

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 9ª Vara Cível
de São Bernardo do Campo – S.P.**

Processo Digital: 0010838-32.2018.8.26.0564

Enzo Zanon, brasileiro, perito avaliador devidamente cadastrado no TJSP, corretor de imóveis inscrito no CRECI sob nº 32.793, estabelecido nesta Cidade na Rua Carlos Del Prete nº 76, sala 02, Centro, **nomeado como perito avaliador** nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Posse, em que **MARIA APARECIDA PEREIRA MARTINS** move contra **THOMAS MICHAEL HENNESSEY e outros**, em cumprimento ao despacho (fls. 346), vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o **Laudo de Avaliação anexo**.

Conforme referido despacho, ficou autorizada, mediante a apresentação deste Laudo, a expedição da guia **para levantamento do valor referente aos honorários já depositados (fls. 351)**, sendo assim fica requerido a esta serventia o procedimento para tal, comunico também que o **Formulário – MLE**, já se encontra em cartório preenchido, assinado e disponível para qualquer processo. Informo ainda que fica aceita a proposta de arbitramento como sendo os honorários definitivos

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência, meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

São Bernardo do Campo, 31 de Julho de 2020.

Enzo Zanon
Creci 32.793
Habilitado desde 1.987.
Documento Firmado Digitalmente.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BASE – JULHO 2020.

ENZO ZANON, Corretor de Imóveis, Perito Avaliador, Habilitado junto ao CRECI sob nº 32.793, desde 1987, Habilitado no âmbito Judicial desta Comarca desde 2003, estabelecido à Rua Carlos Del Prete nº 76, sala 02, Centro, e-mail: enzo@enzozanonimoveis.com.br, vem por meio deste **Laudos Técnico de Avaliação Mercadológica**, apresentar sua avaliação realizada nas seguintes características:

Solicitante: Exmo. Dr. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível desta Comarca.

Imóvel Avaliando: Rua José Farhat nº 321, Bairro Rio Grande - São Bernardo do Campo.

Finalidade do Laudo: Determinação do Valor de Mercado do imóvel para fins Venda.

FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo **determinar o valor de venda de mercado do imóvel** avaliando e é realizado em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis e com as Resoluções do COFECI nºs 957/2006, 1.044/2007 e 1066/2007, que dispõem sobre a **competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica** e regulamenta a sua forma de elaboração, com base na ABNT-NBR nº 14.653/1/2.

IMÓVEL AVALIANDO

Um **terreno** designado como sendo a “**Área 3**” com emplacamento **sob nº 321**, localizado na **Rua José Farhat**, no **Bairro Rio Grande, Distrito de Riacho Grande**, Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo, perfeitamente descrito, confrontado e caracterizado na **matrícula nº 50.951 no 2º Oficial de Registro de Imóveis** desta Comarca. **Inscrição Imobiliária 620.021.018.000.**

VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

Na data de **04/07/2020**, estive pessoalmente no imóvel a ser avaliado, acompanhado pela arquiteta Priscila Sandy, que conhece as características do lote e da região, lá pudemos identificar e verificar as divisas, confrontações e topografia, sendo inclusive recebido na divisa direita pela **Sra. Maria Aparecida**, requerente na demanda e proprietária da chácara vizinha que confronta a direita do avaliando, com sua permissão pudemos acessar ambos imóveis até os fundos na divisa com a represa, e assim pude constatar tratar-se de um **terreno com mata nativa**, contendo:

- **Algumas benfeitorias** em alvenaria, que somam a área de **94,00 m²**, (Lançamento Fiscal PMSBC) destinadas a “**baías para cavalos ou celeiros**” com **idade aparente de 20 anos**, **conservação razoável** e acabamento rústico.
- **O terreno de 15.000,00 m²** que mede **65,00 metros de frente** para a Rua José Farhat, na linha dos **fundos possui a largura de 43,50 (linha sinuosa)**, onde **confronta com a cota 747 da Represa Billings** e consequentemente com as margens da referida represa, da frente aos fundos do **lado direito** de quem da rua olha para o imóvel **mede 272,00 metros**, onde confronta com a propriedade da exequente, do **lado esquerdo** seguindo a mesma orientação **mede 296,65 metros**, onde confronta com a “área 2” atualmente onde funciona o “Casale Rústico Eventos” (**Fonte de Dados: Matrícula 50.951 – 2º CRI**)
- **O terreno** possui características de **aproveitamento misto** e também forte potencial para **chácaras para veraneio ou moradia**, possui **topografia variável**, porém, na maior parte **declive** com relação à Rua José Farhat e **declive acentuado nos últimos 50 metros** na aproximação com a represa, nesta faixa final, na linha dos fundos, se encontra a Cota 747, pertencente à Eletropaulo, considerada “**não edificante**” por todo o perímetro dos fundos, ou seja, 50,00 metros de comprimento, tendo a largura 43,50 metros.

