

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Proprietário:

MUNICIPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Local: **Avenida Imperatriz Leopoldina, 500 e 510 - Bairro Nova Petrópolis.**

São Bernardo do Campo – SP

Data base: **agosto de 2024**



CARLOS ALBERTO MASSURA, arquiteto especializado em avaliações e perícias de Engenharia, registrado no CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO, CAU sob nº A 11.399.9, no desempenho de suas funções profissionais, tendo procedido as diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrada tarefa que lhe foi confiada, vem mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou através do presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO



RESUMO:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA – 004.006.091.000

Local – Avenida Imperatriz Leopoldina.500 e 510

Bairro Nova Petrópolis

São Bernardo do Campo.

AREA AVALIADA

Terreno	1.539,00 m2
---------	-------------

VALOR DO M ² APURADO DO TERRENO	R\$ 2.413,53
--	--------------

VALOR DO TERRENO	R\$ 3.714.422,00
------------------	------------------

VALOR TOTAL	R\$ 3.714.422,00
--------------------	-------------------------

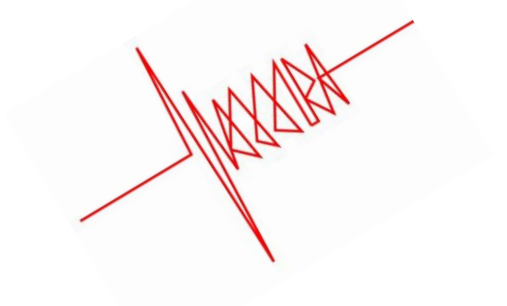
(três milhões setecentos e quatorze mil, quatrocentos e vinte e dois reais.)

DATA BASE – agosto **de 2024**



INDICE

1 - PRELIMINARES	5
2 - OBJETIVO	6
3 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	6
3-1 Terreno.....	6
3.2 - Construção	7
3.3 - Descrição do Imóvel	7
3.4 - Localização do imóvel	9
4 – PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO	10
4.1 - Critério adotado no procedimento avaliatório.....	10
4.2 - Avaliação do terreno.....	11
5 - ELEMENTOS DE PESQUISA	12
6 - PLANILHA DA PESQUISA	18
6.1 - Valor do metro quadrado apurado.....	19
6.2 - Cálculo unitário básico.....	19
7- CONCLUSÃO:	20
8 - RELATORIO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA.....	21
9 - OBSERVAÇÕES:	26
10. - DOCUMENTOS COMPULSADOS	26
11- CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	26
12 - ENCERRAMENTO	28



1 - PRELIMINARES

O roteiro de trabalho consiste em vistoria do imóvel avaliando e de suas circunvizinhanças, bem como diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o valor de mercado, colhendo os elementos indispensáveis e necessários para a sua elaboração, seguida da avaliação do imóvel em estudos que determina o seu valor mediante as Normas de Avaliações existentes, fornecendo os resultados alcançados através do presente Laudo de Avaliação.

Esse valor considerado de mercado pode ser definido como a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente Norma ABNT (NBR 14653-1) e do IBAPE/SP ou ainda o preço mais alto, que a propriedade irá trazer se exposta para a venda em mercado, permitindo um tempo razoável para achar um comprador que adquira com o conhecimento de todos os usos para o qual está destinada, e para usos futuros.

O valor unitário de terreno, na região em foco, foi obtido através de pesquisa imobiliária local, onde os elementos participantes da coleta de dados mostraram-se adequados e dentro do padrão seguro para espelhar tais unitários da região em estudo.

As informações colhidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

Após os procedimentos de pesquisa foi elaborado a homogeneização dos dados levantados para tabulação e apuração do presente Laudo de Avaliação.

O presente trabalho obedece às técnicas e diretrizes do IBAPE-SP e do CAJUFA - Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública, sendo aplicadas as normas para avaliações de imóveis versão 2017 e 2019, devendo o resultado obtido, em função da natureza e número das informações que puderam ser extraídas do mercado e ao grau de relacionamento entre elas, ser classificado nos Graus de Precisão e Graus de Fundamentação, correspondentes.



Os dados numéricos referentes a dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos a partir de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário conforme documentação anexa.

Por fim, os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual dos bens, assim como, no estado que se encontram nesta data, podendo haver alterações de valores no futuro, em decorrência das condições do estado do imóvel ou mesmo do mercado imobiliário da região, não se reportando ao valor de fundo de comercio, face as atividades desenvolvidas no imóvel.

O signatário vistoriou pessoalmente o imóvel avaliando, e nesta ocasião, foram registradas as fotografias, que são apresentadas neste Laudo, que demonstram o atual estado do imóvel.

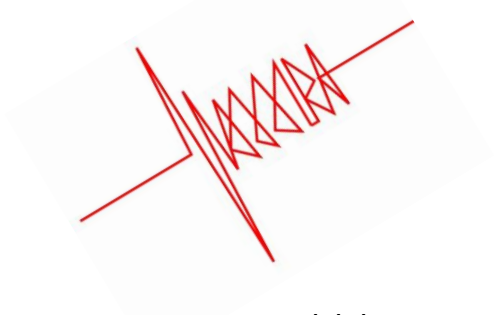
2 - OBJETIVO

Esta avaliação tem como finalidade estabelecer o mais provável e atual valor de mercado da área e suas benfeitorias objeto desta avaliação, vistoriada em 05 de agosto de 2024, tendo como justificativa a **AVALIAÇÃO DA ÁREA DE TERRENO E CONSTRUÇÃO e BENFEITORIAS** face a possível avaliação comercial do empreendimento.

