

FICHA TÉCNICA UNI - 5027

1) CARACTERIZAÇÃO

a) Descrição geral do imóvel e região:

Terreno localizado na R. João de Lacerda Soares, 181, esquina com Av. Roque Petroni Jr. e Av. Santo Amaro, no Bairro do Brooklin, São Paulo - SP.
Está localizado em frente à Estação Brooklin da Linha 5-Lilás.



vista externa da área



vista externa da área



vista aérea da área



vista interna da área

b) Área do imóvel – VER ITEM A.

Área de concessão: Terreno de 662,23 m².

2) SITUAÇÃO PATRIMONIAL

a) Patrimônio do Estado: SGI nº 62.958

b) IPTU: Contribuintes 085.025.0103-8 e 085.025.0104 -6 estão cancelados.



Os IPTUs estão em processo de imunidade e por isso “nada devem pagar”, mas esta situação pode estar sujeita a reversões. Portanto, esta informação é válida para 2024.
VER ITEM B.

Número de contribuintes:

Nº CONTRIBUINTE	PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO JUNTO À PMSP
085.025.0103-8	Processo de Ação de Imunidade 1021370-92.2019.8.26.0053
085.025.0104-6	Processo de Ação de Imunidade 1021370-92.2019.8.26.0053

c) Área composta por 3 imóveis:

Matrícula nºs 200.192 – 15º CRI;

Imóvel com processo de desapropriação MSP 5-0556/08 não encerrado.

d) Direito de preempção: não há;

e) Área não unificada;

f) Área não desmembrada;

g) Demolição averbada na matrícula n.º 200.192– 15º CRI;

h) Ocupação: nada consta;

i) A fim de não criar passivos patrimoniais para a Cia. do Metrô, a futura concessionária poderá edificar na área, desde que atenda à legislação de edificações vigente e averbe a construção nas matrículas até a conclusão do contrato;

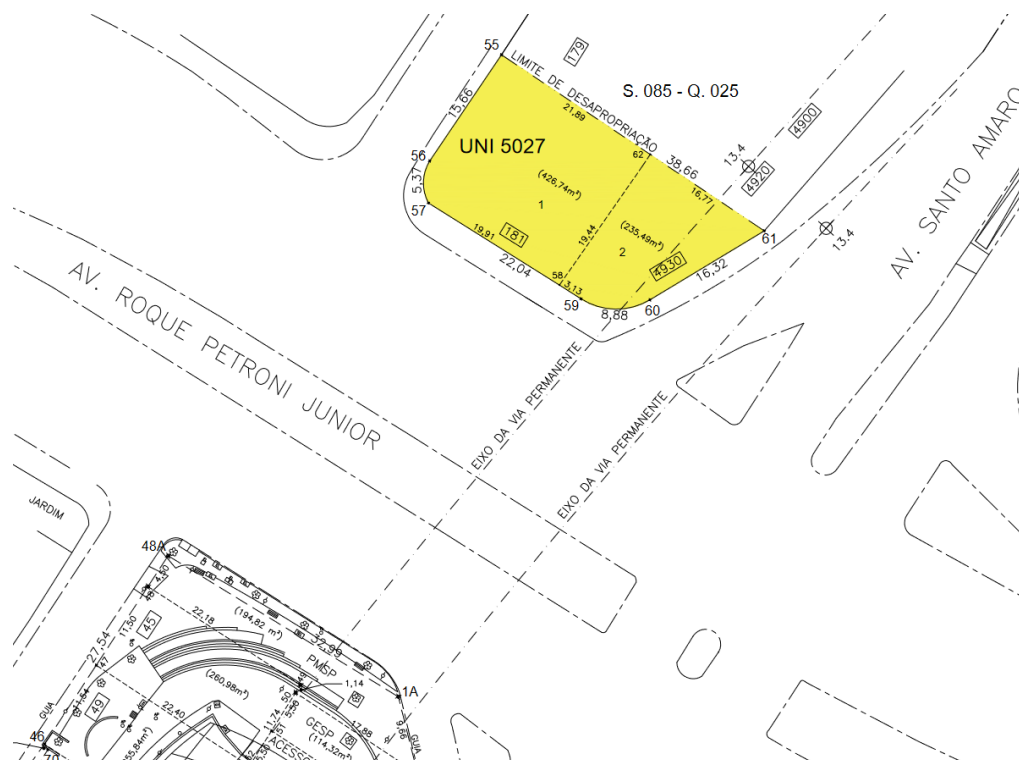
j) Há restrições construtivas - **VER ITEM C.**



ITEM A
CROQUIS



Croqui de localização



Croqui esquemático



ITEM B
IPTU



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
085.025.0103-8	2022	01	01/01/2022

Situação: Cancelada

Local do Imóvel:
AV SANTO AMARO, S/N
SANTO AMARO CEP 04701-200
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA

Contribuinte(s):
CNPJ 62.070.362/0001-06 COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SAO PAULO

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 236
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 236
Testada (m): 25,20

Dados cadastrais da construção:

Terreno sem construção

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR
CONSTRUÇÃO XXXX	X CONSTRUÇÃO XXXX	X DESOLG XXXX	= CONSTRUÇÃO XXXX	X ESPECIAL XXXX = (A)
TERRENO INCORP XXXX	X TERRENO XXXX	X PROFUND XXXX X TIPO TERRE XXXX X CONDOMN XXXX X FRAÇÃO GRL XXXX	= TERRE INCORPORADO XXXX	X ESPECIAL XXXX = (B)
TERRENO NÃO INCORP 236	X TERRENO 3.084,00	X PROFUND 0,7071 X TIPO TERRE 1,3000 X CONDOMN 1,0000 X FRAÇÃO GRL 1,0000	= TERRE NÃO INCORPORADO 671.208,00	X ESPECIAL 1,000000 = (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONT	X ALÍQUOTA	+ DESCONT/ACRÉSCIMO	= IMPOSTO CALCULADO	X FAT ESPEC	+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	= IMPOSTO A PAGAR	= (D)
						0,00	

