LEAD
AVALIAÇÃO E CONSULTORIA



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Laudo 1395_24 | novembro/2024

Imóvel localizado na Avenida Doutor Cardoso de Melo – São Paulo / SP

ELABORADO PARA:

Rio Bravo

ÍNDICE

RESUMO EXECUTIVO 2
OBJETIVO E FINALIDADE 3
IMÓVEL EM ESTUDO 3
- Localização 3
- Caracterização da região 5
- Acesso e Transportes 5
- Infraestrutura e Equipamentos Urbanos 7

CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE 7
- Terreno 7
- Zoneamento 8
- Construções 9
- Acabamentos Internos 10
- Documentação 10
- Fotografias 11

CENÁRIO ECONÔMICO E IMOBILIÁRIO 32
- Panorama Econômico - América Latina 32
- Panorama Econômico – Brasil 34
- Panorama do Mercado Imobiliário 38

DIAGNÓSTICO DE MERCADO 40
AVALIAÇÃO 40
- Referências Normativas 40
- Metodologia 41
- Premissas Utilizadas 41
- Receitas 42
- Despesas 43
- Valor de Mercado para Locação 43
- Premissas Financeiras 47
- Valor de Mercado para Venda 48

ENCERRAMENTO 50
ANEXOS 51

RESUMO EXECUTIVO

Contratante	Objetivo e Finalidade
Rio Bravo Investimentos S/A	Apurar o Valor Justo para Venda do imóvel para acompanhamento de valor

Imóvel / Tipologia	Endereço	Área
Imóvel comercial	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1955 – Vila Olímpia – São Paulo / SP	Privativa – 10.010,00 m²

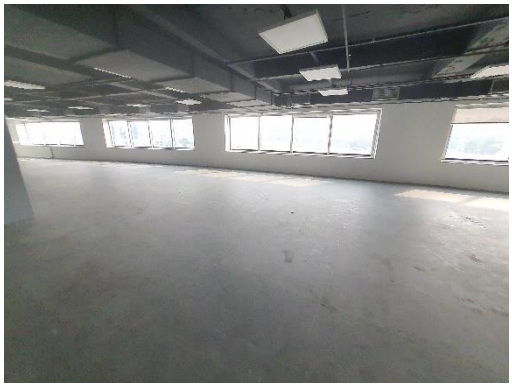
Metodologia

Método de Capitalização da Renda através da utilização de Fluxo de Caixa Descontado.

A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, bem como com os padrões de conduta do RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e do IVSC – International Valuation Standards Council

Fotografias





Avaliação

Valor de Venda – R$ R$ 68.490.000,00
(Sessenta e Oito Milhões e Quatrocentos e Noventa Mil Reais)

Data de referência – novembro de 2024

OBJETIVO E FINALIDADE

O presente laudo de avaliação imobiliária tem o objetivo de apurar o Valor Justo para Venda do imóvel. O trabalho será utilizado para acompanhamento de valor.

De acordo com o Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC 46, "O valor justo é uma mensuração baseada em mercado e não uma mensuração específica da entidade. Para alguns ativos e passivos, pode haver informações de mercado ou transações de mercado observáveis disponíveis e para outros pode não haver. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo em ambos os casos é o mesmo – estimar o preço pelo qual uma transação não forçada para vender o ativo ou para transferir o passivo ocorreria entre participantes do mercado na data de mensuração sob condições correntes de mercado (ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de participante do mercado que detenha o ativo ou o passivo)."

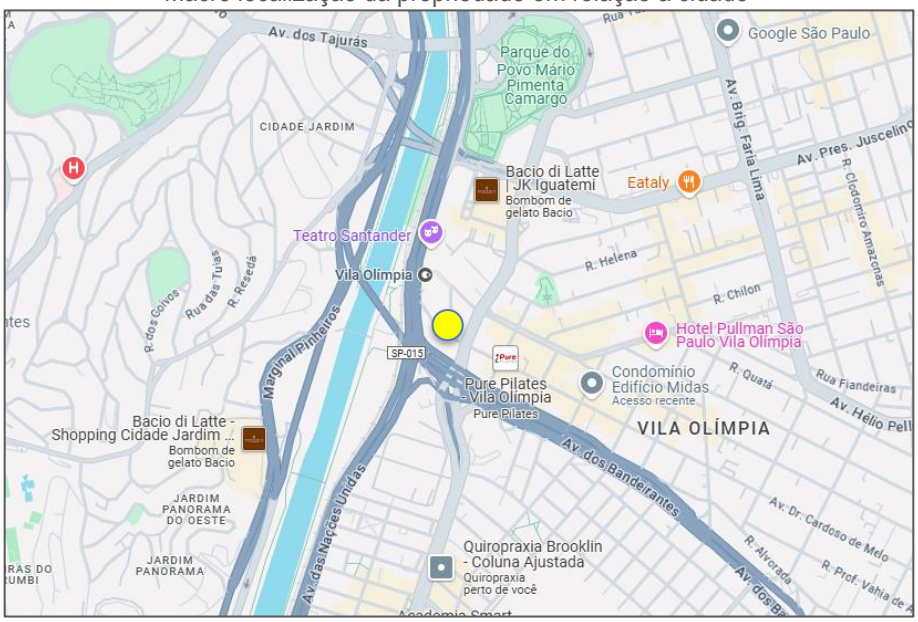
Datas: A propriedade em estudo foi vistoriada no dia 02 de outubro de 2024 e essa avaliação tem como referência a data de novembro de 2024.

IMÓVEL EM ESTUDO

Localização

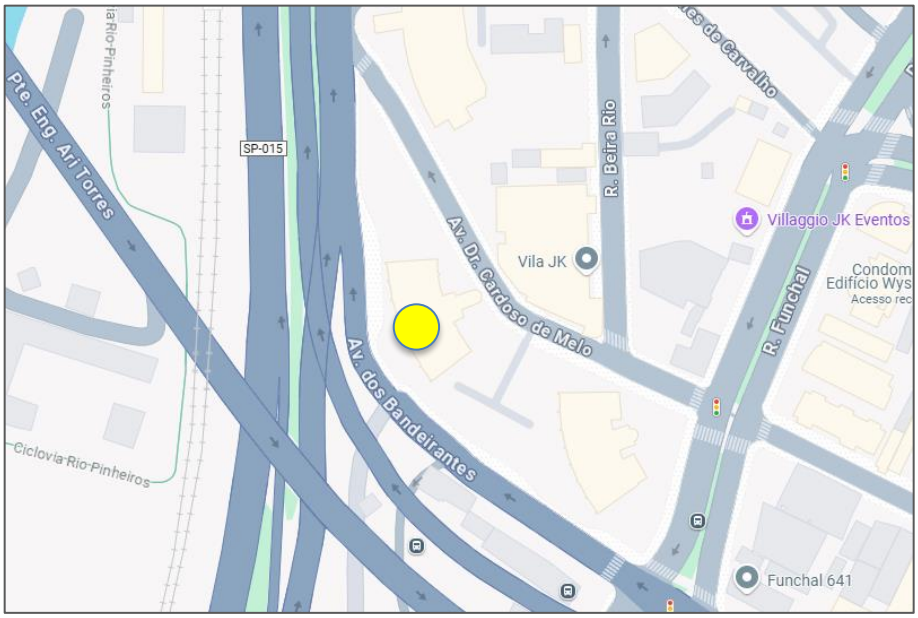
A propriedade localiza-se na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.955, bairro denominado Vila Olímpia, município de São Paulo - SP.

Macro localização da propriedade em relação à cidade



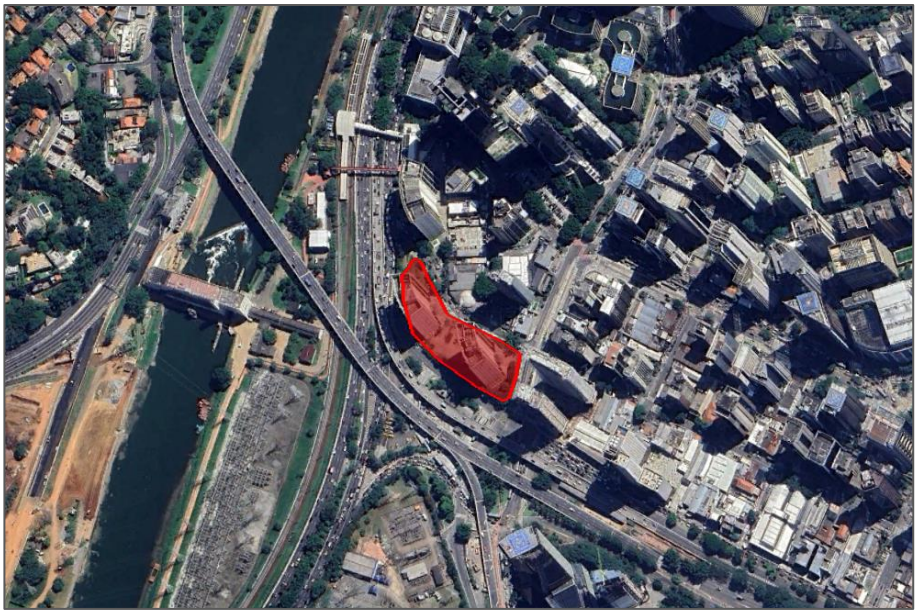
Fonte: Google Maps

Micro localização da propriedade em relação à cidade



Fonte: Google Maps

Imagem aérea da propriedade em relação à cidade



Fonte: Google Earth

Caracterização da região

A seguir, são descritas as principais informações referentes à região de situação da propriedade em estudo, com o intuito de detalhar e apresentar as características da localidade e seu enquadramento no contexto urbano.