3 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

3-1 Terreno

Trata-se de um imóvel composto por terreno localizado a Avenidas Imperatriz Leopoldina, 500 e 510, Bairro Nova Petrópolis possuindo 1.539,00 m² de terreno.



A vizinhança pode se caracterizar como ocupação heterogênea, apresentando imóveis comerciais e de serviços, além de estar localizada num bairro residencial com edificações tipo unifamiliares e multifamiliares.

O imóvel é servido por serviços públicos como: iluminação pública, energia elétrica, telefonia, distribuição de água potável, esgoto, gás, e próximos de linhas de transporte coletivos como ônibus e troleibus.

3.2 - Construção

O imóvel possui construções cujo estado geral encontra-se com péssimas condições necessitando de estabilização ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de trincas e fissuras. Substituição das instalações elétricas e hidráulicas. Substituição de todos os revestimentos de piso e de parede. Substituição de telhado e impermeabilização total da edificação podendo ser considerada como em estado de ruínas.

As edificações possuem galpão com 912,00m²; barracão com 140,00m² e um sobrado com 140,00m².

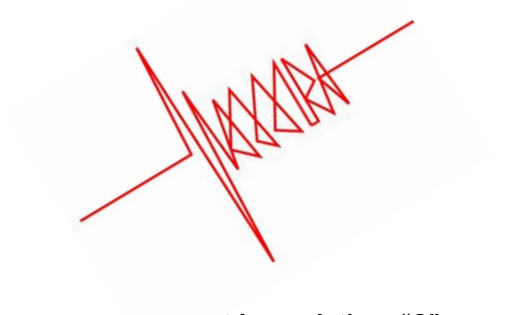
Isto posto, deixamos de avaliar estas edificações como valor de mercado.

3.3 - Descrição do Imóvel

ÁREA "A"

Uma área com 1539,00 m² (mil quinhentos e trinta e nove metros quadrados), área municipal codificada como C-004-137, situada em área urbana do Distrito Sede, com as seguintes medidas e confrontações.

Tem início no vértice "1", situado no alinhamento predial da AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA; desse ponto, segue em reta em uma distância de 17,10 m



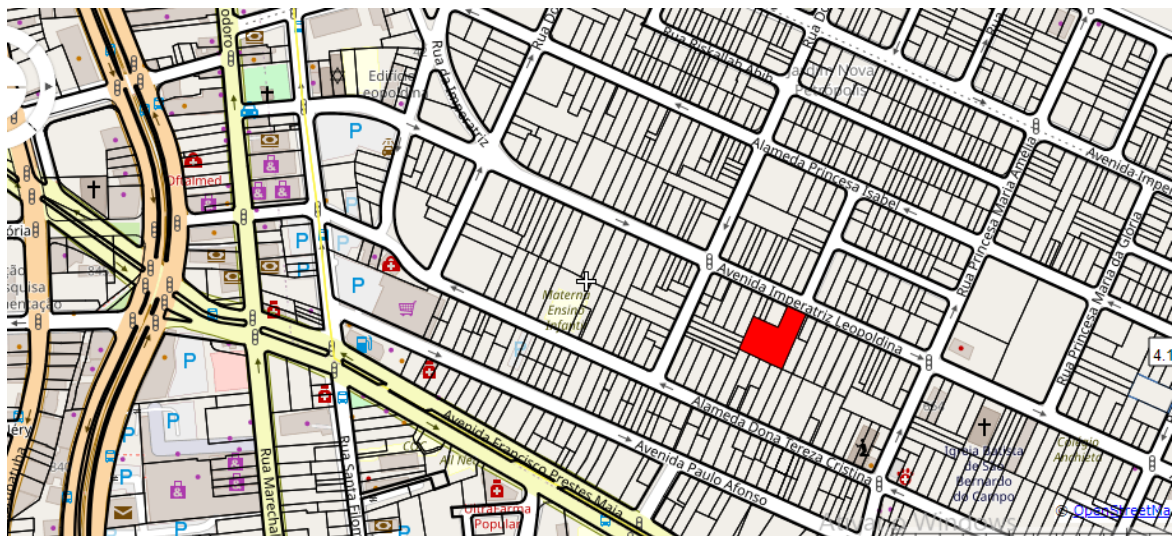
até o vértice “2”, confrontando com a AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA; desse ponto, deflete à direita e segue em reta em uma distância de 50,00 m até o vértice “3”, confrontando com o imóvel de inscrição imobiliária 004.006.067.000, objeto da matrícula 163.959; desse ponto, deflete à direita e segue em reta em uma distância de 40,00 m até o vértice “4”, confrontando com o imóvel de inscrição imobiliária 004.006.079.000, transcrito nesta serventia sob o nº 6106; o de inscrição imobiliária 004.006.063.000, constituído de parte do lote 24 da quadra 21; o de inscrição imobiliária 004.006.056.000, objeto da matrícula 76.710 e o de inscrição imobiliária 004.006.084.000, objeto da matrícula 55.173; desse ponto, deflete à direita e segue em reta em uma distância de 29,85 m até o vértice “5”, confrontando com o imóvel de inscrição imobiliária 004.006.043.000, objeto da matrícula 59.587; o de inscrição imobiliária 004.006.003.000, constituído de parte do lote 2 da quadra 21 e o de inscrição imobiliária 004.006.066.001, objeto da matrícula 100.501; deste ponto, deflete à direita e segue em reta em uma distância de 22,90 m até o vértice “6”, confrontando com o imóvel de inscrição imobiliária 004.006.009.000 e 004.006.045.000, objeto da matrícula 114.446 e o de inscrição imobiliária 004.006.046.001; deste ponto, deflete à esquerda e segue em reta em uma distância de 20,00 m até o vértice “1”, início do perímetro, confrontando com o imóvel de inscrição imobiliária 004.006.046.001, encerrando a presente descrição.



