

Exmo. (a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro
da Comarca de São Bernardo do Campo SP.

AUTOS N° 1013552-35.2024.8.26.0564

VALIENGE BRASIL CONSULTORIA LTDA., neste ato representado por seus sócios-diretores, nomeada nos **Autos de Falência da Industria Brasileira de Formulários** para o honroso encargo de **Perito Judicial** e, em cumprimento à determinação deste R. Juízo em **despacho saneador de folhas 39 dos autos**, referente a avaliação de valor de venda do **imóvel** (galpão perfil logístico) situado na **Rua Doutor Luís Arrobas Martins, n° 544, Bairro Capela do Socorro, município de São Paulo, Estado de São Paulo**, correspondente à **Matrícula Imobiliária n° 10.550 do 11° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital SP**, vem respeitosamente apresentar suas conclusões em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nestes termos, ficamos à disposição deste R. Juízo para os eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 12 de setembro de 2024.

VALIENGE BRASIL CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Perfil do Imóvel:
Galpão Logístico

Local:
Rua Dr. Luís Arrobas Martins, nº 544
Capela do Socorro
São Paulo – SP
Matrícula Imobiliária nº 10.550
11° CRI – São Paulo SP
Lat.: -23°41'11"S Long.: -46°42'25"O

Finalidade da Avaliação:
Apuração de Valor de Venda

Solicitantes:
1013552-35.2024.8.26.0564 - 4ª Vara Cível
Comarca de São Bernardo do Campo- SP

Graus de Fundamentação:
Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

Número do Laudo:



VLG0920240481001001

CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** do imóvel (galpão perfil logístico) situado na **Rua Doutor Luís Arrobas Martins, nº 544**, bairro **Capela do Socorro**, município de **São Paulo**, Estado de **São Paulo**, correspondente à **Matrícula Imobiliária nº 10.550** do **11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital SP**, com **área de terreno de 1.000,00 m²** (mil metros quadrados) e **1.098,00 m²** (mil e noventa e oito metros quadrados) de **área construída**, é de:

Terreno = R\$ 1.837.010,00

Construções e Benfeitorias = R\$ 608.810,66

Valor Médio de Mercado:

R\$ 2.445.820,66

(dois milhões, quatrocentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e vinte reais e sessenta e seis centavos)

Valores referentes ao mês de setembro de 2024.

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas no entorno da área avaliada, onde foram coletadas seis ofertas comparativas de terreno que, aplicado o fator oferta (elasticidade das negociações) e o fator localização (considerando o Índice Fiscal da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo), concluiu-se por valores unitários de metro quadrado de terreno que variavam entre de R\$ 1.561,46 a R\$ 2.112,56. A partir da média destes elementos comparativos concluiu-se pelo valor médio de R\$ 1.837,01 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.

As construções e benfeitorias foram avaliadas de acordo com os critérios estabelecidos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, pautados pelos valores de construção por metro quadrado publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado** para venda do imóvel (galpão perfil logístico) situado na **Rua Doutor Luís Arrobas Martins, nº 544**, bairro **Capela do Socorro**, município de **São Paulo**, Estado de **São Paulo**, correspondente à **Matrícula Imobiliária nº 10.550** do **11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital SP**, com **área de terreno de 1.000,00 m²** (mil metros quadrados) e **1.098,00 m²** (mil e noventa e oito metros quadrados) de **área construída**, visando atender demanda gerada no **Processo nº 1013552-35.2024.8.26.0564**, distribuído à **4ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo - SP**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas junto aos solicitantes, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **05/09/2024 às 10h**, foram coletadas as informações necessárias visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatando que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se no perímetro urbano do município de São Paulo, no bairro Capela do Socorro, na quadra formada pela Rua Doutor Luís Arrobas Martins (a qual o imóvel avaliado faz frente), complementada pela Avenida Berna e pelas Ruas Sion e Homero Vaz do Amaral. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a **-23°41'11"S** e **-46°42'25"O**.

2.2. Uso do imóvel:

O imóvel avaliado possui perfil para atividades logísticas / industriais, estando desocupado no momento da nossa vistoria e sob a guarda da Massa Falida da Indústria Brasileira de Formulários.

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

O imóvel é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 10.550 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital SP** (vide certidão no **ANEXO 01**), com **1.000,00 m²** (mil metros quadrados) de área de terreno. Consta ainda que o referido imóvel está cadastrado perante a **Prefeitura Municipal de São Paulo** sob nº **095.285.0055-2**, conforme certidão de dados cadastrais constante no **ANEXO 02**.

2.4. Terreno:

2.4.1. Dimensões:

Conforme consta no item anterior o imóvel possui área de terreno de **1.000,00 m²** (mil metros quadrados), com **20,00 metros de frente a Rua Doutor Luís Arrobas Martins, 50,00 metros nas laterais em ambos os lados e 20,00 metros de fundos**.

2.4.2. Topografia:

O imóvel possui em sua área topografia plana e em nível com o alinhamento viário da Rua Doutor Luís Arrobas Martins.

2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas onde as características urbanas estão consolidadas, com acessos servidos por avenidas pavimentadas, saneamento, transporte coletivo e energia elétrica. O principal eixo de valorização da região é a Avenida Atlântica, cuja distância do imóvel avaliado é de 700,00 metros, que dá acesso à Marginal Pinheiros. É distante 2,5 Km da Estação Socorro da CPTM, que interliga mais adiante com a Estação Santo Amaro do Metrô (Linha 05 – Lilás).

2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal nº 16.402 de 22 de março de 2016** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo), atualmente o imóvel avaliado é integrante da chamada **Zona Mista Ambiental – ZMa**, que são porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona. Possui os seguintes coeficientes de aproveitamento, de acordo com os **Quadros 03 e 04 da Lei Municipal nº 16.402 de 22 de março de 2016**, constantes no **ANEXO 03** deste laudo:

- **Taxa de Ocupação:** 0,50 (ou 50% da área do lote);
- **Coefficiente Máximo de Aproveitamento:** 1,00 (ou 01 veze a área do lote);
- **Gabarito Máximo das Edificações:** 15 metros.
- **Usos permitidos:** Residencial (excetuando o uso R2V4), permitindo os usos EHIS e EHMP (Interesse Social e Moradia Popular).

Obs.: Vide Quadros 03 e 04 da Lei Municipal nº 16.402 de 22 de março de 2016 (ANEXO 03)

2.5. Benfeitorias e Construções:

Na área objeto desta avaliação consta **01** (uma) **edificação**, consistente num **prédio de perfil logístico** com **02** (dois) pavimentos totalizando **1.098,00 m²** (um mil e noventa e oito metros quadrados) de **área construída**, cujas características construtivas serão detalhadas no **item 03** deste laudo.

A construção existente foi subdividida nas seguintes tipologias e características:

- **Galpão / Escritórios:** **938,00 m²**, 02 pavimentos, sendo 769,00 m² no pavimento térreo (600,00 m² de área útil de armazenagem com pé direito útil de 4,00 metros) e 169,00 m² de escritórios no pavimento superior.
- **Cobertura:** **160,00 m²**, cobertura padrão simples.

2.6. Aproveitamento do imóvel:

Dada as características do imóvel avaliado e do local onde se situa, seu aproveitamento no mercado imobiliário pode seguir o uso atual (perfil logístico) ou ser reaproveitado para outros usos de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada vistoria no local em **05/09/2024** às **10h**, que resultou no levantamento fotográfico a seguir:



Fotografia 01 – Vista geral do imóvel avaliado (limites em vermelho) junto ao alinhamento da Rua Doutor Luís Arrobas Martins.



Fotografia 02 – Aspecto do imóvel avaliado junto ao alinhamento da Rua Doutor Luís Arrobas Martins.