Item	Detalhes
Tipologia de uso predominante	Na região, predominam imóveis comerciais, especialmente conjuntos e lajes em grandes edifícios nas proximidades, além de lojas de varejo nas principais vias. Também há uma presença significativa de apartamentos de alto padrão nos bairros. Por último, há poucas áreas desocupadas nas proximidades do imóvel.
Padrão Econômico	Alto
Densidade habitacional	Média
Acessibilidade da região	Boa
Condições do tráfego	Moderadas, com pontos de congestionamento principalmente nos horários de pico
Pontos de destaque	Estação Vila Olímpia, Ciclovia Marginal Pinheiros, Blanc Hospital - São Paulo, Shopping JK Iguatemi, Mercure São Paulo JK, Shopping Vila Olímpia, Teatro Santander, Parque do Povo, Estanplaza Funchal-Faria Lima, Hotel Pullman São Paulo Vila Olímpia e Subestação Bandeirantes Nações Unidas.

Acesso e Transportes

Na sequência, são apresentadas as principais informações no que se refere às condições da via de acesso à propriedade em estudo, principais ruas e avenidas que ligam a região a outros pontos da cidade, transportes públicos existentes, entre outros.

Item	Detalhes
Principais vias de acesso à região	Avenidas das Nações Unidas, Presidente Juscelino Kubitschek, Chedid Jafet, dos Bandeirantes, Dr. Cardoso de Melo, Brigadeiro Faria Lima, Santo Amaro e Hélio Pellegrino. Ruas Funchal, Olimpíadas, Gomes de Carvalho, Quatá, Casa do Ator e Alvorada.
Características da principal via de acesso ao imóvel	Sentido da via – Mão única
	Quantidade de faixas – 01 faixa de rolamento, além do espaço reservado para estacionamento junto a guia dos dois lados da rua
	Possui canteiro central – não

Item	Detalhes
Transporte público	Ônibus (dispondo de pontos com circulação de diversas linhas nas imediações do imóvel, que interligam o mesmo às demais regiões da cidade) e Trem (sendo atendido pela estação Vila Olímpia (280 m) da Linha 9 – Esmeralda)
Distância do aeroporto através de veículo	Aeroporto de Congonhas – 7,1 quilômetros Aeroporto Internacional de Guarulhos – 36,3 quilômetros

As imagens abaixo ilustram as vias de acesso ao imóvel:

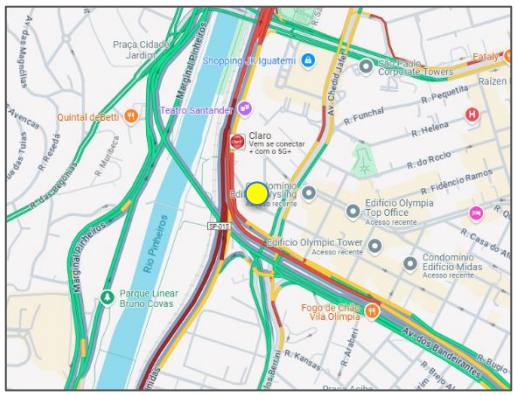


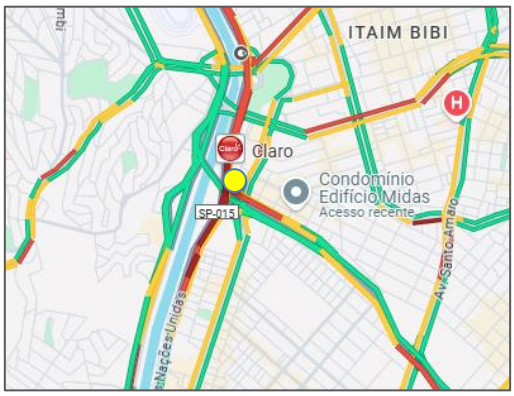
Avenida Dr. Cardoso de Melo, imóvel à direita



Avenida Dr. Cardoso de Melo, imóvel à esquerda

Abaixo, são apresentados dois mapas com a identificação da condição do trânsito típico em horários de pico na região do imóvel (quanto mais verde, melhores são as condições detectadas, sendo o oposto para a cor vermelha):





Fonte: Google Maps

Infraestrutura e Equipamentos Urbanos

De acordo com as orientações das normas utilizadas como base para a elaboração do presente estudo, a seguir são apresentadas informações sobre os principais itens de infraestrutura e equipamentos urbanos providos no local onde situa-se o imóvel em estudo:

- Rede de água potável – Existente
- Energia Elétrica – Existente
- Gás Canalizado – Existente
- Telefonia – Existente
- Cabeamento para transmissão de dados – Existente
- Iluminação pública – Existente
- Rede de esgoto – Existente
- Coleta de resíduos sólidos – Existente
- Pavimentação Asfáltica – Existente

CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

Na sequência deste capítulo, serão apresentadas e detalhadas as principais características (e demais informações que se mostrem relevantes) referentes ao imóvel em estudo. Cumpre mencionar que tais informações, ora retratadas, servirão como base para que sejam estabelecidas e realizadas as ponderações e considerações necessárias e, na etapa seguinte do presente relatório, as apropriações finais para avaliação da propriedade.

Terreno

O terreno em estudo atualmente possui o edifício comercial Brasílio Machado, e apresenta as seguintes características principais:

- Área total – 10.186,00 m² (IPTU 2024)
- Frente – 195 m para a Avenida Dr. Cardoso de Melo, 65 m para a Rua Funchal, 145 m para a Avenida dos Bandeirantes e 95 m para a Avenida das Nações Unidas
- Topografia – Plana
- Formato – Regular
- Condições do solo – Seco

Zoneamento

Para levantamento das informações referentes ao Planejamento Urbano, foram realizadas consultas informais junto à Prefeitura da cidade (resguardando a confidencialidade e o sigilo que envolvem o presente trabalho).

Com isso, de acordo com o Planejamento Urbano do município e tendo como base o Plano Diretor vigente, que, por sua vez, determina os diferentes Zoneamentos e demais especificações, atualmente a propriedade em estudo encontra-se em uma zona denominada Zona Mista (ZM).

De acordo com a referida legislação a "As Zonas Mistas (ZM) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias"



Fonte: Prefeitura Municipal

Parâmetros urbanísticos	
Coeficiente de Aproveitamento	Mínimo - 0,3
	Básico – 1,0
	Máximo - 2,0
Taxa de Permeabilidade	25%
Taxa de Ocupação	70%
Altura Máxima	28 metros
Recuo Mínimo	Frente – 5 metros

Nota-se também que a região do imóvel é parte da operação urbana Faria Lima. Para todos os fins do presente trabalho, levando em conta o fato do imóvel estar construído e em condições normais de operação, assumiu-se que as edificações atualmente existentes estão em conformidade perante a legislação em vigor.

Construções

Sobre o terreno anteriormente detalhado estão erigidas as construções da propriedade que, conforme mencionado, atualmente encontram-se parcialmente ocupadas. As edificações e benfeitorias referentes ao imóvel em estudo encerram uma área total privativa de 10.010,00 m² com 181 vagas (Matrículas e IPTU 2024). Em linhas gerais, são observadas as seguintes características:

- Estrutura – Concreto armado
- Fechamento – Alvenaria
- Revestimento da fachada – Pintura sobre revestimento de massa fina
- Estado de conservação – C – Regular (Ibape-SP)
- Idade considerada – 40 anos

A seguir é apresentado o quadro de áreas privativas das unidades autônomas[1]:

Unidade	Tipo Imóvel	Área Principal (m²)	Vagas
3º Andar - 31	Corporativo	385	7
3º Andar - 32	Corporativo	385	7
4º Andar - 41	Corporativo	385	7
4º Andar - 42	Corporativo	385	7
5º Andar - 51	Corporativo	385	7
5º Andar - 52	Corporativo	385	7
6º Andar - 61	Corporativo	385	7
6º Andar - 62	Corporativo	385	7
7º Andar - 71	Corporativo	385	7
7º Andar - 72	Corporativo	385	7
8º Andar - 81	Corporativo	385	7
8º Andar - 82	Corporativo	385	7
9º Andar - 91	Corporativo	385	6
9º Andar - 92	Corporativo	385	7
10º Andar - 101	Corporativo	385	7
10º Andar - 102	Corporativo	385	7
11º Andar - 111	Corporativo	385	7
11º Andar - 112	Corporativo	385	7
12º Andar - 121	Corporativo	385	7
12º Andar - 122	Corporativo	385	7
13º Andar - 131	Corporativo	385	7
13º Andar - 132	Corporativo	385	7
14º Andar - 141	Corporativo	385	7
14º Andar - 142	Corporativo	385	7
15º Andar - 151	Corporativo	385	7
15º Andar - 152	Corporativo	385	7
Total		**10010**	**181**

[1] As áreas privativas das unidades 31 a 102 e 141 a 152 foram inferidas com base nas matrículas recebidas (unidades 111 a 132), uma vez que os IPTUs de todas as unidades apresentam a mesma área construída.

