

FOTOS 02/03



RUA GASPAR LOURENÇO,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Vicente
- SP, o imóvel possui a seguinte situação: **36.06229.2300.00147.002**

**Prefeitura Municipal de São Vicente**

Cidade Monumento da História da Pátria
Célula Mater da Nacionalidade

Secretaria da Fazenda
Departamento de IPTU

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - IMOBILIÁRIO

Número: 75573/2018

Certificamos que, ao imóvel situado na **GASPAR LOURENCO, RUA, 147 - APTO 02 - CJ RES TANCREDO NEVES - Quadra: 06229**, sob inscrição Cadastral de nº **36-06229-2300-00147-002**, é atribuído para o exercício de 2018 o Valor Venal de **R\$ 33.542,79** (Trinta e Três Mil, Quinhentos e Quarenta e Dois Reais e Setenta e Nove Centavos), para fins de cálculo de IPTU e de **R\$ 33.542,79** (Trinta e Três Mil, Quinhentos e Quarenta e Dois Reais e Setenta e Nove Centavos), para fins de cálculo de ITBI, de acordo com a Lei Complementar nº 642/2010, regulamentada pelo Decreto nº 3571-A/2012.

Certidão emitida em 01/09/2018 às 15:04:36h (data e hora de Brasília).

Impressa na data: 01/09/2018

Acessada pelo IP: 127.0.0.1 / 177.33.19.59

Código de Controle da Certidão: 08AC.73DA.432DA

Válida até 29/03/2019 (180 dias a partir da data de emissão).

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço:

<http://www.saovicente.sp.gov.br>

Certidão expedida gratuitamente pela Internet.

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Rodovia dos Imigrantes e de logradouros circunvizinhos.

2.1.4 - ZONEAMENTO

As Leis Complementares nº 270/99 e nº 271/99, instituem o Plano Diretor, o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Vicente.

O local em causa integra a ZHIS - áreas ocupadas irregularmente com habitações de população de baixa renda, em condições precárias e/ou insalubres, ou que serão destinadas para assentamentos de novas habitações, também para a população de baixa renda, que devem ser objeto de legalização da ocupação do solo e regularização específica da urbanização existente, bem como para implantação prioritária de infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários, visando à melhoria das condições de vida.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Prefeitura Municipal de São Vicente

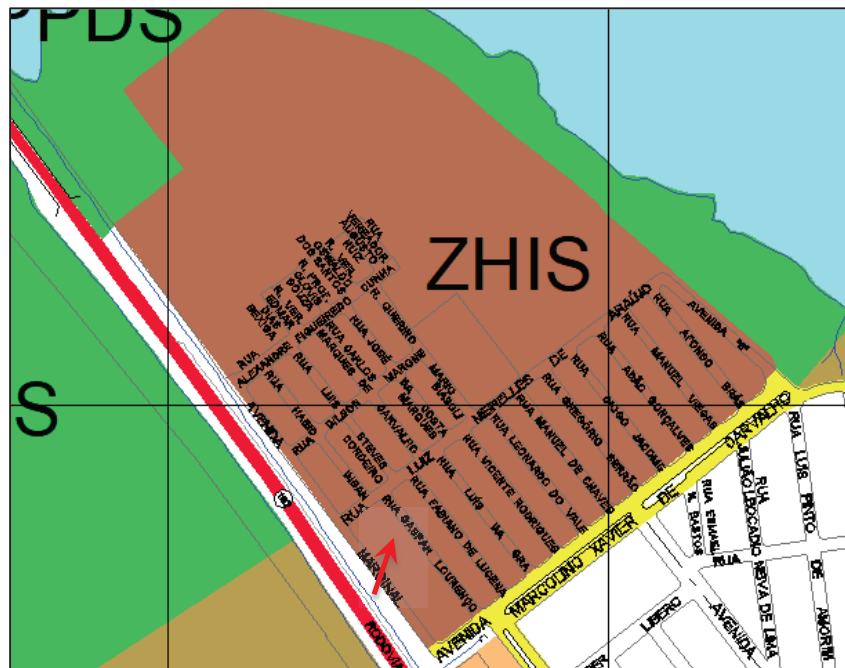
Cidade Monumento da História Pátria
Cidade Mãe da Nacionalidade

