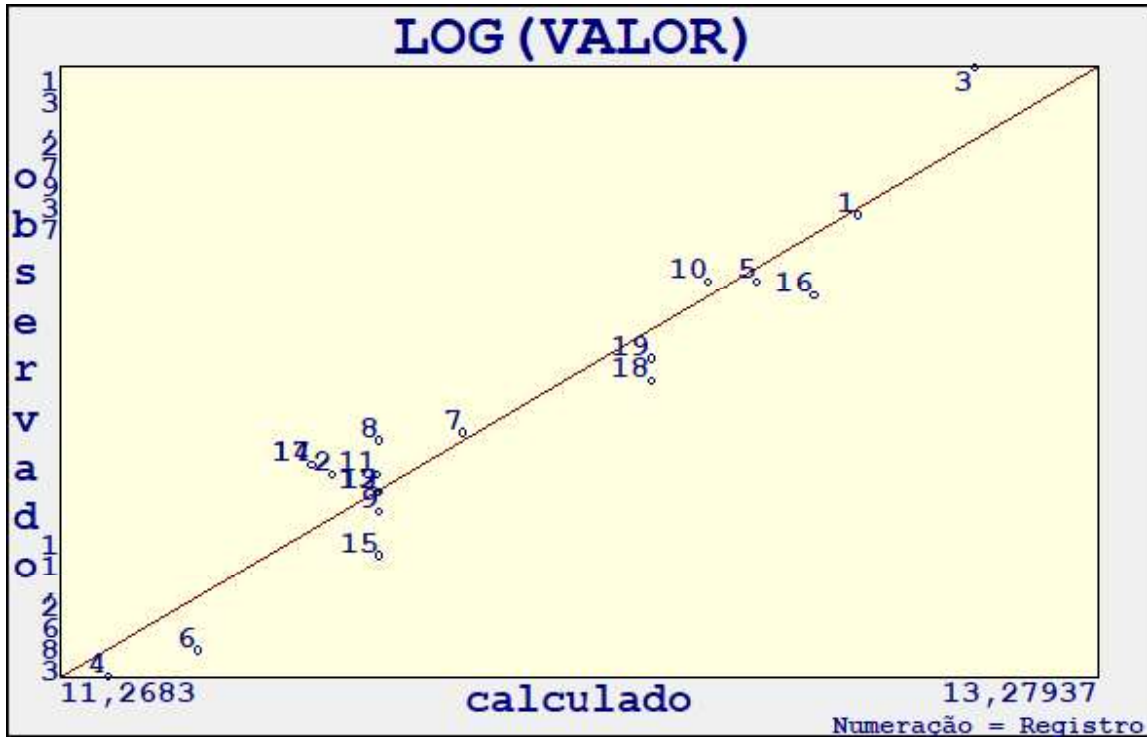
ATER =1.634,00 LOCAL =1

R E S U L T A D O : ESPERANÇA DA MODA VALOR =196.174,70

INTERVALO DE CONFIANÇA:T-Student=1,336757 Limite: Inferior / Superior

Global	180.725,70	212.944,50
Amplitude Percentual	-7,875167	8,548366



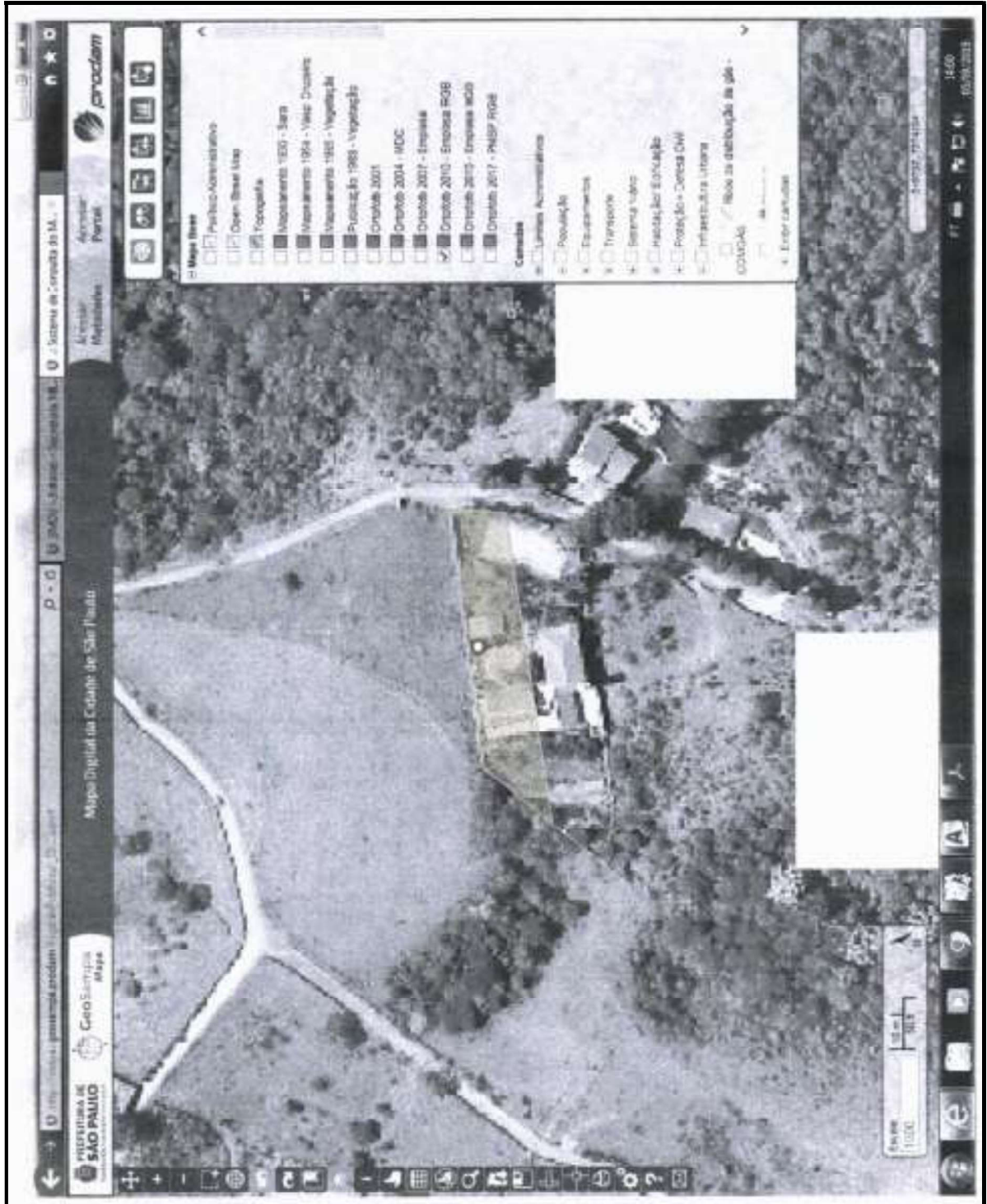




A N E X O II

PRINT DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL MAPA OFICIAL DA CIDADE

(Sistema GEOSAMPA da prefeitura municipal de São Paulo).





A N E X O I I I

PRINT DA CONSULTA

AO

SISTEMA DE ZONEAMENTO

(SISZON da prefeitura municipal de São Paulo)



Geosampa
Mapas

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R PURUBA,0 SQL: 164.103.0007-6

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZEIS-4	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - 4	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0012	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE CONTROLE E QUALIFICAÇÃO URBANA E AMBIENTAL - MCQUA	0005	L 16050/2014

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEIS-4
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	NA
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2 (h)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,70
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,50
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (j)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Zona	Nota
ZEIS-4	<p>(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação dos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei.</p> <p>(h) O C_Á máx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000 m² (mil metros quadrados).</p> <p>(j) O recuo frontal será facultativo quando atendido e disposto nos artigos 67 ou 68 desta lei.</p> <p>(j) 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 desta lei.</p> <p>(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacupássage e Cupecá, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.</p>

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

Link

05/09/2019 13:22:40

https://portalmapas.prefeitura.sp.gov.br/PaginaPlatfoms_SISZON.aspx

Página 1 de 2



Geo:

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R PURUBA,0 **SQL: 164.103.0007-6**

QUOTA AMBIENTAL – QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 12
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m ² (a) (b)	0,20
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m ² (a) (b)	0,30
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m ²	0,26