Acabamentos Internos

Item	Acabamentos observados
Piso	Cerâmico, Carpete e Concreto
Parede	Pintura sobre revestimento de massa fina e cerâmica nas áreas molháveis
Forro	Gesso

Documentação

A seguir é apresentada a relação de documentação recebida:

Matrículas			
Unidade	Número	Data de Registro	Data de Emissão
Conjunto 111	52.089	30/03/1981	18/05/2023
Conjunto 112	52.090	30/03/1981	18/05/2023
Conjunto 121	52.091	30/03/1981	18/05/2023
Conjunto 122	52.092	30/03/1981	18/05/2023
Conjunto 131	52.093	30/03/1981	18/05/2023
Conjunto 132	52.094	30/03/1981	18/05/2023

IPTU 2024				
Unidade	Inscrição Imobiliária	Valor Total - Conjunto	Valor Total - Boxes	Valor Total
Conjunto 31	299.048.0264-3	R$ 35.113,30	R$ 8.659,80	R$ 43.773,10
Conjunto 32	299.048.0265-1	R$ 35.113,30	R$ 8.659,80	R$ 43.773,10
Conjunto 41	299.048.0266-1	R$ 35.113,30	R$ 8.659,80	R$ 43.773,10
Conjunto 42	299.048.0267-8	R$ 35.113,30	R$ 8.659,80	R$ 43.773,10
Conjunto 51	299.048.0268-6	R$ 35.113,30	R$ 8.659,80	R$ 43.773,10
Conjunto 71	299.048.0272-4	R$ 35.113,30	R$ 8.659,80	R$ 43.773,10
Conjunto 72	299.048.0273-2	R$ 35.113,30	R$ 8.659,80	R$ 43.773,10
Conjunto 81	299.048.0274-0	R$ 35.113,30	R$ 8.659,80	R$ 43.773,10
Conjunto 91	299.048.0276-7	R$ 35.113,30	R$ 7.457,40	R$ 42.570,70
Conjunto 92	299.048.0277-5	R$ 35.113,30	R$ 8.659,80	R$ 43.773,10
Conjunto 101	299.048.0278-3	R$ 35.113,30	R$ 8.659,80	R$ 43.773,10
Conjunto 102	299.048.0279-1	R$ 35.113,30	R$ 8.659,80	R$ 43.773,10
Conjunto 111	299.048.0280-5	R$ 35.113,30	R$ 8.659,80	R$ 43.773,10
Conjunto 112	299.048.0281-3	R$ 35.113,30	R$ 8.659,80	R$ 43.773,10
Conjunto 121	299.048.0282-1	R$ 35.113,30	R$ 8.659,80	R$ 43.773,10
Conjunto 122	299.048.0283-1	R$ 35.113,30	R$ 8.659,80	R$ 43.773,10
Conjunto 131	299.048.0284-8	R$ 35.113,30	R$ 8.659,80	R$ 43.773,10
Conjunto 132	299.048.0285-6	R$ 35.113,30	R$ 8.659,80	R$ 43.773,10
Conjunto 141	299.048.0286-4	R$ 35.113,30	R$ 8.659,80	R$ 43.773,10
Conjunto 142	299.048.0287-2	R$ 35.113,30	R$ 8.659,80	R$ 43.773,10
Conjunto 151	299.048.0288-0	R$ 35.113,30	R$ 8.659,80	R$ 43.773,10
Conjunto 152	299.048.0289-9	R$ 35.113,30	R$ 8.659,80	R$ 43.773,10

Unidade	Condomínio (Mensal)	
Conjunto 31	R$	9.134,42
Conjunto 32	R$	9.134,42
Conjunto 41	R$	9.134,42
Conjunto 42	R$	9.134,42
Conjunto 51	R$	9.134,42
Conjunto 71	R$	9.134,42
Conjunto 72	R$	9.134,42
Conjunto 81	R$	9.134,42
Conjunto 91	R$	9.134,42
Conjunto 92	R$	9.134,42
Conjunto 101	R$	9.134,42
Conjunto 102	R$	9.134,42
Conjunto 111	R$	9.134,42
Conjunto 112	R$	9.134,42
Conjunto 121	R$	9.134,42
Conjunto 122	R$	9.134,42
Conjunto 131	R$	9.134,42
Conjunto 132	R$	9.134,42
Conjunto 141	R$	9.134,42
Conjunto 142	R$	9.134,42
Conjunto 151	R$	9.134,42
Conjunto 152	R$	9.134,42

Contratos							
Unidade	Locador	Início	Inicio Ultimo Aditivo	Término	Valor do Contrato (sem Reajuste)	Valor do Contrato (Com Reajuste)	Revisional
Conjunto 52	Home Agent	07/07/2022		06/07/2025	R$ 21.164,55	R$ 22.756,72	Anual - IPCA
Conjuntos 61 e 62	PDG	15/03/2016	01/04/2016	31/05/2025	R$ 36.172,14	R$ 39.340,45	Anual - IPCA
Conjunto 82	Kidde Brasil	24/10/2018	01/01/2024	31/10/2029	R$ 23.996,75	R$ 23.996,75	Anual - IGP-M

Cumpre mencionar que o contrato do conjunto 82 possui um desconto de R$ 1.924,05 no aluguel até fevereiro de 2025.

Fotografias



Fachada do imóvel



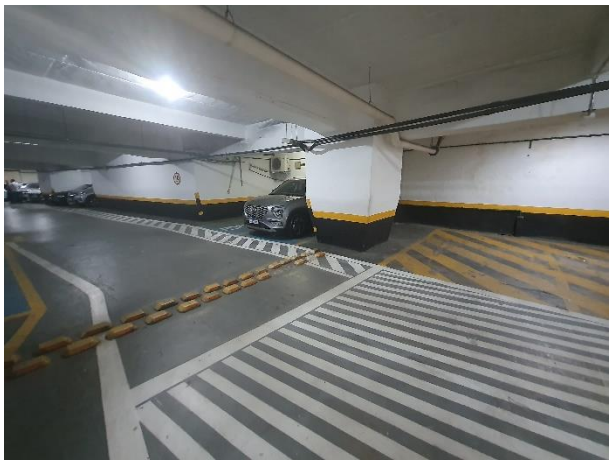
Catracas e elevadores



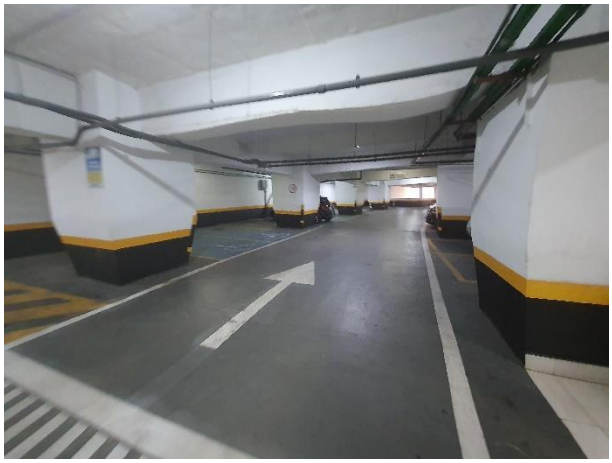
Subsolo



Subsolo



Subsolo



Estacionamento subsolo



1° andar



Unidade 1° andar



Unidade 1° andar



2° andar



Unidade 2° andar



Unidade 2° andar



3° andar



Unidade 3° andar



Unidade 3° andar



4° andar



Unidade 4° andar



Unidade 4° andar



5° andar



Unidade 5° andar



Unidade 5° andar



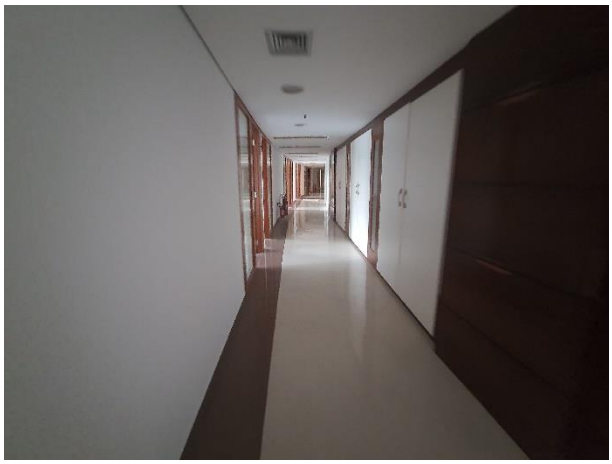
Unidade 5° andar



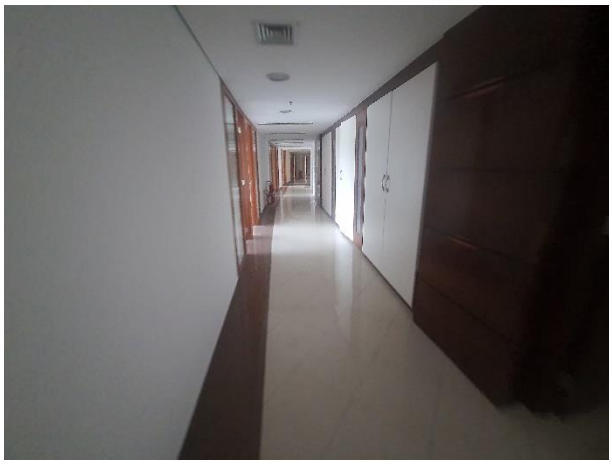
6° andar



7° andar



Unidade 7° andar



Unidade 7° andar



Unidade 7° andar



Unidade 7° andar



8° andar



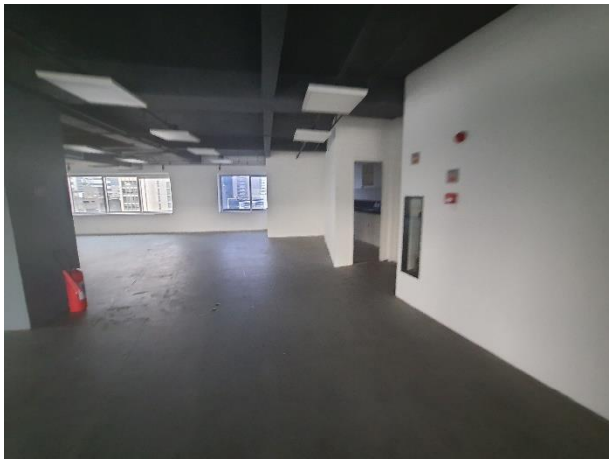
Unidades 8° andar



Unidade 8° andar



Unidade 8° andar



Unidade 9° andar



Unidade 9° andar



Unidade 9° andar



Unidade 9° andar



10° andar



Unidades 10° andar



Unidade 10° andar



Unidade 10° andar



11° andar



Unidade 11° andar



Unidade 11° andar



Unidade 11° andar



12° andar



Unidade 12° andar



Unidade 12° andar



Unidade 12° andar



13° andar



Unidade 13° andar



Unidade 13° andar



14° andar



Unidade 14° andar



Unidade 14° andar



Unidade 14° andar



Unidade 14° andar



Unidade 14° andar



15° andar



Unidade 15° andar



Unidade 15° andar



15° andar

CENÁRIO ECONÔMICO E IMOBILIÁRIO

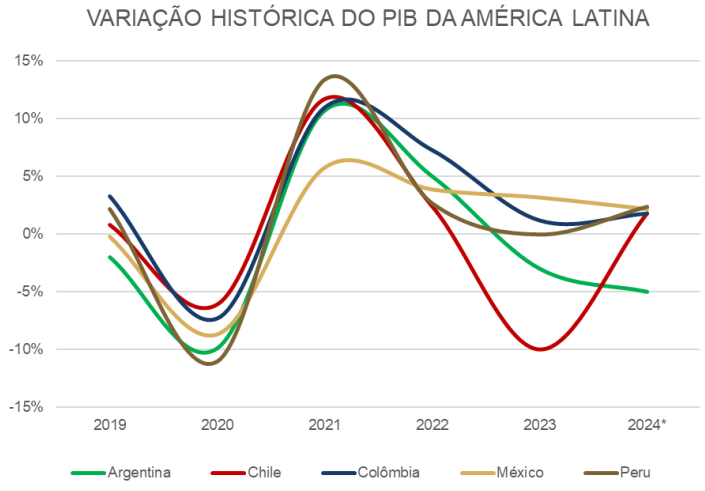
Panorama Econômico - América Latina

Devido à inerente relação comportamental entre a economia e o mercado imobiliário, faz-se necessária a apresentação, mesmo que de maneira objetiva, do panorama do cenário econômico atual, tanto continental quanto nacional, introduzindo as principais informações relevantes ao tema, indicadores, acontecimentos e tendências.

