

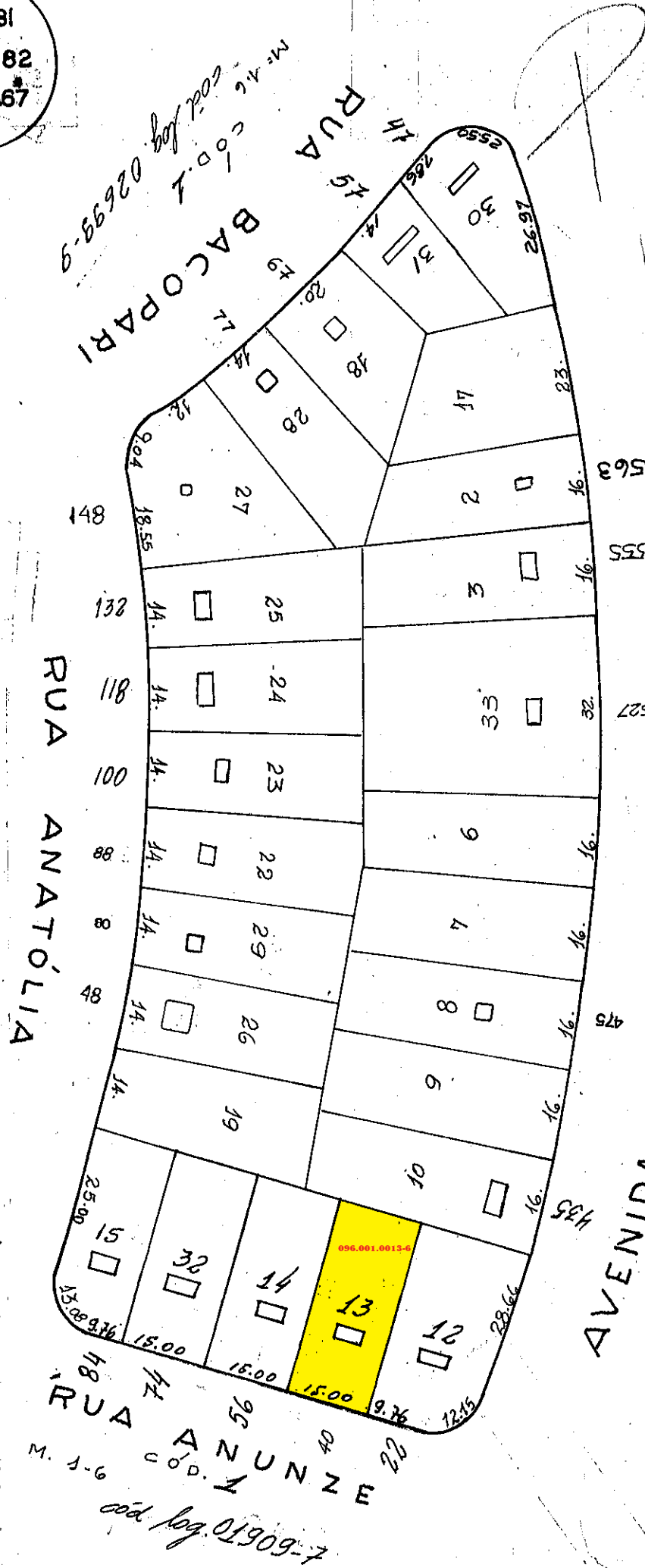
DESL. DAS Qs 85 e 87

QUADRA I

2ª ZONA

Revisão 1968
1970
1971-21.12.71
1972-28.3.72
Rev. 1.974-24/6/74
DARCIO
REV. 1975-MEM. 33097/75 13.9.75

ATE 1981
SETOR 82
QUADRA 67



Mem. 33.157/75
Rev. 1975 (21.8.75)
MEM. 33.289/76
REV. 1976-08.07.76
DAP. 43.002/77
Rev. 1978 (5.1.78)

