



Lauda de Avaliação de Glebas Urbanas



Vista panorâmica de Mogi das Cruzes

**Processo de Execução de Título Extrajudicial
Nº 1013816-60.2016.8.26.0361**

**Exequente: Banco Safra S.A.
CNPJ: 58.160.789/0001-28**

**Executados: Carbinox e Comercio e Outros
CNPJ:53.261.533/0001-93**



Sumário

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E DADOS DO IMÓVEL	4
1.1 - A – Matricula 44.440, com área de 11.503,63 m².	4
1.2 - B – Matricula 44.441, com área de 14.237,63 m².....	4
2 – VISTORIA.....	6
2.1 - Gleba – a-2 – matricula 44.440	9
2.2 – Vistoria – Benfeitorias.	10
2.2.1 – Benfeitoria 1 – Baia e galinheiro.	11
2.2.2 – Benfeitoria 2 – Pavilhão antigo – seleção de uva.	12
2.2.3 – Benfeitoria 3– Galpão / cômodo.	14
2.2.4 – Benfeitoria 4– Comodo.	15
2.2.5 – Benfeitoria 5– Residência.	16
2.2.6 – Benfeitoria 6– Galpão Antigo de beneficiamento de produtos agrícolas.	17
2.2.7 – Benfeitoria 7 – Construção utilizada como deposito e garagem em anexo	18
2.3 – gleba b-2 – matricula 44.441.....	21
2.3.1 – fotos demonstrativas da gleba.	22
3 – Caracterização da região.....	25
3.1 – aspectos fisicos :	25
3.2 – ocupação:.....	25
3.3 – melhoramento publico:.....	25
4 – ZONEAMENTO URBANO.	26
5 – ZONEAMENTO E CÓDIGO FLORESTAL -.....	27
5.1 – Mata atlântica:.....	27
5.2 - Áreas de preservação permanente – app.....	29
5.3 - código florestal - art. 2º.....	31



5.4 -apa – área de proteção ambiental da várzea do rio tietê.....	32
5.5 - Seção II Da Zona de Ocupação Preferencial ZOP	35
5.6 -Seção III da zona de ocupação condicionada zoc	35
5.7 - eixo de dinamização urbana	37
5.8 - Análise física:	38
6 – BREVE RELATO SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO.....	38
Pesquisa aponta aumento nos preços dos imóveis em Mogi - 11 de maio de 2018.	39
7 – TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	42
8 – AVALIAÇÃO	43
8.1 - metodologia	43
8.1.1 métodos comparativo direto.....	44
8.1.2 Critério de elaboração.	45
8.1.3 valores de venda.....	46
8.1.4 formulas estatísticas utilizadas	46
9 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS.....	48
9.1 - Grau de fundamentação e precisão	54
9.1.1 Fundamentação para a utilização do valor adotado para obtenção do valor final da gleba de matrícula 44.440.....	54
10 –IMAGENS DOS ELEMENTOS COLETADOS.....	58
11 - QUESITOS APRESENTADOS NO PROCESSO FOLHAS 440 A 444 E SUAS RESPECTIVAS RESPOSTAS.....	60
12. TERMO DE ENCERRAMENTO	70



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E DADOS DO IMÓVEL

Conforme Decisão (Fl.776), o MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Civil do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes, Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo e na forma da lei, nomeia o Eng. Civil e Perito Sr. Milton Fernando Barbosa, que proceda a AVALIAÇÃO dos imóveis de matrículas Nº.44.440, com área de 11.503,63 m² e 44.441 com área de 14.237,63 m² do 1º Oficial de Registro de imóveis desta comarca, de propriedade do executado.

Matrícula 44.440, conforme averbação AV-08, da como existência do processo de execução supra citado, tendo como coproprietários o Sr.Ettore Di Pieri Filho e Iwao Oya , sendo proprietários de 50% do imóvel desta matrícula .

Pela averbação – AV-09 – com o título de PENHORA datada de 05 de junho de 2018, a parte ideal de 50% pertencente ao Sr. Iwao Oya e Margarete Akemi Oya foi penhorada como garantia de pagamento de dívida junto ao banco SAFRA S/A.

Segue descrição dos imóveis:

1.1 - A – Matrícula 44.440, com área de 11.503,63 m².

Imóvel situado na Av. Lothar Waldemar Hoelme, Nº.2.420 – do Bairro Jardim Rodeio, Município de Mogi das Cruzes-SP

Pela escritura apresentada e averbação (AV-02) e R-6, o referido imóvel foi vendido para Sr.Iwao Oya e Margarete Akemi Oya.e Sr.Juliano Jun Abe, em novembro de 2012.

TOPOGRAFIA: Plana.

AGUADA: Fundos divisa com o rio Tiete.

APP: Existente.

CERCAMENTO: Onde existe cerca com arame farpado dos mesmos estão precários e deteriorados.

OCUPAÇÃO: No dia da visita, verificou-se que o Sr. Edison Naniwa, ocupa um dos imóveis como moradia, e o restante dos imóveis para depósitos e baias para Equinos. No total foram observadas 7 unidades construtivas entre galpões rústicos e imóveis de estrutura de alvenaria em diversos padrões e nível de deterioração.