Um dos principais indicadores econômicos para medir a saúde financeira de um país é o seu Produto Interno Bruto (PIB). Observando de maneira geral este indicador, nos principais países da América Latina, até o ano de 2019, cenário pré-pandemia, construía-se uma tendência de estabilização.

Em 2020, acentuou-se uma queda significativa no PIB dos principais países do eixo econômico em virtude da pandemia do novo coronavírus (Covid-19). Essa crise sanitária trouxe consequências devastadoras para a população dessas nações, resultando em prejuízos incalculáveis à economia. Entretanto, em 2021, os países experimentaram uma notável recuperação econômica em relação ao primeiro ano da pandemia do Covid-19, apresentando um crescimento médio de 9,35% no PIB. Essa retomada foi impulsionada, em parte, por medidas governamentais de estímulo econômico.

Contudo, desde 2022, a região da América Latina enfrenta um cenário de desaceleração econômica, registrando crescimentos médios no PIB inferiores 4% e ao desempenho global ano após ano. Esse desempenho mais modesto pode ser atribuído a uma série de fatores, incluindo a persistência de dificuldades políticas, econômicas, estruturais e sociais. De acordo com as projeções mais recentes, o PIB da América Latina deve continuar a desacelerar nos próximos anos. No entanto, há expectativas de que, no futuro próximo, o crescimento econômico possa se recuperar.



Fonte: Bradesco | FMI

*Projeção

Como uma das consequências das situações elencadas acima na região, temos a grande flutuação na taxa de câmbio (medida em relação ao dólar americano - US$) no Chile, na Colômbia e na Argentina, sendo a última a mais evidente entre os países latino-americanos.

Segundo projeções a taxa de câmbio nos países sul-americanos devem apresentar estabilidade, com exceção da Argentina, onde é esperado um crescimento acentuado.

Taxa de Câmbio na América Latina

País	Moeda	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Argentina	Peso Argentino	59,90	84,10	102,70	177,13	800,00	2.500,00
Chile	Peso chileno	752,00	712,00	852,00	851,00	870,00	850,00
Colômbia	Peso colombiano	3,277	3,430	4,080	4,853	3,980	4,100
México	Peso mexicano	18,93	19,91	20,53	19,50	17,00	17,80
Peru	Novo sol peruano	3,31	3,62	4,00	3,81	3,70	3,75

Fonte: Bradesco | FMI

*Projeção

A instabilidade político-econômica nos países também é refletida diretamente sobre a taxa de inflação e a taxa básica de juros. A taxa de inflação de um país é normalmente medida através da coleta dos preços de itens, sendo o preço no varejo a forma mais utilizada no mundo.

Enquanto isso, a taxa básica de juros de um país é uma ferramenta econômica de definição de política monetária, que costuma direcionar as demais taxas de juros utilizadas em operações financeiras.

Taxa de Inflação / Taxa Básica de Juros na América Latina

País	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Argentina	53,80 / 55,00	36,10 / 38,00	50,90 / 38,00	94,80 / 75,00	220,00 / 100,00	250,00 / 75,00
Chile	3,00 / 1,75	3,00 / 0,50	7,20 / 4,00	12,80 / 11,25	4,70 / 8,25	3,00 / 4,50
Colômbia	3,80 / 4,25	1,60 / 1,75	5,60 / 3,00	13,10 / 12,00	9,10 / 13,00	5,40 / 8,50
México	2,80 / 7,25	3,20 / 4,25	7,40 / 5,50	7,80 / 10,50	4,20 / 11,25	4,00 / 9,20
Peru	1,90 / 2,25	2,00 / 0,25	6,40 / 2,50	8,50 / 7,50	380,00 / 6,75	3,00 / 4,50

Fonte: Bradesco | FMI

*Projeção

Panorama Econômico – Brasil

A economia brasileira tem enfrentado, ao longo de sua história, períodos de intensas mudanças e oscilações, e os últimos anos não foram exceção a essa dinâmica. No início da década passada, o país vivenciou um período promissor, caracterizado por expressivos indicadores econômicos que refletiam um cenário favorável.

A situação se inverteu aproximadamente na metade da década, e o Brasil entrou em uma grave e profunda recessão, que trouxe desafios significativos para a economia nacional. Esse período de dificuldades perdurou até 2017, quando começaram a ser observados sinais de recuperação gradual. Entretanto, o ano de 2020 representou um duro golpe para a economia brasileira, assim como para diversos países ao redor do mundo, devido à pandemia do novo coronavírus (Covid-19). Essa crise sanitária provocou uma grande queda no Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil, impactando negativamente diversos setores da economia e causando prejuízos generalizados à vida da população.

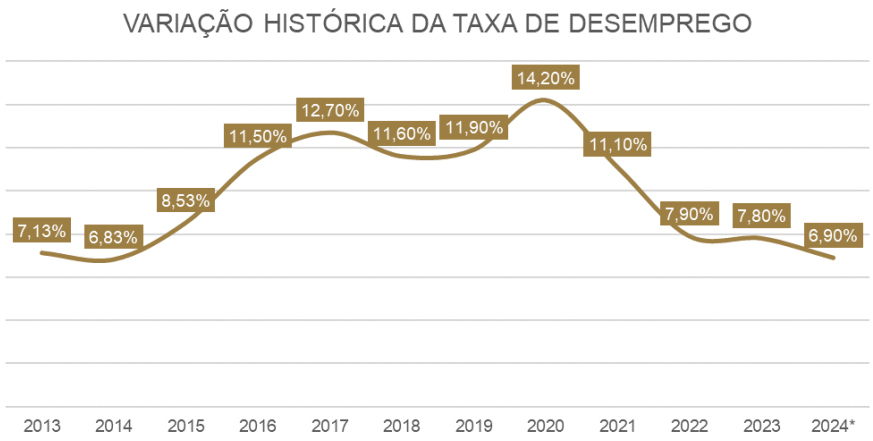
No ano seguinte, em 2021, o país experimentou uma notável recuperação econômica dos efeitos devastadores da pandemia. Esse crescimento foi impulsionado por uma série de medidas governamentais de estímulo econômico e pela retomada gradual das atividades. Contudo, em 2022, a economia brasileira sofreu uma nova queda, sinalizando que a recuperação ainda enfrentava desafios e que a estabilidade econômica não havia sido totalmente alcançada. Esse cenário de incertezas pode ter sido influenciado por uma série de fatores, como instabilidades políticas e desafios estruturais que demandam atenção e soluções adequadas. Em 2023, o crescimento econômico se manteve estável em relação ao ano anterior, refletindo a continuidade dos mesmos desafios enfrentados.

Para 2024, a previsão é de um crescimento estável do PIB. Embora impactos negativos, como enchentes na região Sul, tenham afetado o crescimento recente, medidas de suporte e uma recuperação em investimentos e demanda por serviços devem impulsionar a economia. As incertezas econômicas e geopolíticas permanecem.



Fonte: IBGE | LEAD Avaliação e Consultoria

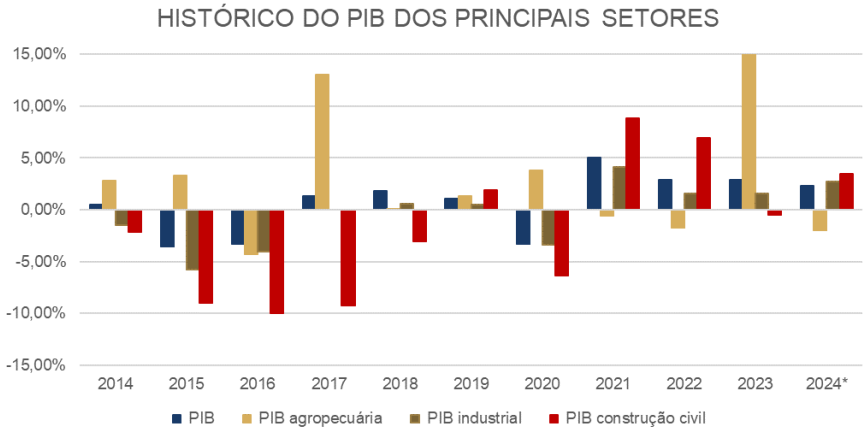
Uma das consequências mais impactantes desse cenário recente ocorre no âmbito da empregabilidade dos cidadãos. Após um período de crescente desemprego de 2015 até o início de 2021, com uma taxa atingindo o ponto mais alto de 14,9%, a mais elevada desde 2012, a situação começou a melhorar no segundo semestre de 2021, com o alívio da pandemia de COVID-19, a taxa de desemprego passou a apresentar uma queda contínua, os dados de empregabilidade podem ser conferidos no gráfico abaixo:



Fonte: IBGE | LEAD Avaliação e Consultoria

Os resultados para o ano de 2024 são otimistas, segundo a Pnad (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios), no segundo trimestre deste ano, o Brasil registrou o menor nível de desemprego em dez anos, com uma taxa de 7,9%. O número de desocupados foi o menor desde o final de 2014. Esses resultados refletem uma melhoria contínua no mercado de trabalho dos últimos trimestres. O emprego formal também atingiu o maior nível desde 2012, impulsionado pelo aumento de trabalhadores com e sem carteira assinada, com destaque para setores como comércio, administração pública e informação, que lideraram a recuperação.

