



INFORMATIVO DE IMÓVEL

REF.: ID 165

Rua Paraná, s/nº (Rodovia Waldomiro Correia de Camargo SP-079, KM 63) Bairro cidade Nova

Itu / SP



SUMÁRIO

INTERESSADO	SOCOPA		
PROPRIETÁRIO	FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO		
OCUPAÇÃO	Imóvel Vago		
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda		
FINALIDADE	Comercialização		
IDENTIFICAÇÃO	SOCOPA - Itu Waldomiro Correa - ID 165		
TIPOLOGIA	Terreno sem construções		
OBJETO	Endereço	Rua Paraná, s/nº (Rodovia Waldomiro Correia de Camargo – SP-079, KM 63)	
	Bairro	Cidade Nova	
	Cidade/UF	Itu / SP	
	Área de Terreno	810.291,35 m ²	
DATA VISTORIA	13/03/2019	DATA BASE	maio-19

1. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	92.733 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itu -SP
Proprietário:	Fazenda do Estado de São Paulo
Área de Terreno:	810.291,35 m ²
Último ato praticado:	Av. 3 - Transcrição nº 7105
Data da última emissão:	15/02/2019

Plantas / Quadro de Áreas

Área de Terreno:	810.291,35 m ²
Administração:	Saúde
Data Base:	Maior/2017

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:

- ✓ 15,2 km do centro de Itu;
- ✓ 22,2 km do centro de Sorocaba;
- ✓ 87,3 km de São Paulo.

2.2. ENTORNO

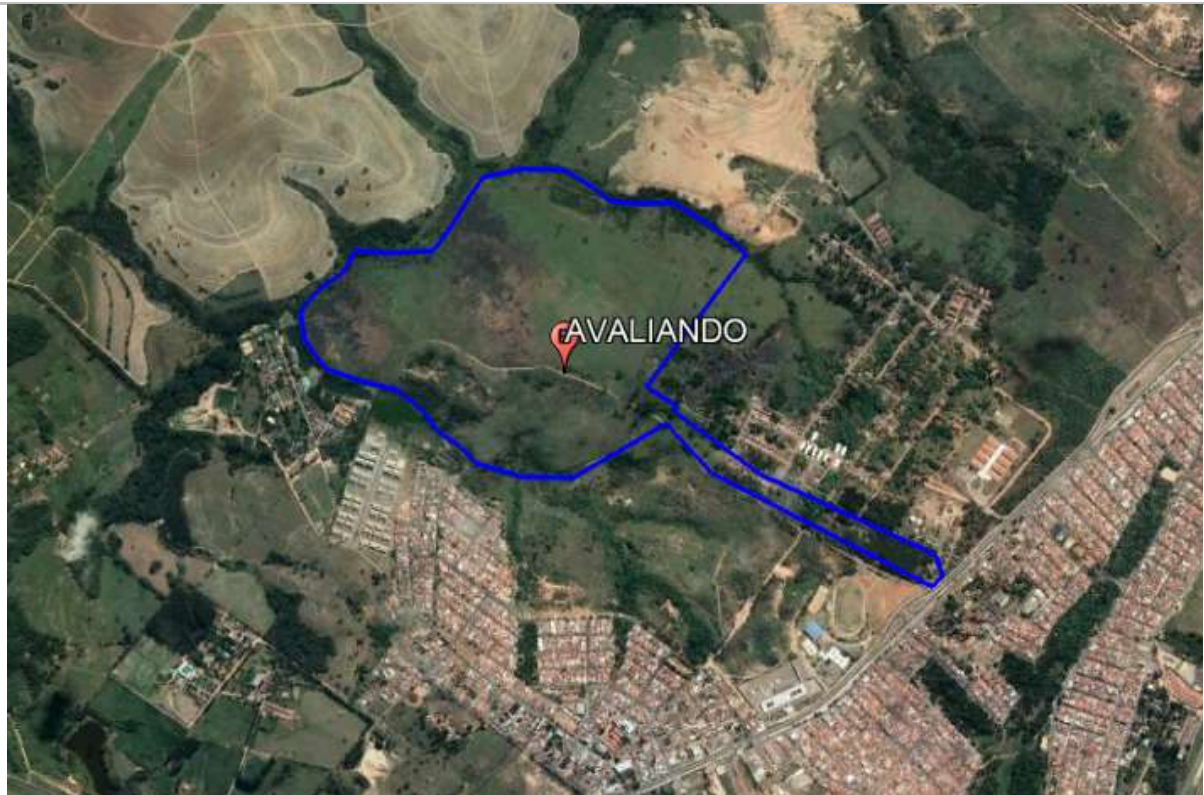


Imagem Satélite

2.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Misto
Densidade de Ocupação:	Horizontal Média
Padrão Econômico:	Médio
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Facil acesso, proximo a Rodovia Castelo Branco
Polos Desvalorizantes:	O imóvel possui frente reduzida para a Rua Paraná
Vocação:	Residencial multifamiliar, Comercial, Institucional e Misto
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



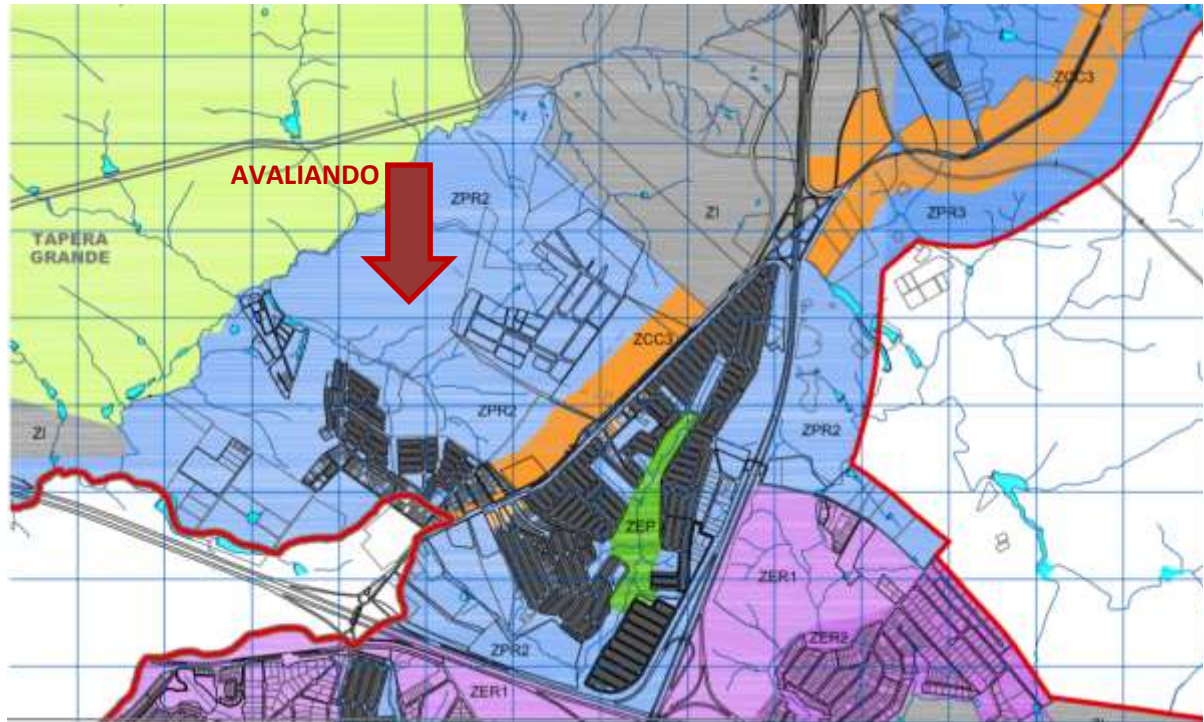
Rua Paraná (Rodovia Waldomiro Correia de Camargo – SP-079) com imóvel matrícula 92733 a esquerda



Rua Paraná (Rodovia Waldomiro Correia de Camargo – SP-079) com imóvel matrícula 92733 a direita