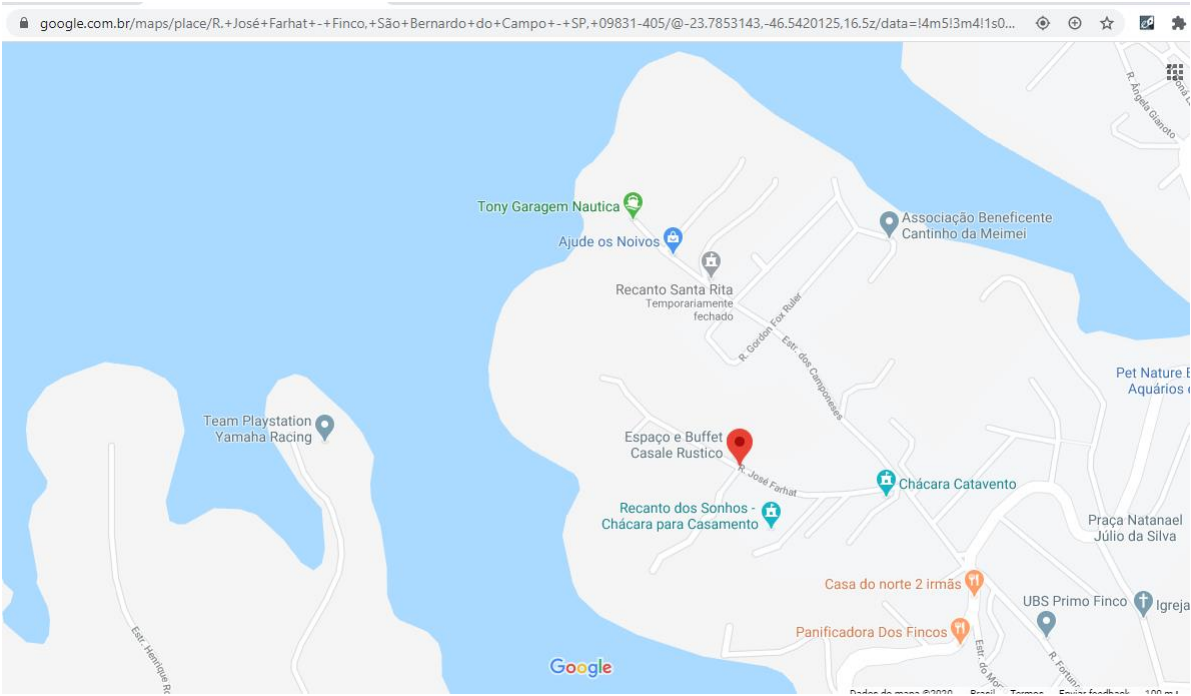
ZONEAMENTO / VOCAÇÃO

- Quase todo o **Distrito de Riacho Grande** se encontra as margens da **Represa Billings**, o maior reservatório de recursos hídricos do Estado de São Paulo, e por tal motivo está enquadrado pelo **Plano Diretor (Lei 6.184/11)** como sendo uma **Macrozona de Proteção e Recuperação de Manancial (MPRM)** que em seu **artigo 33**, define o **Zoneamento** da micro região do avaliando como sendo **Zona de Restrição à Ocupação e Zona de Manejo Sustentável**, além disso, toda região está normatizada pela **Lei Estadual 13.579/09** que trata da **Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório da Represa Billings**.