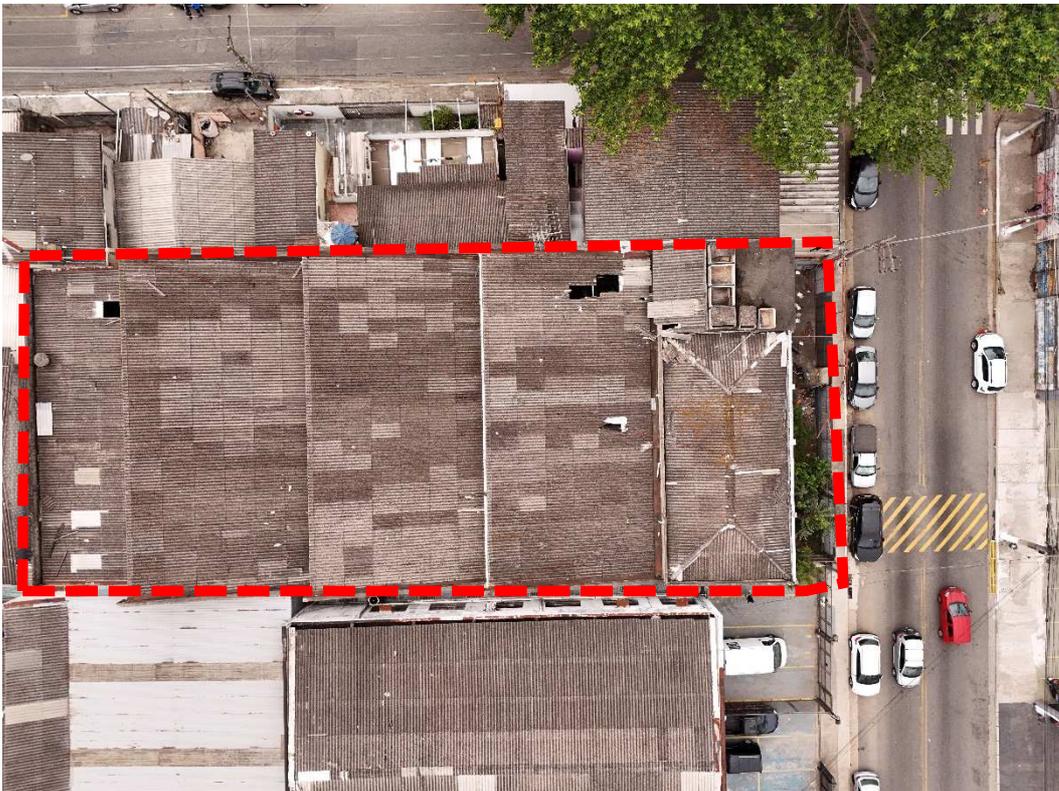
Fotografia 03 – Outro aspecto do imóvel avaliado junto ao alinhamento da Rua Doutor Luís Arrobas Martins.



Fotografia 04 – Aspecto do entorno próximo ao imóvel avaliado.



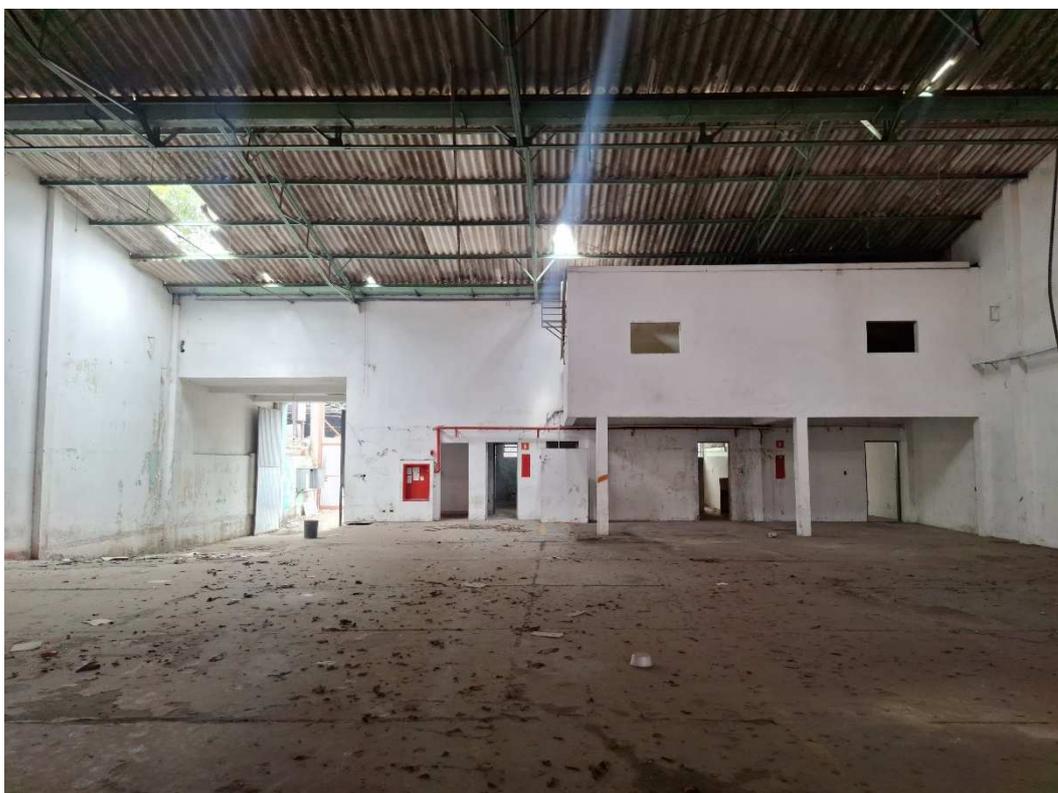
Fotografia 05 – Aspecto do entorno geral do imóvel avaliado.



Fotografia 06 – Vista de cima do imóvel avaliado (tracejado em vermelho).



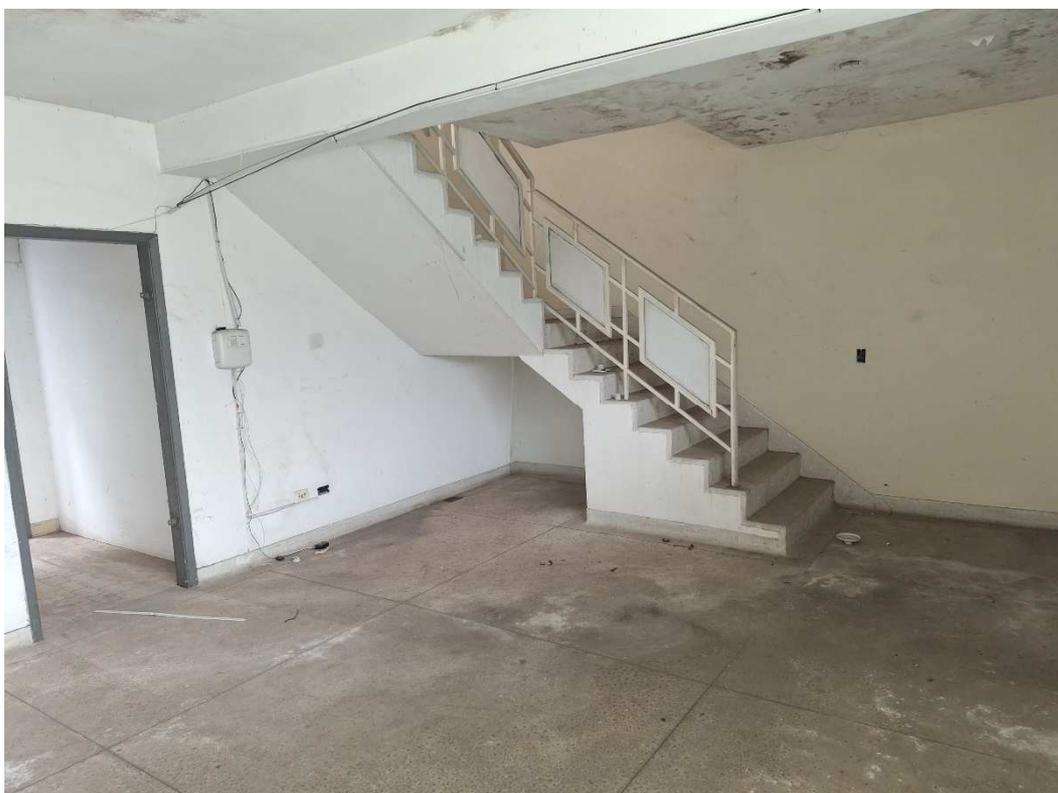
Fotografia 07 – Aspecto do imóvel avaliado junto ao alinhamento da Rua Doutor Luís Arroba Martins.



Fotografia 08 – Aspecto interno da área de galpão.



Fotografia 09 – Aspecto interno da área de galpão.



Fotografia 10 – Aspecto do acesso à área de escritório.



