



INFORMATIVO DE IMÓVEL

REF.: ID 26

**Rua Almirante Inhauma, 110 – Alto da Lapa
São Paulo / SP**



SUMÁRIO

INTERESSADO	SOCOPA		
PROPRIETÁRIO	FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO		
OCUPAÇÃO	Imóvel Parcialmente Ocupado		
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda		
FINALIDADE	Comercialização		
IDENTIFICAÇÃO	SOCOPA - Almirante Inhauma		
TIPOLOGIA	Terreno sem construções		
OBJETO	Endereço	Rua Almirante Inhauma, 110	
	Bairro	Alto da Lapa	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Área de Terreno	1.816,00 m ²	
DATA VISTORIA	15/03/2019	DATA BASE	maio-2019

1. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

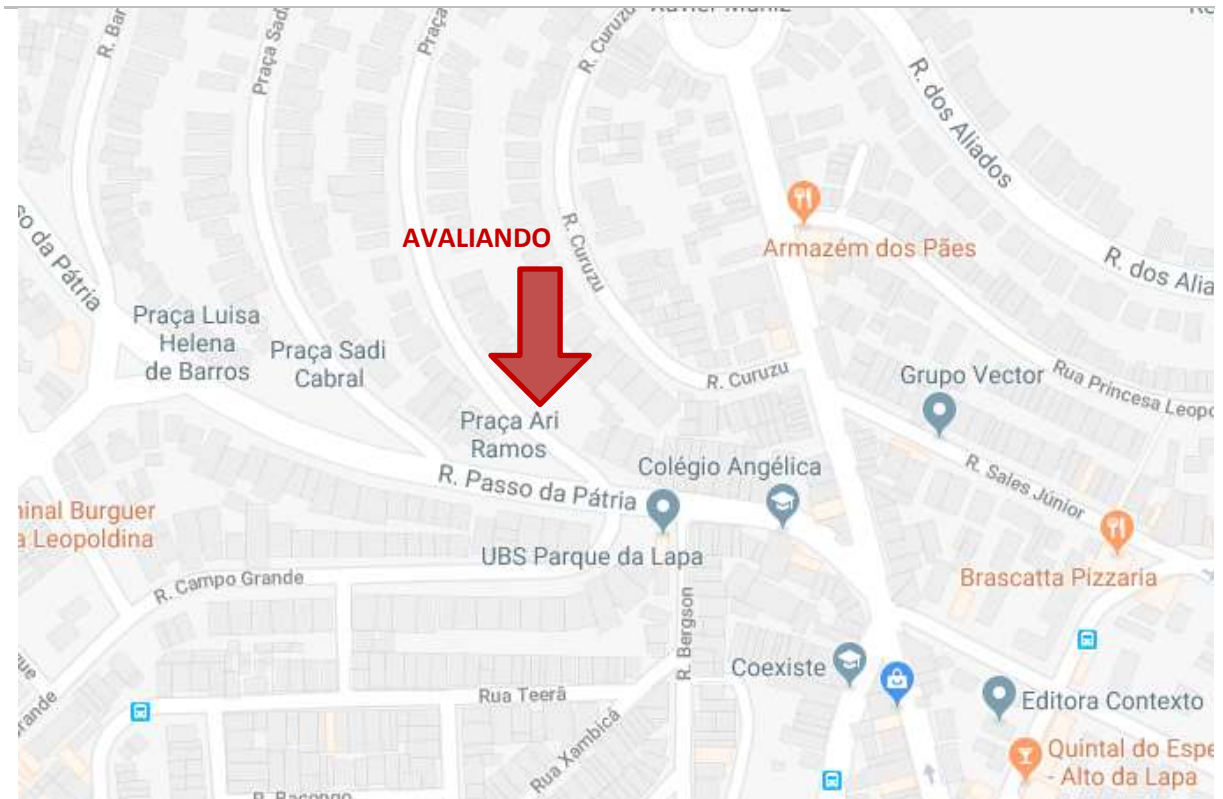
Matrícula

Número / Cartório:	93.367 Do Cartório da 10ª Oficial de Registro de Imóveis
Proprietário:	Fazenda do Estado de São Paulo
Área de Terreno:	1.816,00 m ²
Último ato praticado:	Av. 1 realizado em 22 de abril de 2013 - Padronização do Nome do Proprietário
Data da última emissão:	08/01/2019

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 500 m do Cemitério da Lapa;
- ✓ 500 m do Centro Educacional e Esportivo Edson Arantes do Nascimento
- ✓ 1,2 km da UBS Alto de Pinheiros;
- ✓ 1,9 km da Universidade Mogi das Cruzes (UMC).

