

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante: Galleria Bank	Data da Solicitação: 21/11/2023
Proprietário: Luciane Afanasiev da Silva Santos	Data da Vistoria: 22/11/2023
Endereço: Rua Mario Rodrigues, 51	Data do Laudo: 23/11/2023
Complemento: Parte do lote 9 Quadra 2	Matrícula/Cartório: 178990 - 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Bairro: Vila Cleonice	Objetivo: Valor de Mercado
Cidade: São Paulo UF: SP CEP: 03286-080	Finalidade: Compra/Venda

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	138,00 m ²	Terreno:	138,00 m ²
Construída:	192,00 m ²	Construída:	192,00 m ²
Comum:	m ²	Fração Ideal:	m ²
Garagem:	m ²	Área Considerada	
Depósito:	m ²	Terreno:	138,00 m ²
Total:	192,00 m ²	Construída:	192,00 m ²
Fração Ideal:	m ²		

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Casa
Idade Aparente:	20 Anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Entre regular e reparos simples
Qtd. de Quartos:	3
Qtd. de Vagas:	2
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 608.300,00

(SEISCENTOS E OITO MIL, TREZENTOS REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 421.500,00

(QUATROCENTOS E VINTE E UM MIL, QUINHENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

O mercado para Compra/Venda de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com média/baixa liquidez, devido ao valor, as características do negócio e a atual situação econômica do país.

Através de consultas ao setor imobiliário local detectou-se que atualmente a Velocidade de Venda gira em torno de **36 meses**, para a negociação efetiva de imóveis, com características similares ao avaliando, ofertados a valores estimados como o de Mercado.

Valor de Liquidação Forçada com taxa de 13% a.a. e 36 meses com índice de 0,6930.

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria Cooke**

Telefone de Contato: **-**

Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura: _____



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Isolada	
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
6,00 m	23,00 m	23,00 m	6,00 m	138,00 m²

Adendo	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	

Características da Região							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Não		
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Sim		
Segurança:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não		



Vista de Identificação do avaliando	Vista do Logradouro
-------------------------------------	---------------------

Comentários sobre a região

São Paulo é um município brasileiro, capital do estado homônimo e principal centro financeiro, corporativo e mercantil da América do Sul. É a cidade mais populosa do Brasil, do continente americano, da lusofonia e de todo o hemisfério sul, e a quinta cidade mais populosa do mundo. São Paulo é a cidade brasileira mais influente no cenário global, sendo, em 2016, a 11.ª cidade mais globalizada do planeta, recebendo a classificação de cidade global alfa, por parte do Globalization and World Cities Study Group & Network (GaWC). O lema da cidade, presente em seu brasão oficial, é Non ducor, duco, frase latina que significa "Não sou conduzido, conduzo". São Paulo possui o maior PIB dentre as cidades brasileiras e latino-americanas e o décimo sétimo maior do mundo. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2020, seu Produto Interno Bruto (PIB) foi de 748 759 006,97 reais, o que equivale a cerca de 11% do PIB brasileiro, 34% do PIB, assim como 36% de toda a produção de bens e serviços, do estado de São Paulo e 21% da economia da região sudeste.

Região de uso misto, com infraestrutura completa, composta por água, energia, pavimentação, comércios e serviços.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Empreendimento - (Caso seja um apartamento)

 Apresentação: Lazer: Garagem: Vagas: Número de Blocos:

 Número do Pavimentos: Número de Subsolos: Número de Elevadores: Número de Unidade por Pavimento:

Adendo

 Imóvel em Constr.: Não Status da Obra:

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)

Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Terreo					
Sala de estar	1	Laminado	Pintura	Laje	Aluminio
Lavabo	1	Laminado	Pintura	Laje	Aluminio
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje	Aluminio
1º Pavimento					
Suite	1	Laminado	Pintura	Laje	Aluminio
Banheiro suite	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje	Aluminio
Dormitórios	2	Laminado	Pintura	Laje	Aluminio
Banheiro social	1	Cerâmico	Cerâmico	Laje	Aluminio
Varanda	1	Cerâmico	Pintura		
Edicula - Terreo					
Área de serviço	1	Ardozia	Pintura	Laje	
Edicula - 1º Pavimento					
Escritório	1	Cimento queimado	Pintura	Laje	Aluminio