3.4 - Localização do imóvel



Foto google



Planta Geoportal – São Bernardo

Localização do Imóvel: Avenida Imperatriz Leopoldina, 500 e 510.

O imóvel está localizado, no Bairro Nova Petrópolis do município de São Bernardo do Campo, o local objeto deste trabalho possui os serviços de infraestrutura como:

- Pavimentação de asfalto;



- Guias e sarjetas;
- Iluminação pública;
- Energia elétrica;
- Remoção de lixo domiciliar;
- Limpeza e conservação viária;
- Rede pluvial

4 – PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

4.1 - Critério adotado no procedimento avaliatório

Serão utilizadas as diretrizes previstas nas Normas CAJUFA para Avaliações de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública de São Paulo/2017 e 2019

Com relação a vistoria do imóvel, de acordo com o Capítulo.3

A Norma da CAJUFA, recomenda seguintes procedimentos metodológicos para identificar o valor de um bem:

a) Método Comparativo Direto: onde o valor do imóvel é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes, sendo que as discrepâncias são ponderadas através de fatores de homogeneização.

b) Método da Composição: onde o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes.

O trabalho foi elaborado segundo as normas NBR 14653 -1 e 2 da ABNT, e das recomendações do IBAPE/SP.

Os Valores apresentados referem-se aos bens considerando os livres de ônus ou gravames que possam existir sobre eles.

Após realizada a pesquisa de valores imobiliários, obtivemos uma amostra composta por valores de venda de imóveis na região do avaliando.



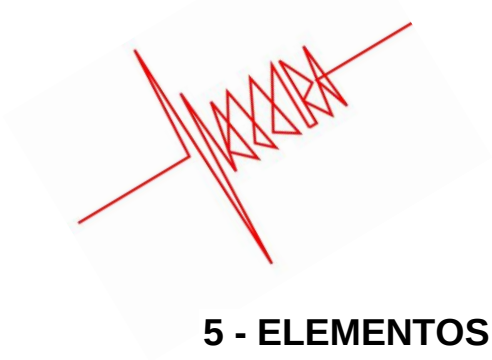
Para esta avaliação realizamos a homogeneização através de tratamento por fatores os quais foram baseados em pesquisas divulgadas por entidade competentes. De acordo com as análises realizadas durante a vistoria, coleta de dados, amostras e elaboração de cálculos, podemos afirmar que os fatores utilizados neste trabalho são os mais coerentes e que equalizam de uma forma menos tendenciosa os valores obtidos. Sendo assim os itens observados e calculados foram:

4.2 - Avaliação do terreno

Cálculo do unitário básico

No caso em estudo, considerando a quantidade de dados levantados, o grau de fundamentação, a correta identificação dos dados e, pelo fato deles estarem posicionados na mesma região geoeconômica do imóvel, será desenvolvido o tratamento recomendado pela Norma para Avaliações de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública – CAJUFA, a saber:

- a) fator de oferta (elasticidade de preços): será aplicado o fator recomendado de 0,9 correspondente a um desconto de 10% sobre o valor original pedido.
- b) fator de localização: **Avenida Imperatriz Leopoldina, R\$ 525,78 (índice Fiscal 2012)** extraído da Planta Genérica do Município de São Bernardo do Campo;
- c) fatores forma: diante das características e da vocação do imóvel e dos elementos paradigmas serão aplicados os fatores frente e profundidade.



5 - ELEMENTOS DE PESQUISA

ELEMENTO 01

Data:	27/08/2024	Tipo:	TERRENO
Estado:	SP	Município:	SÃO BERNARDO DO CAMPO
Endereço:	AV. IMPERATRIZ LEOPOLDINA (ao lado do Colégio Anchieta)		
Bairro:	NOVA PETRÓPOLIS		
Setor:	004	Quadra:	007
Zoneamento Atual:	ZUD-1	IF:	R\$ 1088,19 de 2012
Dados Econômicos:			
Modalidade:	VENDA	Natureza:	OFERTA
Valor:	R\$1.400.000,00		
Dados do Terreno:			
Área Terreno:	500 m ²	Área Construída:	-
Frente:	10 m	Profundidade:	50 m
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO		
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	F&G IMÓVEIS		
Site:	fegimoveis.cm.br		
Fone:	4337-2800		
			



