



## **INFORMATIVO DE IMÓVEL**

REF.: ID 87

**Rua Manoel de Soveral, 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	<b>SOCOPA - Manoel de Soveral</b>
TIPOLOGIA	<b>Terreno sem construções</b>

OBJETO	Endereço	Rua Manoel de Soveral, S/N
	Bairro	Santana
	Cidade/UF	São Paulo / SP
	Área de Terreno	1.913,75 m <sup>2</sup>

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

## 1. DOCUMENTAÇÃO

---

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

### **Matrícula**

---

Número / Cartório:	127.239 do 3º Oficial de registro de Imóveis de São Paulo
Proprietário:	Fazenda do Estado de São Paulo
Área de Terreno:	1.913,75 m <sup>2</sup>
Último ato praticado:	Av. 1 realizada em 18 de abril de 2013 - Prenotação
Data da última emissão:	08/01/2019

### **Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel**

---

Inscrição Cadastral:	069.128.0045-9
Contribuinte:	Estado de São Paulo
Área de Terreno:	382,00 m <sup>2</sup>
Área Construída:	150,00 m <sup>2</sup>
Ano de Exercício:	2018
Testada:	10,00 m <sup>2</sup>

### **Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel**

---

Inscrição Cadastral:	069.128.0046-7
Contribuinte:	Estado de São Paulo
Área de Terreno:	382,00 m <sup>2</sup>
Área Construída:	150,00 m <sup>2</sup>
Ano de Exercício:	2018
Testada:	10,00 m <sup>2</sup>

### **Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel**

---

Inscrição Cadastral:	069.128.0081-5
Contribuinte:	Estado de São Paulo
Área de Terreno:	1.176,00 m <sup>2</sup>
Área Construída:	300,00 m <sup>2</sup>
Ano de Exercício:	2018
Testada:	30,10 m <sup>2</sup>