2.2. ENTORNO

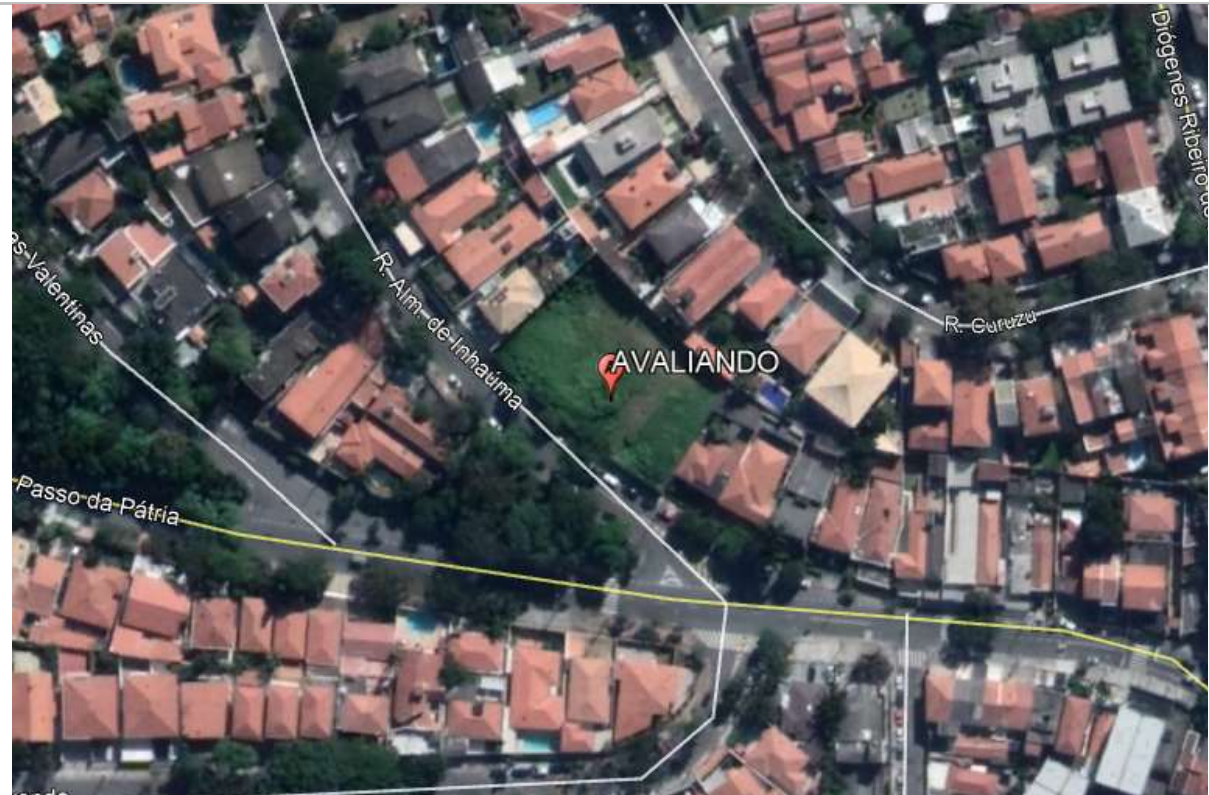


Imagem Satélite

2.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial
Densidade de Ocupação:	Média / Alta
Padrão Econômico:	Médio-Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio / Intenso
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Não observado
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Residencial
Valorização Imobiliária:	Estável

2.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	✓ Escolas
✓ Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	✓ Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	✓ Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	✓ Serviços médicos
✓ Fossa	✓ Arborização	✓ Recreação e lazer
✓ Gás canalizado	✓ Transporte público	✓ Comércio local
✓ Coleta de lixo	✓ Aeroporto	✓ Agências Bancárias
✓ Pavimentação	✓ Rodoviária	✓ Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