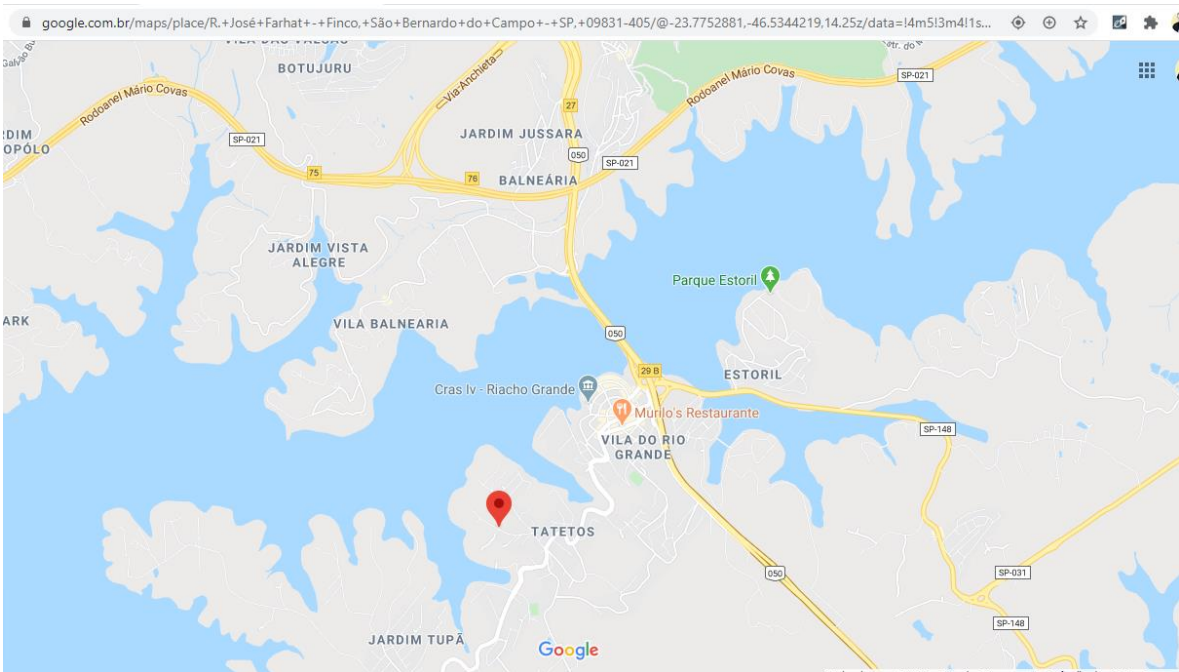
- Por conta da existência da grande Represa Billings, o **Riacho Grande se tornou um micro polo turístico da região**, devido às várias possibilidades como pesca e lazer, prática de esportes náuticos, amplas áreas de vegetação e clima temperado.

- Por consequência das **Leis Restritivas impostas a região**, a **utilização do solo torna-se bem pequena**, apesar do coeficiente de ocupação chegar até 1 X (Uma Vez) à área do terreno, isso dificilmente se aplica **devido aos outros impeditivos como recuos obrigatórios da represa e nascentes e a proibição de desmatamento**. Por esse motivo a implantação de **chácaras, sítios ou até mesmo espaços corporativos que não necessitam de desmatamento** e possuem pouco coeficiente de área edificada, acabam sendo os mais **vocacionados para região**, que acaba conseguindo em média uma ocupação entre **20% a 40%** de sua área.

MAPA DA MICRO REGIÃO BAIRRO TATETOS OU FINCO.



MAPA DA MACRO REGIÃO RIACHO GRANDE.



ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias e profissionais que atuam no mercado de venda de imóveis na região, o atual momento é de Oferta em Alta, Demanda Baixa e Absorção Lenta.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para realização do presente trabalho, utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, fortemente defendido e orientado pelo **IBAPE/SP**, este método permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente bem diferente de qualquer outro comportamento de outros ramos da economia, sendo por isso, o mais recomendado e utilizado nas avaliações de imóveis.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado realizada priorizou **comparativos semelhantes** para melhor precisão da média, buscando-se junto ao mercado e seus profissionais as amostras mais próximas ao avaliando, tendo sido encontrados **04 (quatro) bons elementos**, os quais devidamente homogeneizados pelos fatores de tratamento apresentaram uma média bastante segura.

QUADRO RESUMO PESQUISA

Nº	VUH - Valor do m² Homogeneizado (vide anexos 2 e 3)
01	R\$ 111,52
02	R\$ 130,77
03	R\$ 125,23
04	R\$ 113,08

*** Valores por m² de Terreno.**

Considerações Importantes Sobre as Amostras

Todos os imóveis trazidos para comparativos foram obtidos na **mesma micro-região do avaliando**. Trata-se de terrenos com utilização e vocação semelhantes, pois se encontram todos no mesmo distrito, inseridos nas mesmas leis restritivas, com os mesmos percentuais de aproveitamento e tipo de zoneamento. As amostras foram apuradas pelo **Cálculo Unitário da M²**, além disso, as diferenças de “grandeza de área”, “fundo ou não para represa” e “características da rua”, foram ajustadas pelos fatores de tratamento por meio de homogeneização, e ainda, foi aplicado o Fator Oferta, que visa trazer uma melhor realidade de preço praticado, quando da venda. **Todas as amostras** ficaram dentro do **intervalo de confiança** sugerido pelo “**critério da média**”, podendo assim, todas serem aceitas como boas e confiáveis.