## 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

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

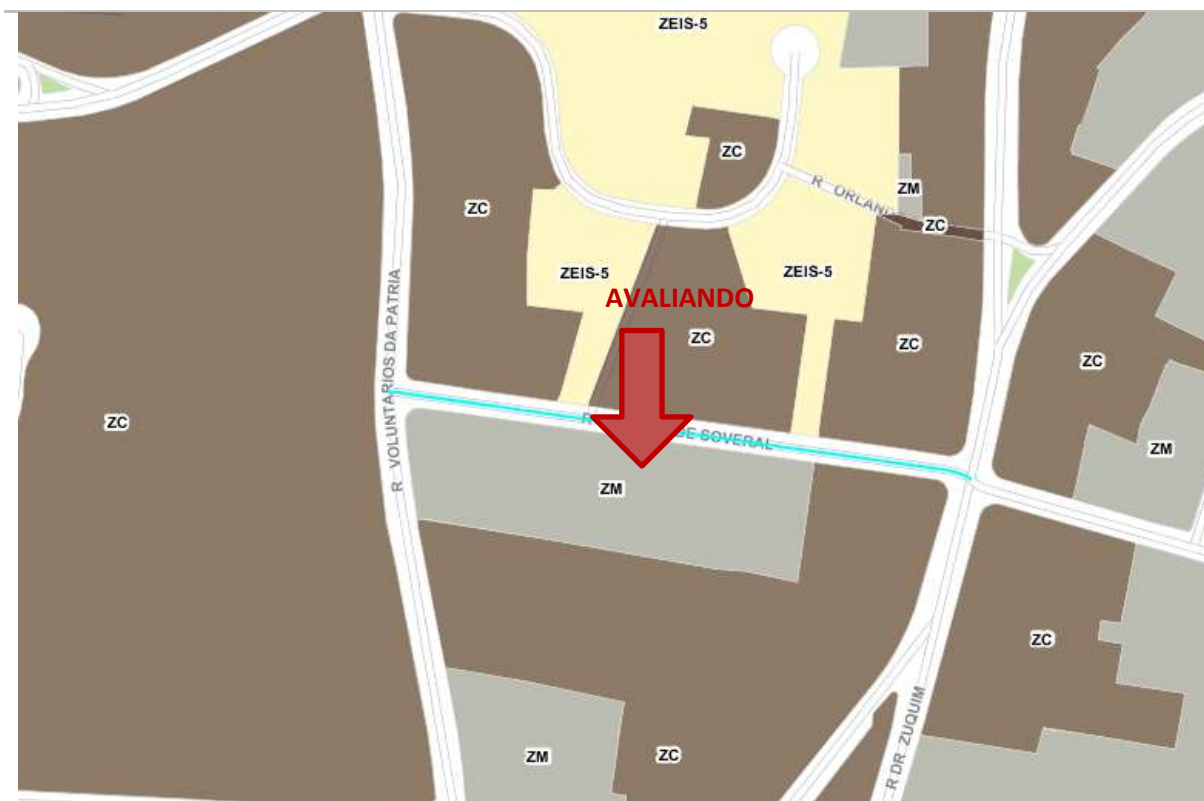


Rua Manoel de Soveral

---

### 2.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



Mapa de Zoneamento

Zoneamento		
<b>Legislação</b>		
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		
<b>Zona de Uso - Descrição</b>		
ZM - Zona Mista		
<b>T.O. (Taxa de Ocupação)</b>		
0,70		
<b>C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)</b>	<b>Básico</b>	1,0
	<b>Máximo</b>	2,0
<b>Gabarito</b>		
28 metros		
<b>Lote Mínimo</b>		
125,00 m <sup>2</sup>		
<b>Principais Usos Permitidos</b>		
Comércio, Serviço, Institucional e Residencial		
<b>Principais Usos Vetados</b>		
R2v-4, nRa-6		
<b>Outros</b>		

*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

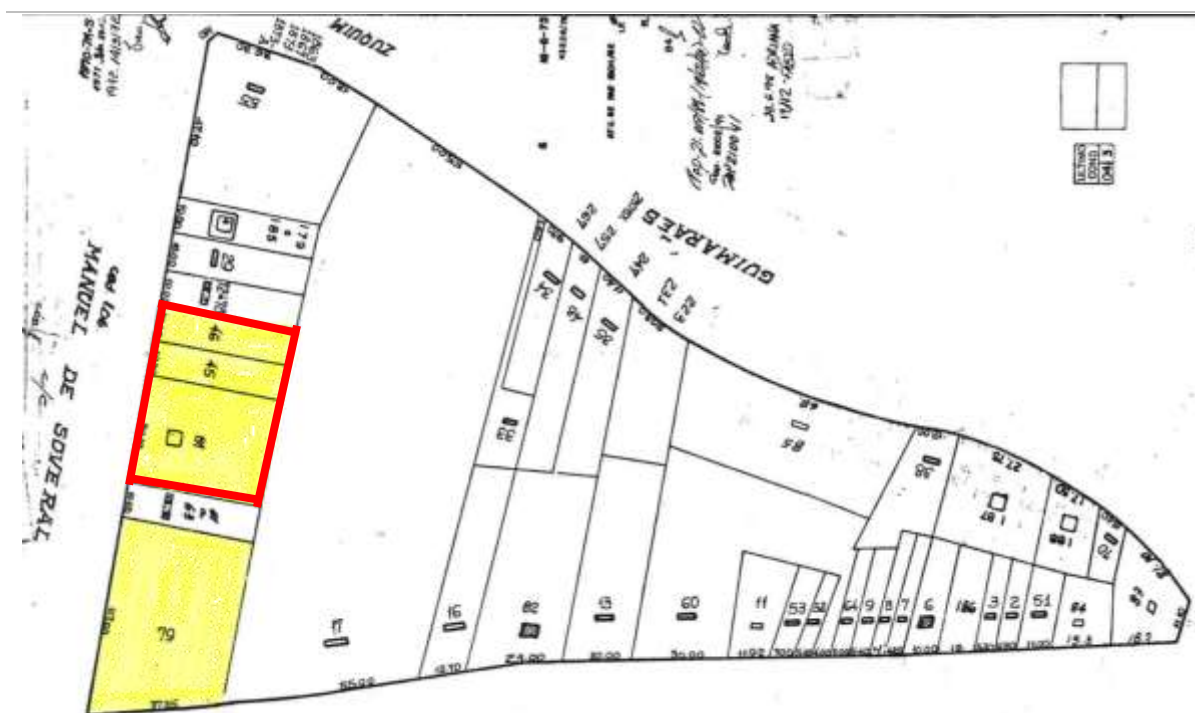
#### 3.1. DATA E CONTATO

Data da vistoria:	14/03/2019
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	37,35m – Rua Voluntários da Pátria
Formato	Regular
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