1.2 - B – Matrícula 44.441, com área de 14.237,63 m²

Imóvel situado na Av. Lothar Waldemar Hoelme, S/Nº. localizado do outro lado da mesma avenida e em frente ao imóvel de matrícula 44.440,

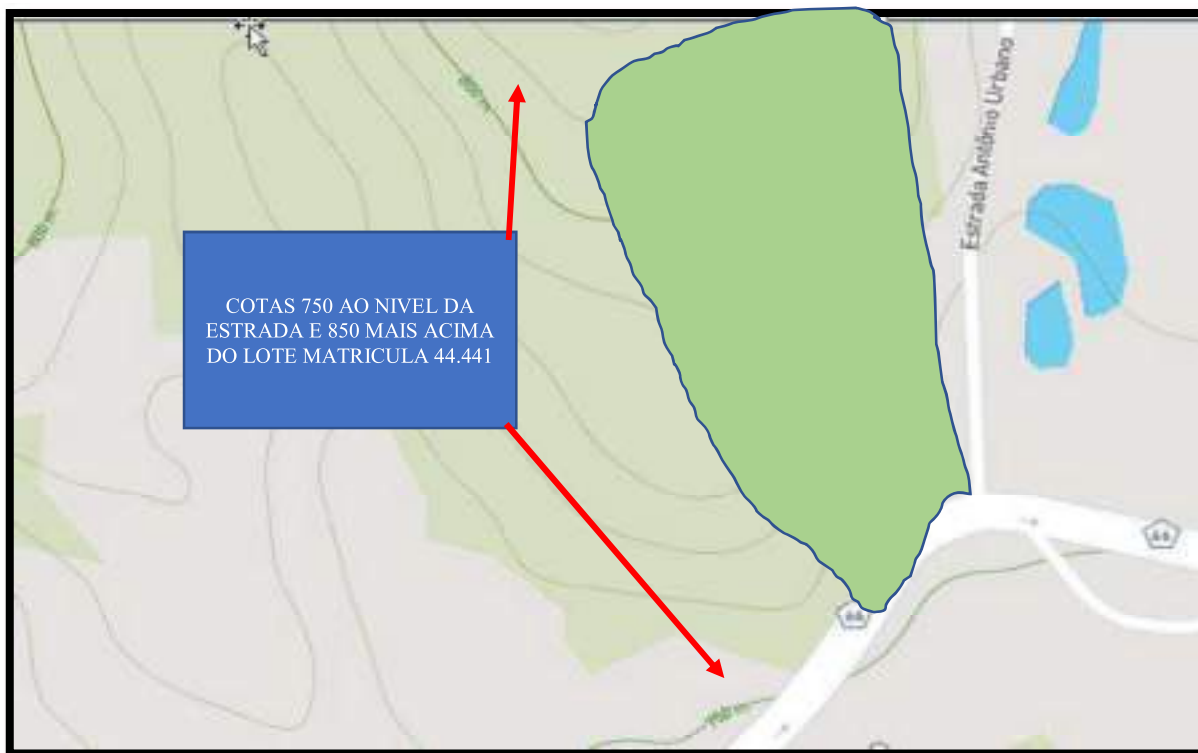


Conforme Matrícula 44.441, menciona na averbação 03 e R-7(VENDA), o referido imóvel foi vendido ao Sr. Iwao Oya e sua esposa Margarete Akemi Oya e Juliano Jun Abe.

A matrícula menciona também na averbação – AV-010, (PENHORA), tendo como exequente o BANCO SAFRA SA e como executado a empresa: CARBINOX INDUSTRIA E COMERCIO LTDA.

Tal penhora corresponde a parte ideal de 50% do imóvel de propriedade de Iwao Oya e Margarete Akemi Oya, como garantia de pagamentos de dívidas.

Figura 1 -TOPOGRAFIA: Active e Declive. Matrícula 44.441



A figura acima demonstra o grau de aclive existe nesta gleba. Mostrando uma diferença de 50 metros entre as cotas de altitude.

AGUADA: Inexistente.

CERCAMENTO: Onde existe cerca com arame farpado os mesmos estão precários e deteriorados, e em algumas partes inexistentes.

OCUPAÇÃO: Praticamente 80 % do imóvel está ocupado com floresta nativa, e parte em regeneração após abandono. Pelo relato do Sr. Edison, antigamente era um parreiral comercial.

Pertencentes ao Bairro Jardim Rodeio no Município de Mogi das Cruzes.



Figura 2 – Localização das GLEBAS pelo google. Glebas matriculas 44.440 e 44.441



2 – VISTORIA

Na data de 30 de setembro de 2019, as 10:00 hs foi executada a vistoria Técnica através de visita in loco, sito a Av. Lothar Waldemar Hoehne, Nº.2.420 e S/Nº. situados no bairro denominado Loteamento Rodeio, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação do imóvel, conforme certidão de Ato Ordinário, constante de Folha de Nº.825 do referido processo.

A vistoria foi executada nos dois imóveis de matrículas 44.440 e 44.441. Em horário marcado pelo Ato Ordinário, as partes, comunicadas anteriormente da data e hora, fizeram-se presentes:

- Assistente Técnico do Banco Safra, Sr. Engº. Cesar Brito da Silva
- Sra. Livia Iwao, filha do Sr. Iwao Oya, proprietário.
- Sra. Engª. Ivete Matiussi Ramalho, avaliadora por parte do Sr. Iwao Oya.
- Engº. Agrônomo Soline Flexa Marinho – Assistente do Sr. Perito Milton Fernando Barbosa



Foto 1 – Grupo de profissionais intimados a comparecer no dia 30 de setembro de 2019



Fomos recebidos e acompanhados pelo Sr. Edison Naniwa, morador nessa propriedade de matrícula 44.440.