O histórico do PIB dos principais setores econômicos (agropecuária, industrial e construção civil) são apresentados no gráfico a seguir:



Fonte: Bacen | Bradesco| IBGE | LEAD Avaliação e Consultoria

Como se observa, o setor industrial é o único a demonstrar estabilidade e a acompanhar o comportamento do PIB nacional nos últimos anos, sendo sustentado alternativamente pela indústria extrativa e pela de transformação. Em 2024, a indústria de transformação se destaca, beneficiando-se da expectativa de aumento no consumo das famílias e na Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF), conforme projeções do Banco Central do Brasil (BCB).

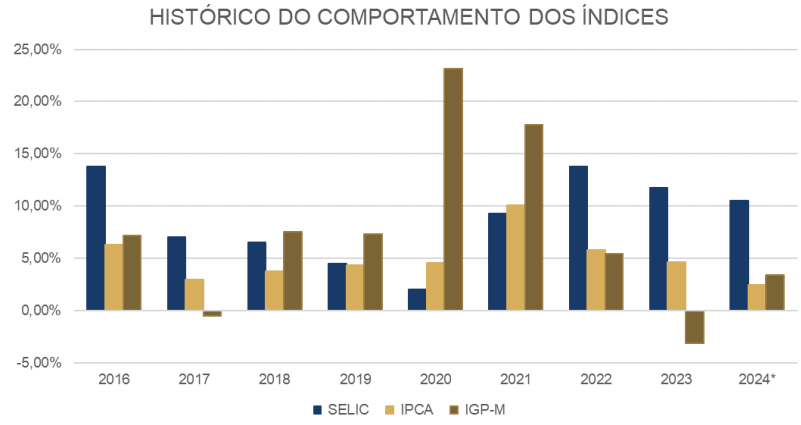
Os setores de agropecuária e construção civil demonstram comportamentos instáveis ao longo dos anos. Em 2023, o setor agropecuário alcançou um crescimento recorde impulsionado por incentivos de crédito e expansão da produção. No entanto, para 2024, a tendência, que já era de desaceleração, tem previsão de queda, principalmente devido às catástrofes climáticas que afetaram a região Sul do Brasil.

Por outro lado, a construção civil que enfrentou uma contração do PIB em 2023, atribuída às elevadas taxas de juros, espera um leve crescimento em 2024, impulsionado por novas medidas do programa habitacional Minha Casa Minha Vida, a necessidade de reconstrução das áreas atingidas pelas tragédias no Sul e o aumento de investimentos em infraestrutura devido ao período eleitoral nos munícipios brasileiros.

Nos últimos anos, a taxa Selic, a taxa básica de juros da economia brasileira, apresentou grandes variações. Em 2020, a Selic foi reduzida a um patamar historicamente baixo de 2,0% para estimular a economia durante a pandemia. No entanto, com o aumento da inflação e mudanças econômicas, a taxa subiu significativamente, alcançando cerca de 13,75% em julho de 2023. De agosto de 2023 a maio de 2024, a Selic começou a ser gradualmente reduzida para fomentar o crescimento econômico, estabilizando-se em 10,50% em julho de 2024.

Em relação ao IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), que é a medida oficial de inflação no Brasil, após o ano de 2020, observou-se uma queda significativa nos índices. No mês de julho de 2024, o IPCA registrou 2,48%, um patamar estável em relação ao mesmo período do ano passado. Este cenário pode estar relacionado a medidas adotadas para evitar pressões inflacionárias.

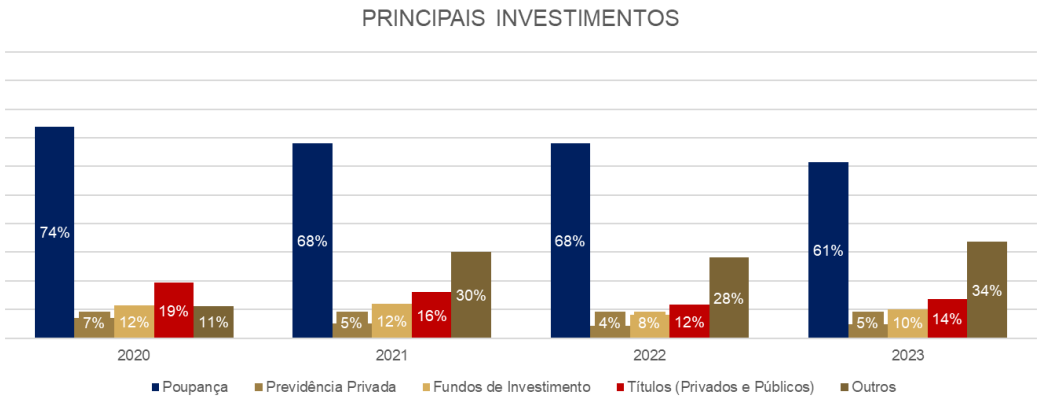
Já o IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), que é utilizado principalmente para reajustar aluguéis, volta a registrar valores positivos em 2024, a expectativa é que encerre o ano com variação de 3,39%, após período de deflação em 2023 como mostra o gráfico abaixo.



Fonte: IBGE | FGV | LEAD Avaliação e Consultoria

Dentro do mercado de investimentos, o IGP-M funciona como um termômetro para avaliar o desempenho dos dividendos de várias aplicações populares no Brasil, como os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs).

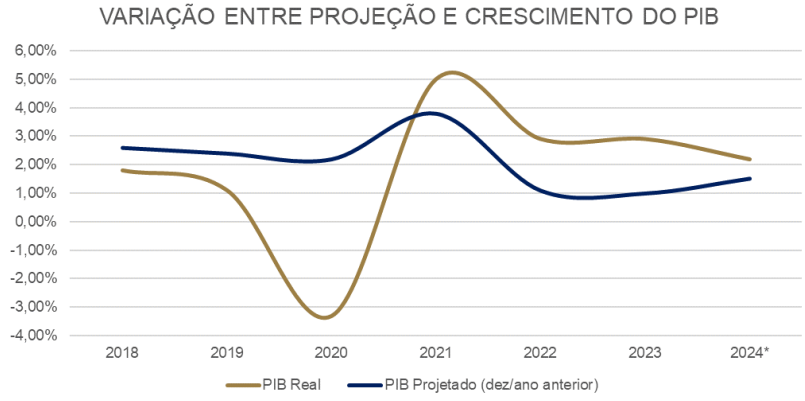
Contudo, a mentalidade moldada durante gerações para aplicações em renda fixa ainda é predominante no país, mesmo em casos de retorno financeiro abaixo da inflação, fazendo da Poupança, o principal destino para os investidores brasileiros. Entretanto é possível notar a diminuição gradual dos investimentos em poupança e aumento em outros investimentos, que englobam ações, moedas estrangeiras ou digitais e investimentos não financeiros, sendo o último de maior destaque.



Fonte: ANBIMA | LEAD Avaliação e Consultoria

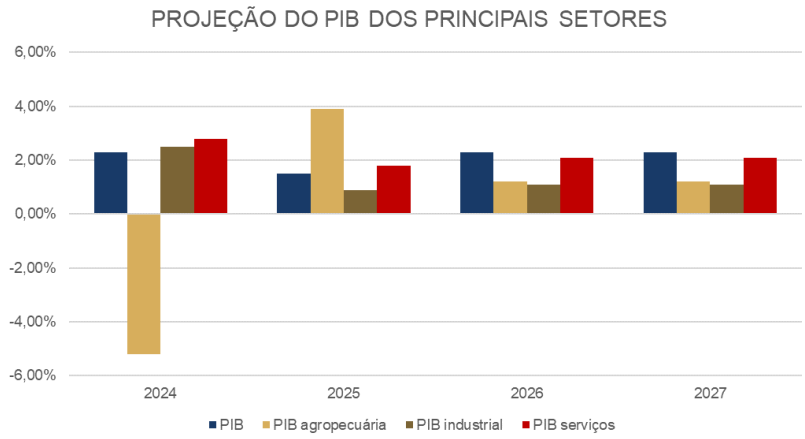
Em 2021, o país superou as projeções e registrou um crescimento de PIB expressivo, que pode ser atribuído, em parte, às medidas de estímulo econômico adotadas pelo governo para mitigar os efeitos da crise sanitária, assim como à retomada gradual das atividades econômicas conforme a vacinação avançava. Esse desempenho foi mantido em 2022 e 2023, quando a economia brasileira ultrapassou novamente as projeções para os respectivos anos.

É esperado que em 2024 esse comportamento se repita, o que indica que a economia brasileira está apresentando constantemente desempenhos melhores do que o esperado. Esses dados podem ser observados no gráfico abaixo.



Fonte: BACEN | LEAD Avaliação e Consultoria

As projeções para o futuro próximo mantêm um tom otimista, apesar dos contratempos recentes e das ameaças que podem vir a alterar esse humor.