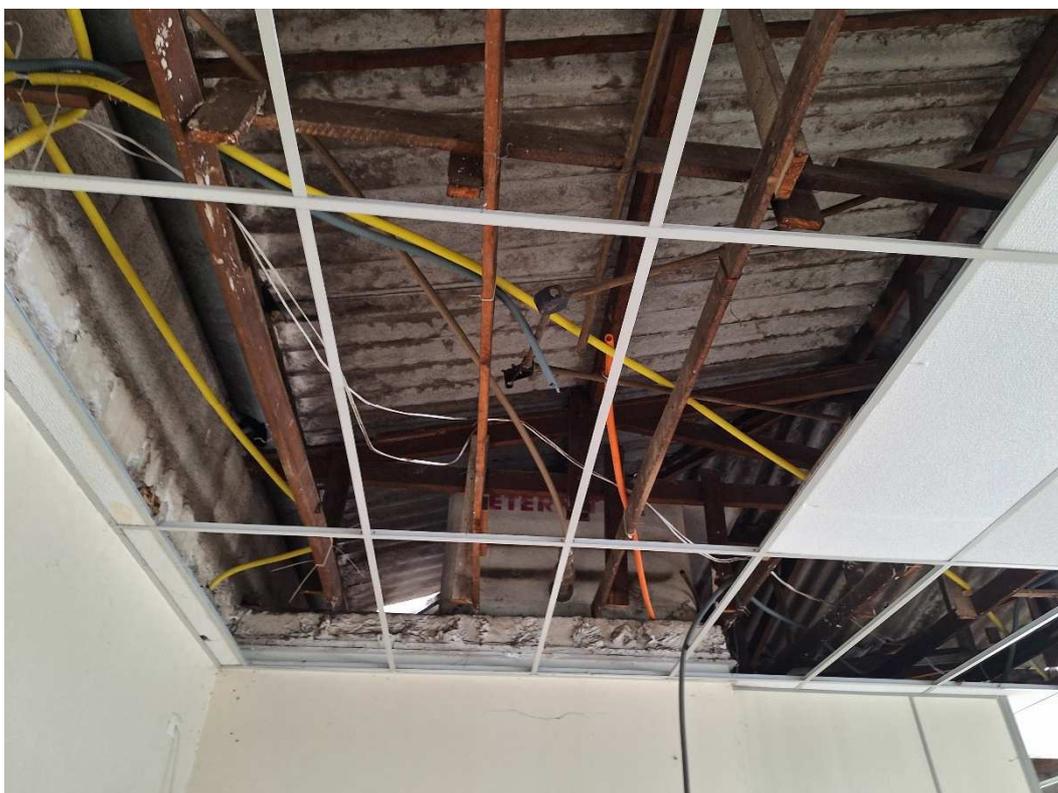
Fotografia 11 – Aspecto interno da área de escritório.



Fotografia 12 – Aspecto interno da área de escritório.



Fotografia 13 – Aspecto interno da área de escritório.



Fotografia 14 – Aspecto interno da área de escritório.



Fotografia 15 – Aspecto da fachada frontal do imóvel avaliado.



Fotografia 16 – Aspecto da fachada frontal do imóvel avaliado.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optamos pela adoção do **MÉTODO EVOLUTIVO**, em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

4.1. Avaliação do Valor do Terreno (V_T):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel, com a coleta de 06 (seis) ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação como **"FATOR OFERTA"**, com índice de **0,90**.
- b. **FATOR LOCALIZAÇÃO**: Consideramos o índice da Planta Genérica de Valores (PGV) elaborada pela Prefeitura Municipal de São Paulo das ofertas imobiliárias com a transposição destes índices para o índice do imóvel avaliado.

Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 0,90

Localização: 1.456,00

Elementos Comparativos Terrenos - Venda



Mapa de Localização dos Elementos Comparativos



Elemento 01 - Rua Neuchatel, nº 83 – Capela do Socorro

Elemento 02 – Rua João Pedro, nº 260 – Capela do Socorro

Elemento 03 - Rua Mar del Plata, nº 159 – Capela do Socorro

Elemento 04 - Rua João Pedro, nº 154 – Capela do Socorro

Elemento 05 - Rua Antônio, Mariano, nº 98 – Capela do Socorro

Elemento 06 - Avenida Leblon, nº 123 – Capela do Socorro

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço/Localização:

Rua Neuchatel, nº 83 – Capela do Socorro

Área:

2.000,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 4.000.000,00

Zoneamento:

ZEUa

Setor / Quadra / Índ. Fiscal (PGV):

S 095 Q 306 – IF = 1.497,00

Informante:

Lopes Imóveis

Tel.: (11) 3067-0064

Link da Oferta:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-2000-m-comercial-a-venda-regiao-2985297733.html>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 0,97

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço/Localização:

Rua João Pedro, nº 260 – Capela do Socorro

Área:

1.417,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 2.800.000,00

Zoneamento:

ZMa

Setor / Quadra / Índ. Fiscal (PGV):

S 095 Q 271 – IF = 1.413,00

Informante:

Lopes Imóveis

Tel.: (11) 3067-0064

Link da Oferta:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-socorro-sao-paulo-2998977517.html>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 1,03

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço/Localização:

Rua Mar del Plata, nº 159 – Capela do Socorro

Área:

487,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 1.000.000,00

Zoneamento:

ZMa

Setor / Quadra / Índ. Fiscal (PGV):

S 093 Q 013 – IF = 1.394,00

Informante:

Lopes Imóveis

Tel.: (11) 3067-0064

Link da Oferta:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-veleiros-regiao-de-interlagos-2985298114.html>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 1,04

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço/Localização:

Rua João Pedro, nº 154 – Capela do Socorro

Área:

1.822,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 3.300.000,00

Zoneamento:

ZMa

Setor / Quadra / Índ. Fiscal (PGV):

S 095 Q 271 – IF = 1.413,00

Informante:

Pro Habitar Imóveis

Tel.: (11) 5669-7944

Link da Oferta:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-sao-paulo-capela-do-socorro-1822m2-RS3300000/id-15406714/?gal=1>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 1,03

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço/Localização:

Rua Antônio, Mariano, nº 98 – Capela do Socorro

Área:

1.800,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 3.500.000,00

Zoneamento:

ZMa

Setor / Quadra / Índ. Fiscal (PGV):

S 095 Q 271 – IF = 1.415,00

Informante:

Ronaldo Farias Negócios Imobiliários

Tel.: (11) 5929-8989

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-veleiros-zona-sul-sao-paulo-1800m2-venda-RS3850000-id-2685947864/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 1,02

ELEMENTO COMPARATIVO 06



Endereço/Localização:

Avenida Leblon, nº 123 – Capela do Socorro

Área:

1.080,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 2.600.000,00

Zoneamento:

ZMa

Setor / Quadra / Índ. Fiscal (PGV):

S 093 Q 021 – IF = 1.530,00

Informante:

Ronaldo Farias Negócios Imobiliários

Tel.: (11) 5929-8989

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-veleiros-zona-sul-sao-paulo-1080m2-venda-RS2600000-id-2544141390/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 0,95

Relatório de Avaliação do Terreno

(Software Avalurb 5.1.)

1) Ident: CAPELA DO SOCORRO

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA LUIS ARROBAS MARTINS

Nº: 544

Complemento:

Bairro: CAPELA DO SOCORRO

Cidade: SÃO PAULO

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	4.000.000,00	2.000,00	2.000,00	0,90	0,97	1.746,00
2	2.800.000,00	1.417,00	1.976,01	0,90	1,03	1.831,76
3	1.000.000,00	487,00	2.053,39	0,90	1,04	1.921,97
4	3.300.000,00	1.822,00	1.811,20	0,90	1,03	1.678,98
5	3.500.000,00	1.800,00	1.944,44	0,90	1,02	1.785,00
6	2.600.000,00	1.080,00	2.407,41	0,90	0,95	2.058,33

F1: Oferta

F2: Localização

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	1.678,98
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	2.058,33
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	11.022,04
Amplitude total (R\$/m2):	379,35
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	94,84
Média aritmética (R\$/m2):	1.837,01
Mediana (R\$/m2):	1.808,38
Desvio médio (R\$/m2):	102,096977
Desvio padrão (R\$/m2):	135,787802
Variância (R\$/m2) ^ 2:	18.438,327104

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1638

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6299

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 7,39

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 1.755,18

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = **1.837,01**

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 1.918,83

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 4,45

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 4,45

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 1.561,46

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 1.837,01

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 2.112,56

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 1.000,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 1.837,01