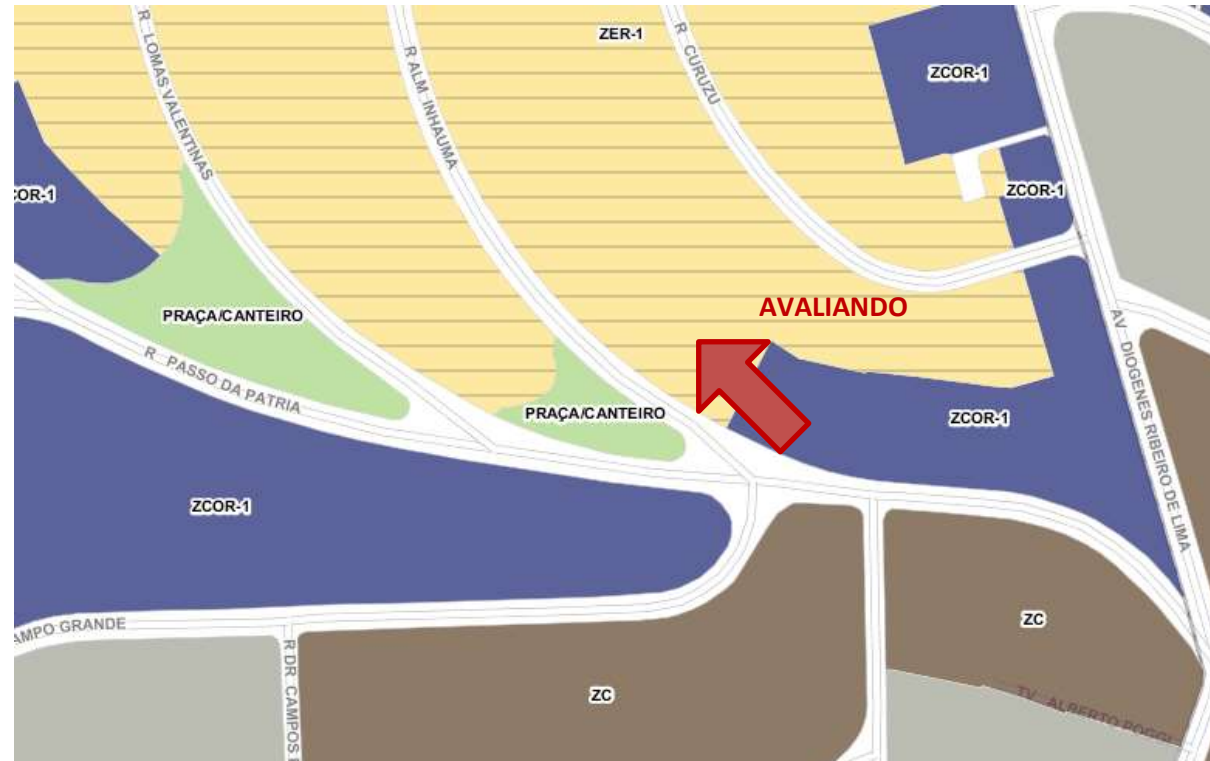
Rua Almirante Inhauma



Rua Almirante Inhauma com a Rua Passo da Pátria

2.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



Mapa de Zoneamento

Zoneamento	
Legislação	Lei nº 16.402 de 22 de Março de 2016 - Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo
Zona de Uso - Descrição	ZER-1 - Zona Exclusivamente Residencial 1
T.O. (Taxa de Ocupação)	0,50
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico 1,0 Máximo 1,0
Gabarito	10
Lote Mínimo	250,00 m ²
Principais Usos Permitidos	Residencial
Principais Usos Vetados	R2v-1, R2v-2, R2v-3, R2v-4, EHIS, EHMP, nRa-1, nRa-2, nRa-3, nRa-4, nRa-6
Outros	

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.



