

ANEXO I

FICHA TÉCNICA UNI-15013

1) CARACTERIZAÇÃO

a) Descrição geral do imóvel e região:

Terreno localizado na região leste da cidade de São Paulo.

Rua Taiaçupeba, 289/307 – esquina com Avenidas Paes de Barros e Professor Luis Ignácio de Anhaia Melo, Vila Prudente, São Paulo – SP.

Próxima à Estação Vila Prudente – Linhas 2-Verde e 15-Prata.



Fachada

b) Área do imóvel – **VER ITEM A;**

c) Área: 1.135,27 m²;

d) Registro fotográfico – **VER ITEM B.**

2) SITUAÇÃO PATRIMONIAL

a) Número do Patrimônio do Estado: 67.830;

b) Matrículas nº 247.126 e 271.610 do 6º Cartório de Registro de Imóveis – **VER ITEM C:**

c) IPTU – **VER ITEM D:**

Nº do Contribuinte	Total/Parcial
044.020.0005-1/044.020.0130-7	Total
044.020.0131-5/044.020.0004-1	
044.020.0059-9/044.020.0086-6	
VALOR ANUAL DE IMPOSTO - IPTU: R\$ 95.635,60	
O valor do imposto lançado pela PMSP será desdobrado pelo comprador após a alienação do imóvel.	

d) Direito de preempção: não há;

e) Demolição não averbada na matrícula 271.610;

f) Área não unificada;

g) Área não desmembrada;

h) Ocupação: nada consta;

i) Ônus IPTU: Contribuinte 044.020.0004-1 com dívidas nos exercícios de 2018 a 2023;