Comentários sobre os acabamentos

Possui as seguintes dependências:

- Térreo: sala de estar, lavabo, cozinha
- 1º Pavimento: 1 suítes, 1 banheiros suítes, 1 dormitórios, 1 banheiro social e varandas
- Edicula (terreo): Área de serviço
- Edicula (1º Pavimento): Escritório

Encontra-se em estado regular de conservação, necessitando de reparos nos muros e pisos.

 Para fins de cálculo, foram considerados 138m² de terreno e 192m² de área construída, conforme a matrícula/IPTU.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Fachada



Fachada



Vista do logradouro



Vista do logradouro



Vista de Identificação do avaliando



Garagem - Terreo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Sala de estar - Terreo



Sala de estar - Terreo



Lavabo - Terreo



Cozinha - Terreo



Cozinha - Terreo



Quintal e corredor lateral - Terreo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Área de serviço - Edícula - terreo



Escritório - Edícula - 1º Pavimento



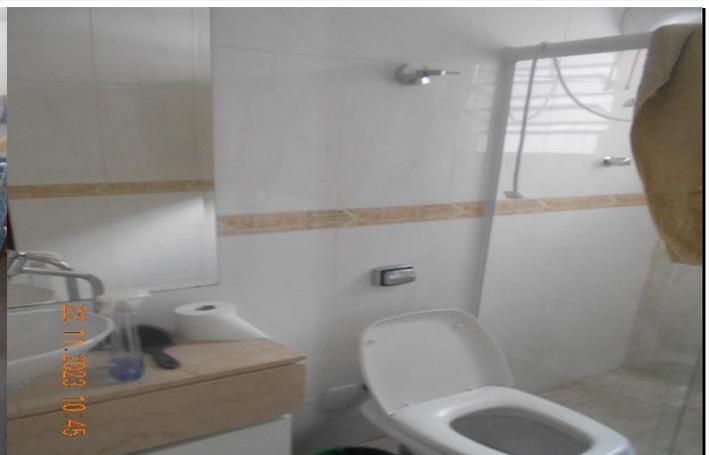
Escada de acesso ao 1º Pavimento



Suite - 1º Pavimento



Banheiro suite - 1º Pavimento



Banheiro social - 1º Pavimento

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Dormitório 1 - 1º Pavimento



Dormitório 2 - 1º Pavimento



Varanda - 1º Pavimento



Fachada avaliando

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação					
Endereço:	Rua Mario Rodrigues, 51				
Bairro:	Vila Cleonice	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	192,00	Topografia:	Plano	Testada:	6,00
Área do Terreno:	138,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	23,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	regular e reparos sin	Zoneamento:	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	23/11/2023
Observações:	Avaliando				



Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1					
Endereço:	Rua Mario Rodrigues, 181				
Bairro:	Vila Cleonice	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	Lopes - (11) 3894-1000				
Área Priv./Constr.:	139,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	126,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	
Qtd. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 550.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.561,15	Data Amost.:	23/11/2023
Observações:	Casa com 3 dormitórios e 2 vagas de garagem				



Elemento Comparativo 2					
Endereço:	Rua José Loureiro das Neves, 83				
Bairro:	Vila Cleonice	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	Castan Imoveis - (11) 2694-0655				
Área Priv./Constr.:	150,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	150,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 600.000,00	Vagas:	3	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.600,00	Data Amost.:	23/11/2023
Observações:	Casa com 4 dormitórios e 3 vagas de garagem				



Elemento Comparativo 3					
Endereço:	Rua Frederico Bressan, 154				
Bairro:	Vila Cleonice	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	Rogério Leão Imoveis - (11) 97617-1300				
Área Priv./Constr.:	175,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	165,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 580.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.982,86	Data Amost.:	23/11/2023
Observações:	Casa com 3 dormitórios sendo 1 Suíte e 2 vagas de garagem				