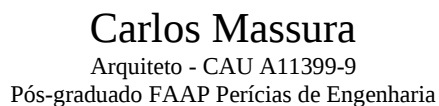
ELEMENTO 02

Data:	27/08/2024	Tipo:	TERRENO
Estado:	SP	Município:	SÃO BERNARDO DO CAMPO
Endereço:	RUA MARIA SILVA, 136		
Bairro:	NOVA PETRÓPOLIS		
Setor:	003	Quadra:	003
Zoneamento Atual:	ZUD-1	IF:	R\$ 487,43 de 2012
Dados Econômicos:			
Modalidade:	VENDA	Natureza:	OFERTA
Valor:	R\$2.500.000,00		
Dados do Terreno:			
Área Terreno:	626 m ²	Área Construída:	-
Frente:	32 m	Profundidade:	19.56 m
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO		
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	ZANON IMÓVEIS		
Site:	zanonimoveis.com.br		
Fone:	3996-0330		
			



ELEMENTO 03

Data:	27/08/2024	Tipo:	TERRENO
Estado:	SP	Município:	SÃO BERNARDO DO CAMPO
Endereço:	AV. PAULO AFONSO (entre os números 550 e 564)		
Bairro:	NOVA PETRÓPOLIS		
Setor:	001	Quadra:	006
Zoneamento Atual:	ZUD-1	IF:	R\$580,51 de 2012
Dados Econômicos:			
Modalidade:	VENDA	Natureza:	OFERTA
Valor:	R\$1.200.000,00		
Dados do Terreno:			
Área Terreno:	420 m ²	Área Construída:	-
Frente:	12 m	Profundidade:	35 m
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO		
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	ENZO ZANON IMÓVEIS LTDA.		
Site:	enzozanonimoveis.com.br		
Fone:	11 99684-2124		
			
CROQUI SEM ESCALA COM FINS ILUSTRATIVOS, NÃO SE REFERE ÀS MEDIDAS REAIS DO TERRENO			

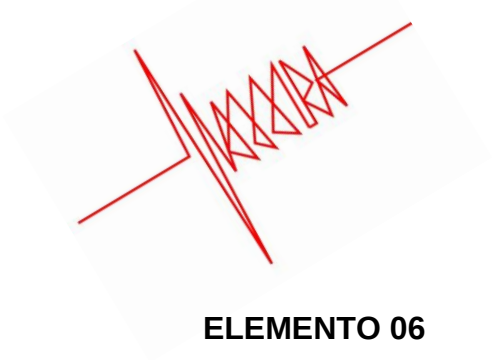
[illegible]



ELEMENTO 05

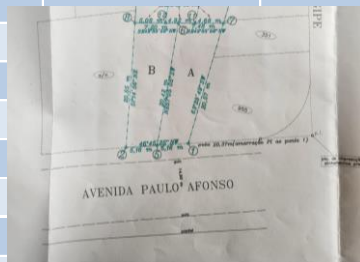
Data:	06/03/2024	Tipo:	TERRENO
Estado:	SP	Município:	SÃO BERNARDO DO CAMPO
Endereço:	ALAMEDA DONA TERESA CRISTINA		
Bairro:	NOVA PETRÓPOLIS		
Setor:	004	Quadra:	066
Zoneamento Atual:	ZUD-1	IF:	R\$525,78 de 2012
Dados Econômicos:			
Modalidade:	VENDA	Natureza:	OFERTA
Valor:	R\$480.000,00		
Dados do Terreno:			
Área Terreno:	125 m²	Área Construída:	-
Frente:	5,15 m	Profundidade:	20,50 m
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO		
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	OPTEI IMÓVEIS		
Site:	opteiimoveiscom.br		
Fone:	11 2381-3028		





ELEMENTO 06

Data:	06/03/2024	Tipo:	TERRENO
Estado:	SP	Município:	SÃO BERNARDO DO CAMPO
Endereço:	RUA PAULO AFONSO		
Bairro:	NOVA PETRÓPOLIS		
Setor:	004	Quadra:	066
Zoneamento Atual:	ZUD-1	IF:	R\$ 580,51 de 2012
Dados Econômicos:			
Modalidade:	VENDA	Natureza:	OFERTA
Valor:	R\$420.000,00		
Dados do Terreno:			
Área Terreno:	125 m²	Área Construída:	-
Frente:	6,66 m	Profundidade:	22,70 m
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO		
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	OPTEI IMÓVEIS		
Site:	opteiimoveiscom.br		
Fone:	11 2381-3028		





6 - PLANILHA DA PESQUISA

ELEMENTOS DE PESQUISA															
LOCAL	SETOR	TIPO	IF 2012	ZONE-AM.	Á TERRENO (m²)	FRENTE (m)	prof. (m)	VALOR	VL. m²	F. OFERTA	VALOR CORRIG.	CORREÇÃO DIF.	FATOR FRENTE	FATOR PROF.	homog.
1 AV. IMPERATRIZ LEOPOLDINA	004-007	TERRENO	1088,19	ZUD-1	500,00	10,00	50,00	R\$ 1.400.000,00	R\$ 2.800,00	0,9	R\$ 2.520,00	1	1	0,945741609	R\$ 2.393,27
2 RUA MARIA SILVA, 136	003-003	TERRENO	487,43	ZUD-1	626,00	32,00	19,56	R\$ 2.500.000,00	R\$ 3.993,61	0,9	R\$ 3.594,25	1,078678	1,18920000	0,70710000	R\$ 3.504,31
3 AV. PAULO ARNOSO	001-006	TERRENO	580,51	ZUD-1	420,00	12,00	35,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 2.857,14	0,9	R\$ 2.571,43	0,9057208	0,955442792	1	R\$ 2.214,42
4 AV. WALLACE SIMONSEN	003-044	TERRENO	624,53	ZUD-1	964,45	39,30	24,54	R\$ 3.800.000,00	R\$ 3.940,07	0,9	R\$ 3.546,06	0,8418811	1,189200000	1	R\$ 3.656,28
5 AL. DONA TERESA CRISTINA, 491	4.066	TERRENO	525,78	ZUD-1	125,00	5,15	20,50	R\$ 480.000,00	R\$ 3.840,00	0,9	R\$ 3.456,00	1	1,180451621	0,905538514	R\$ 3.753,18
6 AV. PAULO ARNOSO	4.066	TERRENO	580,51	ZUD-1	125,00	6,66	22,70	R\$ 420.000,00	R\$ 3.360,00	0,9	R\$ 3.024,00	0,9057208	1,108958763	0,95289034	R\$ 2.919,88
TOTAL APURADO															
VALOR MEDIO APURADO															
DESVIO PADRÃO															