Figura 3 – Localização dos lotes pelo street map.





Figura 4 – Localização dos lotes pelas coordenadas geográficas.

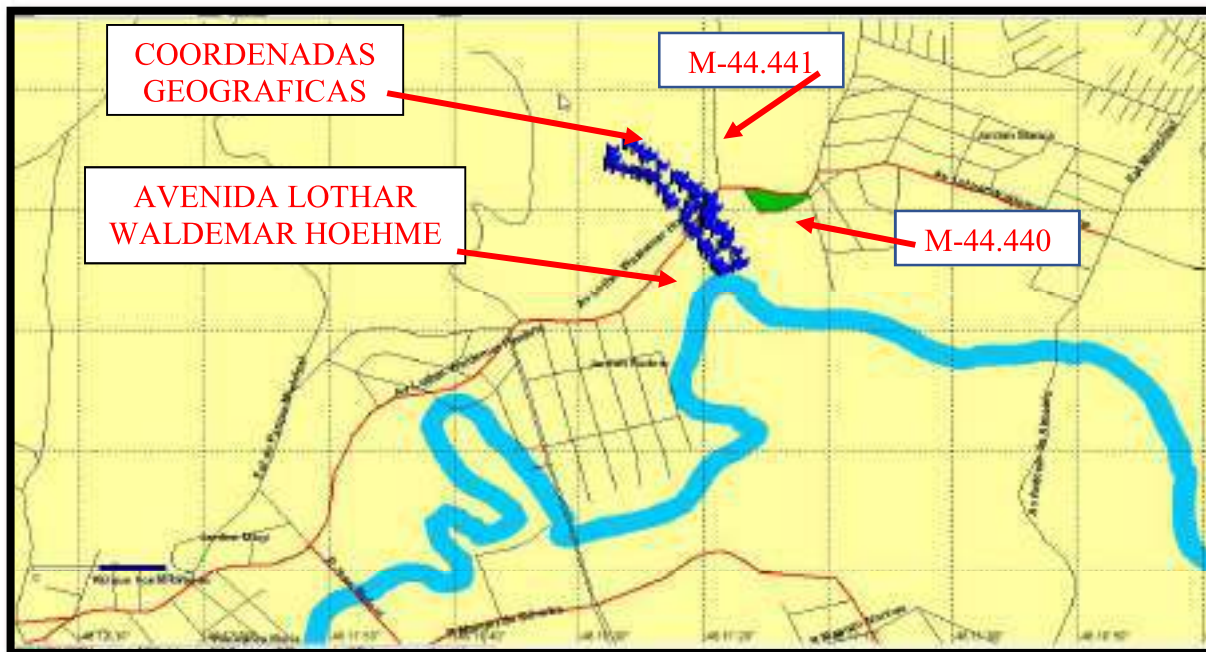


Figura 5 – Localização do lote MATRICULA 44.441 pelas coordenadas geográficas

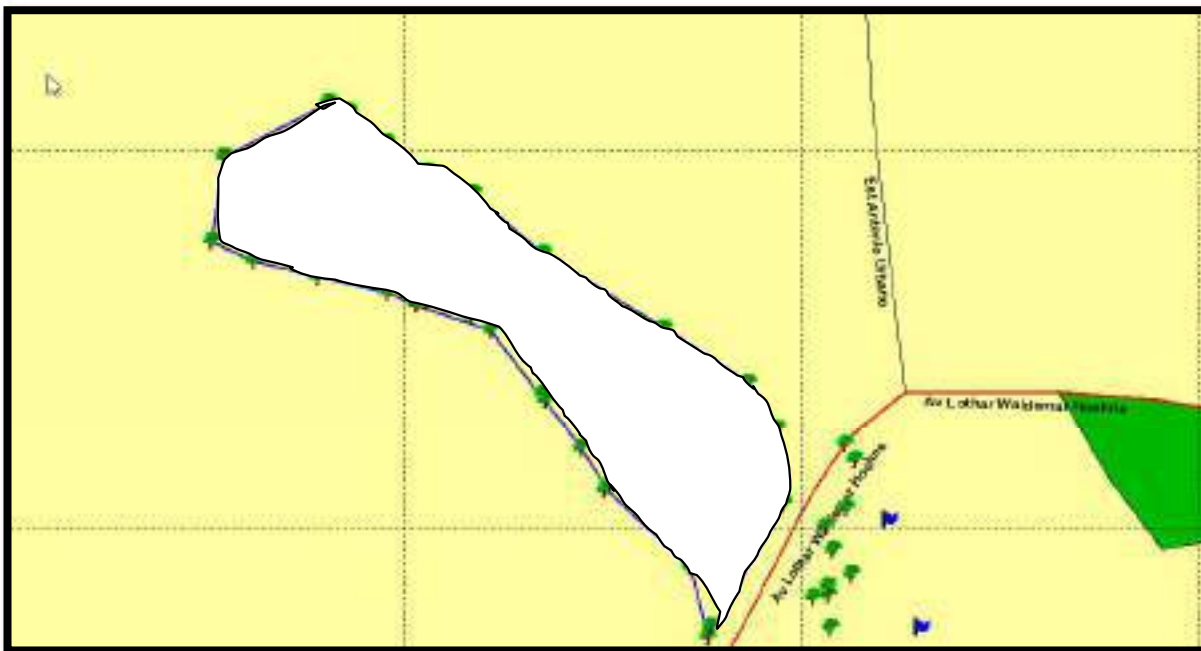




Figura 6 – Localização do lote MATRICULA 44.441 pelas coordenadas geográficas - GOOGLE



No levantamento pelo GPS na Matricula 44.441, não foi possível delimitar e medir a área, porque não foi possível determinar com precisão os limites da gleba.

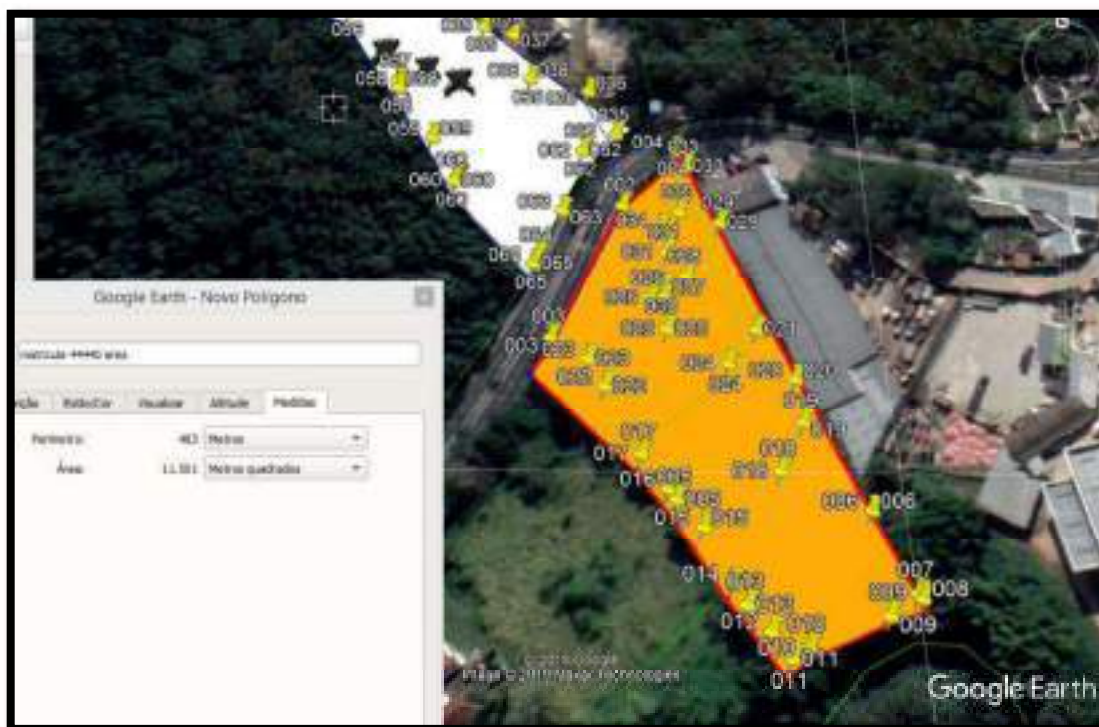
2.1 - Gleba – a-2 – matricula 44.440

Quadro -01 – Informações sobre a gleba

GLEBA A-2 - MATRICULA 44.440			
INSCRIÇÃO MUNICIPAL		11.027.020.000-0	
LOTEAMENTO		RODEIO	
PERIMETRO		URBANO	
ENDEREÇO	Av.Lothar Waldemar Hoehne, 2420 - Mogi das Cruzes - SP		
AREA TOTAL	m²	11.503,63	100%
APP - AREA APROXIMADA	m²	3.250	28,25%
CONSTRUÇÃO - BENFEITORIAS	m²	494	4,29%
MEDIDAS DAS FACES(Fonte:Matricula)			
TESTADA	m	94,31	
LATERAL.DIREITA	m	144,64	
LATERAL ESQUERDA.ESQUERDA	m	99,25	
FUNDOS	m	56,18	



Figura 7 – Localização do lote DE MATRICULA 44.440 pelo GOOGLE



Nesta figura acima a área foi calculada unindo as coordenadas coletadas no dia da visita. Existe uma margem de erro gerado pelo próprio GPS.

Foto 2 – Portão de acesso à gleba de matricula 44.440.



2.2 – Vistoria – Benfeitorias.

Foram observadas benfeitorias apenas no imóvel de matricula Nº.44.440. Abaixo Discriminadas e fotografadas.



Figura - 8 – Foto Aérea retirada de documento da Prefeitura



OBS: Por essa figura fica demonstrado as benfeitorias abaixo discriminadas.

2.2.1 – Benfeitoria 1 – Baia e galinheiro.

Fotos 3 e 4 – Estado de conservação precário.





2.2.2 – Benfeitoria 2 – Pavilhão antigo – seleção de uva.

Foto 5 e 6 – Estado de conservação precário



OBS: Detalhe do telhado com telhas afundadas, devido a deterioração das estruturas de madeira

Foto 7 e 8 – Estado de conservação precário





Foto 9 – Estado de conservação precário e estrutura de madeira já deteriorada.



Foto 10 – Estado de conservação precário vista interna.



Foto 11 – Estado de conservação precário vista interna 2





2.2.3 – Benfeitoria 3– Galpão / cômodo.

Foto 12 – galpão.



Foto 13 – galpão interno



Foto 14 – galpão interno - padrao construtivo simples.





Foto 15 – galpão. Comodo vista externa - padrao construtivo simples



2.2.4 – Benfeitoria 4– Comodo.

Fotos 16 e 17 – Comodo utilizado como deposito, com teto de madeira – lambri.





2.2.5 – Benfeitoria 5– Residência.

Foto 18 – Residência utilizada atualmente.



Foto 19, 20 – Residência utilizada atualmente, parte externa.





Foto- 21 – Residência utilizada atualmente, parte externa.



2.2.6 – Benfeitoria 6– Galpão Antigo de beneficiamento de produtos agrícolas.

Foto 22 – Visão externa do galpão -



Foto 23– Visão externa do galpão, janela de madeira deteriorada





2.2.7 – Benfeitoria 7 – Construção utilizada como depósito e garagem em anexo

Foto 24 – Anexo ao Galpão utilizado como Garagem.



Foto 25 e 26 – Anexo ao Galpão





Fotos 27, 28 e 29– Áreas externas ao depósito



Fotos 30 e 31 – Data do ano construtivo, portanto com 72 anos.





Fotos 32 e 33– Parte das Benfeitorias utilizada como baia de equinos.



OBS: Na foto acima o Sr. Edison Naniwa, que nos recebeu e acompanhou durante a visita, e morador do local.

Fotos 34 e 35 e 36 – Estado de conservação Geral





Fotos 37, 38, 39 e 40 – Residência utilizada como depósitos e estado de conservação.



2.3 – gleba b-2 – matrícula 44.441

QUADRO – 2 – Informações da Gleba

GLEBA B-2 - MATRICULA 44.441			
INSCRIÇÃO MUNICIPAL		11.027.022-7	
LOTEAMENTO		RODEIO	
PERIMETRO		URBANO	
ENDEREÇO	Av.Lothar Waldemar Hoehne, s/nº. - Mogi das Cruzes - SP		
AREA TOTAL	m²	14.237,63	100%
APP - AREA APROXIMADA	m²	0	0,00%
MATA REMANESCENTE E EM REGENERAÇÃO - Area Aproximada	m²	11.300	79,36%
CONSTRUÇÃO	m²	0	0,00%
MEDIDAS DAS FACES(Fonte:Matricula)			
	TESTADA	m	80,39
	LAT.DIREITA	m	264,78
	LAT.ESQUERDA	m	245,33
	FUNDOS	m	62,11



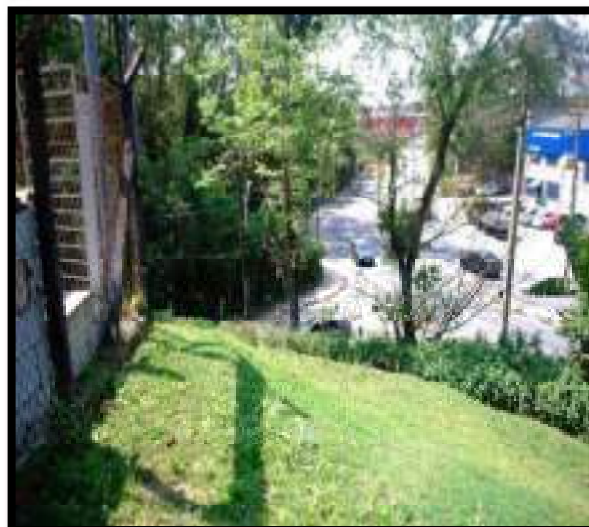
2.3.1 – fotos demonstrativas da gleba.

Foto 41 e 42, - vista da divisa da gleba com a Av.Lothar



OBS: Observa-se o aclave e a cobertura com mata, que a medida que vamos escalando no aclave se torna mais densa.

Foto 43 e 44 – vista da divisa com a gleba percentente à igreja crista



Observa-se, que, já na parte de baixo a altura da gleba comparada com o nível da AV.Lothar



Foto 45- Capoeira na parte mais baixa da gleba.



Foto 46 – Vistas da Densidade da vegetação



Foto 47 – Divisa – Lado direito , com a gleba da Igreja.





Foto 48 – Configuração de mata densa



Foto 49 e 50 – Observação do acíve acentuado





Foto 51, 52, 53 E 54 – Característica de floresta



3 – Caracterização da região.

3.1 – aspectos físicos :

Região limítrofe ao Rio Tiete, tendo como relevo áreas planas a ondulado e forte ondulado.

3.2 – ocupação:

É uma região em franco processo de urbanização, com a existência de muitas empresas, indústria, comércio, serviços, condomínios residenciais de padrão médio alto, bairros residenciais, supermercados, escolas, vias pavimentadas, com toda infraestrutura, os serviços comunitários estão servidos por transporte coletivo, rede de ensino, hospital, igrejas e outros.

3.3 – melhoramento público:

A região já está contemplada com Energia elétrica, água, esgoto (apesar de que a propriedade avaliada não possui ainda rede de água e esgoto), rede viária, coleta de lixo e calçamento.



Figura 9 – Localização das glebas de matrícula 44.440 e 44.441 pelo MAPPAS



A figura acima mostra a região bem povoada, com residências, indústrias, empresas de serviços, escolas etc.

4 – ZONEAMENTO URBANO.

De acordo com o zoneamento, a descrição de área urbana refere-se a uma parcela de área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- A – Drenagem de águas pluviais urbanas
- B – Esgotamento sanitário
- C – Abastecimento de água potável
- D – Distribuição de energia elétrica, ou
- E – Limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

Como a **matrícula 44.440** se situa a beira do rio Tiete, segue a definição, de mata ciliar:

É vegetação, natural ou cultivada, que cresce as margens dos cursos d'água ou lagos e evita os desbarrancamentos, por facilitar a infiltração das águas pluviais e dificultar principalmente nas zonas urbanizadas, o despejo de lixo e entulho nas águas. A mata ciliar constitui excelente proteção contra os efeitos das enchentes, além dos benefícios que oferece como área verde: essa vegetação protege as áreas das águas correntes e dormentes contra o fenômeno do assoreamento de seus leitos.

MATRÍCULA 44.441. – Com relação a essa gleba, temos que descrever a situação em que se encontra, e a LEI FLORESTAL atual, devido a sua ocupação ser de aproximadamente 80% de vegetação primária e secundária., portanto a essas características temos que descrever os aspectos que envolvem a sua utilização e a sua influência no valor do imóvel. (ITEM 4)



Figura 10 – Localização das glebas de matrícula 44.440 e 44.441 pelo MAPPAS.



Conforme figura acima mostra as areas avaliandas no centro de 2(duas) areas totalmente urbanizadas.

5 – ZONEAMENTO E CÓDIGO FLORESTAL -

5.1 – Mata atlântica:

Como bem se sabe, a legislação florestal brasileira, sob o prisma do desenvolvimento sustentável, impõe limites à exploração econômica da terra em detrimento da proteção ambiental.

Isso quer dizer que, para o uso alternativo do solo, quando se substitui a vegetação nativa por outras coberturas do solo como atividades, industriais, ou em assentamentos urbanos ou outras formas de ocupação humana, há a necessidade de se solicitar uma autorização de supressão de vegetação ao órgão ambiental competente.

Assim, qualquer atividade que envolva a supressão de vegetação nativa, depende de autorização, seja qual for o tipo de vegetação (mata atlântica, cerrado, entre outras) e o estágio de desenvolvimento (inicial, médio ou avançado).

A supressão de vegetação em área urbana para fins de loteamento ou edificação no bioma Mata Atlântica, por exemplo, poderá ser autorizada de acordo com a situação da vegetação existente no imóvel, se caracterizada como primária ou secundária e em qual estágio de regeneração se encontra, se inicial, médio ou avançado, de acordo com a Lei nº 11.428/2006.

Veja-se que, quando a vegetação é caracterizada como primária, assim considerada a vegetação de máxima expressão local, com grande diversidade biológica, a lei assim determina: Art. 20. O corte e a supressão da vegetação primária do Bioma Mata Atlântica somente serão autorizadas em caráter excepcional, quando necessários à



realização de obras, projetos ou atividades de utilidade pública, pesquisas científicas e práticas preservacionistas.

Ou seja, a vegetação primária recebe regras mais rígidas do que a vegetação secundária, pois a lei exige que o corte e a supressão somente serão autorizadas em caráter excepcional, quando necessários à realização de obras ou atividades de utilidade pública, pesquisas científicas e práticas preservacionistas.

Quando a vegetação é caracterizada como secundária, aquela resultante de um processo natural de regeneração, assim prevê a lei:

a) estágio inicial: a intervenção é plenamente permitida, incidindo as normas urbanísticas relativas à realização do loteamento ou edificação urbana e o corte, a supressão e a exploração da vegetação serão autorizadas pelo órgão estadual competente (art. 25, da Lei).

b) estágio médio: a supressão será admitida para loteamentos ou edificações desde que o terreno esteja inserido no Perímetro Urbano do Município na data de vigência da lei (22/12/2006), e desde que seja garantida a preservação de 30% da área total coberta por essa vegetação; ou, se fora do Perímetro Urbano do Município quando do advento da lei, mantiver 50% da área total coberta por vegetação (art. 31 e §1º e 2º, da Lei);

c) estágio avançado: a supressão será admitida para loteamentos ou edificações desde que o terreno esteja inserido no Perímetro Urbano do Município na data de vigência da lei (22/12/2006), e desde que seja garantida a preservação de 50% da área total coberta por essa vegetação; nos Perímetros Urbanos aprovados após o advento da lei, não será permitida a supressão (art. 30 e incs. I e II, da Lei).

Portanto, fica claro que as características ambientais (tipo de vegetação e o estágio de desenvolvimento) e as condições urbanísticas (limites urbanísticos) impactam na potencialidade de uso do imóvel, quando composto por vegetação pertencente ao Bioma Mata Atlântica.

Ademais, esclarece-se ainda, que: a) este mesmo regramento se aplica também para lotes individuais onde o loteamento já está consolidado, no entanto o proprietário não fez nenhuma edificação; b) a aprovação do loteamento não implica em automática autorização para supressão da vegetação; c) o corte de árvores nativas isoladas em área urbana será permitido dentro da área objeto de edificações ou no interior do lote, desde que a atividade esteja devidamente licenciada e com anuência do município, bem como comprovada a inexistência de alternativas.



Por fim, em que pese o bioma mata atlântica ser de inegável importância, considerado um dos mais ricos do mundo em biodiversidade, a lei possibilita a supressão de vegetação para fins de loteamento ou edificação em imóveis localizados em áreas urbanas e regiões metropolitanas, desde que respeitados os requisitos estabelecidos em lei para a vegetação primária e secundária, de acordo com os estágios florestais e conforme a época de aprovação do perímetro urbano em relação ao advento da Lei da Mata Atlântica

5.2 - Áreas de preservação permanente – app

As *Áreas de Preservação Permanente* são áreas de grande importância ecológica, cobertas ou não por vegetação nativa, que têm como função preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas. Como exemplo de APP estão as áreas de mananciais, as encostas com mais de 45 graus de declividade, os manguezais e as matas ciliares.

Essas áreas são protegidas pela Lei Federal nº 4.771/65 (alterados pela Lei Federal nº 7.803/89).