VALOR TOTAL (R\$) = 1.837.010,00

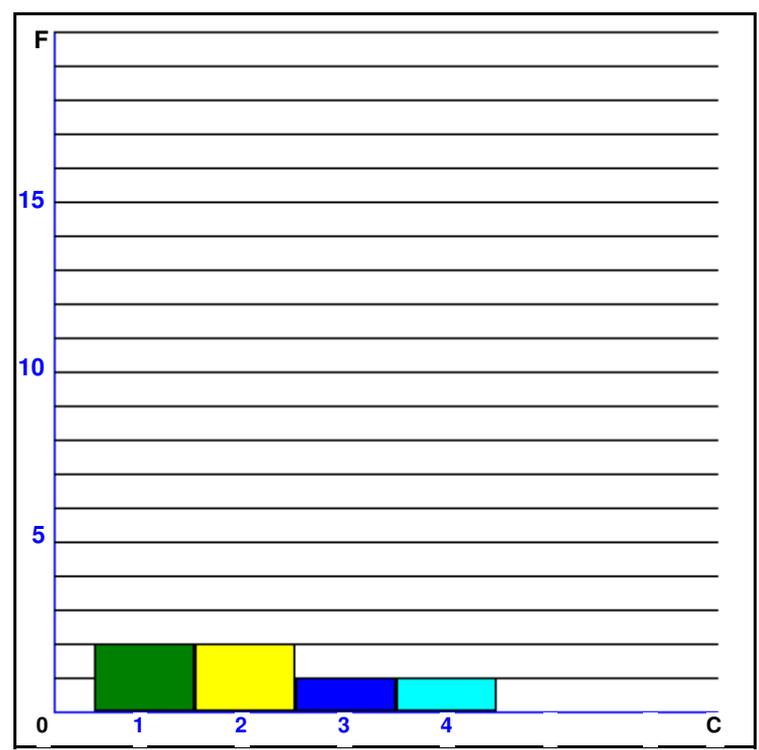
um milhão, oitocentos e trinta e sete mil, dez reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO: R\$ 1.837.010,00 (um milhão, oitocentos e trinta e sete mil, dez reais)

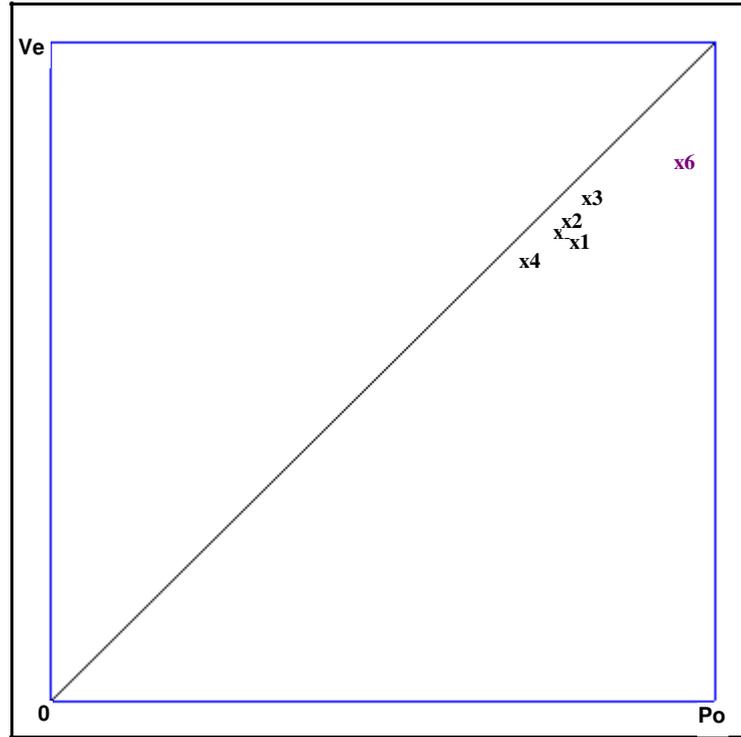
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



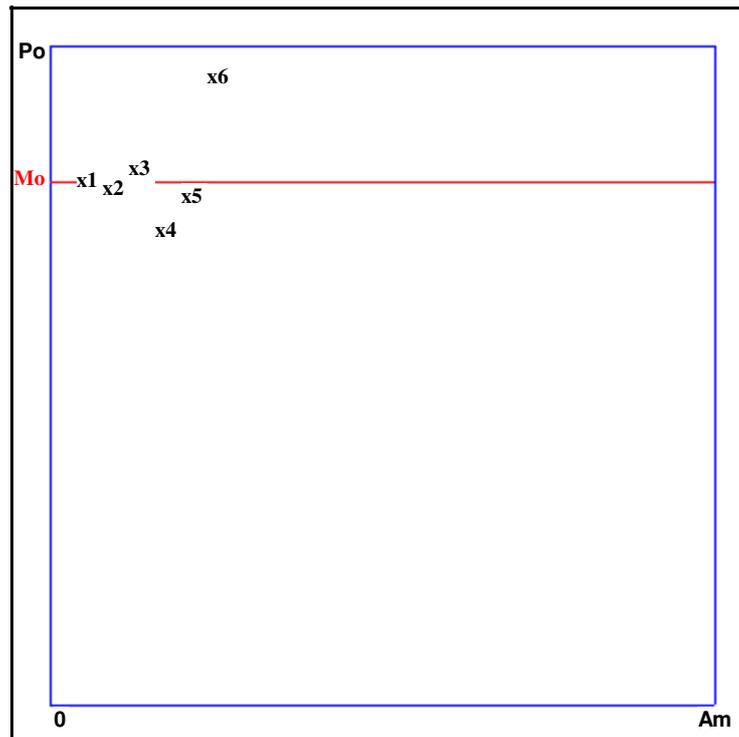
INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	1.678,98	1.773,82	2
2	1.773,82	1.868,66	2
3	1.868,66	1.963,49	1
4	1.963,49	2.058,33	1

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	2.000,00	1.746,00	0,87
2 -	1.976,01	1.831,76	0,93
3 -	2.053,39	1.921,97	0,94
4 -	1.811,20	1.678,98	0,93
5 -	1.944,44	1.785,00	0,92
6 -	2.407,41	2.058,33	0,86

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



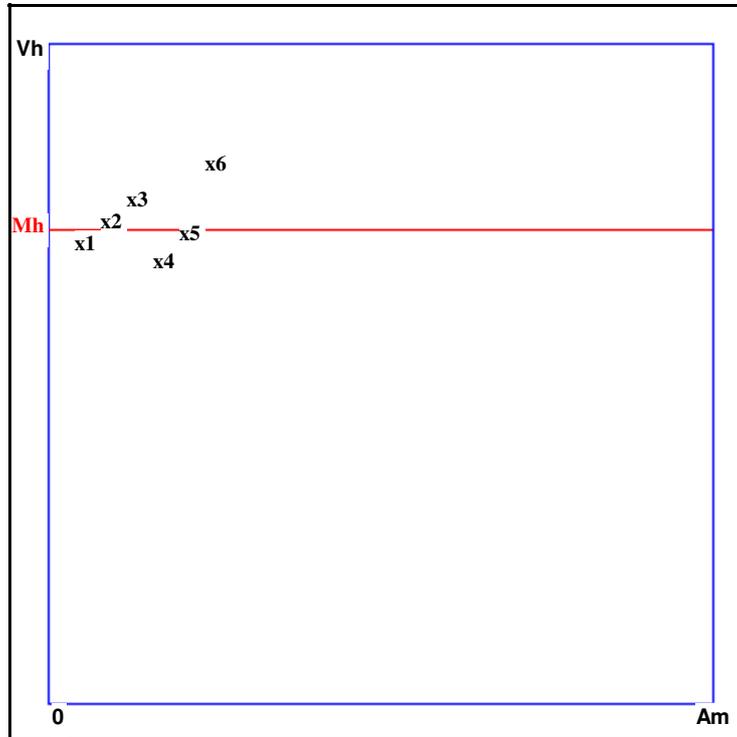
Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 2.032,07

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	2.000,00	32,074	1,58
2 -	1.976,01	56,068	2,76
3 -	2.053,39	21,314	1,05
4 -	1.811,20	220,877	10,87
5 -	1.944,44	87,629	4,31
6 -	2.407,41	375,334	18,47

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 1.837,01

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	1.746,00	91,007	4,95
2 -	1.831,76	5,250	0,29
3 -	1.921,97	84,964	4,63
4 -	1.678,98	158,028	8,60
5 -	1.785,00	52,007	2,83
6 -	2.058,33	221,327	12,05

Data: / / _____

4.2. Valor das Construções e Benfeitorias (V_c):

Na área objeto desta avaliação consta **01** (uma) **edificação**, consistente num **prédio de perfil logístico** com **02** (dois) pavimentos totalizando **1.098,00 m²** (um mil e noventa e oito metros quadrados) de **área construída**, cujas características construtivas estão demonstradas no **item 03** deste laudo.

A construção existente foi subdividida nas seguintes tipologias e características:

- **Galpão / Escritórios: 938,00 m²**, 02 pavimentos, sendo 769,00 m² no pavimento térreo (600,00 m² de área útil de armazenagem com pé direito útil de 4,00 metros) e 169,00 m² de escritórios no pavimento superior.
- **Cobertura: 160,00 m²**, cobertura padrão simples.

As construções existentes possuem **idade aparente de 54 anos** e **estado de conservação “necessitando de reparos importantes”**.