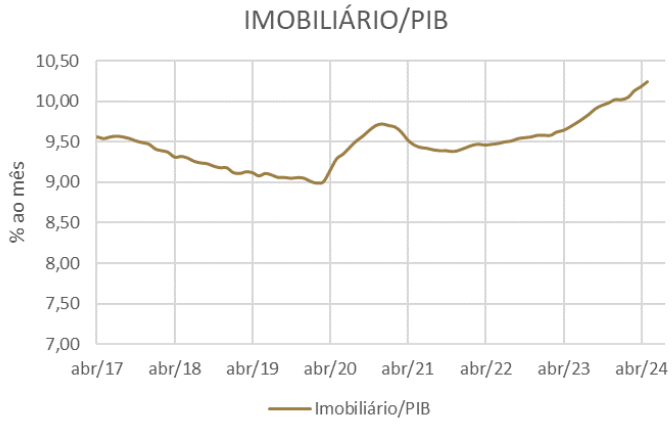


Fonte: Bacen | Bradesco | IBGE | LEAD Avaliação e Consultoria

De acordo com as projeções, os anos de 2025, 2026 e 2027 deverão apresentar um crescimento estável nos principais setores da economia brasileira. A exceção vai para o setor da agropecuária em 2025 que enfrentará um cenário de recuperação das perdas causadas pela tragédia climática no sul. Ainda assim, essas projeções indicam que os três setores da economia contribuirão de forma moderada para o crescimento econômico do país nos próximos anos.

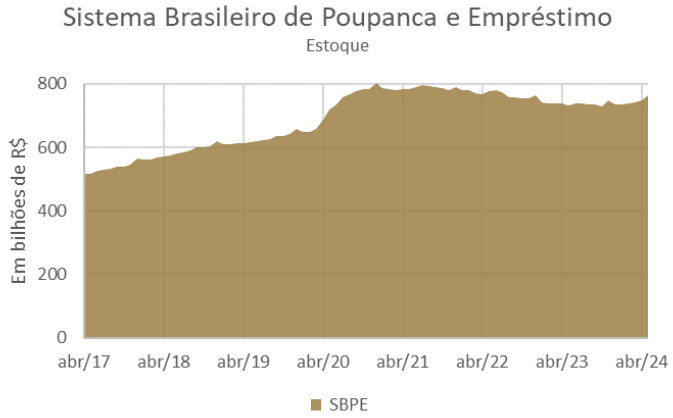
Panorama do Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário possui uma grande representatividade no PIB nacional. De acordo com Banco Central do Brasil, atualmente o índice imobiliário está em, aproximadamente, 10,24%. Este indicador é representado pelo somatório dos valores a vencer, vencidos e em prejuízo das linhas de crédito SFH, FGTS, Livre e Comercial das pessoas físicas e jurídicas dividido pelo valor do PIB acumulado dos últimos 12 meses.



Fonte: Bacen | LEAD Avaliação e Consultoria

O setor imobiliário se desenvolve, principalmente, por meio dos financiamentos imobiliários, sendo que as suas principais fontes de recurso são originadas do Sistema Brasileiro de Poupança (SBPE) e Empréstimo e Títulos, como Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letra Imobiliária Garantida (LIG) e Letra Hipotecária (LH). O SBPE apresenta um crescimento constante ao longo do tempo, resultando em uma Taxa de Crescimento Anual Composta (CAGR) de 4,86% desde maio de 2018 (R$ 573,4 bilhões) até maio de 2024 (R$ 762,5 bilhões).



Fonte: Bacen | LEAD Avaliação e Consultoria

Entre os títulos, o com maior representatividade ao longo do tempo é a Letra de Crédito Imobiliária (LCI), totalizando R$ 361,5 bilhões em maio de 2024 e representando 47,41% do total dos títulos atrelados ao mercado imobiliário.

Analogamente ao comportamento observado na economia do país ao longo dos últimos anos, o mercado imobiliário nacional passou por diferentes fases, partindo de um crescimento desenfreado com aumento dos preços, no início da década passada, seguido por altas taxas de vacância, diminuição no número de lançamentos, queda nos preços e excesso de oferta.

Analisando os períodos separadamente, no início da década passada, o mercado imobiliário apresentou um crescimento superior ao esperado, tornando-se um dos setores mais prósperos da economia. Um levantamento do BIS (Bank for International Settlements ou, em português, Banco de Compensações Internacionais) indicou uma valorização de 121% no Brasil nos cinco anos após a crise internacional. No entanto, a metade da década foi marcada por uma grave crise no setor. As fases do ciclo de mercado—Expansão, Excesso de Oferta, Recessão e Recuperação—variavam conforme fatores como o segmento, a disposição ao risco e a qualidade do portfólio.

Atualmente, o mercado apresenta um cenário de estabilidade, com alguns segmentos em recuperação e outros em expansão. Comparando os dias atuais com 2015-2017, observa-se: aumento nos preços pedidos, diminuição da elasticidade entre preços e vendas, maior liquidez e recuperação na velocidade de comercialização. Após um longo período de recessão, as perspectivas são otimistas, embora alguns produtos e locais ainda enfrentem desafios. A evolução do cenário depende dos desdobramentos econômicos do país.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Ponderando todos os aspectos apresentados (tanto do cenário econômico quanto do mercado imobiliário e especificamente do imóvel em estudo), entende-se que o imóvel possui nível médio de atratividade, com liquidez média para comercialização.

AVALIAÇÃO

Seguindo as orientações das normas utilizadas como base para elaboração do presente estudo e as melhores práticas adotadas para o exercício da função, as análises e apropriações feitas no trabalho levaram em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado.

Nesse sentido, no planejamento e consequente execução da avaliação foram considerados aspectos fundamentais à elaboração de trabalhos dessa natureza, observando, principalmente, a finalidade e o objetivo informado, as características do imóvel em estudo e das amostras, o comportamento de mercado e demais questões que podem exercer influência, tanto direta quanto indireta, na condução e nos resultados do trabalho.

Por esse motivo, buscou-se realizar um estudo de pesquisa e levantamento de mercado para compor uma amostra representativa de dados de mercado com características, dentro das possibilidades oferecidas, semelhantes ao imóvel em estudo.

Nesse sentido, foram ponderados os fatores de equivalência a seguir:

- Situação – Priorizando a utilização de dados obtidos em condições semelhantes à do imóvel em estudo no que se refere a localização, levando em conta tanto os aspectos geográficos quanto os socioeconômicos;
- Tempo – Conferindo preferência à dados obtidos em um período contemporâneo ao trabalho que está sendo elaborado; e
- Características – Considerando dados que apresentassem semelhança em relação ao imóvel em estudo, especialmente (mas não somente) observando e ponderando aspectos como atributos físicos, disposição e formato, utilização, entre outros.

Referências Normativas

O trabalho desenvolvido está integralmente de acordo com as determinações estabelecidas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) através da norma NBR 14.653, através de suas cinco partes.

Além disso, também serão seguidos os padrões constantes nas normas do IVSC (*International Valuation Standards Council*), no BRVS (*Brazilian Valuation Standards*) e o no *Red Book* (sendo os dois últimos publicados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

Adicionalmente, também foram observadas as orientações constantes na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) de São Paulo.

Metodologia

A partir dos aspectos mencionados acima e levando em conta questões como a natureza do imóvel em estudo, o objetivo e finalidade do trabalho, a quantidade e a qualidade das informações disponíveis, entre outros, definiu-se a metodologia a ser utilizada de modo a revelar e suportar fidedignamente o valor de mercado do imóvel.

Para a avaliação do empreendimento em estudo, foi utilizado o Método de Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado (FCD).

Nessa metodologia, projeta-se a receita líquida a ser auferida pela propriedade, sendo que, na conclusão dos cálculos, todos resultados (incluindo a perpetuidade a ser apurada ao final do horizonte de análise) são trazidos a valor presente.

Para tanto, todas as premissas utilizadas baseiam-se na análise histórica e atual e projeções de desempenho do empreendimento. As projeções são aferidas através de análises quantitativas e qualitativas do produto, assim como por análises macro e micro de mercado.

Premissas Utilizadas

A seguir, de acordo com as indicações acima, serão apresentadas as premissas utilizadas no presente trabalho e que serviram como base para sustentação do valor apurado para a propriedade em estudo.

Premissas utilizadas	
Receita Mensal Total Atual[2]	R$ 86.093,92
Valor de Locação a Mercado	R$ 54,34 /m² (privativa)
Velocidade de Absorção Inicial	6 meses
Prazo de Contrato	5 anos
Revisional	3 anos
Velocidade de Reabsorção	6 meses
Prazo de Carência	3 meses
Crescimento Real	1,50%
FRA (Fundo de Reposição do Ativo)	3,50% (% sobre receita total)
Taxa Utilizada na Perpetuidade	8,00%
Taxa de Desconto	9,00%

2 A receita mensal atual é referente ao prédio como um todo, sendo composto pelo aluguel das quatro unidades locadas na data-base: 52, 61, 62 e 82.

Para uma análise mais precisa do cenário de absorção das unidades vagas, foi realizado um escalonamento. Neste processo, registrou-se a absorção de 7 unidades após 6 meses, seguidas por mais 7 unidades após 12 meses e, por último, 8 unidades após 18 meses.

Receitas

Reflete todos os recebíveis do fluxo de caixa, conforme abaixo:

- Receitas decorrentes da operação – originárias do *core business* do empreendimento, como, por exemplo, aluguel fixo e variável, estacionamento, entre outros);

Aluguel

A fonte de receitas deste imóvel é através da locação, sendo este definido pelo contrato de locação (quando aplicável) e através do método comparativo direto de dados de mercado, conforme apresentado nas próximas seções do presente laudo.