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m ²	0,34
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m ²	0,42
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m ²	0,45
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m ²	0,49
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,5
FATORES: Drenagem (beta)	0,5

NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Notas

(a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDsr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;

(b) Quando a soma da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior a 1,0 (um inteiro), a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente;

(c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.

N/A = Não se Aplica

Para verificar os demais quadros da Lei nº 16.402/16, acesse:
<http://gestaodigital.prefeitura.sp.gov.br/marco-ocupacional/zoneamento/arguon/>
 Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública
 Quadro 2A – Parâmetros de Parcelamento do Solo (dimensões de lote) por zona
 Quadro 2B – Parâmetros de Parcelamento do Solo (sistema viário)
 Quadro 4 – Usos Permitidos por Zona
 Quadro 4A – Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos
 Quadro 4B – Parâmetros da Incomodidade por zona

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 10.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

Link

05/09/2019 13:22:40

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/Paginas/Publicacao_SBC.aspx

Página 2 de 2



ANEXO IV

PRINT DA CERTIDÃO

DE

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL





**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 164.103.0007-6

Local do Imóvel:
 R PURUBA, S/N - LT 52D QD 22 CID
 IPAVA CEP 04950-090
 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R JORGE DUPRAT FIGUEIREDO, 250
 VL STA CATARINA STO AMARO CEP 04361-000

Contribuinte(s):
 CPF 039.359.908-63 SEVER MATVIENKO SIKAR

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.634	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.634		

Dados cadastrais da construção:
 Terreno sem construção

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	70,00
- da construção:	Terreno sem construção

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	79.883,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	0,00
Base de cálculo do IPTU:	79.883,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/11/2019, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>