O cálculo do valor das construções e benfeitorias é dado pela seguinte fórmula:

$V_c = q_c \times A_c \times A_p \times f_{oc}$, sendo:

V_c = valor total da construção pelas suas partes levantadas.

q_c = custo unitário de benfeitoria, onde se estipulou como índice padrão o valor do metro quadrado das construções publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon SP correspondente ao valor R\$8N – Padrão Médio, adotando-se os valores publicados no mês de agosto de 2024 (última publicação), conforme segue:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2024

	R\$/m ²
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.008,55
Material	817,43
Despesas Administrativas	55,35
Total	1.881,33

(*) Encargos Sociais: 142,95%

O padrão das edificações existentes seguiu as premissas dos estudos **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – VEIU**, ambos publicados pelo **IBAPE SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Regional São Paulo**, e foi assim classificado:



Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação, onde foram considerados os seguintes aspectos:

	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
Ref.			
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.
d	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de Reparos Simples	18,10	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de Reparos Importantes	52,60	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



Ie/Ir*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Idade Aparente: 54 anos

Vida Útil: 60 anos

Idade em porcentagem de vida referencial: (54/60=0,90)

$K = (0,90 - \text{Alínea "f"}) = 0,119$

Fator depreciação: =0,20 + 0,119 x (1-0,20) = 0,295



Galpão / Escritório:

- Área construída: 968,00 m²
- N° de pavimentos: 02
- Padrão construtivo: Galpão Padrão Simples
- Valor R8 N / m²: R\$ 1.881,33 (Sinduscon - SP ref. mês de agosto de 2024)
- Índice Estudo VEIU – IBAPE – SP: 1,125
- Idade Referencial: 54 anos (Vida Útil Restante = 06 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de reparos simples a importantes (alínea “f”)
- Fator depreciação: =0,20 + 0,119 x (1-0,20) = 0,295

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA M ²	UND	VALOR R8N SINDUSCON AGOSTO 2024	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
GALPÃO	968,00	m ²	R\$ 1.881,33	GPS	1,125	54	G	60	6	0,295	R\$ 604.386,67

R\$ 604.386,67

Legendas:

- UND = Unidade de Medida
- GPS = Galpão Padrão Simples
- PAD = Padrão Construtivo
- IND = Índice Construtivo
- IA = Idade Aparente
- EC = Estado de Conservação
- VU = Vida Útil
- VR = Vida Útil Residual
- DEPR = Depreciação



Cobertura:

- Área construída: 160,00 m²
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Cobertura Padrão Simples
- Valor R8 N / m²: R\$ 1.881,33 (Sinduscon - SP ref. mês de agosto de 2024)
- Índice Estudo VEIU – IBAPE – SP: 0,071
- Idade Referencial: 54 anos (Vida Útil Restante = 06 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de reparos simples a importantes (alínea “f”)
- Fator depreciação: =0,10 + 0,119 x (1-0,10) = 0,207

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA M ²	UND	VALOR R8N SINDUSCON AGOSTO 2024	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
COBERTURA	160,00	m ²	R\$ 1.881,33	CPS	0,071	54	G	60	6	0,207	R\$ 4.423,99

R\$ 4.423,99

Legendas:

- UND = Unidade de Medida
- CPS = Cobertura Padrão Simples
- PAD = Padrão Construtivo
- IND = Índice Construtivo
- IA = Idade Aparente
- EC = Estado de Conservação
- VU = Vida Útil
- VR = Vida Útil Residual
- DEPR = Depreciação

Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Avaliação do Terreno:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	2
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	3
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					14

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 14 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

Avaliação de Construções e Benfeitorias:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Estimativa de custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização do custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização do custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
TOTAL DE PONTOS					6

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	9	6	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	Todos, no mínimo no Grau III	Todos, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 06 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 38 (trinta e oito) páginas, 16 (dezesesseis) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e 03 (três) anexos com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP.

Declara ainda que os profissionais e a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

São Paulo, 12 de setembro de 2024.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio - Diretor
VALIENGE BRASIL CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça n° TJSP 5.903



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52
Nº do Registro: 00A2105756

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001
Data de Cadastro: 28/12/2023
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18 Boleto nº 19400756 Pago em: 28/12/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15
Data de Início: 28/12/2023
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: ATÍLIO PIFFER
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000
Nº: 271
Complemento: CONJUNTO 53
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ Nº 42.586.916/0001-15

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13850413I00CT001	EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.	INICIAL	28/12/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil**

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Nº 000000867431



20230000867431

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO**Nome:**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

Pais de Diplomação: Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

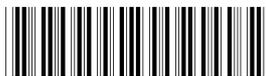
Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 10.550

11º Cartório de Registro de Imóveis

Comarca de Capital SP



11RI 02248255 0001

Etiqueta Arisp
S24090303114D

fls. 89

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:

CNM: 111179.2.0010550-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
10.550

ficha
1

São Paulo, 20 de julho de 1976.

IMÓVEL:- PRÉDIO situado a Avenida Friburgo, nº 364, e seu TERRENO, constante dos lotes 2 e 3 da quadra 26, da Vila Friburgo, Bairro do Rio Bonito, 32º Subdistrito-Capela do Socorro, medindo 20 m de frente; por 50 m da frente aos fundos, de cada lado, tendo nos fundos a largura da frente, com a área total de 1.000 m2, confrontando de ambos os lados e nos fundos com sucessores de George Massier.-Contribuinte:-095 285 0055.

PROPRIETÁRIOS:- NEWTON RODRIGUES, (R.G.749.462), do comércio, e s/mulher ETELVINA GAMA RODRIGUES, (R.G. 904.750), brasileiros, (CIC em comum 037 590 598); e, NELSON PICCOLO, do comércio, (R.G. 1.941.304), e s/mulher MARIA MAGDA RAVANELLI PICCOLO, (R.G. 1.922.629), CIC em comum 029 896 038), brasileiros, todos dom. n/ Capital.-

REGISTRO ANTERIOR:- 238.952 d/ Registro.- *NEYDE TIBIRICA REIS DE PAIVA*

NEYDE TIBIRICA REIS DE PAIVA
Oficial Maior Subst.

Av.1/10.550:- O imóvel acha-se gravado, com uma hipoteca, a favor de FIRST NATIONAL CITY BANK, para garantia da dívida de Cr.\$2.168.040,00, nos termos da inscrição nº 40.062, d/ Registro.-

Data da matrícula. *Vilma Calami*

VILMA CALEMI - Escr. Autentica

R.2/10.550:- Conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 23/05/75, arquivada sob nº 571.367/75, em data de 08/07/75, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, publicada no Diário Oficial do Estado, em 12/07/75, e requerimento de 13/05/76, e demais documentos apresentados, o imóvel foi

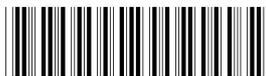
"continua no verso"

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939; e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

Verificador: Henrique Galdino Florencio

saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registadores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO SARNELLI LEMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2024 às 11:09, sob o número WSBO24703885964. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013552-35.2024.8.26.0564 e código NgW7YzG.



11RI 02248255 0001

Etiqueta Arisp
S24090303114D

fls. 90

CNM: 111179.2.0010550-42

matrícula
10.550

ficha
1
verso

transmitido, a título de CONFERÊNCIA DE BENS, a SERVFORMS S/A SERVIÇOS E FORMULÁRIOS CONTÍNUOS, (CGC. 62 919 204/0001-83), com sede n/ Capital, pelo valor de Cr. 2.000.000,00.-
Data da matrícula. *Vilma Calemi*

VILMA CALEMI - Escr. Autoriz.

Av.3/10.550:- Fica CANCELADA a hipoteca inscrita sob nº 40.062, referida na Av.1 d/ matrícula, nos termos do instrumento particular de = 08/02/79, por autorização do credor.
Data:- 23 de fevereiro de 1.979. *Rute Calemi Zandoná*

RUTE CALEMI ZANDONÁ Escriv. Autoriz.