Perímetro do loteamento denominado City Lapa

Fonte: https://www.google.com/search?q=mapa+da+city+lapa&rlz=1C1GCEU_pt-BRBR834BR834&tbm=isch&source=iu&ictx=1&fir=dlptTqQk6JVUdM%253A%252C6EYu7MP9R91DiM%252C_&vet=1&usg=AI4_kRLSdJ7569QP2uGwKTgvBh0ScfBgw&sa=X&ved=2ahUKEwjP7LXK8N3kAhUdGLkGHXkLCw0Q9QEwAXoECAyQBg#imgrc=dlptTqQk6JVUdM:&vet=1

Na figura acima podemos verificar que o avaliando está inserido no perímetro do loteamento denominado City Lapa, a região foi urbanizada pela Cia City em a partir de 1920, segundo site da Prefeitura Municipal de São Paulo.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. DATA E CONTATO

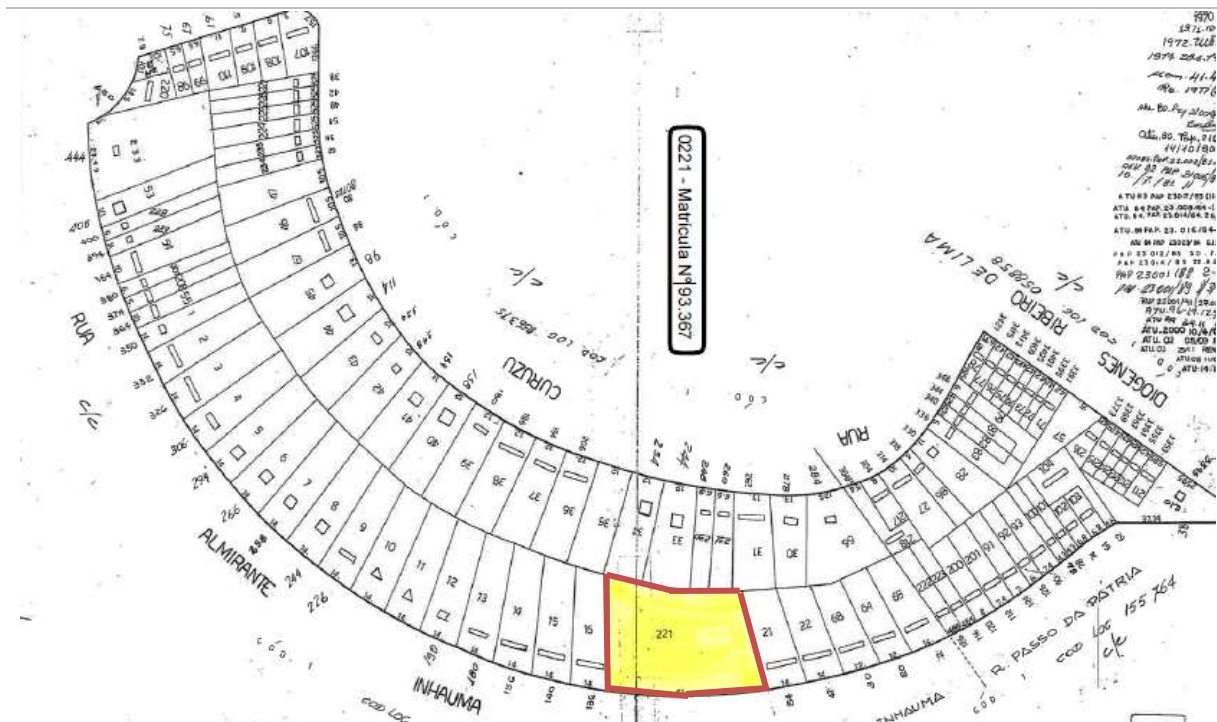
Data da vistoria: 15/03/2019

Contato: Sra. Ana Paula Silveira – (11) 3299-6874

O imóvel encontrava-se desocupado e todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas; entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	56,00 m – Rua Almirante Inhauma
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	Acima do nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por muro de alvenaria

3.2.2. Reportagem Fotográfica



Vista do Acesso ao Avaliando



Vista geral do avaliando



Vista geral do avaliando



Vista geral do avaliando



Vista geral do avaliando



Vista geral do avaliando