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Felício Tomazini, 104			
Bairro:	Vila Cleonice	Cidade:	São Paulo	UF: SP
Informante:	Rogério Leão Imóveis - (11) 97617-1300			
Área Priv./Constr.:	120,00	Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:	150,00	Uso:	Residencial	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Med
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 530.000,00	Vagas:	2	Andar:
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.975,00	Data Amost.: 23/11/2023
Observações:	Casa com 4 dormitórios e 2 vagas de garagem			



Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rua Mario Rodrigues, 37			
Bairro:	Vila Cleonice	Cidade:	São Paulo	UF: SP
Informante:	GKI Imóveis - (11) 3097-0877			
Área Priv./Constr.:	140,00	Topografia:	Plano	Testada:
Área do Terreno:	180,00	Uso:	Residencial	Profundidade:
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Med
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 615.000,00	Vagas:	1	Andar:
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.953,57	Data Amost.: 23/11/2023
Observações:	Casa com 3 dormitórios sendo 1 Suite e 1 vaga de garagem			



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.	F. Mult. F.		Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 550.000,00	139,00	0,900	R\$ 3.561,15	1,000	0,922	1,000	0,907	1,000	1,000	0,829	R\$ 2.952,48
2	R\$ 600.000,00	150,00	0,900	R\$ 3.600,00	1,000	0,940	1,000	0,907	1,000	1,000	0,847	R\$ 3.048,53
3	R\$ 580.000,00	175,00	0,900	R\$ 2.982,86	1,000	0,977	1,000	0,956	1,000	1,000	0,934	R\$ 2.784,70
4	R\$ 530.000,00	120,00	0,900	R\$ 3.975,00	1,000	0,943	1,000	0,956	1,000	1,000	0,899	R\$ 3.575,20
5	R\$ 615.000,00	140,00	0,900	R\$ 3.953,57	1,000	0,924	1,000	0,956	1,000	1,000	0,881	R\$ 3.481,33

Média R\$ 3.614,52
Desvio 402,169
Coef. de variação 0,111

Média R\$ 3.168,45
Desvio 343,376
Coef. de variação 0,108

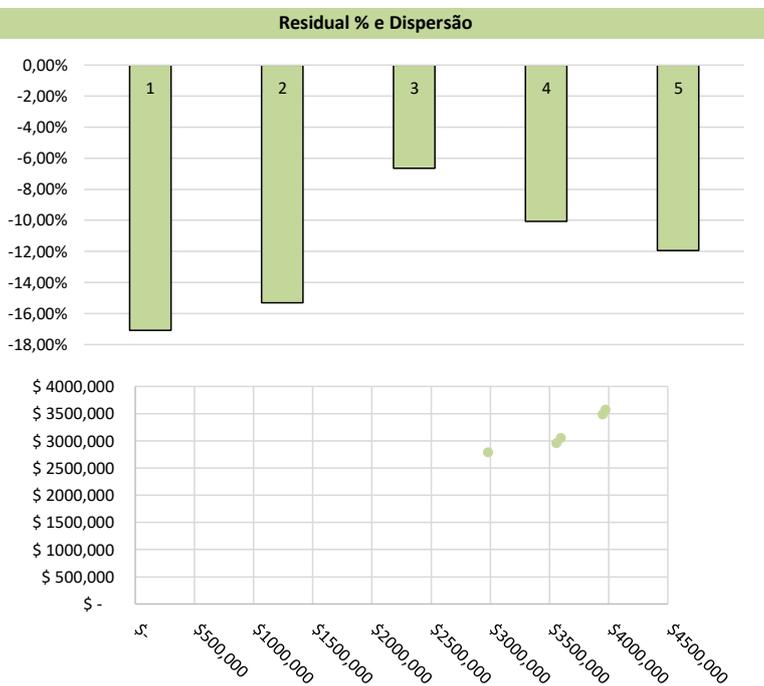
Média Saneada R\$ 3.168,45
Limite Inferior R\$ 2.217,92
Limite Superior R\$ 4.118,99
Amostras Saneadas 5
Amostras Descartadas 0