Av.4/10.550:- Da escr. de 22/10/79, do 5º Cart. de Notas d/ Capital, (liv.1798, fls.48), e da Certidão Municipal nº 65 de 12/02/80 da PMSP verifica-se que a Avenida Friburgo, denomina-se atualmente AVENIDA = LUIZ ARROBAS MARTINS, e que o prédio nº 364 da mesma, corresponde ao atual nº 544.-
Data:- 22 de abril de 1.980. *Maria da Glória Cotrim Barbosa*

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

R.5/10.550:- Pela escr. referida na Av.4, o imóvel foi COMPROMISSADO em caráter irrevogável e irretroatável, a SERV IMÓVEIS ADMINISTRADORA DE BENS S/C LTDA., (CGC. 50.609.676/0001-55), pelo valor de - - = Cr.\$3.000.000,00, sendo Cr.\$1.500.000,00 já pagos, e o restante de = Cr.\$1.500.000,00, com vencimento para 13/03/80, na forma do título.-
Data:- 22 de abril de 1.980. *Maria da Glória Cotrim Barbosa*

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

R.6/10.550:- Por escritura de 27 de janeiro de 1.981, do 5º Cartório de Notas desta Capital, (livro 1.876, fls. 41), o imóvel foi VENDIDO a SERV IMÓVEIS ADMINISTRADORA DE BENS S/C LTDA., pelo valor de - - = Cr.\$3.000.000,00, em cumprimento ao compromisso objeto do R.5.-
Data:-17 de fevereiro de 1.981. *Maria da Glória Cotrim Barbosa*

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

R.7/10.550:- Por instrumento particular de 6 de outubro de 1982, do 4º Cartório de Notas de São Bernardo do Campo, deste Estado, livro= 66 folhas 149/151, o imóvel foi HIPOTECADO à FABRICA DE PAPEL SANTA THEREZINHA S/A, CGC. 61.101.895/0001-45, com sede nesta Capital, pa ra garantia da dívida contraída por GRAFICA SÃO LUIZ S.A. CGC. nº -

"continua na ficha 2"



11RI 02248255 0001

Etiqueta Arisp
S24090303114D

fls. 91

CNM: 111179.2.0010550-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
10.550

ficha
2

Continuação

61.405.858/0001-20, com sede em São Bernardo do Campo, neste Estado, e AGGS FORMULÁRIOS CONTINUOS LTDA, CGC. 27.184.431/0001-01, com sede em Jacarepaguá, Estado do Rio de Janeiro, no montante de - - - - - R\$60.000.000,00. Figura como interveniente hipotecante, a proprietária SERV IMÓVEIS ADMINISTRADORA DE BENS S/C LTDA, já qualificada.
Data:- 4 de novembro de 1982.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

Av.8/10.550:- Por requerimento de 06 de agosto de 1984, fica CANCELADA a hipoteca objeto do R.7 desta matrícula, em virtude da credora ter recebido de GRÁFICA SÃO LUIZ S/A, tudo o que lhe era devido.
Data:- 22 de agosto de 1984.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

R.9/10.550:- Por escritura de 22 de outubro de 1984, do 2º Cartório de Notas desta Capital, livro 1.367 folhas 275, o imóvel foi HIPOTECADO a INDUSTRIAS MATARAZZO DE PAPÉIS S/A, com sede nesta Capital, CGC. 51.935.849/0001-98, para garantia da dívida de - - - R\$105.000.000, pagáveis no prazo de 6 meses, na forma do título, - prevista a multa de 10%.
Data:- 27 de dezembro de 1984.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

Av.10/10.550:- Por instrumento particular de 06 de julho de 1992, procede-se o cancelamento do R.9 de hipoteca, por autorização das INDÚSTRIAS MATARAZZO DE PAPÉIS S/A.
Data:- 31 de agosto de 1992.

GIVALDO PEREIRA LUIZ, Escriv. Autoriz.

Av.11/10.550:- Por certidão expedida em 16 de março de 1993, - pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, relativa ao arquivamento do instrumento particular de alteração contratual de 31 de maio de 1987 sob o nº 419.437, em 15 de julho de --- 1987, e de conformidade com o requerimento de 12 de março de 1993, procede-se a presente para constar que a SERV-IMOVEIS - ADMINISTRADORA DE BENS S/C LTDA, CGC 50.609.676/0001-55, com sede na Rua Geraldo Flausingo Gomes, nº 78, 5º andar, nesta Capital, foi incorporada pela IBF - INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LIMITADA, CGC nº 61.405.858/0001-20, com sede na Rua Doutor Luiz Arrobas Martins, nº 544, Vila Friburgo, nesta Capital, passando o imóvel objeto desta matrícula a incorporar o patrimônio desta última, pelo valor de Cz\$9.977.297,77, ---

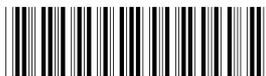
- continua no verso -

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO SARNELLI LEMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2024 às 11:09, sob o número WSBO24703885964. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrConferenciaDoc?to=ac, informe o processo 1013552-36.2024.8.26.0564 e código NgW7YzG.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 227899b3-abb1-4bdd-a197-92833686b52f



11RI 02248255 0001

Etiqueta Arisp
S24090303114D

fls. 92

CNM: 111179.2.0010550-42

matrícula
10.550

ficha
02
verso

inclusive o valor de outros bens.
Data:- 04 de maio de 1993.

JOSÉ DE FREITAS JULIANO NETO Escriv. Autoriz.

Av.12/10.550:- Por escritura de 19 de novembro de 1992, do 7º Cartório de Notas desta Capital, livro 4.928, fls. 258, procede-se a presente para constar que o imóvel confronta atualmente, pelo lado direito de quem da avenida olha, com o prédio nº 548, de propriedade de Suguru Edmatsu, pelo lado esquerdo, com o prédio 354, de propriedade de Luiz Rodrigues, e pelos fundos com os fundos dos prédios 60/66 e 90 da Rua Sion.
Data:- 04 de maio de 1993.

JOSÉ DE FREITAS JULIANO NETO Escriv. Autoriz.

R.13/10.550:- Por escritura de 19 de novembro de 1992, do 7º - Cartório de Notas desta Capital, livro 4928, fls. 258, IBF - / INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LTDA, CGC sob o número --- 61.405.858/0001-20, com sede na Avenida Alvaro Guimarães, 1020 Planalto, em São Bernardo do Campo, neste Estado, hipotecou o - imóvel, juntamente com outro, ao BANCO FRANCÊS E BRASILEIRO -- S/A, CGC nº 60.872.504/0001-23, com sede na Avenida Paulista, - 1318, nesta Capital, para garantia de todas as obrigações assumidas no contrato de mútuo nº 02669-3/92 de 19 de novembro de 1992, pelo qual a devedora contratou com o credor um mútuo de empréstimo de dinheiro no valor de Cr\$ 8.557.000.000,00, com - vencimento final para 18 de maio de 1993. Incluem-se na presente garantia, todas as suas acessões, melhoramentos e benfeitorias que vierem a ser acrescidas ao imóvel.
Data:- 04 de maio de 1993.

JOSÉ DE FREITAS JULIANO NETO Escriv. Autoriz.

Continua na ficha 03

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

saec

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO SARNELLI LEMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2024 às 11:09, sob o número WSBO24703885964. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10133552-36.2024.8.26.0564 e código NgW7YzG.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 227899b3-abb1-4bdd-a197-92833686b52f



11RI 02248255 0001

Etiqueta Arisp
S24090303114D

fls. 93

CNM: 111179.2.0010550-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulomatrícula
10.550ficha
03

Continuação

R.14/10.550:- Por mandado datado de 21 de novembro de 1997, do Juízo de Direito da 2ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional do Ipiranga, desta Capital, extraído dos autos (processo nº 196/93) da Ação de Execução Hipotecária movida pelo **BANCO FRANCES E BRASILEIRO S/A.**, já qualificado, contra **IBF - INDÚSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA**, já qualificada, verifica-se que o imóvel juntamente com outros foi PENHORADO, tendo sido dado à causa o valor de Cr\$ 173.383.433.060,00, e nomeado depositário **HAMILTON LUCAS DE OLIVEIRA**, RG 3.967.141.

Data:- 24 de março de 1998.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial-Substituto

Av.15/10.550:- Por Mandado de 27 de março de 2003 do Juízo de Direito da 4ª Vara e respectivo Ofício Cível de São Bernardo do Campo, deste Estado, expedido nos autos (Proc.1224/96) da ação de Falência de **IBF - INDÚSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA**, inscrita no CGC/IMF sob nº 61.405.858/0001-20, procede-se a presente para constar que foi declarada a falência da referida empresa, às 12:00 horas do dia 10/03/2000, por sentença proferida pela Sra. Dra. Maria de Fátima dos Santos Gomes, MMA. Juíza de Direito Titular da 4ª Vara Cível, tendo sido nomeado para o cargo Síndico Dativo, devidamente compromissado nos autos em 20/03/2000, o Dr. João Rogério Romaldini de Faria, RG nº 15.416.645 e CPF nº 140.538.668-12, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 115445, com escritório na Rua Pernambuco, 450, Centro, São Caetano do Sul, bem como, que por decisão de 15/09/2000, proferida pela MMA. Juíza Direito desta Quarta Vara Cível, foi desconstituída a personalidade jurídica da falida e das empresas **IBF DA AMAZÔNIA IMPRESSOS DE SEGURANÇA LTDA**, CGC nº 22.810.550/0001-09; **IBF FORMULÁRIOS E SERVIÇOS LTDA**, CGC nº 19.968.923/0001-95; **DCI INDÚSTRIA GRÁFICA E EDITORA S/A**, CGC 61.552.501/0001-75; **DCI EDITORA JORNALÍSTICA S/A**, CGC nº 52.849.569/0001-20; **S/A SHOPPING NEWS DO BRASIL EDITORA**, CGC nº 60.510.294/0001-23; e **EDITORA VISÃO LTDA**, CGC nº 44.069.367/0001-23; **HAMILTON LUCAS DE OLIVEIRA**, RG nº 3.967.141-SSP/SP e **TEREZINHA LUCAS DE OLIVEIRA**, RG nº 4.452.824-SSP/SP e CPF nº 205.920.948-04.