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	X ALÍQUOTA	+ DESCONT/ACRÉSCIMO	= IMPOSTO CALCULADO	X FAT ESPEC	+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	= IMPOSTO A PAGAR	= (E)
671.208,00	X 0,015	+ -757,59	= 9.310,53	X 1,000000	+ -2.128,63	= 7.181,90	

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	- VALOR COMPENSADO E/OU CREDITO DA NF ELETRÔNICA	+ ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	= TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
7.181,90	0,00	0,00	7.181,90	20/03/2022

Data de Emissão: 22/08/2022
Número do Documento: 1.2022.008318992-3
Solicitante: DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR (CPF 076.415.178-97)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 20/11/2022, em www.prefeitura.sp.gov.br



Caso seja necessário emitir para exercícios anteriores a 2012, clique [AQUI](#)

Número do Contribuinte:

Parcela a ser impressa:

Exercício (AAAA):

Código da imagem: 

 Ouvir Som

 GERAR NOVO CÓDIGO

 GERAR 2ª VIA

 LIMPAR

Parcela não existente, nada deve pagar



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
085.025.0104-6	2022	01	01/01/2022

Situação: Cancelada

Local do Imóvel:
 R JOAO DE LACERDA SOARES, 181
 BROOKLIN CEP 04707-010
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 NL ENVIADA P/ O ENDR. DA ADMINISTRADORA

Contribuinte(s):
 CNPJ 62.070.362/0001-06 CIA DO METROPOLITANO DE SP METRO

Mensagens:
 LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 423
 Área não incorporada (m²): 0
 Área total (m²): 423
 Testada (m): 15,00

Dados cadastrais da construção:

Terreno sem construção

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES				BASE DE CÁLCULO		FATOR													
CONSTRUÇÃO	*****	X	CONSTRUÇÃO	*****	X	PROFUND	*****	=	CONSTRUÇÃO	*****	X	ESPECIAL	*****	= (A)									
TERRENO INCORP	*****	X	TERRENO	*****	X	PROFUND	*****	X	TIPO TERR	*****	X	CONDOM	*****	X	FRACÃO ESQ	*****	=	SER INCONFORC	*****	X	ESPECIAL	*****	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	423	X	TERRENO	5.183,00	X	PROFUND	1,0000	X	TIPO TERR	1,0000	X	CONDOM	1,0000	X	FRACÃO ESQ	1,0000	=	SER NÃO INCONFORC	2.860.132,00	X	ESPECIAL	1,000000	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	X	ALÍQUOTA	+ DESCONTO/ACRÉSCIMO	= IMPOSTO CALCULADO	X FAT ESPEC	+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	= IMPOSTO A PAGAR	= (D)
							0,00	

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	X	ALÍQUOTA	+ DESCONTO/ACRÉSCIMO	= IMPOSTO CALCULADO	X FAT ESPEC	+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	= IMPOSTO A PAGAR	= (E)
2.850.132,00	X	0,015	+ 6.900,52	= 49.652,50	X 1,000000	+ -19.511,40	= 30.141,10	

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	+ VALOR COMPENSADO E/OU CREDITO DA NF ELETRÔNICA	+ ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	= TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
30.141,10	0,00	0,00	30.141,10	20/03/2022

Data de Emissão: 22/08/2022
 Número do Documento: 1.2022.008318968-0
 Solicitante: DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR (CPF 076.415.178-97)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 20/11/2022, em www.prefeitura.sp.gov.br



Caso seja necessário emitir para exercícios anteriores a 2012, clique [AQUI](#)

Número do Contribuinte: 085.025.0104-6

Parcela a ser impressa: Parcela 01

Exercício (AAAA): 2024

Código da Imagem: YLDB

Ouvir Som

GERAR NOVO CÓDIGO

GERAR 2ª VIA

LIMPAR

Parcela não existente, nada deve pagar



ITEM C

RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS



Tendo em vista a posição relativa do terreno da UNI 5027 e as estruturas da Linha 5-Lilás desta Companhia, as soluções construtivas que, eventualmente, venham a ser projetadas para escavações, contenções e fundações de futuro empreendimento deverão considerar esta proximidade, de forma que não ocorram interferências físicas e, também, não induzam alívios ou carregamentos adicionais aos previstos para a condição existente de nossas estruturas.

Os projetos com as soluções construtivas acima citadas deverão ser encaminhados a esta Companhia para apreciação prévia, assim como um parecer técnico de consultor especializado em Geotecnia, constando a avaliação da influência do empreendimento e assegurando que o projeto proposto não causará danos às estruturas existentes do Metrô.

Salientamos que as informações apresentadas não eximem os empreendedores de suas devidas responsabilidades técnicas sobre a obra a ser executada, como também de suas consequências para com as estruturas desta Companhia nesse trecho, e que compete à Prefeitura da Cidade de São Paulo a aprovação final e liberação do projeto para início das obras.

Informamos que cabe ao empreendedor avaliar a probabilidade de ocorrência de vibrações e ruídos oriundos da passagem dos trens no imóvel a ser construído, além dos limites estabelecidos em lei específica e, se necessário, implantar no empreendimento soluções mitigatórias desses efeitos.

Esclarecemos que esta Companhia não tem como responsabilidade o acompanhamento de obras de terceiros e, assim sendo, não se manifestará ou fornecerá qualquer aceite técnico da execução das obras do empreendimento.

Ver Anexo II – Desenhos Técnicos.