Valor de Mercado	$\frac{\text{Área}}{192,00}$	x	$\frac{\text{Unit/m}^2}{\text{R}\$3.168,45}$	x	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00}$	=	R\$ 608.300,00
------------------	------------------------------	---	--	---	------------------------------------	---	-----------------------

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneadas:	5
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 2.217,92
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 3.168,45
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 4.118,99
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 3.168,45
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	343,38
Coefficiente de Variação:	0,108

INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²):	R\$ 263,23
Inferior (p/m ²):	-8,31% R\$ 2.905,22
Superior (p/m ²):	8,31% R\$ 3.431,68
Amplitude Total	16,62%



Comentários sobre o cálculo

Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 16,62%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Documentação

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

matrícula

178.990

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

ficha

01

Visualização de Matrícula

er São Paulo, 11 de novembro de 2008

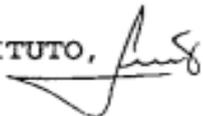
IMÓVEL: Um terreno (lote IA projeto de desdobro), constituído de parte do lote 09 da quadra 02, da Vila Cleonice, no 26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE, medindo 6,00m de frente para a Rua Mário Rodrigues, por 23,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja, 6,00m, encerrando a área de 138,00m², confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, com o remanescente do terreno (lote IB do projeto), pelo lado esquerdo com a casa n° 37 da Rua Mário Rodrigues e nos fundos com parte da casa n° 66 da Rua Tenente Ary Raven.

PROPRIETÁRIOS: A COMUNHÃO EM ÁREA MAIOR ENTRE: ANTONIO GASPAR ALVES PAULINO, brasileiro, do comércio, RG n° 6.121.941-SP, inscrito no CPF/MF sob n° 688.356.808-59, e sua mulher JUDITE PEREIRA ALVES, brasileira, do lar, RG n° 10.983.861-SP, inscrita no CPF/MF sob n° 039.121.468-37, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital, na Rua Mário Rodrigues, n° 57; e SEBASTIÃO ALVES PAULINO, brasileiro, do comércio, RG n° 13.569.331-7-SP, inscrito no CPF/MF sob n° 030.382.058-69, e sua mulher ESTELA SUELI RIBEIRO PAULINO, brasileira, do lar, RG n° 20.102.352-0-SP, inscrita no CPF/MF sob n° 122.400.568-60, casados sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77 conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob n° 7.978, no Livro n° 03 - Registro Auxiliar, do Registro de Imóveis de Altinópolis, deste Estado, domiciliados nesta Capital, na Rua Mário Rodrigues, n° 51.

REGISTRO ANTERIOR: R- 09/M. 91.258 feito em 21/08/1/992, deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 117.434.0007-0 (em área maior).

O SUBSTITUTO,



Durval Borges de Carvalho
SUBSTITUTO

* * * * *

R-1/M.178.990 em 11 de novembro de 2008

PROTOCOLO OFICIAL N° 433.524

Por escritura lavrada aos 15 de maio de 2.003, pelo 1º Tabelião de Notas de Guarulhos, deste Estado, livro 648, fls. 334/336, coube a SEBASTIÃO ALVES PAULINO e sua mulher

continua no verso

Documentação

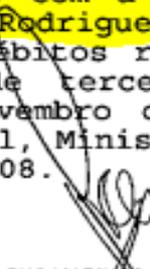
		Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis	<h2>Visualização de Matrícula</h2>
matrícula	ficha	verso	
178.990	01		

ESTELA SUBLI RIBEIRO PAULINO, já qualificados, a título de DIVISÃO AMIGÁVEL feita com ANTONIO GASPAR ALVES PAULINO e sua mulher JUDITE PEREIRA ALVES, já qualificados, pelo valor de R\$19.261,00, o imóvel objeto desta matrícula.

