

PARECER SOBRE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A/C Dra. Gabriela Alves da Rocha

A pedido da parte interessada em 28 de outubro de 2024 verifiquei em visita defronte ao Imóvel pela parte externa do imóvel sito à Travessa Vera Lucia nº 18, no bairro Tatuape São Paulo.

Trata-se de um sobrado com uma área de 78m² e com uma construção de 110m².

Imóvel com matrícula de nº 40.560 do 9º Cartório do Registro de Imóveis de S.P., com Lançamento da P.M.S.P. 054.059.0285-0.

O valor avaliado considerando a localização, metragem e zoneamento da região mediante estudos foi considerado por volta de R\$ 480.000,00.

Sem mais me coloco a disposição.

São Paulo, 28 de Outubro de 2024.



NORBERTO RIBEIRO RANIERI

CRECI 167.740-f

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Att. Dra. Gabriela Alves da Rocha

De acordo com a solicitação de V. Sa., apresentamos a conclusão da avaliação, quanto ao valor de comercialização do imóvel, de sua propriedade à Rua Travessa Vera Lucia nº 18, bairro do Tatuapé, São Paulo/SP.

Trata-se de um imóvel constituído de: UMA CASA E SEU TERRENO, situados á Travessa Vera Lucia nº 18, na Vila Gomes Cardim, no Tatuapé, medindo 4,42 metros de frente, encerrando a área de 77,35 metros quadrados.

Imóvel devidamente matriculado sob o nº 40.560 no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o nº de contrinuinte 054.059.0085-0.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)

São Paulo, 28 de outubro de 2024.



Documento assinado digitalmente

GLAUCIO TEIXEIRA

Data: 28/10/2024 11:21:05-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Glaucio Teixeira
CRECI 2ª REGIÃO nº 182403

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 054.059.0085-0

Local do Imóvel:

TV VERA LUCIA, 18
TATUAPE CEP 03318-090
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

TV VERA LUCIA, 18
TATUAPE CEP 03318-090

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	78	Testada (m):	4,42
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	78		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	110	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	65	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1957		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.083,00
- da construção:	2.721,00

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

- da área incorporada:	221.718,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	59.862,00
Base de cálculo do IPTU:	281.580,00

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 2024.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em

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

Data de Emissão: 28/10/2024

Número do Documento: 2.2024.004463902-1

Solicitante: GLAUCIO TEIXEIRA (CPF 163.136.478-23)

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Att. Dra. Gabriela Alves da Rocha

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada, que em 26 de outubro de 2024, compareci em frente ao imóvel localizado à Rua Travessa Vera Lucia nº 18, bairro do Tatuapé, São Paulo/SP.

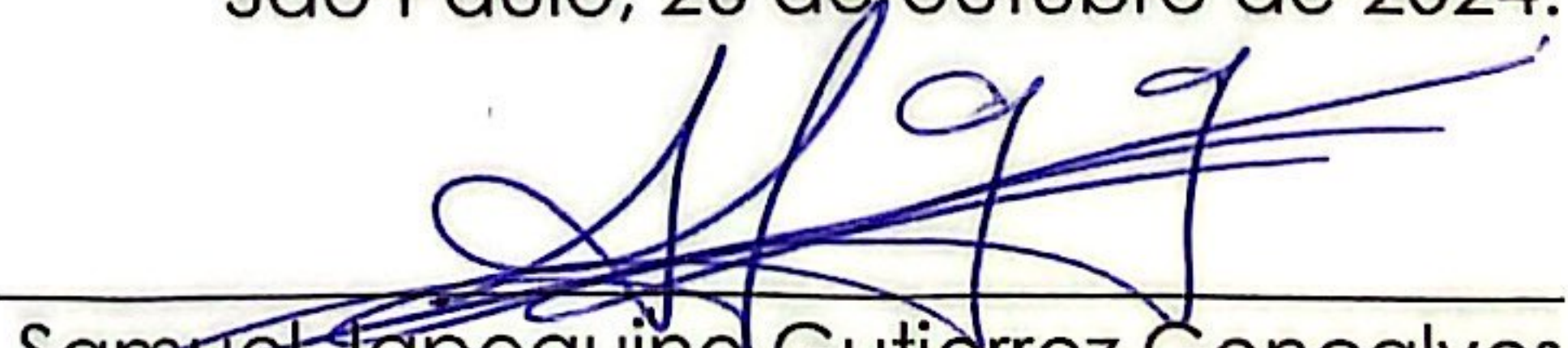
Em virtude da impossibilidade de adentrar ao imóvel, é a presente avaliação efetuada em conformidade com a documentação apresentada, a análise da região e demais comparativos de imóveis à venda.

Trata-se de um sobrado, com construção de 110m², datada de 1957, e possuindo um terreno de 78m², conforme consta na Notificação de Lançamento emitida em 26/10/2024 pela Prefeitura Municipal de São Paulo.

Imóvel este devidamente matriculado sobre o número 40.560 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de SP, tendo seu lançamento junto a PMSP sob nº 054.059.0085-0

Levando em consideração sua localização, metragem, zoneamento, e usando métodos comparativos na região, e muito embora seu valor venal de referência junto a PMSP (para efeitos de ITBI) seja de R\$ 361.960,00, entendemos que o preço para comercialização é em torno de **R\$ 530.000,00** **(quinhentos e trinta mil Reais).**

São Paulo, 26 de outubro de 2024.


Samuel Japequino Gutierrez Gonçalves
CRECI 2ª REGIÃO nº 73.609-F

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
054.059.0085-0	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
TV VERA LUCIA, 18
TATUAPE CEP 03318-090
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
TV VERA LUCIA, 18
TATUAPE CEP 03318-090

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 78
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 78
Testada (m): 4,42

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 110
Área ocupada pela construção (m²): 65
Ano da construção corrigido: 1957
Padrão da construção: 1-C
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUIDA 110	CONSTRUÇÃO 2.721,00	OBSOLESC 0,2000	CONSTRUÇÃO 59.862,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 78	TERRENO 3.083,00	PROFUND 0,9220	TERR INCORPORADO 221.718,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND	TERR NÃO INCORPORADO	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	
281.580,00	0,010	-581,58	2.234,22	1,000000	-19,52	2.214,70	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
						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
2.214,70	0,00	0,00	2.214,70	15/02/2024

Data de Emissão: 26/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004460998-2
Solicitante: SAMUEL JAPEQUINO GUTIERREZ GONCALVES (CPF 300.567.268-99)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 24/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br



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)

054

059

0085

0

*

?

Data 25/10/2024

SQL	Valor	Endereço
054.059.0085.0	361.960,00	TV VERA LUCIA, 00018 TATUAPE 03318-090
Pesquisar Limpar Voltar		