1978 Pap. 43046/78 Jansen (13.12.78)
R. 1979. PAP. 43001/79
2. 2. 79. H
Rev. 1979-Rev. 43007/79
R. 79. Pap. 73002/79
20/11/79.
Rev. 81. PAP. 73004/80
7-7-80
Atu. 81 PAP. 73044/81
A. Z. B. J. M.
Atu. 83 Pap. 33014/83 (17.11.83)
Lourdes
Atu. 83 Pap. 33021/83 (7.2.84)
Lourdes

Pap. 33008/86
18.8.86
Pap. 23001/91 (17.04.91)
Atu. 97 06/01
ATU. 02 27/08 JULIANA
ATU. 02 18/12 CLÁ
ATU. 03 11/02 ROSA

ULTIMO
LOTE
33

Consulta Histórico da Edificação

Nro do Contribuinte:

096.001.0013-6

Local do Imóvel:

R ANUNZE,00040 ALTO DE PINHEIROS

CEP:

05470-010

Código do Logradouro:

01909-7

Mensagem:

Imóvel Regular no CEDI.

Data	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
17/10/1981		1979	1 -REGULAR	*****	15,00	530	353	1,0000
10/05/2017	L. 16.642/17	1979	1 -REGULAR	*****	15,00	530	353	1,0000



Início - Secretarias - Urbanismo e Licenciamento - Regionais / SP Mais Fácil



Encerrar

Consulta Preliminar - Informações de restrição do imóvel

Há restrições para o imóvel, conforme informações acima.

Para consultar imóveis com restrições de tombamento, [Clique aqui](#)

Para consultar o Cadastro Informativo Municipal (CADIN) da Prefeitura, [Clique aqui](#)

Caso o projeto implique em remoção de árvore(s), deverá ser obtida anuência/autorização da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente.

*Caso seu lote tenha abrigado indústria química, petroquímica, metalúrgica, farmacêutica, têxtil, tinturaria, montadora, depósito de resíduos, depósito de materiais radioativos, depósito de materiais provenientes de indústria química, aterro sanitário, cemitério, mineração, hospital ou posto de abastecimento de combustível, deverá ser consultado o Departamento de Controle da Qualidade Ambiental - DECONT - da Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA, nos termos dos artigos 37 e 137 da Lei Municipal nº 16.402/2016.

[Voltar](#) [Imprimir](#) [Solicitar Ficha Técnica](#) [Cancelar](#)

Copyright Expediente Fale Conosco SAC



Secretaria Municipal da Fazenda (S.F.)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	096	001	0013	6	* ?	Data 08/12/2023
---	----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	---

SQL	Valor	Endereço
096.001.0013.6	2.570.567,00	R ANUNZE, 00040 ALTO DE PINHEIROS 05470-010

Pesquisar

Limpar

Voltar

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R ANUNZE,40

SQL: 096.001.0013-6

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 16402/2016
ZER 1	ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL 1	0000	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU

DE = Despacho CTLU

PR = Pronunciamento CTLU

D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZER 1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,05
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,50
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,50
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	10
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

06/12/2023 19:17:19

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R ANUNZE,40

SQL: 096.001.0013-6

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Zona	Nota
ZER 1	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estatual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 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.

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

06/12/2023 19:17:19

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R ANUNZE,40

SQL: 096.001.0013-6

QUOTA AMBIENTAL – QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 5
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,25
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,29
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,37
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,46
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,50
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m²	0,57
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,4
FATORES: Drenagem (beta)	0,6

NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Notas

- (a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDSr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;
- (b) Quando a somatória da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior à 1,0 (um inteiro), a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente;
- (c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.

NA = Não se Aplica

HISTÓRICO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
LOCAL	019097	ANUNZE, R		29/04/2016	HISTORICO

Para verificar os demais quadros da Lei nº 16.402/16, acesse:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/>

Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública

Quadro 2A – Parâmetros de Parcelamento do Solo (dimensões de lote) por zona

Quadro 2B – Parâmetros de Parcelamento do Solo (sistema viário)

Quadro 4 – Usos Permitidos por Zona

Quadro 4A – Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos

Quadro 4B – Parâmetros de Incomodidade por zona

Para verificar o quadro da Lei 16.050/14, acesse:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/arquivos/>

Quadro 9 – Viário Estrutural

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

06/12/2023 19:17:19

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 096.001.0013-6

Local do Imóvel:

R ANUNZE, 40
ALTO DE PINHEIROS CEP 05470-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R ANUNZE, 40
ALTO DE PINHEIROS CEP 05470-010

Contribuinte(s):

CPF 271.540.908-71 SILVIA REGINA CASTANHO FERRO
CPF 503.163.898-20 LUIS AUGUSTO FERRO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	530	Testada (m):	15,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	530		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	353	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	215	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1979		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.904,00
- da construção:	2.662,00

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

- da área incorporada:	1.539.120,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	460.447,00
Base de cálculo do IPTU:	1.999.567,00

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 2023.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/03/2024, em

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

Data de Emissão: 08/12/2023

Número do Documento: 2.2023.022649882-1

Solicitante: POSSI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ 50.863.281/0001-84)





Imóveis
Advocacia
Seguros

AVALIAÇÃO DE VALOR COMERCIAL DE VENDA DE IMÓVEL

Endereço do imóvel: Rua Anunze, nº 40, Boaçava, São Paulo/SP.

Contribuinte: 096.001.0013-6.

Dados avaliativos:

Área do terreno: 530,00m².

Testada (fachada) tributada: 15,00 m.

Área total construída: 353,00 m².

Área ocupada: 215,00m².

Uso: Estritamente residencial.

Ano da construção: 1979.

Zona de uso: ZER-1.

Valor de referência: R\$ 2.570.567,00

Avaliação de valor comercial para venda, para pagamento a vista:

Valor Global da avaliação: R\$ 3.179.000,00 (três milhões, cento e setenta e nove mil reais).



Imóveis
Advocacia
Seguros

Considerações: Localização, zoneamento, potencial comercial, melhoramentos públicos, transportes, padrão das construções no local, estado de conservação do imóvel, pesquisa de mercado no local e adjacências.

São Paulo, 08 de dezembro 2023

Daniela Matias Bernardino
p/ Possi Empreendimentos Imobiliários
Creci 4516-J
CNPJ: 50.863.281-0001-84

Francisco de Assis Ferreira da Silva
Creci 92.578-F
CPF: 011.264.128-80

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: DA7579D9F71B43848514D645EBAB60D3

Status: Concluído

Assunto: Laudo de avaliação valor de venda - RUA AZUNE 40

Envelope fonte:

Documentar páginas: 13

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 2

Rubrica: 24

Remetente do envelope:

NATÁLIA RODRIGUES RODRIGUES LIMA DE PAIVA

R PADRE JOSE DE ANCHIETA, 430 - BAIRRO:

SANTO AMARO

SÃO PAULO, SP 04.742-000 Brazil

locacao02@grupopossi.com.br

Endereço IP: 179.209.141.146

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Rastreamento de registros

Status: Original

08/12/2023 09:27:19

Portador: NATÁLIA RODRIGUES RODRIGUES

LIMA DE PAIVA

locacao02@grupopossi.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

FRANCISCO DE ASSIS FERREIRA DA SILVA

assis@grupopossi.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:

FRANCISCO DE ASSIS FERREIRA DA SILVA

08402FE4BDF940F...

Registro de hora e data

Enviado: 08/12/2023 09:45:18

Visualizado: 08/12/2023 10:05:43

Assinado: 08/12/2023 10:09:50

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.209.141.146

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Daniela Matias Bernardino

danymatias@yahoo.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

Daniela Matias Bernardino

BC9967F8F38B47F...

Enviado: 08/12/2023 10:09:55

Visualizado: 08/12/2023 10:29:01

Assinado: 08/12/2023 10:29:25

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 179.209.141.146

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

ÉLIO

Copiado

Enviado: 08/12/2023 10:29:29

eliojunior1963@gmail.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	08/12/2023 09:45:18
Entrega certificada	Segurança verificada	08/12/2023 10:29:01
Assinatura concluída	Segurança verificada	08/12/2023 10:29:25
Concluído	Segurança verificada	08/12/2023 10:29:30
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Detalhes do(a) Corretor(a)



Francisco de Assis Ferreira da Silva

CRECI : 092578-F

Data de Inscrição : 24/11/2009

Situação : Ativo

E-Mail Oficial : assissilva@creci.org.br

Telefones

(11) 4237-8190

(11) 98292-7555

(11) 3680-0079

AM IMÓVEIS.