Atualmente 4 das 26 unidades do empreendimento encontram-se locadas, em outras palavras, aproximadamente 15% do imóvel está ocupado e 85%, vago. O quadro abaixo apresenta as unidades absorvidas e seus respectivos dados de contrato:

Unidade	Tipo Imóvel	Área Principal (m²)	Vagas	Locatário	Inicio do contrato	Inicio Ultimo Aditivo	Prazo (meses)	Aluguel Atual (mensal)
3º Andar - 31	Corporativo	385	7	Vago			60	
3º Andar - 32	Corporativo	385	7	Vago			60	
4º Andar - 41	Corporativo	385	7	Vago			60	
4º Andar - 42	Corporativo	385	7	Vago			60	
5º Andar - 51	Corporativo	385	7	Vago			60	
5º Andar - 52	Corporativo	385	7	Home Agent	07/07/2022		36	R$ 22.756,72
6º Andar - 61	Corporativo	385	7	PDG	15/03/2016	01/04/2022	36	R$ 19.670,23
6º Andar - 62	Corporativo	385	7	PDG	15/03/2016	01/04/2022	36	R$ 19.670,23
7º Andar - 71	Corporativo	385	7	Vago			60	
7º Andar - 72	Corporativo	385	7	Vago			60	
8º Andar - 81	Corporativo	385	7	Vago			60	
8º Andar - 82	Corporativo	385	7	Kidde Brasil	24/10/2018	01/01/2024	60	R$ 23.996,75
9º Andar - 91	Corporativo	385	6	Vago			60	
9º Andar - 92	Corporativo	385	7	Vago			60	
10º Andar - 101	Corporativo	385	7	Vago			60	
10º Andar - 102	Corporativo	385	7	Vago			60	
11º Andar - 111	Corporativo	385	7	Vago			60	
11º Andar - 112	Corporativo	385	7	Vago			60	
12º Andar - 121	Corporativo	385	7	Vago			60	
12º Andar - 122	Corporativo	385	7	Vago			60	
13º Andar - 131	Corporativo	385	7	Vago			60	
13º Andar - 132	Corporativo	385	7	Vago			60	
14º Andar - 141	Corporativo	385	7	Vago			60	
14º Andar - 142	Corporativo	385	7	Vago			60	
15º Andar - 151	Corporativo	385	7	Vago			60	
15º Andar - 152	Corporativo	385	7	Vago			60	
Total		**10010**	**181**					**86.093,92**

Despesas

Fundo de Reposição do Ativo

O FRA é aplicado de forma progressiva durante todo o período observado, acompanhando a revisão do valor de locação, entretanto, nos meses vacantes e durante a carência são aplicados os valores iniciais, pois como o imóvel está desocupado e/ou em carência considera-se uma situação mais conservadora de provisionamento da despesa por parte do proprietário.

Condomínio e IPTU

Nos meses vacantes são incorridas outras despesas como o condomínio, definido em R$ 9.134,42 / mês e IPTU, de R$ 4.377,61 /mês (10 parcelas anuais). Os valores apresentados são referentes a uma unidade de conjunto comercial.

Comissões

No primeiro mês da locação, o locador paga o equivalente à um mês de aluguel ao agente imobiliário envolvido, como forma de comissão.

Valor de Mercado para Locação

O Valor de Locação a Mercado, mostrado na tabela acima, foi resultado da utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

> De modo objetivo, nessa metodologia, o valor do imóvel é definido com base na comparação com outros imóveis em oferta e/ou transacionados que apresentem características semelhantes à propriedade em análise.
>
> Para tanto, os diferentes atributos de cada um dos imóveis comparáveis são ponderados e tratados, tendo sempre como referência a propriedade em estudo.
>
> Na etapa final, após a aplicação de um tratamento estatístico nas amostras respeitando as normas e melhores práticas do exercício da função, o valor final do imóvel é obtido.

Abaixo, são apresentados os detalhes e atributos de cada um dos comparáveis efetivamente utilizados nessa avaliação, todos em situação de oferta.

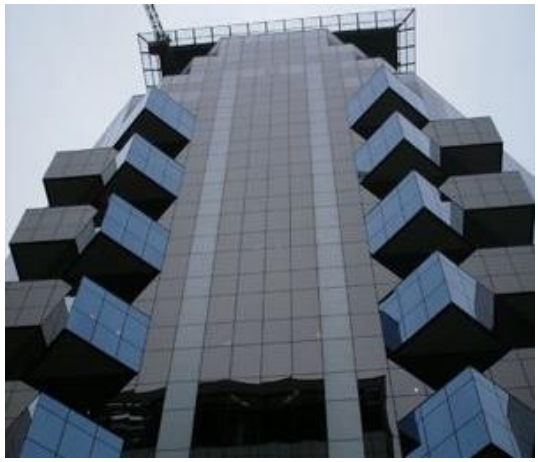
#	Edifício	Endereço	Área Priv. (m²)	Idade Apar.	Est. de Cons.	Preço total	Preço/m²	Vagas	Tipo	Fonte
1	Maximum Office	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1608 - Itaim	475,00	25	D	R$ 34.451,00	R$ 72,53	13	Oferta	Everson, FL Brokers - (11) 94322-6080
2	Business Center - Gomes de Carvalho	R. Gomes de Carvalho, 1306 - Vila Olímpia	598,00	25	D	R$ 41.000,00	R$ 68,56	18	Oferta	Everson, FL Brokers - (11) 94322-6080
3	Olímpia Top Office	Rua Gomes de Carvalho, 1609 - Vila Olímpia	469,00	20	C	R$ 32.000,00	R$ 68,23	10	Oferta	Gabriela, SJR Imóveis (11) 99859-6088
4	Wysling	Rua Gomes de Carvalho, 1765 - Vila Olímpia	490,00	35	C	R$ 41.650,00	R$ 85,00	10	Oferta	Lucas, ASX Soluções - (11) 3502-3294
5	Olympic Tower - Vila Olímpia	Av. Dr. Cardoso de Melo, 1450 - Vila Olímpia	299,00	20	E	R$ 23.000,00	R$ 76,92	8	Oferta	Geni, Leardi - (11) 99363-2098
6	Midas	Alameda Vicente Pinzon, 173 - Vila Olímpia	400,00	30	D	R$ 24.500,00	R$ 61,25	8	Oferta	Gabriela, SJR Imóveis (11) 99859-6088

A seguir, de acordo com as informações obtidas junto aos agentes responsáveis pela comercialização, são apresentados o mapa de localização dos imóveis utilizados como comparativos.



Segue ilustração dos imóveis obtida junto aos agentes imobiliários:


Amostra 1


Amostra 2


Amostra 3


Amostra 4


Amostra 5


Amostra 6

Conforme mencionado, cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho receberam um tratamento através de fatores, isso para que os diferentes atributos observados fossem equalizados em comparação ao imóvel em estudo.

As fórmulas utilizadas nos itens a seguir estão no anexo deste laudo. Com isso, para a homogeneização (nomenclatura atribuída ao tratamento citado acima) dos preços pedidos foram utilizados os seguintes fatores:

- **Fator Oferta**

  Também conhecido como Fonte ou Elasticidade, esse fator é utilizado para tratar a elasticidade existente entre os valores pedidos e os valores efetivos de comercialização das amostras coletadas. Para esse trabalho utilizou-se um desconto de 10%. Cumpre mencionar que esse fator é aplicado diretamente sobre o valor da oferta.

- **Fator Localização**

  Também conhecido como Fator de Transposição, esse fator é utilizado para equalizar as diferenças entre as localizações dos comparáveis e do imóvel em estudo. Para tanto, foram considerados aspectos como nível econômico, apelo promocional, densidade de ocupação, infraestrutura, entre outros.

- **Fator Área:**

  Esse fator é utilizado para tratar a influência que a área de cada um dos imóveis exerce no preço pedido total informado. Para tanto, tomou-se como base a publicação denominada "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman e publicado pela Editora Pini, conforme abaixo:

  $$\left(\frac{\text{área do comparável}}{\text{área do avaliando}}\right)^{0,1250} \text{ >> Em diferenças inferiores a 30\%}$$

  $$\left(\frac{\text{área do comparável}}{\text{área do avaliando}}\right)^{0,0625} \text{ >> Em diferenças superiores a 30\%}$$

- **Fator Padrão**

  Esse fator visa equalizar as diferenças entre os padrões construtivos e de acabamento dos comparáveis em relação ao imóvel de estudo.

- **Fator Depreciação**

  Fator utilizado para tratar diferenças de valor resultante das diferentes idades e estados de conservação de cada ativo comparado.

  Portanto aplicou-se um fator de depreciação considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente de modo a considerar a eventual depreciação e a obsolescência da edificação.

- **Fator Vaga**

  Esse fator é utilizado para tratar das diferentes relações entre vagas de estacionamento por área privativa e por número de dormitórios, entre os comparáveis e o imóvel avaliando.

A partir dos fatores elencados acima, a homogeneização dos comparáveis foi feita de acordo com a tabela apresentada a seguir.

O fator final foi obtido a partir da somatória dos resultados dos fatores utilizados (excluindo-se o fator oferta, que é aplicado diretamente ao valor da amostra, conforme comentado) menos a quantidade total de fatores subtraída de uma unidade.

A seguir, para a homogeneização de uma unidade autônoma de 385 m² de área privativa com 7 vagas são apresentados cada um dos fatores utilizados e o fator final:

#	Oferta	Localização	Área	Padrão	Depreciação	Vaga	Fator total sem Oferta	Valor saneado
1	0,90	1,00	1,03	1,10	0,76	0,95	0,84	R$ 54,92
2	0,90	1,05	1,03	1,00	0,76	0,95	0,79	R$ 48,91
3	0,90	1,00	1,02	1,05	0,68	1,00	0,76	R$ 46,57
4	0,90	1,00	1,03	0,95	0,89	1,00	0,87	R$ 66,46
5	0,90	1,00	0,97	1,05	0,78	0,95	0,75	R$ 51,66
6	0,90	1,05	1,00	1,10	0,84	1,05	1,04	R$ 57,52

A partir dos valores homogeneizados apresentados e mediante a aplicação de um saneamento (tendo como base o intervalo de 30%), obteve-se o seguinte valor unitário:

Média Saneada		R$ 54,34 / m²
Intervalo para saneamento		
Limite inferior	-30%	R$ 38,04 / m²
Limite superior	30%	R$ 70,64 / m²
Número de comparáveis		6
Campo de arbítrio		
Limite inferior	-15%	R$ 46,19 / m²
Limite superior	15%	R$ 62,49 / m²

Premissas Financeiras

Para realizar a avaliação de um ativo através de fluxo de caixa descontado, é necessário, entre outros fatores, parametrizar duas taxas: taxa de desconto e *cap rate*. Para tanto, foram levadas em consideração informações intrínsecas ao ativo em análise e o comportamento do mercado.