Data:- 11 de junho de 2003.

Esmeralda Cileme de A. Martins
Escrevente Autorizada

- Continua no verso -

Pág: 00005/ 00007



11RI 02248255 0001

Etiqueta Arisp
S24090303114D

fls. 94

CNM: 111179.2.0010550-42

matrícula
10.550

ficha
03

verso

Av.16/10.550:- INDISPONIBILIDADE (Prenotação nº. 1.118.030 – 15/06/2015)

Procede-se a presente averbação para ficar constando que, por decisão proferida pelo MM. Juízo do 2º Ofício Cível Central da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, nos autos do Processo n. 00058389119948260564, conforme Protocolo da Central de Indisponibilidade de Bens n. 201506.1015.00059060-IA-021, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de IBF INDÚSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº. 61.405.858/0034-99.**

Data: 23 de junho de 2015

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ANDRESSA CAMILA DOS SANTOS SILVA:39239615881
Hash: EA91EE09C72E2BBBA83B0DC500FB60DD
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.17/10.550 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação 1.182.305 - 11/04/2017)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da Décima Terceira Vara do Trabalho da Comarca de Curitiba - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Nona Região - Estado do Paraná - Processo nº. 00154199301309007, conforme Protocolo da CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS nº. 201703.3014.00262697-IA-580, foi decretado a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de IBF INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 61.405.858/0001-20.**

Data: 12 de abril de 2017.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
SANDRA APARECIDA DOS SANTOS:14654532889
Hash: 138FA872A76D354E76F7A8CA54E9C4CC
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.18/10.550 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº. 1.432.234 - 30/09/2022)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 12ª Vara do Trabalho da Comarca de Curitiba – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da Nona Região do Estado do Paraná - Processo nº 16990007019955090012, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens n. 202209.2112.02363095-IA-510, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de IBF INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LTDA, CNPJ/MF nº 61.405.858/0001-20.**

Data: 06 de outubro de 2022.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
SANDRA APARECIDA DOS SANTOS:14654532889
Hash: DF02F0D2BE1EC6DF6FDED43946AC707C
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA →

11ri

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Certidão emitida pelo SREI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO SARNELLI LEMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2024 às 11:09, sob o número WSBO24703885964 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013552-35.2024.8.26.0564 e código NgW7YzG.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 227899b3-abb1-4bdd-a197-92833686b52f

ANEXO 02

Certidão de Dados Cadastrais e Valor Venal (IPTU) Inscrição Imobiliária nº 095.285.0055-2

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 095.285.0055-2

Local do Imóvel:

R DOUTOR LUIS ARROBAS MARTINS, 544
VL FRIBURGO CEP 04781-001
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

RUA ALEGRE, 470
CEP 09550-250

Contribuinte(s):

CNPJ 61.405.858/0001-20 MASSA FALIDA IBF - IND BRAS DE FORMULARIOS LTD

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.000	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.000		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	1.098	Padrão da construção:	5-D
Área ocupada pela construção (m²):	693	Uso:	indústria
Ano da construção corrigido:	1974		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.623,00
- da construção:	1.824,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	1.451.612,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	781.074,00
Base de cálculo do IPTU:	2.232.686,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 10/12/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 11/09/2024

Número do Documento: 2.2024.003572224-6

Solicitante: MARCELO SARNELLI LEMOS (CPF 082.029.608-27)

ANEXO 03

Quadros 03 e 04 – Uso e Ocupação do Solo Lei Municipal nº 16.402 de 22 de março de 2016

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais				
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20	
ZEMP		0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40		
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZEIS	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZDE	ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZPI	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA	
		ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
	PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
ZPR			0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
ZER		ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
ZPDS		ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
ZEPAM		ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (l)		VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
			AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA	
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
AC-2		NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA		

Notas:

NA = Não se aplica

- (a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.
- (b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU.
- (c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.
- (d) O CAMáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.
- (e) O CAMáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.
- (f) O CAMáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).
- (g) O CAMáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).
- (h) O CAMáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).
- (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.
- (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.
- (k) Ver artigo 30 desta lei.
- (l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.
- (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	TRANSFORMAÇÃO									QUALIFICAÇÃO																			
			ZEU				ZEM		ZC			ZCOR (f) (g) (j)				ZM				ZEIS					ZDE		ZPI				
			ZEU	ZEUa	ZEUP	ZEUPa	ZEM	ZEMP	ZC	ZCa	ZC-ZEIS	ZCOR-1	ZCOR-2	ZCOR-3	ZCORa	ZM	ZMa	ZMIS	ZMISa	ZEIS-1	ZEIS-2	ZEIS-3	ZEIS-4	ZEIS-5	ZDE-1	ZDE-2	ZPI-1	ZPI-2			
NÃO RESIDENCIAL	nR1	nR1-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		
		nR1-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nR1-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nR1-4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nR1-5	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nR1-6	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-7	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-8	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-9	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-10	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-11	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-12	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-13	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-14	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-15	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-16	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO (h)	NÃO (h)	NÃO (h)	NÃO (h)	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados numa distância de até 500m (quinhentos metros) da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas observadas as disposições estabelecidas no artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Nos lotes localizados nas ZCOR-1 e ZCOR-2 inseridas no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lindeiros às ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas.
- (h) Observado o disposto no artigo 123 desta lei.
- (i) Atividade shopping center permitida somente nos lotes localizados na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego, nos termos do art. 362 e Mapa 11 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.
- (j) Nas zonas ZCOR a atividade abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes dependerá de anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento, bem como de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) medida a partir do perímetro externo do lote a ser ocupado pelo estabelecimento.
- (k) Nos parques inseridos em ZEPAM, a permissão de instalação de atividades de comércio e serviços e de espaços destinados a eventos fica condicionada à aprovação do órgão ambiental competente, ouvido o conselho gestor do parque ou, na ausência deste, do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES.

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	TRANSFORMAÇÃO									QUALIFICAÇÃO																	
			ZEU				ZEM		ZC			ZCOR (f) (g) (j)				ZM				ZEIS					ZDE		ZPI (d)		
			ZEU	ZEUa	ZEUP	ZEUPa	ZEM	ZEMP	ZC	ZCa	ZC-ZEIS	ZCOR-1	ZCOR-2	ZCOR-3	ZCORa	ZM	ZMa	ZMIS	ZMISa	ZEIS-1	ZEIS-2	ZEIS-3	ZEIS-4	ZEIS-5	ZDE-1	ZDE-2	ZPI-1	ZPI-2	
NÃO RESIDENCIAL	Ind-1a	Ind-1a-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1a-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1a-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1a-4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1a-5	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1a-6	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1a-7	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
	Ind-1b	Ind-1b-1	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1b-2	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1b-3	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1b-4	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1b-5	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1b-6	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		Ind-1b-7	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
Ind-1b-8	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados numa distância de até 500m (quinhentos metros) da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas observadas as disposições estabelecidas no artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Nos lotes localizados nas ZCOR-1 e ZCOR-2 inseridas no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lindeiros às ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas.
- (h) Observado o disposto no artigo 123 desta lei.
- (i) Atividade shopping center permitida somente nos lotes localizados na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego, nos termos do art. 362 e Mapa 11 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.
- (j) Nas zonas ZCOR a atividade abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes dependerá de anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento, bem como de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) medida a partir do perímetro externo do lote a ser ocupado pelo estabelecimento.
- (k) Nos parques inseridos em ZEPAM, a permissão de instalação de atividades de comércio e serviços e de espaços destinados a eventos fica condicionada à aprovação do órgão ambiental competente, ouvido o conselho gestor do parque ou, na ausência deste, do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES.