j) Há restrições construtivas e de uso - **VER ITEM E.**



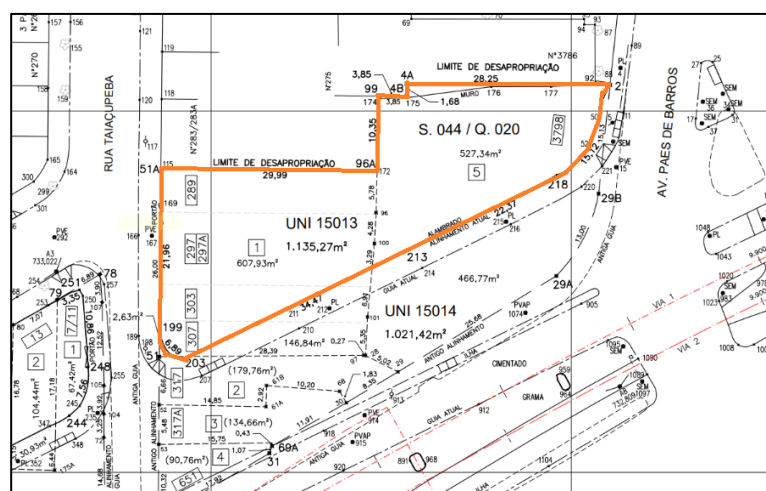
ITEM A
CROQUIS



Croqui de localização



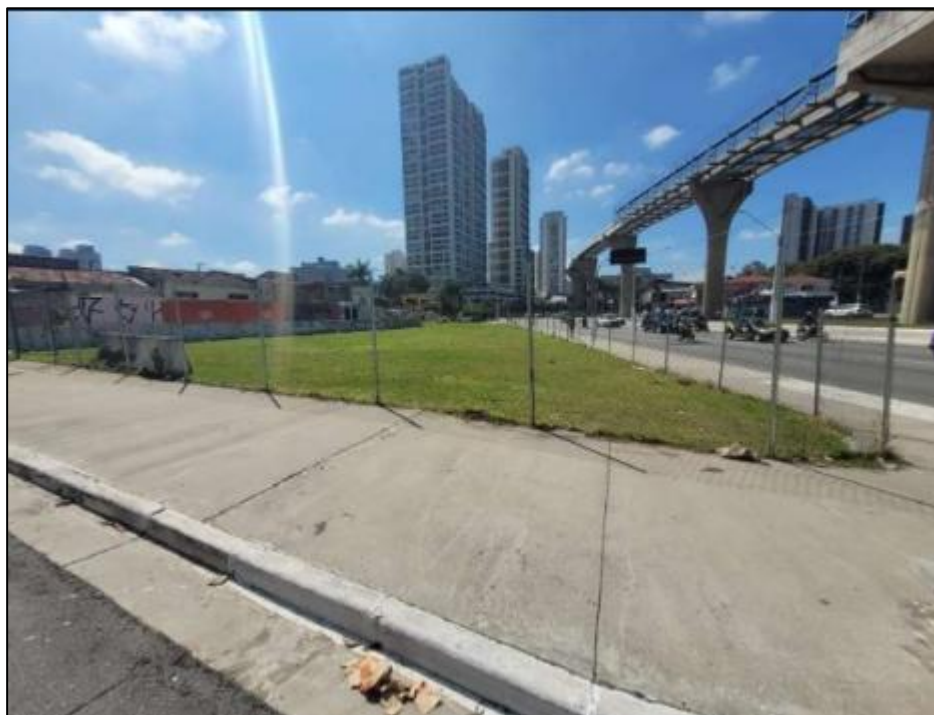
Croqui esquemático



Croqui esquemático



ITEM B
REGISTRO FOTOGRÁFICO





ITEM C
MATRÍCULAS



Valide aqui
este documento

Protocolo 939659 - Pag 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
271.610

ficha
01



CNM 142935.2.0271610-70

6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

CNS nº
14293-5

São Paulo, 31 de Outubro de 2024
CNM 142935.2.0271610-70

IMÓVEL: Um prédio situado à Avenida Paes de Barros, nº 3798, e seu respectivo terreno, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, com a seguinte descrição: Desapropriação: Total. Perímetro 2-4A-4B-99-96A-96-100-101-28-29-29A-29B-2 DE-15.15.02.00/3E3-005. Forma: Regular. Topografia do Local: Plana. Área necessária: 994,11m². Posição do observador: Observador posicionado na Av. Paes de Barros olhando para o imóvel. Frente: 28,13m em 2 segmentos: (2-29B) e (29B-29A), no alinhamento da Av. Paes de Barros. Divisa Direita: 33,78m em 3 segmentos: (2-4A), (4A-4B) e (4B-99) confrontando com os imóveis nº 3786 da Av. Paes de Barros e nº 275 da Rua Taiaçupeba. Divisa Esquerda: 30,70m em 2 segmentos: (29A-29) e (29-28), no alinhamento da Av. Prof. Luís Ignácio de Anhaia Mello e confrontando com os fundos do imóvel nº 317 da Rua Taiaçupeba. Fundos: 35,96m em 5 segmentos: (99-96A), (96A-96), (96-100), (100-101) e (101-28), confrontando com os imóveis nº s/nº/297/317 da Rua Taiaçupeba.

PROPRIETÁRIO: CONSTRUTORA E INCORPORADORA SÃO JORGE LTDA., CNPJ nº 03.454.295/0001-64, com sede na Rodovia BR 153, Km 01, Vila Morais, Goiânia, Estado de Goiás.

REGISTRO ANTERIOR: R.10/M.128.353, feito em 10 de julho e 2007, neste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 044.020.0059-9.

Selo Digital: 1429353110000001348099242

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

Nathalia Rodrigues Coelho
Escrevente Autorizada

R.1/271.610 - DESAPROPRIAÇÃO - Registrado em 31 de outubro de 2024 - Protocolo nº 857.578 de 11/10/2024 - Pela carta de adjudicação datada de 24 de setembro de 2024, extraída dos autos da ação de Cumprimento de sentença - Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941, processo nº 0015345-75.2022.8.26.0053 (processo principal nº 1042301-19.2019.8.26.0053), do Juízo de Direito da 3ª Vara de Fazenda Pública do Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes, desta Capital, verifica-se que: em virtude da desapropriação movida em face de **CONSTRUTORA E INCORPORADORA SÃO JORGE LTDA.**, já qualificada, **o imóvel** objeto desta matrícula, com o valor da indenização de **R\$7.215.266,08**, válido para fevereiro de 2020, foi **DESAPROPRIADO** pela **COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO - METRÔ**, inscrita no CNPJ sob nº 62.070.362/0001-06, com sede na Rua Augusta, nº 1.626, na cidade de São Paulo, SP, ficando, em consequência, incorporado ao seu patrimônio, conforme sentença datada de 04 de dezembro de 2020, reformada pelo V. Acórdão datado de 02 de maio de 2022, proferido pela 7ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, transitado em julgado em 02 de junho de 2022, e sentença de extinção datada de 29 de agosto de 2024.

(Selo Digital:142935321000000134810024P)

Gustavo Victor Andrade de Oliveira - Escrevente Autorizado

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Mod.1

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S835U-VQG7V-JTL7S-A6H8S>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros do Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Oficial Rafael R. Gruber

Protocolo 939659 - Pag 2

939659

Pedido nº 939659

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, quarta-feira, 18 de junho de 2025.