 **RODOLPHO MARINGO JUNIOR**
Escrevente Autorizado

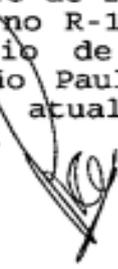
* * * * *

AV-2/M.178.990 em 11 de novembro de 2008
Da mesma escritura mencionada no R-1 desta matrícula, e do certificado de regularidade da edificação nº 001.847.633-3, de 14 de janeiro de 2004, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que no terreno objeto desta matrícula, foi construído um prédio com a área de 192,00m², que recebeu o nº 51 da Rua Mário Rodrigues, tendo sido apresentada a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº 086452007-21001090, emitida aos 07 de novembro de 2007 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Ministério da Fazenda, confirmada em 08 de novembro de 2008.

 **RODOLPHO MARINGO JUNIOR**
Escrevente Autorizado

* * * * *

AV-3/M.178.990 em 11 de novembro de 2008
Da mesma escritura mencionada no R-1 desta matrícula e da notificação-recibo do exercício de 2008, expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, é lançado pelo contribuinte nº 117.434.0040-2.

 **RODOLPHO MARINGO JUNIOR**
Escrevente Autorizado

* * * * *

R-4/M.178.990 em 11 de novembro de 2008
PROTOCOLO OFICIAL Nº 433.525
Por escritura lavrada aos 12 de fevereiro de 2008, pelo 21º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3076, páginas 095/096, os proprietários, SEBASTIÃO ALVES PAULINO, e sua

continua na ficha 02

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

IPTU2023

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Notificação de Lançamento

CADASTRO DO IMÓVEL	DATA BASE	EXERCÍCIO
117.434.0040-2	01/01/2023	2023

CONTRIBUINTE(S) LUCIANE AFANASIEV DA SILVA SANTOS CPF/CNPJ: 256.021.848-54	VENCIMENTOS Única 25/02/23 2.059,90 1*) 25/02/23 274,00 2*) 25/03/23 274,00 3*) 25/04/23 274,00 4*) 25/05/23 274,00 5*) 25/06/23 274,00 6*) 25/07/23 274,00 7*) 25/08/23 274,00 8*) 25/09/23 274,00 9*) 25/10/23 274,00 10*) 25/11/23 274,00
---	--

Caso algum desses dados esteja incorreto, a atualização é obrigatória. Acesse o site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/atualizacao para solicitar a correção.

LOCAL DO IMÓVEL R. MARIO RODRIGUES N.º 1 VL. CLEONICE PT. LT. 9 QD. 7 03286-080 COD. LOG. = 21881-0	
---	--

MENSAGENS
 LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 13.888/13

USO 10-RESIDENCIAL	COB	CIII	SZU	TT/EF	TESTADA	ÁREA OCUPADA	ACC
	11		2	01	6,00	108	1994

ÁREAS (M2)	VALOR M2 (R\$)	FATORES				BASE DE CÁLCULO (R\$)	FATOR	
CONSTRUÇÃO 192	CONSTRUÇÃO 1.871,00	OBSOLESCÊNCIA 0,7100					CONSTRUÇÃO 255055,00	ESPECIAL 1,0000
TERRENO INCORPORADO 138	TERRENO 1.454,00	PROFUNDIDADE 1,0000	TIPO TERRENO 1,0000	CONDORNIUM 1,0000	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	TERRENO INCORPORADO 200652,00	ESPECIAL 1,0000	
EXCESSO DE ÁREA	TERRENO	PROFUNDIDADE	TIPO TERRENO	CONDORNIUM	FRAÇÃO IDEAL	EXCESSO DE ÁREA	ESPECIAL	

BASE DE CÁLCULO (R\$) (A)+(B) (R\$) - DESCONTO 455707,00	ALÍQUOTA 0,0100	DESCONTO / ACRÉSCIMO PREDIAL R\$ 444,30	IMPOSTOS CALCULADOS PREDIAL R\$ 4.112,77	FATOR ESPECIAL 1,0000	IMPOSTOS CORRIGIDOS PREDIAL R\$ 4.112,77	DEDUÇÕES PREDIAL R\$ -1370,87	IMPOSTO A PAGAR PREDIAL R\$ 2.741,90
(C) (R\$)	TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$



CIDADE DE SÃO PAULO

TOTAL DO IPTU (D) + (E)	2.741,90
-------------------------	----------

TOTAL A PAGAR (R\$)	2.741,90
---------------------	----------