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	TRANSFORMAÇÃO									QUALIFICAÇÃO																		
			ZEU				ZEM		ZC			ZCOR (f) (g) (i)				ZM				ZEIS					ZDE		ZPI (d)			
			ZEU	ZEUa	ZEUP	ZEUPa	ZEM	ZEMP	ZC	ZCa	ZC-ZEIS	ZCOR-1	ZCOR-2	ZCOR-3	ZCORa	ZM	ZMa	ZMIS	ZMISa	ZEIS-1	ZEIS-2	ZEIS-3	ZEIS-4	ZEIS-5	ZDE-1	ZDE-2	ZPI-1	ZPI-2		
NÃO RESIDENCIAL	Ind-2	Ind-2-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	
		Ind-2-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-8	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-9	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-10	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-11	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-12	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-13	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-14	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-15	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados numa distância de até 500m (quinhentos metros) da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas observadas as disposições estabelecidas no artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Nos lotes localizados nas ZCOR-1 e ZCOR-2 inseridas no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lindeiros às ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas.
- (h) Observado o disposto no artigo 123 desta lei.
- (i) Atividade shopping center permitida somente nos lotes localizados na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego, nos termos do art. 362 e Mapa 11 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.
- (j) Nas zonas ZCOR a atividade abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes dependerá de anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento, bem como de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) medida a partir do perímetro externo do lote a ser ocupado pelo estabelecimento.
- (k) Nos parques inseridos em ZEPAM, a permissão de instalação de atividades de comércio e serviços e de espaços destinados a eventos fica condicionada à aprovação do órgão ambiental competente, ouvido o conselho gestor do parque ou, na ausência deste, do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO SARNELLI LEMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2024 às 11:09, sob o número WSB074703885964. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013552-35.2024.8.26.0564 e código NgW7YsZG.

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	PRESERVAÇÃO							ÁREAS PÚBLICAS E INTEGRANTES DO SAPAVEL					
			ZPR	ZER			ZPDS		ZEPAM (k)	AVP		AI		AC	
				ZER-1	ZER-2	ZERa	ZPDS	ZPDSr		AVP-1	AVP-2	AI	AIa	AC-1	AC-2
RESIDENCIAL	R	R1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2h-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2h-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2h-3	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2v-1	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2v-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2v-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2v-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		EHIS	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
EHMP	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO		
NÃO RESIDENCIAL	nRa	nRa-1	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-2	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-3	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-4	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nRa-5	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados numa distância de até 500m (quinhentos metros) da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas observadas as disposições estabelecidas no artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Nos lotes localizados nas ZCOR-1 e ZCOR-2 inseridas no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lindeiros às ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas.
- (h) Observado o disposto no artigo 123 desta lei.
- (i) Atividade shopping center permitida somente nos lotes localizados na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego, nos termos do art. 362 e Mapa 11 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.
- (j) Nas zonas ZCOR a atividade abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes dependerá de anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento, bem como de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) medida a partir do perímetro externo do lote a ser ocupado pelo estabelecimento.
- (k) Nos parques inseridos em ZEPAM, a permissão de instalação de atividades de comércio e serviços e de espaços destinados a eventos fica condicionada à aprovação do órgão ambiental competente, ouvido o conselho gestor do parque ou, na ausência deste, do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES.

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	PRESERVAÇÃO							ÁREAS PÚBLICAS E INTEGRANTES DO SAPAVEL						
			ZPR	ZER			ZPDS		ZEPAM (k)	AVP		AI		AC		
				ZER-1	ZER-2	ZERa	ZPDS	ZPDSr		AVP-1	AVP-2	AI	AIa	AC-1	AC-2	
NÃO RESIDENCIAL	nR1	nR1-1	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR1-2	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-3	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR1-4	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-5	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-6	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-7	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR1-8	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-9	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-10	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-11	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	
		nR1-12	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-13	NÃO	SIM (c)	SIM (c)	SIM (c)	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-14	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR1-15	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR1-16	NÃO (h)	NÃO (h)	NÃO (h)	NÃO (h)	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados numa distância de até 500m (quinhentos metros) da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas observadas as disposições estabelecidas no artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Nos lotes localizados nas ZCOR-1 e ZCOR-2 inseridas no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lindeiros às ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas.
- (h) Observado o disposto no artigo 123 desta lei.
- (i) Atividade shopping center permitida somente nos lotes localizados na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego, nos termos do art. 362 e Mapa 11 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.
- (j) Nas zonas ZCOR a atividade abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes dependerá de anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento, bem como de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) medida a partir do perímetro externo do lote a ser ocupado pelo estabelecimento.
- (k) Nos parques inseridos em ZEPAM, a permissão de instalação de atividades de comércio e serviços e de espaços destinados a eventos fica condicionada à aprovação do órgão ambiental competente, ouvido o conselho gestor do parque ou, na ausência deste, do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES.

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	PRESERVAÇÃO							ÁREAS PÚBLICAS E INTEGRANTES DO SAPAVEL							
			ZPR	ZER			ZPDS		ZEPAM (k)	AVP		AI		AC			
				ZER-1	ZER-2	ZERa	ZPDS	ZPDSr		AVP-1	AVP-2	AI	AIa	AC-1	AC-2		
NÃO RESIDENCIAL	nR2	nR2-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	
		nR2-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		nR2-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		nR2-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (a)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		nR2-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		nR2-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR2-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR2-8	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nR2-9	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	
		nR2-10	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	
		nR2-11	NÃO	SIM (c)	SIM (c)	SIM (c)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	
		nR2-12	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		nR2-13	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		nR2-14	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		nR2-15	NÃO (h)	NÃO (h)	NÃO (h)	NÃO (h)	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	
	nR3	nR3-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (e)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		nR3-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		nR3-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	
		nR3-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		nR3-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		nR3-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		nR3-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		nR3-8	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		nR3-9	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados numa distância de até 500m (quinhentos metros) da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas observadas as disposições estabelecidas no artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Nos lotes localizados nas ZCOR-1 e ZCOR-2 inseridas no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lindeiros às ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas.
- (h) Observado o disposto no artigo 123 desta lei.
- (i) Atividade shopping center permitida somente nos lotes localizados na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego, nos termos do art. 362 e Mapa 11 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.
- (j) Nas zonas ZCOR a atividade abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes dependerá de anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limitrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento, bem como de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) medida a partir do perímetro externo do lote a ser ocupado pelo estabelecimento.
- (k) Nos parques inseridos em ZEPAM, a permissão de instalação de atividades de comércio e serviços e de espaços destinados a eventos fica condicionada à aprovação do órgão ambiental competente, ouvido o conselho gestor do parque ou, na ausência deste, do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES.

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	PRESERVAÇÃO							ÁREAS PÚBLICAS E INTEGRANTES DO SAPAVEL							
			ZPR	ZER			ZPDS		ZEPAM (k)	AVP			AI		AC		
				ZER-1	ZER-2	ZERa	ZPDS	ZPDSr		AVP-1	AVP-2	AVP-3	AI	AIa	AC-1	AC-2	
NÃO RESIDENCIAL	Ind-1a	Ind-1a-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	Ind-1b	Ind-1b-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-8	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados numa distância de até 500m (quinhentos metros) da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas observadas as disposições estabelecidas no artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Nos lotes localizados nas ZCOR-1 e ZCOR-2 inseridas no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lindeiros às ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas.
- (h) Observado o disposto no artigo 123 desta lei.
- (i) Atividade shopping center permitida somente nos lotes localizados na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego, nos termos do art. 362 e Mapa 11 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.
- (j) Nas zonas ZCOR a atividade abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes dependerá de anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento, bem como de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) medida a partir do perímetro externo do lote a ser ocupado pelo estabelecimento.
- (k) Nos parques inseridos em ZEPAM, a permissão de instalação de atividades de comércio e serviços e de espaços destinados a eventos fica condicionada à aprovação do órgão ambiental competente, ouvido o conselho gestor do parque ou, na ausência deste, do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES.

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	PRESERVAÇÃO							ÁREAS PÚBLICAS									
			ZPR	ZER			ZPDS		ZEPAM (k)	AVP			AI		AC				
				ZER-1	ZER-2	ZERa	ZPDS	ZPDSr		AVP-1	AVP-2	AVP-3	AI	Ala	AC-1	AC-2			
NÃO RESIDENCIAL	Ind-2	Ind-2-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO		
		Ind-2-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		Ind-2-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		Ind-2-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		Ind-2-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		Ind-2-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-8	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-9	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-10	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-11	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-12	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-13	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-14	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-15	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados numa distância de até 500m (quinhentos metros) da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas observadas as disposições estabelecidas no artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Nos lotes localizados nas ZCOR-1 e ZCOR-2 inseridas no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lindeiros às ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas.
- (h) Observado o disposto no artigo 123 desta lei.
- (i) Atividade shopping center permitida somente nos lotes localizados na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego, nos termos do art. 362 e Mapa 11 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.
- (j) Nas zonas ZCOR a atividade abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes dependerá de anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento, bem como de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) medida a partir do perímetro externo do lote a ser ocupado pelo estabelecimento.
- (k) Nos parques inseridos em ZEPAM, a permissão de instalação de atividades de comércio e serviços e de espaços destinados a eventos fica condicionada à aprovação do órgão ambiental competente, ouvido o conselho gestor do parque ou, na ausência deste, do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES.