



INFORMATIVO DE IMÓVEL

REF.: ID 241

Rua Voluntários da Pátria, S/N - Santana
São Paulo / SP



SUMÁRIO

INTERESSADO	SOCOPA
PROPRIETÁRIO	FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO
OCUPAÇÃO	Imóvel Vago
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda
FINALIDADE	Comercialização
IDENTIFICAÇÃO	SOCOPA - Voluntários da Pátria
TIPOLOGIA	Terreno sem construções

OBJETO	Endereço	Rua Voluntários da Pátria, S/N
	Bairro	Santana
	Cidade/UF	São Paulo / SP
	Área de Terreno	1.925,11 m ²

DATA VISTORIA	14/03/2019	DATA BASE	maio-2019
---------------	------------	-----------	-----------

1. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	127.238 do 3º Oficial de registro de Imóveis de São Paulo
Proprietário:	Fazenda do Estado de São Paulo
Área de Terreno:	1.925,11 m ²
Último ato praticado:	Av. 1 realizada em 18 de abril de 2013 - Prenotação
Data da última emissão:	08/01/2019

IPTU

Inscrição Cadastral:	069.128.0079-3
Contribuinte:	Estado de São Paulo
Área de Terreno:	2.282,00 m ²
Área Construída:	20,00 m ²
Ano de Exercício:	2.018,00 m ²
Testada:	37,35 m

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:

- ✓ 240 m do Hospital São Camilo;
- ✓ 400 m do Senac Santana;
- ✓ 1,6 km do Metrô Santana;
- ✓ 2,1 km do Metrô Parada Inglesa.

2.2. ENTORNO



Imagem Satélite

2.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Misto
Densidade de Ocupação:	Média / Alta
Padrão Econômico:	Médio
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio / Intenso
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Proximidade com serviços diversos e frente para via de grande movimentação.
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	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 Voluntários da Pátria



Rua Manoel de Soveral

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		ZM - Zona Mista
T.O. (Taxa de Ocupação)		0,70
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico	1,0
	Máximo	2,0
Gabarito		28 metros
Lote Mínimo		125,00 m²
Principais Usos Permitidos		Comércio, Serviço, Institucional e Residencial
Principais Usos Vetados		R2v-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.

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. DATA E CONTATO

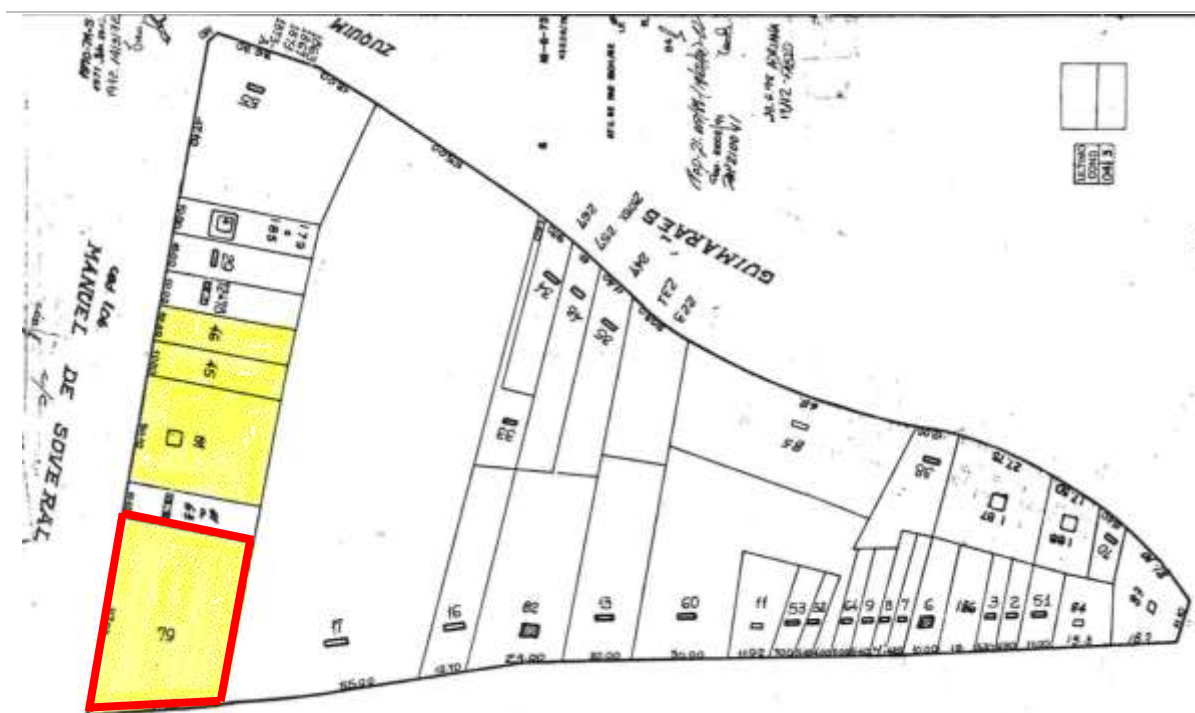
Data da vistoria: 14/03/2018

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	37,35m – Rua Voluntários da Pátria
Formato	Regular
Quantidade de Frentes	2
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Terreno em declive
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por muro de alvenaria

3.2.2. Reportagem Fotográfica



Frente do Avaliando para a Rua Manoel de Soveral



Frente do Avaliando para a Rua Voluntários da Pátria



Cruzamento das Ruas Manoel de Soveral e Rua Voluntários da Pátria



Vista Geral do Avaliando



Vista Geral do Avaliando



Vista Geral do Avaliando