As amostras que possuem benfeitorias tiveram as áreas construídas destacadas do preço, para assim, encontrarmos os valores praticados unicamente do metro quadrado do terreno, utilizando para tal os critérios de “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE / SP**”.

EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS DO TERRENO

Cálculo da Média Aritmética do Valor Unitário de Venda do m²

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos Valores Unitários pesquisados}}{\text{Número de Valores Pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 480,60}}{4}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 120,15}$$

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Valor de Terreno R\$ 1.802.250,00
(15.000 m² X R\$ 120,15 o Valor Unitário do Terreno)

EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS CONSTRUÇÃO

Para encontrar o valor das benfeitorias existentes no local dentro das Normas Vigentes, utilizaremos como critério **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE / SP”**.

$$VC = S \times Vu \times Kd \times L, \text{ onde:}$$

VC = Valor de Construção.

S = Área Total Construída.

Vu = Valor Unitário

Kd = Fator de Depreciação pela idade aparente e estado de conservação.

L = Limite (Tabela de Coeficientes)

$$Vu = \text{R\$ } 820,09 / \text{m}^2 \text{ (GI-N)}$$

SINDUSCON – SP – (Junho de 2020)

Celeiros (Vida Útil = 75 anos) - Padrão Normal.

Estado de Conservação: **Entre Regular e Reparos Simples.**

Idade Aparente: **20 anos.**

$$S = \text{94,00 m}^2.$$

$$Kd = \text{0,766 (Ross-Heidecke)}.$$

$$L = \text{1,2 (Intervalo Máximo)}.$$

$$VC = 94,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 820,09 \times 0,766 \times 1,2.$$

$$VC = \text{R\$ } 70.859,71$$

R\$ 753,82 o valor do m² da Construção.

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE CONSTRUÇÃO

Valor de Construção R\$ 70.859,71
(94,00 m² X R\$ 753,82 o Valor Unitário das Benfeitorias)

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características Intrínsecas e Extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem contemporizar as distorções e também o critério “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE / SP**”, conclui-se que o **Valor de Mercado da Venda do Imóvel, (Terreno + Construção)** objeto deste Laudo de Avaliação Mercadológica é de **R\$ 1.873.000,00 (Um Milhão, Oitocentos e Setenta e Três Mil Reais)** em números arredondados.

Ainda como conclusão, podemos apontar o valor final **depreciado em mais 20 %** (Vinte por cento), para **VENDA FORÇADA** ou **VENDA EM PERÍODO DE PANDEMIA (COVID-19)**. Desta forma o valor final arredondado será de **R\$ 1.500.000,00 (Um Milhão e Quinhentos Mil Reais)**.

O presente trabalho foi **concluído e laudado em 25 páginas**, incluindo Petição, Capa, Parecer Técnico, Material Fotográfico, Amostras com Homogeneizações, Lançamento Fiscal e FIC.

Desde já me coloco a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Bernardo do Campo, 31 de Julho de 2020.

Enzo Zanon
Creci 32.793
Habilitado desde 1.987.
Documento Firmado Digitalmente.

Anexo 1

Relatório Fotográfico

do Imóvel Avaliando.

VISTA DA RUA DO IMÓVEL, ACESSO COM NUMERAÇÃO E DEMAIS FACHADAS.



DIVISA LATERAL ESQUERDA DE QUEM DA RUA OLHA O IMÓVEL.



DIVISA LATERAL DIREITA DE QUEM DA CHACARA VIZINHA, PERTENCENTE À EXEQUENTE, OLHA O IMÓVEL.



DIVISA DOS FUNDOS – CONFRONTAÇÃO COM A REPRESA.



BENFEITORIAS.



Anexo 2

Relatório de Amostras e Homogeneização.

1 – Chácara com 700 m² de Construção Idade Aparente 30 anos.

Endereço: Rua José Farhat, Riacho Grande – S.B.C.

Valor do Imóvel R\$ 6.000.000,00 – em Oferta.

Contato: Imobiliária Jardim – Cod. CH 0089 - Fones: 011-4122-5211.