ANEXO III

LEI COMPLEMENTAR 271/99 - Uso e Ocupação do Solo

| ZONA | RECUIO FRONTAL MÍNIMO (metros) | RECUIOS MÍNIMOS LATERAL E FRENTO (metros) | | | ÍNDICES MÍNIMOS | | ÍNDICES MÁXIMOS | | NÚMERO DE PAVIMENTOS | OBSERVAÇÕES: |
|-------|--------------------------------|---|---|------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|--|---|---|
| | | ATE 0,4º QUANTO PAVIMENTO | DE 0,5º (QUINTO) AO 7º QUANTO PAVIMENTO | ACIMA DO 7º QUANTO PAVIMENTO | TAXA DE OCUPAÇÃO (% DO TERRENO) | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (% DE ÁREAS A SEREM TERRENO) | TAXA DE OCUPAÇÃO (% DO TERRENO) | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (% DE ÁREAS A SEREM TERRENO) | | |
| UP1 | 5,00 | 1,50 | 2,00 | + 0,20 POR PAVIMENTO | - | 0 | 60 | 5,0 | ATE LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | PARA OS BAIROS: SONZAGUINHA, ITARARÉ E BOA VISTA |
| | 5,00 | 1,50 | 2,00 | + 0,20 POR PAVIMENTO | - | 0 | 60 | 6,0 | ATE LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | |
| UP2 | 5,00 | 1,50 | 2,00 | + 0,20 POR PAVIMENTO | - | 0 | 60 | 5,0 | ATE LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | * EM CASO DE ÁREAS NÃO OCUPADAS, OS ÍNDICES MÍNIMOS SERÃO EM CONFORMIDADE COM O TÍTULO II DA LC 271/99 |
| UP3A | 5,00 | 1,50 | 2,00 | + 0,20 POR PAVIMENTO | - | 0 | 80 | 6,0 | ATE LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | INCLUSIVE PARA CORREDORES COMERCIAIS |
| UP3A1 | SEM RECUIOS | SEM RECUIOS | SEM RECUIOS | SEM RECUIOS | - | 0 | 80 | 8,0 | ATE LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | PERMITIDA A TAXA DE OCUPAÇÃO DE 100%, PARA USO COMERCIAL OU DE SERVIÇOS PARA O PAVIMENTO TERRENO, GARANTINDO VENTILAÇÃO ARTIFICIAL E ILUMINAÇÃO ADEQUADA AO USO. PARA OS DEBENS PAVIMENTOS A TAXA DE OCUPAÇÃO É DE 90%. |
| UP3B | 10,00 | 3,00 | 5,00 | + 0,20 POR PAVIMENTO | - | 0 | 80 | 3,0 | ATE LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | PARA AS ÁREAS DOS BAIROS: CIDADE NAUTICA E AV. VERM. ANGELINA PRETTI DA SILVA |
| | 20,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | - | 0 | 50 | 1,5 | ATE LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | PARA AS ÁREAS CONTIGUAS A RODOVIA PADRE MANOEL DA NÓBREGA |
| UP4 | 5,00 | 1,50 | 2,00 | + 0,20 POR PAVIMENTO | - | 0 | 60 | 6,0 | ATE LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | PARA ATIVIDADES TURÍSTICAS, EXCLUÍDAS AS ÁREAS DE DOMÍNIO PÚBLICO QUE OBEDECERÁ LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA |
| | 5,00 | 1,50 | 2,00 | + 0,20 POR PAVIMENTO | - | 0 | 60 | 6,0 | ATE LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | PARA OS BAIROS: SONZAGUINHA, ITARARÉ E BOA VISTA |
| | 5,00 | 2,00 | - | - | - | 0 | 40 | 1,2 | 3, TRÊS PAVIMENTOS INCLUINDO O TERRENO | PARA OS USOS PERMITIDOS DE ACORDO COM O ANEXO I, NOS MORROS DO ITARARÉ, VOTURUÁ, BARBOSAS, PARQUE PRAINHA E ILHA PORCHAT |
| | 5,00 | 2,00 | 2,00 | + 0,20 POR PAVIMENTO | - | 0 | 20 | 2,4 | ATE LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | PARA OS USOS PERMITIDOS DE ACORDO COM O ANEXO I, NOS MORROS DO ITARARÉ, VOTURUÁ, BARBOSAS, PARQUE PRAINHA E ILHA PORCHAT |
| | 5,00 | 1,50 | 2,00 | + 0,20 POR PAVIMENTO | - | 0 | 60 | 5,0 | ATE LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | PARA OS USOS PERMITIDOS DE ACORDO COM O ANEXO II, NAS ÁREAS E BAIROS NÃO PREVISTOS NOS SUB-ÍNDICES ANTERIORES |
| ZHIS | - | - | - | - | - | 0 | 80 | 5,0 | - | * EM CASO DE ÁREAS NÃO OCUPADAS, OS ÍNDICES MÍNIMOS SERÃO EM CONFORMIDADE COM O TÍTULO II DA LC 271/99 |
| IR | - | - | - | - | - | - | - | - | - | DIRETRIZES A SEREM DEFINIDAS PELA REGIÃO METROPOLITANA DA BARRADA SANTISTA |
| TM | 10,00 | 5,00 | 5,00 | - | - | 0 | 50 | 1,5 | ATE LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | SENDO O RECUIO MÍNIMO DE 20,00 METROS PARA AS ÁREAS AO LONGO DA RODOVIA PADRE MANOEL DA NÓBREGA |
| PPDS | - | - | - | - | - | - | - | 5 | - | - |
| CA1 | - | - | - | - | - | - | - | 20 | - | - |
| CA2 | - | - | - | - | - | - | - | 5 | - | - |
| RA | - | - | - | - | - | - | - | - | - | OS ÍNDICES SERÃO DEFINIDOS APÓS A AVALIAÇÃO DO PROJETO E DOS ESTÁGIOS DE RECUPERAÇÃO DA ÁREA |

DEZEMBRO 2005



2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Conjunto Residencial Tancredo Neves, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 02)

O apartamento nº 02 está localizado no 2º andar do Conjunto Residencial Tancredo Neves, situado na Rua Gaspar Lourenço, nº 147, São Vicente - São Paulo.

Possui uma área útil de 47,94 m² e área do terreno com 50,42 m², contendo: cozinha, banheiro, 2 (dois) dormitórios e área de serviço, com idade física estimada de 35 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão simples - sem elevador", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/Santos", enquadra-se na referência (E): "reparos simples".

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS
INTERNAS E EXTERNAS E O CROQUI DO APARTAMENTO AVALIANDO:

CROQUI

Rua Gaspar Lourenço, 147, Apto 02
Conj. Res. Tancredo Neves
Quadra 06229