Qualquer intervenção em APP deve requerer autorização do DEPRN. Caso contrário, será considerada crime ambiental, conforme dispõe a Lei Federal nº 9.605/98, passível de pena de detenção de um a três anos e multa de até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por hectare danificado.

Fotos- 55, 56 e 57 – Vista da APP. E Aspecto da Vegetação





Fotos- 58 – Vista da APP. E Aspecto da Vegetação as margens do Rio Tiete.





Foto – 59 e 60 – Rio Tiete aos fundos da Gleba – matrícula 44.440



Obs: Situação de poluição na superfície do rio Tiete, na data da visita, totalmente coberta por garrafas PET

5.3 - código florestal - art. 2º

Consideram-se de preservação permanente, pelo só efeito desta Lei, as florestas e demais ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal formas de vegetação natural situadas: cuja largura mínima será:

- 1 - De 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- 2 - De 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;



- 3 - De 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- 4 - De 200 (duzentos) metros para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
- 5 - De 500 (quinhentos) metros para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

OBS: Parágrafo único. No caso de áreas urbanas, assim entendidas as compreendidas nos perímetros urbanos definidos por lei municipal, e nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, em todo o território abrangido, observar-se-á o disposto nos respectivos planos diretores e leis de uso do solo, respeitados os princípios e limites a que se refere este artigo.

5.4 -apa – área de proteção ambiental da várzea do rio tietê.

Atributos Ambientais Protegidos pela APA – O objetivo de criação desta APA e a proteção das varzeas e planícies aluvioares do Rio Tietê e tem por finalidade o controle das enchentes, considerando-se suas características geomorfológicas, hidrologicas e sua função ambiental.

Legislação que deverão consultar: Decreto Estadual nº 20.959, de 8 de junho de 1983 e Lei Estadual nº 5.598, de 6 de janeiro de 1987.

Regulamentação: Decreto nº 42.837, de 3 de fevereiro de 1998

A Lei de Zoneamento de Mogi das Cruzes e regida pela Lei nº 7.426/2018, é regulamentada pelo Decreto Municipal nº 16.225/2016, com nova redação conferida pelo Decreto Municipal nº 16.291/2016, pelo Decreto Municipal nº 16.617/2017 e pelo Decreto Municipal nº 17.119 dispõe sobre o ordenamento do Uso e Ocupação do Solo no Município de Mogi das Cruzes e dá outras providências.

5.4.1 – Nota sobre avaliação de imóveis urbanos recobertas com vegetação.

A parte 2 da norma, referente aos imóveis urbanos é muito generalista e também não analisa casos específicos de imóveis com características urbanas e ambientais.

Após a realização do cálculo do valor do imóvel, deverá ser identificado detalhadamente à presença da vegetação e da área ambiental, que será aqui denominado, fator de cobertura vegetal, devendo ser aplicado um percentual que



poderá ser maior ou menor que a unidade, dependendo da parcela ocupada pela Mata Atlântica no terreno e em função das restrições consequentes a ele impostas.

Sugere-se, diante de inúmeros casos já elaborados, e da pesquisa realizada que se contemple na revisão da parte 6 da norma, um item relacionado a áreas urbanas com recobrimento de cobertura vegetal e que se contemple no texto normativo a criação de um “fator de cobertura vegetal” que oscile entre 0,80 e 1,20, ou seja, que permita uma amplitude de 20% sobre o valor aferido sem seu cômputo

Figura 11 – Zoneamento Município de Mogi das Cruzes - e os zoneamentos referentes as glebas avalianda.