<https://www.imobiliariajardim.com.br/imovel/chacara-de-50000-m-dos-finco-sao-bernardo-do-campo-a-venda-por-6000000/CH0089-JAC>

Valor das Benfeitorias = 700 m² x R\$ 1.454,44 (R8-N) x 0.609 (Kd) x 1.5 (L) = R\$ 930.041,65 = R\$ 1.328,63 o m².

Terreno: 50.000 m² / R\$ 5.069.958,40 / **Valor do m² do Terreno = R\$ 101,39.**

Observações com relação ao avaliando: Maior testada para represa, topografia pouco mais suave, mesma rua, porém, muita área de terreno.

Homogeneização: Fo (0.90) + Fa (1.20)

VuH = R\$ 111,52.

2 – Chácara com 600 m² de Construção Idade Aparente 30 anos.

Endereço: Rua José Farhat, Riacho Grande – S.B.C.

Valor do Imóvel R\$ 2.850.000,00 – em Oferta.

Contato: Imobiliária Riacho Grande – Cod. 010220 - Fones: 011-98108-8715 Antônio.

<https://riachograndeimoveis.com.br/imovel/1343613/chacara-venda-sao-bernardo-do-campo-sp-fincos>

Valor das Benfeitorias = 600 m² x R\$ 1.454,44 (R8-N) x 0.512 (Kd) x 1.5 (L) = R\$ 670.205,94 = R\$ 1.117,00 o m².

Terreno: 15.000 m² / R\$ 2.179.794,10 / **Valor do m² do Terreno = R\$ 145,31.**

Observações com relação ao avaliando: Mesmas dimensões, maior testada para represa, topografia idêntica e mesma rua.

Homogeneização: Fo (0.90)

VutH = R\$ 130,77.

3 – Chácara com 750 m² de Construção Idade Aparente 40 anos.

Endereço: Estrada do Rio Acima, Riacho Grande – S.B.C.

Valor do Imóvel R\$ 1.200.000,00 – em Oferta.

Contato: Colanhese Imóveis – Cod. 1058 - Fones: 011-2866-0204.

https://www.colanheseimoveis.com.br/imovel/19285/chacara_4-quartos_sao-bernardo-do-campo-sp_riacho-grande

Valor das Benfeitorias = 750 m² x R\$ 1.454,44 (R8-N) x 0.366 (Kd) x 1.5 (L) = R\$ 598.865,67 = R\$ 798,48 o m².

Terreno: 3.600 m² / R\$ 601.134,40 / **Valor do m² do Terreno = R\$ 166,98.**

Observações com relação ao avaliando: Fundo para represa, local inferior, topografia semelhante, mesmo bairro, tamanho de área bem mais procurado.

Homogeneização: Fo (0.90) + Fl (1.05) + Fa (0.80)

VutH = R\$ 125,23.

4 – Chácara com 2.500 m² de Construção Idade Aparente 45 anos.

Endereço: Estrada do Morro Grande, Riacho Grande – S.B.C.

Valor do Imóvel R\$ 1.800.000,00 – em Oferta.

Contato: Casari Imóveis – Cod. CH0492 - Fones: 011-4122-7777.

<https://www.casariimoveis.com.br/imovel/chacara-de-7250-m-riacho-grande-sao-bernardo-do-campo-a-venda-por-1800000/CH0492-CA2R>

Valor das Benfeitorias = 2.500 m² x R\$ 1.454,44 (R8-N) x 0.163 (Kd) x 1.5 (L) =
R\$ 889.026,45 = R\$ 355,61 o m².

Terreno: 7.250 m² / R\$ 910.973,60 / **Valor do m² do Terreno = R\$ 125,65.**

Observações com relação ao avaliando: Não faz fundo para represa, local inferior, topografia melhor, mesmo bairro, tamanho de área bem mais procurado.

Homogeneização: Fo (0.90) + Fl (1.10) + Fa (0.80) + Ffr (1.10)

VutH = R\$ 113,08.

Explicação dos Fatores Utilizados e Homogeneização:

Fo = Fator Oferta – Aplicado quando as ofertas ainda não foram efetivamente vendidas, tratando as amostras de forma a representar uma melhor realidade de mercado, tendo em vista uma redução quase sempre praticada quando da venda efetiva, ou seja, valor final. Utilizado nas quatro amostras.

Fa = Fator Área – Aplicado para tratar as amostras quando em tamanhos diferentes ao **Lote Padrão**, que para o caso em questão, se tratam de chácaras com até 2.000 metros quadrados, ou seja, quanto menor o terreno melhor seu valor de mercado, naturalmente o valor unitário sobe quando o tamanho diminui. Utilizado nas amostras 1,3 e 4.