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 Complementar Nº 28 de Junho de 2017 da Lei Complementar Nº 770, de 10 de Outubro de 2006 - Plano Diretor Participativo do Município Da Estância Turística De Itu
Zona de Uso - Descrição	ZCC3 - Zona do Corredor Comercial - 3 ZPR2 - Zona Predominância Residencial 2
T.O. (Taxa de Ocupação)	ZCC3 – 70% ZPR2 - ate 2 pavimentos - 70% 3 a 4 pavimentos - 50 %
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Máximo ZCC3 - 4,20 Máximo ZPR2 - ate 2 pavimentos – 1,40% 3 a 4 pavimentos – 2,00%
Principais Usos Permitidos	Comercial, Serviços, Residencial e Industrial

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.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. DATA E CONTATO

Data da vistoria:	13/03/2019
Contato:	Ana Paula Silveira – fone (11) 3299-6874

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

3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata – se duas glebas de terras, localizadas na Rua Paraná, no Bairro Tapera Grande, itú – SP.

3.2.1. Terreno

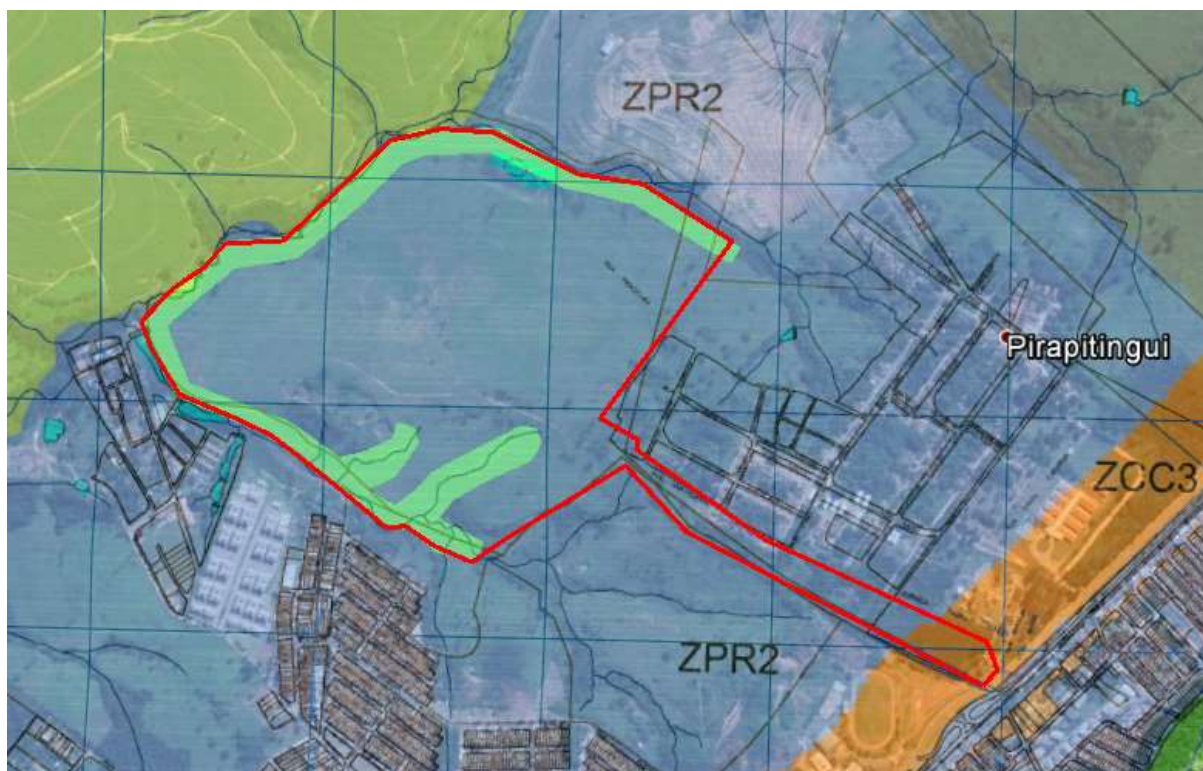
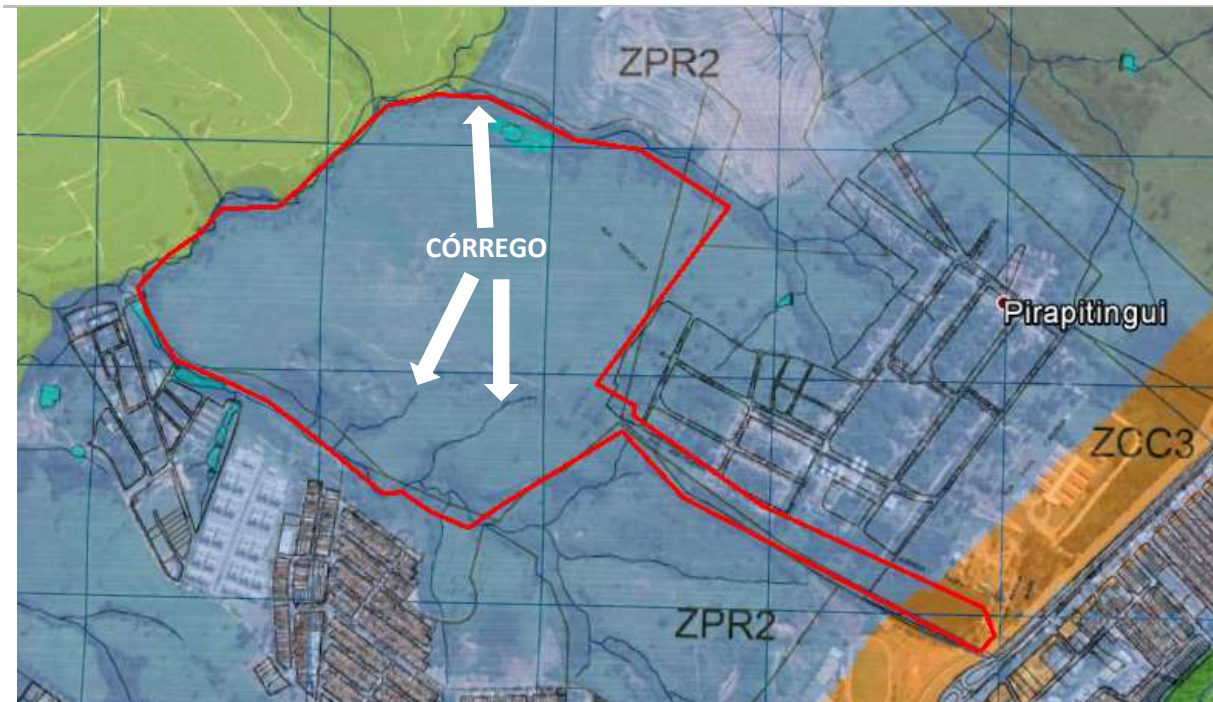


Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO Matrícula 92731

Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Terreno em declive
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por cerca de arame farpado

É possível observar na imagem abaixo, extraída da planta de zoneamento municipal, a existência de córrego, tanto dentro o imóvel como margeando o perímetro. Segundo legislação de uso e ocupação do solo, é proibido ocupar faixa lindeira a córrego, sendo assim esta faixa é considerada *Area Non aedificandi*.



Delimitação da APP – Área de Preservação Permanente

Através do “Google Earth” estimamos 106.500,00 m² de Área de Preservação Permanente (APP).

3.2.2. Reportagem Fotográfica



Rua Paraná (Rodovia Waldomiro Correia de Camargo – SP-079) com imóvel a esquerda



Rua Paraná (Rodovia Waldomiro Correia de Camargo – SP-079) com imóvel vista frontal



Rua Paraná (Rodovia Waldomiro Correia de Camargo – SP-079) com imóvel vista frontal



Rua Paraná (Rodovia Waldomiro Correia de Camargo – SP-079) com imóvel a direita



Aspecto do imóvel a direita



Aspecto da Rua sem denominação com o imóvel a direita



Aspecto do imóvel



Aspecto do imóvel



Aspecto do imóvel



Aspecto do imóvel



Aspecto da placa indicativa da Rua Piracicaba de acesso ao imóvel



Aspecto da Rua Piracicaba de acesso ao imóvel



Aspecto do imóvel



Aspecto do imóvel



Aspecto do imóvel



Aspecto do imóvel



Aspecto do imóvel



Aspecto do imóvel