6.1 - Valor do metro quadrado apurado

Não havendo elemento discrepante teremos:

Valor média das pesquisas – R\$ 3.071,89

Fator profundidade – 0,9457

Fator Frente – 0,8744

Fator Topografia – (entre 5% e 10%) 0,95

Valor do Metro Quadrado apurado para o local

$$\text{R\$ } 3.071,89 * 0,9457 * 0,8744 * 0,95 = \text{R\$ } 2.413,53$$

6.2 - Cálculo unitário básico

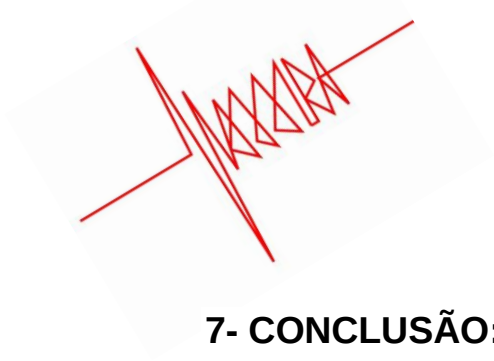
No caso em estudo, considerando a quantidade de dados levantados e pelo fato dele estar em posição geoeconômica no Centro será desenvolvido o tratamento recomendado pela Norma de avaliações de Imóveis da Vara da Fazenda Pública CAJUFA.

Obtido através da seguinte expressão:

Valor = **área do terreno** x Valor m/2 apurado

$$1.539,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 2.413,53 = \text{R\$ } 3.714.422,00$$

(três milhões setecentos e quatorze mil, quatrocentos e vinte e dois reais)



7- CONCLUSÃO:

Este Laudo segue os parâmetros da norma CAJUFA 2019,

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA – 004.006.091.000

Local – Avenida Imperatriz Leopoldina, 500 e 510 Nova Petrópolis
São Bernardo do Campo,

AREA AVALIADA

Terreno	1.539,00 m2
Valor do m ² apurado do terreno	R\$ 2.413,53

VALOR TOTAL	R\$ 3.714.422,00
--------------------	-------------------------

(três milhões setecentos e quatorze mil, quatrocentos e vinte e dois reais)

DATA BASE – agosto de 2024



8 - RELATORIO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA



Foto Avenida Imperatriz Leopoldina
Vista frontal do imóvel objeto do presente laudo.



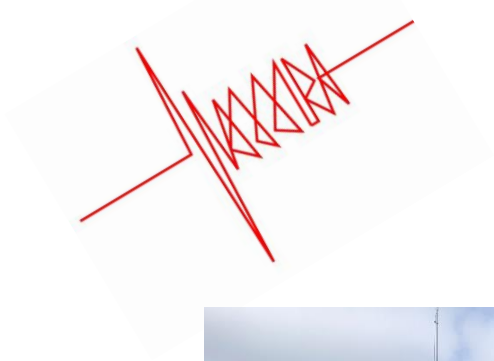
Vista do Interior do imóvel.



Vista do interior do imóvel – construção sem condições de habitabilidade



Vista da caixa de entrada de energia (sucata)



Vista do interior do imóvel construção inabitável.



Aspecto do interior do imóvel



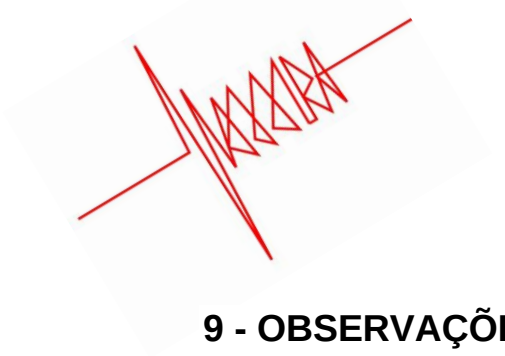
Aspecto do interior do imóvel



Vista do interior do galpão existente (inabitável)



Vista do interior do galpão existente sem condições de habitualidade.



9 - OBSERVAÇÕES:

Não faz parte do escopo deste trabalho a apuração do valor de fundo de comércio.

Para a presente avaliação não foi considerado se o imóvel é passível de contaminação.

10. - DOCUMENTOS COMPULSADOS

Consultamos as seguintes documentações fornecidas pelo contratante

Planta A-3 2658

Informações cadastrais do imóvel

Certidão de uso do solo

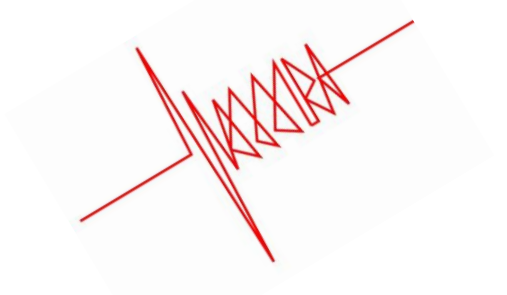
Matrícula do 1º. RI SBC-n. 178.954

11- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outras que não são objetos desta avaliação, bem como de direito de propriedade sobre o imóvel avaliando, além da Matrícula própria.

Também, não foram objetos de análise ou de execução os seguintes serviços:

Aferição física de dimensões, medidas da área avaliada, assumindo como merecedoras de fé aquelas extraídas nos documentos que foram fornecidos pela Municipalidade, bem como as informações obtidas do solicitante ou de representantes e fornecidas por terceiros, sendo admitidas como verdadeiras e confiáveis;



Análise de projetos de qualquer natureza;

Investigações em caráter pericial, instrumentadas ou não, envolvendo questões relativas à infraestrutura do local (galerias subterrâneas, nascentes, servidões, canalizações etc.);

Investigações sobre as condições do solo e subsolo quanto à sua capacidade de suporte, ou ainda de eventual passivo ambiental, além das mencionadas em observação.

O valor de mercado atribuído para o imóvel urbano situado no Município e Comarca de São Bernardo do Campo, deste Estado, corresponde ao valor considerando o imóvel como desembaraçado de quaisquer ônus, restrições de caráter legal para pleno uso e gozo, gravames ou ações que possam alterar o valor estimado nesta avaliação.

A presente avaliação também obedeceu aos seguintes princípios:

Os honorários cobrados não estão sujeitos às conclusões deste laudo;

O responsável técnico por esta avaliação não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação;

Reserva-se o direito de retificar esta avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como argumentação considerações adicionais e ou informações novas e mais precisas apresentadas após o término da avaliação;

A presente avaliação e o respectivo laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

A data base na qual as conclusões e opiniões foram expressas neste laudo, é agosto 2024

Não se assume responsabilidade por fatores econômicos ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar as conclusões e opiniões relatadas neste laudo, bem como por divergências das condições gerais do patrimônio decorrentes de modificações ocorridas depois da data da vistoria;



Todos os valores resultantes e apresentados neste laudo baseiam-se na vistoria por nós realizada e em informações prestadas pelo cliente e por terceiros;

Também não se assume responsabilidade por alteração de valor em função da conjuntura do mercado imobiliário ou da inabilidade do proprietário em negociar uma venda pelo valor avaliado.

12 - ENCERRAMENTO

O presente laudo está digitado em 28 folhas, no anverso, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

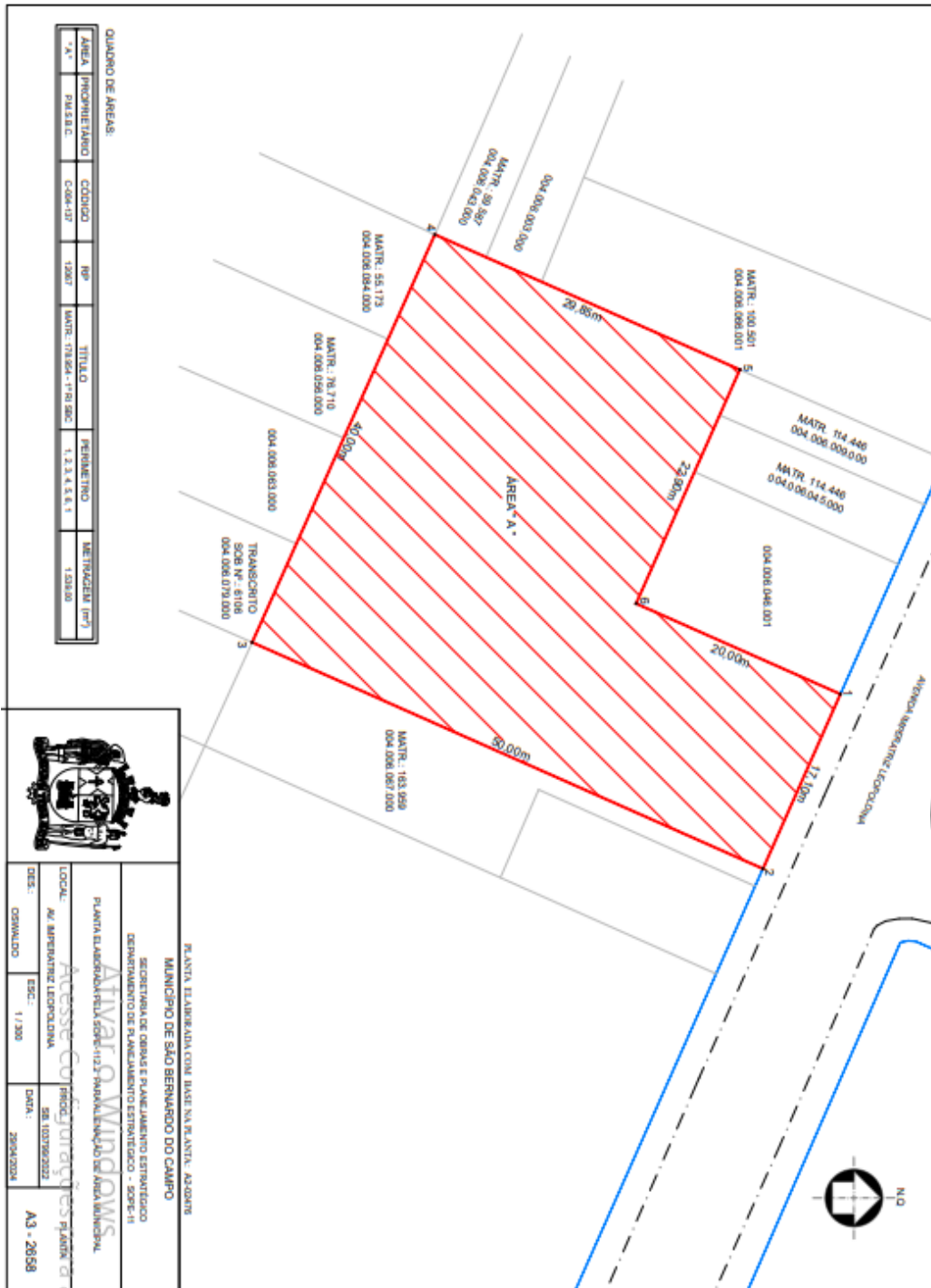
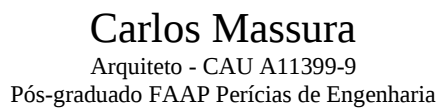
São Bernardo do Campo, 10 de setembro de 2024

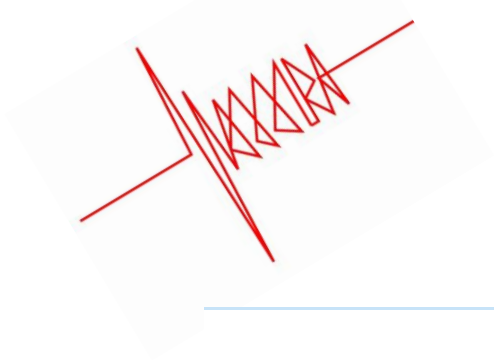


CARLOS ALBERTO MASSURA
Arquiteto – CAU A-11399-9

Anexos:

1. Planta A-3 2658
2. Informações cadastrais do imóvel
3. Certidão de uso do solo
4. Matrícula do 1º. RI SBC-n. 178.954





FOLHA DE INFORMAÇÃO

A
SOPE-1
Senhor Assessor de Direção

Em atenção ao solicitado e considerando as informações cadastrais anexas às páginas 0168 e 0169, restituímos com a Certidão de Uso do Solo anexa às páginas 0172, informando que o próprio municipal denominado como Área "A", codificado como C-004-137, com área total de 1.539,00m², conforme planta A3-2658, localizado na Avenida Imperatriz Leopoldina n.ºs. 500 e 510 - Bairro Nova Petrópolis, inscrito no cadastro imobiliário sob o nº 004.006.091.000, está inserido na Macrozona Urbana Consolidada – MUC, em Zona de Uso Diversificado 1 – ZUD 1 e em via classificada como Coletora, conforme dispõe a Lei Municipal nº 6.184 de 21 de dezembro de 2011 e alterações, que institui o Plano Diretor do Município.

Com relação à Operação Urbana Consorciada São Bernardo do Campo, o imóvel está inserido no Setor 8A, de acordo com a Lei Municipal nº 6.403 de 22 de Junho de 2013.

Situa-se fora da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia da Billings – APRM-B, definida pela Lei Estadual nº 13.579/2009 e regulamentada pelo Decreto Estadual nº 55.342/2010

Considerando o zoneamento incidente no imóvel, são previstos os seguintes índices urbanísticos:

- Taxa de ocupação = 70%;
- Coeficiente de aproveitamento básico = 3 (L.M. nº 6.736, de 14 de fevereiro de 2019);

Referente aos índices construtivos, deverão ser observados os parâmetros previstos na L.M. nº 6.222/12 e alterações - Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo ou a L.M. nº 6.933/20 e alterações – Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), dependendo do uso a ser implantado no local.

Informamos ainda que, além do uso residencial, são permitidos os usos classificados como não residencial compatível – NR1 e não residencial tolerável – NR2, conforme Quadro 3B, anexo à L.M. nº 6.222/12, que trata sobre as condições de instalação de uso não-residencial em via Coletora.

Isto posto, para os prosseguimentos julgados cabíveis.

SOPE-12, 22 de maio de 2024.

ALESSANDRA BORTOTO
Diretora da Divisão de Planejamento Municipal

ab



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico
Departamento de Planejamento Estratégico – SOPE-1
Divisão de Planejamento Municipal – SOPE-12

Certidão de Uso do Solo - 014/2024

Alessandra M. de A. Bortoto
Diretora da Divisão de Planejamento
Municipal – SOPE-12, no uso de suas
atribuições,

CERTIFICA:

a pedido formulado no processo administrativo nº. **SB – 103.799/2022** em que é requerente a **SOPE-1 - Departamento de Planejamento Estratégico**, e conforme documentos constantes no mesmo, que o imóvel com área de **1.539,00 m²**, localizado na **Avenida Imperatriz Leopoldina**, nº. 500 e 510 – Bairro Nova Petrópolis, inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº. **004.006.091.000**, codificado como **C – 004-137**, está inserido na Macrozona Urbana Consolidada – **MUC**, em Zona de Usos Diversificados 1 – **ZUD 1**, e em via com mais de **10,00 m de largura** classificada como **Coletora**, segundo a hierarquização viária disposta na Lei Municipal nº. 6.184 de 21 de dezembro de 2011 e alterações, que instituiu o Plano Diretor do Município. Com relação à **Operação Urbana Consorciada São Bernardo do Campo**, o imóvel está inserido no **setor 8A**, de acordo com a Lei Municipal nº. 6.403 de 22 de junho de 2015. Situa-se **fora** da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia da Billings – **APRM-B**, definida pela Lei Estadual nº. 13.579/2009 e regulamentada pelo Decreto Estadual nº. 55.342/2010. Certifica ainda que, para fins de uso do solo, os usos residenciais caracterizados como **Uso Residencial Unifamiliar – R1** e **Uso Residencial Multifamiliar – R2**; as atividades classificadas dentro da subcategoria de uso não residencial compatível – **NR 1**, dentro dos grupos de atividades **C 1, S 1 e Ind 1**; e ainda, as atividades classificadas dentro da subcategoria de uso não residencial tolerável – **NR 2**, dentro dos grupos de atividades **C 2, S 2 e Ind 2**, **SÃO PERMITIDOS**, desde que: 1) sejam atendidas às condições de instalação de uso não residencial em vias Coletoras, conforme **Quadro 3B, anexo à L.M. nº. 6.222/2012**; 2) Sejam cumpridas todas as exigências da legislação municipal inerente; 3) atendidas as demais legislações em vigor. Certifica mais e finalmente que esta certidão é gratuita e tem caráter informativo, não gerando direitos de aprovação e tem validade somente com a certificação digital desta unidade. O referido é verdade e dá fé. São Bernardo do Campo, 07 de maio de 2024. Eu, Marília Iniestas (matr. 26.982-7), digitei e conferi.

Carlos Massura

Arquiteto - CAU A11399-9

Pós-graduado FAAP Perícias de Engenharia



Operador Nacional
de Registro de Imóveis

LIVRO Nº 21 - REGISTRO GERAL

matrícula
178.954

ficha
1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

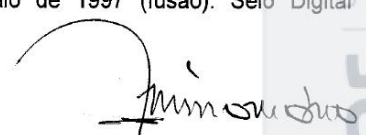
Em 18 de janeiro de 2024

IMÓVEL: Prédio nºs 500 e 510 da AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA e respectivo terreno, constituído de partes dos lotes 7 e 8 da quadra 21 do Jardim Nova Petrópolis, designado na Planta A2-02476 como "Área C" e codificado como C-004-137, situado em área urbana do Distrito Sede, com as seguintes medidas e confrontações: tem início no vértice "1", situado no alinhamento predial direito da AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA; desse ponto, segue em reta em uma distância de 17,10 metros até o vértice "2", confrontando com a AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA; desse ponto, deflete à direita e segue em reta em uma distância de 50,00 metros até o vértice "3", confrontando com o imóvel de inscrição imobiliária 004.006.067.000, objeto da matrícula 163.959; desse ponto, deflete à direita e segue em reta em uma distância de 40,00 metros até o vértice "4", confrontando com o imóvel de inscrição imobiliária 004.006.079.000, transcrito nesta Serventia sob nº 6106; o de inscrição imobiliária 004.006.063.000, constituído de parte do lote 24 da quadra 21; o de inscrição imobiliária 004.006.056.000, objeto da matrícula 76.710, e o de inscrição imobiliária 004.006.084.000, objeto da matrícula 55.173; desse ponto, deflete à direita e segue em reta em uma distância de 29,85 metros até o vértice "5", confrontando com o imóvel de inscrição imobiliária 004.006.043.000, objeto da matrícula 59.587; o de inscrição imobiliária 004.006.003.000, constituído de parte do lote 2 da quadra 21, e o de inscrição imobiliária 004.006.066.001, objeto da matrícula 100.501; deste ponto, deflete à direita e segue em reta em uma distância de 23,90 metros até o vértice "6", confrontando com o imóvel de inscrições imobiliárias 004.006.009.000 e 004.006.045.000, objeto da matrícula 114.446, e o de inscrição imobiliária 004.006.046.001, deste ponto, deflete à esquerda e segue em reta em uma distância de 20,00 metros até o vértice "1", início do perímetro, confrontando com o imóvel de inscrição imobiliária 004.006.046.001, encerrando a área de 1.539,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob nº 46.523.239/0001-47, com sede na Praça Samuel Sabatini, 50, Centro, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: Matrículas nºs 71.570 e 77.734 desta Serventia, abertas em 3 de novembro de 1993 e 19 de maio de 1997 (fusão). Selo Digital nº 1223173110001789540003244

A Escrevente Autorizada,


SIMONE APARECIDA ANDRADE

SOLICITADO POR: MELISSA MASSURA - CPF/CNPJ: ***.927.858-** DATA: 20/09/2024 16:35:55 - VALOR: R\$ 21,14



Operator Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

ficha

Verso

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21,14**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operator Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: MELISSA MASSURA - CPF/CNPJ: ***.927.858-** DATA: 20/09/2024 16:35:55 - VALOR: R\$ 21,14