São Paulo, 11 de dezembro de 2023.

ILMO. SR.
ÉLIO SILVEIRA.
SÃO PAULO-SP.

Prezado Sr:

Por solicitação de Vossa Senhoria na avaliação de imóvel para venda, com endereço abaixo, em São Paulo, vimos através desta, informá-lo que foram considerados os seguintes fatores:

ZONEAMENTO- Zona Residencial.

LOCALIZAÇÃO-RUA ANUNZE, Nº40, ALTO DE PINHEIROS

TIPO DE CONSTRUÇÃO- SOBRADO RESIDENCIAL.

IDADE DO IMÓVEL – ANTIGO – ANO CONSTRUÇÃO -1979

CONSERVAÇÃO - REGULAR –

CONDIÇÃO ATUAL DO MERCADO:

RETRAÍDO / ESTÁVEL.

Assim sendo, o objeto da avaliação consiste em um sobrado para residência, com 353m² de área construída em terreno de 530m² com 15 m de frente para a rua Anunze. O imóvel está cadastrado na PMSP, 1ª Subdivisão da zona urbana, São Paulo e o contribuinte sob o nº096.001.0013-6. Considerando média de preços na região foi apurado o seguinte:

VALOR DE VENDA = R\$3.000.000,00 (Três milhões de reais).

Sem mais para o momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

AM IMOVEIS LTDA
CNPJ 33.089.128/0001-22
CRECI - J-40.531- CRECI-F-12.649

CRECI 2ª Região - SP

VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil

Filiação: **AMADEU MARTINS PAES**
MARIA LETICIA MARTINELLI PAES

Naturalidade: **SOLTEIRO - SP**
Data de Nascimento: **11/03/1958**

RG: **7462722 SSP - SP**
CPF: **919.081.168-20**

Via: **1º via**
Data de Inscrição no CRECI: **26/01/1978**

Jose Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: **VQQLR3**

Arthur Bojajian
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

IDENTIDADE

PROFISSIONAL 2023

CRECISP 012649



ARMANDO MARTINELLI PAES



VALIDADE

05/04/2024

São Paulo, 10 de Dezembro de 2023.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão de avaliação, quanto ao valor de comercialização do imóvel situado à R ANUNZE, 40 , descrito abaixo:

Trata-se de um imóvel com área incorporada de 530m² e área construída de 353m² cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo através do contribuinte de nº 096.001.0013-6.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, e considerando a sua localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, média de preços da região e estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 2.800.000,00 (Dois milhões e oitocentos mil reais).

O preço acima foi calculado para pagamento à vista, ou no máximo em seis parcelas contadas da data do sinal, o que no mercado de hoje em dia, não alterada significativamente o valor do mesmo. É de se esperar também que uma oferta em valores parecidos com margem entre cinco a dez por cento, deve ser levada em conta.

O método utilizado para chegarmos no valor acima é o da comparação com as ofertas de imóveis similares, e quando não o são, utilizamos os valores por metro quadrado da área incorporada e a do terreno e nos servimos de um fator de redução da ordem de trinta por cento, pela proximidade de uma comunidade carente e de uma circulação indesejada de pessoas sob efeitos de drogas, e ou pedintes. .

Sendo o que nos apresenta para o momento, subscrevemo-nos, mui;

Atenciosamente,



Daniel A Costa Silva
CPF 321.253.508-31
CRECI-SP 255.786-F

CRECI 2ª Região - SP

VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil

Filiação: GENEVAL JOSÉ DA SILVA

MARLENE DA COSTA SILVA

Naturalidade:

SAO PAULO - SP

Data de Nascimento:

22/08/1983

RG:

34558776-5 SSP - SP

CPF:

321.253.508-31

Via:

1º via

Data de Inscrição no CRECI:

01/11/2022

Jose Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Arthur Bojajian
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: B8SYZR

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO



IDENTIDADE

PROFISSIONAL 2023

CRECISP 255786



DANIEL APARECIDO DA COSTA SILVA



VALIDADE

05/04/2024

Daniel Aparecido da Costa Silva