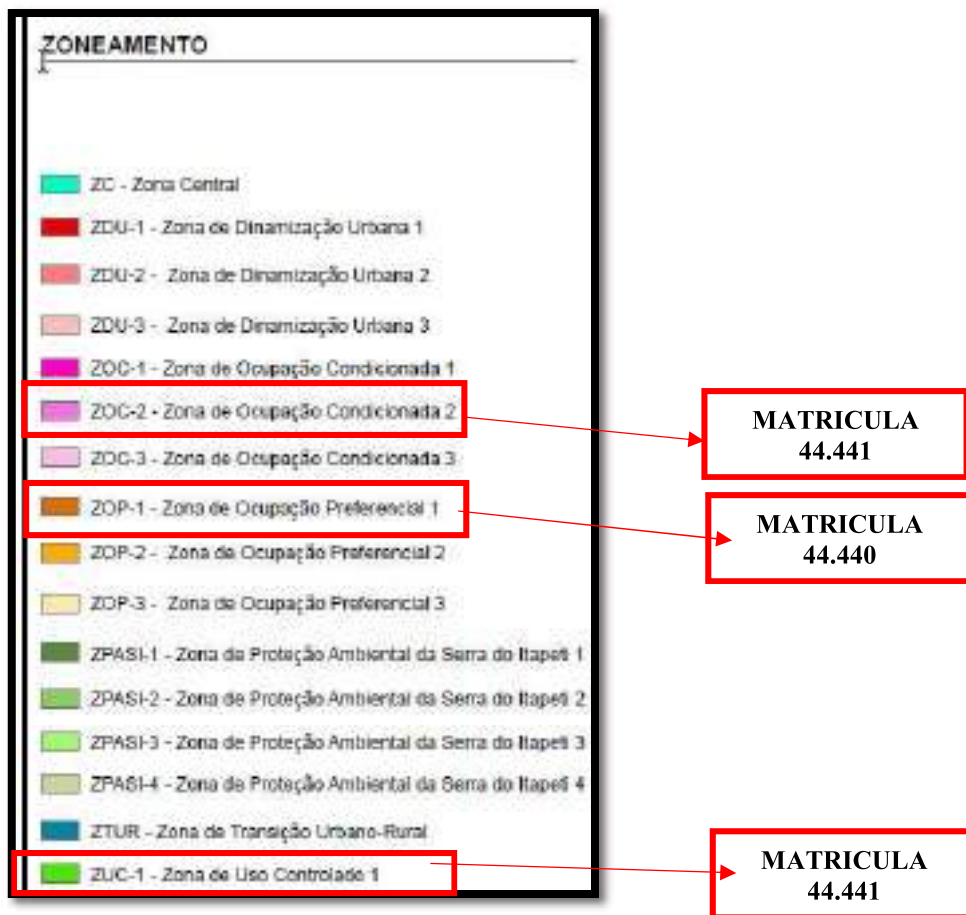




Figura 12 – Zoneamento Município de Mogi das Cruzes - e localização das glebas avaliandas.

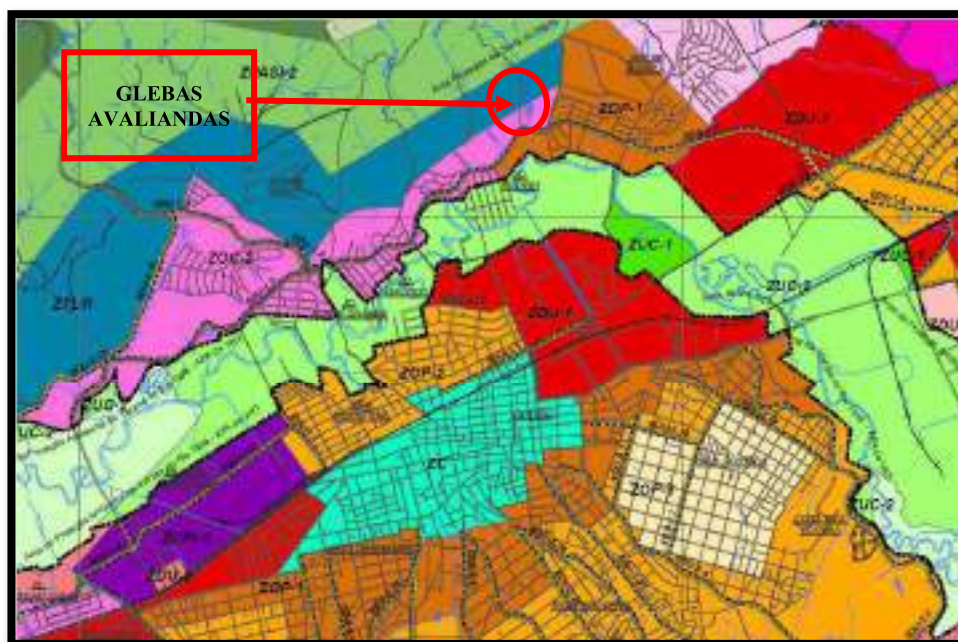


Figura 13 – Zoneamento Município de Mogi das Cruzes -e localização das glebas Avalianda





5.5 - Seção II Da Zona de Ocupação Preferencial ZOP

Art. 56 A Zona de Ocupação Preferencial ZOP incentiva o uso preferencialmente residencial e está inserida na parcela do território municipal com melhor infraestrutura urbana disponível Admite também os usos não residenciais desde que compatíveis com os usos residenciais e adequados ao sistema viário local

Parágrafo único São objetivos da Zona de Ocupação Preferencial ZOP I qualificar urbanisticamente os bairros e localidades consolidadas e em consolidação II induzir a ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados III estimular o parcelamento o uso e a ocupação do solo condicionado melhoria e ou ampliação de infraestrutura e instalação dos equipamentos urbanos necessários IV absorver novas densidades populacionais nas Áreas com potencialidade de adensamento condicionadas ao provimento de infraestrutura V orientar a convivência adequada de usos residenciais com usos não residenciais VI introduzir novas dinâmicas urbanas com estímulo ao uso comercial e de serviços de pequeno porte VII garantir a proteção e preservação do patrimônio ambiental e cultural VIII garantir a predominância do uso residencial IX garantir a drenagem da Área X promover a integração da malha urbana

Art57As Zonas de Ocupação Preferencial ZOP são assim classificadas.

LEI N 7200 16 FLS 18 I Zona de Ocupação Preferencial 1 ZOP 1 contempla as Áreas de incentivo ao uso residencial podendo absorver usos não residenciais diversificados como comércio varejista serviços de gestão e atendimento indústria de transformação espaços abertos de lazer e de recreação segundo critérios de incomodidade classificação viária fluxos de tráfego e risco ambiental.

5.6 -Seção III da zona de ocupação condicionada zoc

Art. 58

As Zonas de Ocupação Condicionada ZOC constituem parcelas do território municipal com baixa intensidade de ocupação e baixa oferta de infraestrutura instalada com predomínio de uso residencial condicionada à aprovação de novos empreendimentos implantação de infraestrutura

Parágrafo único São objetivos da Zona de Ocupação Condicionada

ZOC I garantir a predominância de uso residencial de baixa intensidade

II regularizar usos e atividades existentes com garantia da proteção dos recursos naturais

III incentivar a instalação de atividades complementares ao uso residencial

IV promover a implantação de infraestrutura básica e de equipamentos urbanos