Fl = Fator Local – Assim como o índice fiscal, porém, com mais equilíbrio comercial, aplicamos para equilibrar as ofertas “melhor ou pior” localizadas, conforme visão mercadológica e demandas. Mesmo com todas ofertas localizadas no Bairro Tatetos, existem diferenças, pois o avaliando e a amostra 1 se encontram em ótima posição tendo em vista a rua sem saída. Por isso utilizamos este fator nas amostras 3 e 4.

Ffr = Fator Frente para Represa – Como se trata de imóveis com vocação para chácaras de veraneio com possibilidades de esportes e diversões náuticas, fica evidenciado a preferência por imóveis que façam confrontação com as margens da represa Billings, que proporcionam melhor aproveitamento e acesso. Por isso utilizamos na amostra 4 que não faz frente para represa.

VutH = Valor Unitário do Terreno Homogeneizado – Valor do M² do Terreno, após a abstração das benfeitorias de cada amostra, devidamente tratado pelos fatores de homogeneização.

Anexo 3

Lançamento Fiscal

PMSBC 2020.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA
CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2020

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 620.021.018.000
 CONTRIBUINTE: THOMAS MICHAEL HENNESSEY
 LOCAL DO IMÓVEL: RUA JOSE FARHAT NÚMERO: 321

LOTE: AREA 3

ARRUAMENTO: BAIRRO RIO GRANDE

ÁREA DE TERRENO: 15.000,00 m²

ÁREA PROPORCIONAL: 0,00 m²

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 94,00 m²

VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 935.272,46	R\$ 151.973,56	R\$ 1.087.246,02

[HUM MILHÃO, OITENTA E SETE MIL, DUZENTOS E QUARENTA E SEIS REAIS E DOIS CENTAVOS]

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 25/07/2020 ÀS 11:42:53

Chave de Segurança: TWIS7JLM8

A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

www.sf.saobernardo.sp.gov.br

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Anexo 4

FIC – Ficha de Informação Cadastral

PMSBC.

25/07/2020

PMSBC - FIC

pdf



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Data: 25/07/2020

Hora: 11:25:41

Inscr. Imobiliária: 620-021-018-0

FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL
NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nesta data o(a) Sr(a): possuidor do CPF/ CNPJ: solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

ORIGEM DO IMÓVEL

☐ Loteamento ☐ Área Não Pertencente A Parcelamento ☒ Desmembramento

EMPREENDIMENTO - 1 THOMAZ MICHAEL HENNESSEY E OUTROS

Lote:

Quadra:

Situação

☒ Regular☐ Irregular☐ Clandestino☐ Não Executado**Complemento:****PLANO DIRETOR LM 6184/11**

- ☒ Macrozoneamento: MPRM
☒ Zoneamento: ZRO/ZMS
☐ Zonas Especiais
☐ Centralidade

PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12

- ☐ OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional:

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15

- ☐ Setor:

BILLINGS - LE 13579/09

- ☒ Compartimento: Corpo Central II
☒ Sub Área: APPB,SUCt

HIDROGRAFIA

- ☐ Curso d'água
☐ Nascente
☒ Represa

INTERFERÊNCIA COM PROJETOS

- ☐ Municipal Planta:
☐ Estadual Planta:
☐ Federal Planta:

LEGISLAÇÃO GERAL

- ☒ LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais
☐ Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12
☒ Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15
☐ Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

RESTRIÇÕES ESPECIAIS

- ☐ Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)
☒ Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09
☐ Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduateí
☐ Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77
☐ Área Tombada pelo COMPAHC.
☐ Área sujeita a inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5
☐ Área passível de contaminação
☐ Zona de Proteção de Aeródromo:

INTERFERÊNCIA NO LOTE

Tipo de Interferência

Observação

<https://geo.saobernardo.sp.gov.br/sFic/Saida.mvc/fic>

1/2

25/07/2020

PMSBC - FIC

- ☐ Faixa Non Aedificandi
☐ Instituição de Servidão
☐ Ocupação Administrativa

LOGRADOURO

RUA JOSÉ FARHAT

Largura	Recuo	Obs.	Denomin. Oficial	Denomin. Social	Oficial	Hierarquia
15 m	5 m	☐	☒	☐	☒	LOCAL

Obs.: ☐ Dispensado de Recuo(s) para fins comerciais ou prestação de serviço

Observação:

Área do Lote = 15000 m2 conforme cadastro da Secretaria de Finanças