Monica Brinjak - Escrevente Autorizada. (assinatura digital)

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c", e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb.	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 0,90	R\$ 73,74

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C3000000149827325B



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S835U-VQGV-JTL7S-A6H8S>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Protocolo 939658 - Pag 1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
247.126

ficha
01



CNM 142935.2.0247126-93
6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS nº 14293-5
Oficial Rafael R. Gruber

São Paulo, 7 de Fevereiro de 2022

IMÓVEL: Um imóvel situado na Rua Taiapuêba, nºs 289, 303, 297, 297A e 307, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, com a seguinte descrição: Desapropriação: Total. Melhoramentos Públicos: Todos. Perímetro: 51-97-28-101-100-96-96A-51A-51DE-15.15.02.00/3E3-001. Topografia do local: Plana. Formato: Regular. Área necessária: 757,40m². Posição do Observador: na Rua Taiapuêba olhando para o imóvel. Frente: 26,00m em 1 segmento: (51-51A), no alinhamento da Rua Taiapuêba. Divisa Direita: 28,66m em 2 segmentos: (51-97) e (97-28), confrontando com o imóvel nº 317 da Rua Taiapuêba. Divisa Esquerda: 29,99m em 1 segmento: (51A-96A), confrontando com o imóvel nº 283/283A da Rua Taiapuêba. Fundos: 25,61m em 4 segmentos: (96A-96), (96-100), (100-101) e (101-28), confrontando com o imóvel nº 3798 da Avenida Paes de Barros.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA SÃO JORGE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 03.454.295/0001-64, com sede na Rodovia BR 153, Km 01, Vila Morais, Goiânia, Estado de Goiás.

REGISTROS ANTERIORES: R.7/M.79.645 feito em 10 de julho de 2007, R.5/M.109.196 feito em 04 de junho de 2008, R.7/M.123.290 feito em 29 de novembro de 2007, e, R.7/M.133.235 feito em 10 de julho de 2007, todos deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUÍNTES: 044.020.0004-1, 044.020.0005-1, 044.020.0130-7, 044.020.0131-5, e, 044.020.0086-6.

Selo Digital: 1429353110000000713858225

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

R.1/247.126 - DESAPROPRIAÇÃO - Registrado em 07 de fevereiro de 2022 - Protocolo nº 763.995 de 20/01/2022 - Da Carta de Adjudicação expedida em 12 de janeiro de 2022, extraída dos autos da ação de Cumprimento de Sentença - Desapropriação por Utilidade Pública/DL 3.365/1941, processo nº 0021435-36.2021.8.26.0053 (processo nº 1039689-11.2019.8.26.8.26.0053), do Juízo de Direito da 15ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes, desta Capital, verifica-se que em virtude da desapropriação movida em face de **CONSTRUTORA E INCORPORADORA SÃO JORGE LTDA.**, já qualificada, o **imóvel objeto desta matrícula**, com valor da indenização de **R\$1.876.420,00**, válido para o mês de setembro de 2019, foi **DESAPROPRIADO** pela **COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO - METRÔ**, inscrita no CNPJ sob nº 62.070.362/0001-06, com sede na Rua Boa Vista, nº 175, na cidade de São Paulo, SP, ficando, em consequência, incorporado ao seu patrimônio, conforme sentença datada de 19 de abril de 2021, transitada em julgado em 24 de junho de 2021 e sentença de extinção datada de 18 de outubro de 2021. (Selo Digital:1429353210000000713859221)

Renata Aparecida Coulo Gomes - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA



6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Bulwark 934658 - Page 2

93953

Pedido n° 939658

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTORIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data.

CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, quarta-feira, 18 de junho de 2025

2 Monica Brinjak - Escrevente Autorizada. (assinatura digital)

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c", e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

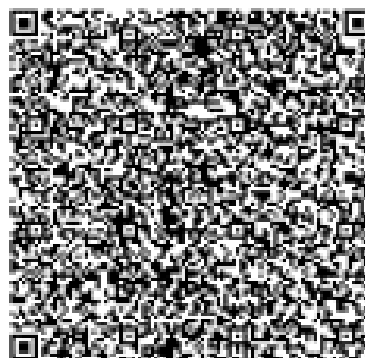
Avenida Francisco Mesquita, n° 1000, ancora N. Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just.	Mín.Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 0,50	R\$ 73,74

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retomando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tisp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C30000000149827025H



validade este documento clicando no link a seguir: <https://as.sina-dor-web.com.br/docs/ULUW4-586772RTBUV4AL03>

www.ornl.gov

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Die Größe λ kann sich ändern





ITEM D
IPTU



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
044.020.0004-1	2025	01	01/01/2025

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

R TAIACUPEBA, 297 - A

CEP 03150-030

Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 120

Área não incorporada (m²): 0

Área total (m²): 120

Testada (m): 6,00

Dados cadastrais da construção:

Terreno sem construção

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA *****	X	CONSTRUÇÃO *****	X	OBSOLESC *****	=
TERRENO INCORP *****	X	TERRENO *****	X	PROFUND *****	=
TERRENO NÃO INCORP 120	X	TERRENO 1.301,00	X	PROFUND 1,0000	=
				TIPO TERR 1,0000	=
				CONDOMIN 1,0000	=
				FRAÇÃO IDEAL 1,0000	=
				CONSTRUÇÃO *****	=
				ESPECIAL *****	=
				TERRENO INCORPORADO *****	=
				ESPECIAL *****	=
				TERRENO NÃO INCORPORADO 156.120,00	=
				ESPECIAL 1,000000	=

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

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

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
156.120,00	X	0,015	+	-612,24	=	1.729,56	X
				1,000000	+	-0,06	=
						1.729,50	= (E)

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
1.729,50	0,00	0,00	1.729,50	20/03/2025

Data de Emissão:

04/04/2025

Número do Documento:

1.2025.000938711-0

Solicitante:

ANA LUCIA MARINELLI MEIRA (CPF 075.976.398-48)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 03/07/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA DE
SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
044.020.0005-1	2025	01	01/01/2025

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

R TAIACUPEBA, 289

CEP 03150-030

Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 180
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 180
Testada (m): 6,00

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	OROBUSC				=	CONSTRUÇÃO *****	X	ESPECIAL *****	= (A)
TERRENO INCORP *****	X	TERRENO *****	X	PROFUND	TIPO TERR *****	CONDOMIN *****	FRAÇÃO IDEAL *****	=	TERR INCORPORADO *****	X	ESPECIAL *****	= (B)
TERRENO NÃO INCORP 180	X	TERRENO 1.301,00	X	PROFUND 1,0000	TIPO TERR 1,0000	CONDOMIN 1,0000	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	=	TERR NÃO INCORPORADO 234.180,00	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)
	X				X			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)
234.180,00	X	0,015	+ -768,36	= 2.744,34	X	1,000000	+ -0,04	= 2.744,30	

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	-	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	+ ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
2.744,30	-	0,00	+ 0,00	=	2.744,30	20/03/2025

Data de Emissão:

04/04/2025

Número do Documento:

1.2025.000938682-3

Solitante:

ANA LUCIA MARINELLI MEIRA (CPF 075.976.398-48)



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
044.020.0059-9	2025	01	01/01/2025

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

AV PAES DE BARROS, 3798

VILA PRUDENTE CEP 03149-000

Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:

LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 922
 Área não incorporada (m²): 0
 Área total (m²): 922
 Testada (m): 19,40

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 1.226
 Área ocupada pela construção (m²): 243
 Ano da construção corrigido: 2002
 Padrão da construção: 4-B
 Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR
CONSTRUÇÃO 1.226	X 2.665,00	X DESOBSC 0,7900	= CONSTRUÇÃO 2.581.160,00	X ESPECIAL 1,000000 = (A)
TERRENO INCORP 922	X 2.581,00	X PROFUND 0,9225 X TIPO TERR 1,1952 X CONDOMIN 1,0000 X PRAÇÃO IDEAL 1,0000	= TERR INCORPORADO 2.623.771,00	X ESPECIAL 1,000000 = (B)
TERRENO NÃO INCORP	X TERRENO	X PROFUND TIPO TERR CONDOMIN PRAÇÃO IDEAL	= TERR NÃO INCORPORADO	X ESPECIAL = (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A + B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
5.204.931,00	X 0,015	+ 16.319,72	= 94.393,68	X 1,000000	+ -10.008,08	= 84.385,60 = (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

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

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
84.385,60	- 0,00	+ 0,00	= 84.385,60	20/03/2025

Data de Emissão:

04/04/2025

Número do Documento:

1.2025.000938756-0

Solícitante:

ANA LUCIA MARINELLI MEIRA (CPF 075.976.398-48)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 03/07/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
044.020.0130-7	2025	01	01/01/2025

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

R TAIACUPEBA, 303

VILA PRUDENTE CEP 03150-030

Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 145

Área não incorporada (m²): 0

Área total (m²): 145

Testada (m): 5,00

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 OBSOLETE *****	= CONSTRUÇÃO *****	X ESPECIAL *****	= (A)
TERRENO INCORP *****	X TERRENO *****	X PROFUND ***** X TIPO TERR ***** X CONDOM ***** X FRAÇÃO IDEAL *****	= TERR INCORPORADO *****	X ESPECIAL *****	= (B)
TERRENO NÃO INCORP *****	X TERRENO *****	X PROFUND ***** X TIPO TERR ***** X CONDOM ***** X FRAÇÃO IDEAL *****	= TERR NÃO INCORPORADO *****	X ESPECIAL *****	= (C)
145	1.301,00	1,0000 1,0000 1,0000 1,0000	188.645,00	1,000000	

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)
188.645,00	0,015	-677,29	2.152,38	1,000000	-0,08	2.152,30	

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	- VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	+ ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	= TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
2.152,30	0,00	0,00	2.152,30	20/03/2025

Data de Emissão:

04/04/2025

Número do Documento:

1.2025.000938726-9

Solicitante:

ANA LUCIA MARINELLI MEIRA (CPF 075.976.398-48)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 03/07/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA DE
SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
044.020.0131-5	2025	01	01/01/2025

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

R TAIACUPEBA, S/N

VILA PRUDENTE CEP 03150-030

Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 130
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 130
Testada (m): 5,00

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 OBSOLESC *****	= CONSTRUÇÃO *****	X ESPECIAL *****	= (A)
TERRENO INCORP *****	X TERRENO *****	X PROFUND ***** X TIPO TERR ***** X CONDOMIN ***** X FRAÇÃO IDEAL *****	= TERR INCORPORADO *****	X ESPECIAL *****	= (B)
TERRENO NÃO INCORP *****	X TERRENO *****	X PROFUND ***** X TIPO TERR ***** X CONDOMIN ***** X FRAÇÃO IDEAL *****	= TERR NÃO INCORPORADO *****	X ESPECIAL *****	= (C)
130	X 1.301,00	X 1,0000 X 1,0000 X 1,0000 X 1,0000	= 169.130,00	X 1,000000	

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)
	X	+	=	X	+	= 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)
169.130,00	X 0,015	+ -638,26	= 1.898,69	X 1,000000	+ -0,09	= 1.898,60	

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	- VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	+ ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	= TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
1.898,60	- 0,00	+ 0,00	= 1.898,60	20/03/2025

Data de Emissão:

04/04/2025

Número do Documento:

1.2025.000938742-0

Solicitante:

ANA LUCIA MARINELLI MEIRA (CPF 075.976.398-48)



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
044.020.0086-6	2025	01	01/01/2025

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R TAIACUPEBA, 297
CEP 03150-030
Imóvel localizado na 2ª 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 METRO

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 200
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 200
Testada (m): 4,00

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	OBSCULESC *****				= CONSTRUÇÃO *****	X	ESPECIAL *****	= (A)				
TERRENO INCORP *****	X	TERRENO *****	X	PROFUND *****	X	TIPO TERR *****	X	CONDOMIN *****	X	FRAÇÃO IDEAL *****	=	TERRE INCORPORADO *****	X	ESPECIAL *****	= (B)
TERRENO NÃO INCORP 200	X	TERRENO 1.301,00	X	PROFUND 0,8944	X	TIPO TERR 1,0000	X	CONDOMIN 1,0000	X	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	=	TERRE NÃO INCORPORADO 232.723,00	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)
	X				X			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)
232.723,00	X	0,015	-785,45	= 2.725,39	X	1,000000	-0,09	= 2.725,30	

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
2.725,30	-	0,00	+ 0,00	= 2.725,30	20/03/2025

Data de Emissão: 24/09/2025
Número do Documento: 1.2025.005447956-8
Solicitante: COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SAO PAULO - METRO (CNPJ 62.070.362/0001-06)



ITEM E
RESTRIÇÕES DE USO E CONSTRUTIVAS



Tendo em vista a posição relativa do terreno, as soluções construtivas que, eventualmente, venham a ser projetadas para escavações, contenções e fundações de futuro empreendimento a ser implantado deverão considerar a proximidade com as estruturas operacionais da Companhia do Metrô, de forma que não ocorram interferências físicas e, também, não induzam alívios ou carregamentos adicionais aos previstos para a condição existente das 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. Caso seja necessário o envio dos projetos das estruturas mencionadas, deverá ser realizada consulta específica.

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.

A não observância destas orientações e recomendações implica a total responsabilidade do empreendedor em relação aos riscos assumidos e suas consequências.

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.