Por se tratar de um empreendimento maturado e, portanto, consolidado na região, foi adotada a taxa de desconto de 9,00% a.a. e uma taxa de capitalização (*cap rate*) de 8,00% sobre o resultado líquido do empreendimento ao final do período de análise, respeitando o princípio da perpetuidade.

O fluxo de caixa foi realizado em Moeda Forte (sem inflação) e, para tanto, o desempenho histórico também foi analisado em termos de crescimento real. No cálculo da receita líquida, não foram consideradas taxas e impostos sobre rendimentos.

Valor de Mercado para Venda

Conforme mencionado na explicação da metodologia adotada nesse caso, e com base nas informações e premissas apresentadas, em números redondos o valor do imóvel resulta em:

- **Valor do Imóvel (arredondado) = R$ 68.490.000,00**
  (Sessenta e Oito Milhões e Quatrocentos e Noventa Mil Reais)

Fluxo de Caixa

Abaixo, é apresentado o fluxo de caixa consolidado anualmente, refletindo todas as premissas apresentadas anteriormente:

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receitas com Locação	1.502.681,81	4.823.793,11	5.843.240,24	5.905.100,61	6.101.468,96	4.932.326,80	1.072.457,16	0,00	0,00	0,00
Novos contratos de locação	84.728,35	721.244,79	763.819,73	767.689,98	796.765,02	868.857,18	3.666.437,82	7.187.650,22	7.194.901,48	7.353.093,56
Total	1.587.410,15	5.545.037,89	6.607.059,97	6.672.790,59	6.898.233,97	5.801.183,98	4.738.894,99	7.187.650,22	7.194.901,48	7.353.093,56
Despesas										
Carência	-524.067,25	-1.047.667,09	0,00	0,00	0,00	-68.034,00	-1.171.623,65	-557.254,91	0,00	0,00
IPTU	-848.050,94	-140.083,52	0,00	0,00	-4.377,61	-214.502,89	-375.992,30	0,00	0,00	0,00
Condomínio	-2.173.991,96	-456.721,00	0,00	0,00	-9.134,42	-465.855,42	-949.979,68	0,00	0,00	0,00
Comissão de locação	-188.810,47	-335.100,97	0,00	0,00	0,00	-22.678,00	-390.541,22	-185.751,64	0,00	0,00
Total	-3.734.920,62	-1.979.572,58	0,00	0,00	-13.512,03	-771.070,31	-2.888.136,84	-743.006,54	0,00	0,00
Receita Líquida	-2.147.510,47	3.565.465,32	6.607.059,97	6.672.790,59	6.884.721,94	5.030.113,66	1.850.758,14	6.444.643,68	7.194.901,48	7.353.093,56
Investimentos										
FRA	-223.418,17	-228.206,90	-231.247,11	-233.547,68	-242.146,18	-238.891,65	-234.592,82	-249.055,59	-251.821,55	-257.358,28
Total	-223.418,17	-228.206,90	-231.247,11	-233.547,68	-242.146,18	-238.891,65	-234.592,82	-249.055,59	-251.821,55	-257.358,28
Fluxo de Caixa	-2.370.928,64	3.337.258,42	6.375.812,86	6.439.242,92	6.642.575,76	4.791.222,01	1.616.165,32	6.195.588,09	6.943.079,94	7.095.735,28
Venda Residual										94.572.867,28

ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação encerra-se nesta página, sendo composto integralmente pelo conteúdo exibido até aqui e pelos anexos apresentados nas páginas subsequentes.

É importante frisar que trabalho ora apresentado foi desenvolvido de forma idônea e imparcial, sendo que os signatários não possuem interesses relacionados aos resultados e não possuem qualquer tipo de participação financeira nas operações que envolvem o estudo elaborado.

São Paulo, novembro de 2024



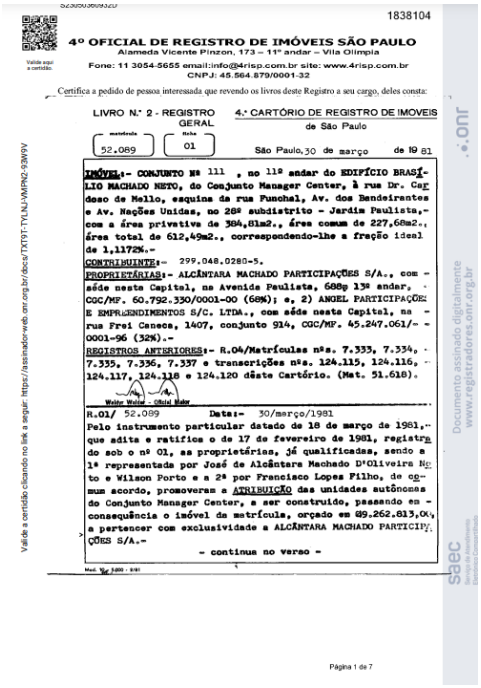
Juan Carlos Martin
CREA – 5.063.200.46
LEAD Avaliação e Consultoria



Guilherme Batalha
CRA – 144843
LEAD Avaliação e Consultoria

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO[3]

Matrícula nº 52.089



1838104

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — 4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 52.089 — ficha 01 — São Paulo, 30 de março de 19 81

IMÓVEL:- CONJUNTO Nº 111, no 11º andar do EDIFÍCIO BRASÍLIO MACHADO NETO, do Conjunto Manager Center, à rua Dr. Cardoso de Mello, esquina da rua Funchal, Av. dos Bandeirantes e Av. Nações Unidas, no 28º subdistrito - Jardim Paulista,- com a área privativa de 384,81m2., área comum de 227,68m2., área total de 612,49m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 1,1172%.-

CONTRIBUINTE:- 299.048.0280-5.

PROPRIETÁRIAS:- ALCÂNTARA MACHADO PARTICIPAÇÕES S/A., com - séde nesta Capital, na Avenida Paulista, 688 9 13º andar, - CGC/MF. 60.792.330/0001-00 (68%); e, 2) ANGEL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C. LTDA., com séde nesta Capital, na - rua Frei Caneca, 1407, conjunto 914, CGC/MF. 45.247.061/- - 0001-96 (32%).-

REGISTROS ANTERIORES:- R.04/Matrículas nºs. 7.333, 7.334, - 7.335, 7.336, 7.337 e transcrições nºs. 124.115, 124.116, - 124.117, 124.118 e 124.120 dêste Cartório. (Mat. 51.618).

Walter Walter - Oficial Maior

R.01/ 52.089 Data:- 30/março/1981

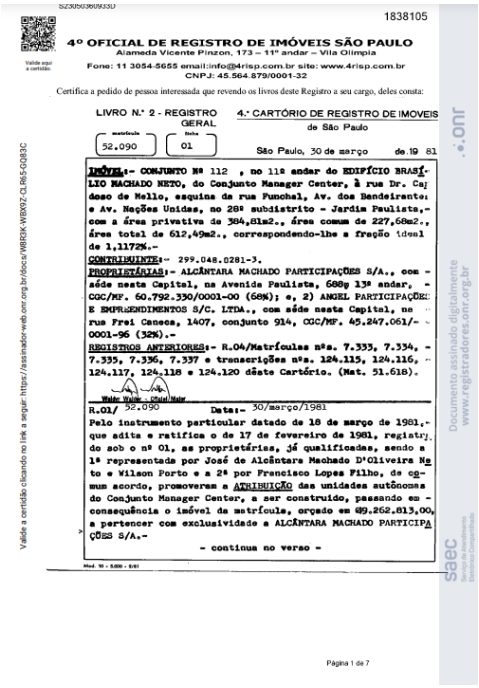
Pelo instrumento particular datado de 18 de março de 1981,- que adita e ratifica o de 17 de fevereiro de 1981, registrado sob o nº 01, as proprietárias, já qualificadas, sendo a 1ª representada por José de Alcântara Machado D'Oliveira Neto e Wilson Porto e a 2ª por Francisco Lopes Filho, de comum acordo, promoveram a ATRIBUIÇÃO das unidades autônomas do Conjunto Manager Center, a ser construido, passando em - consequência o imóvel da matrícula, orçado em 89.262.813,00, a pertencer com exclusividade a ALCÂNTARA MACHADO PARTICIPAÇÕES S/A.-

- continua no verso -

Mod. 10 - 5.000 - 2/81

Página 1 de 7

Matrícula nº 52.090



1838105

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — 4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 52.090 — ficha 01 — São Paulo, 30 de março de 19 81

IMÓVEL:- CONJUNTO Nº 112, no 11º andar do EDIFÍCIO BRASÍLIO MACHADO NETO, do Conjunto Manager Center, à rua Dr. Cardoso de Mello, esquina da rua Funchal, Av. dos Bandeirantes e Av. Nações Unidas, no 28º subdistrito - Jardim Paulista,- com a área privativa de 384,81m2., área comum de 227,68m2., área total de 612,49m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 1,1172%.-

CONTRIBUINTE:- 299.048.0281-3.

PROPRIETÁRIAS:- ALCÂNTARA MACHADO PARTICIPAÇÕES S/A., com - séde nesta Capital, na Avenida Paulista, 688 9 13º andar, - CGC/MF. 60.792.330/0001-00 (68%); e, 2) ANGEL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C. LTDA., com séde nesta Capital, na - rua Frei Caneca, 1407, conjunto 914, CGC/MF. 45.247.061/- - 0001-96 (32%).-

REGISTROS ANTERIORES:- R.04/Matrículas nºs. 7.333, 7.334, - 7.335, 7.336, 7.337 e transcrições nºs. 124.115, 124.116, - 124.117, 124.118 e 124.120 dêste Cartório. (Mat. 51.618).

Walter Walter - Oficial Maior

R.01/ 52.090 Data:- 30/março/1981

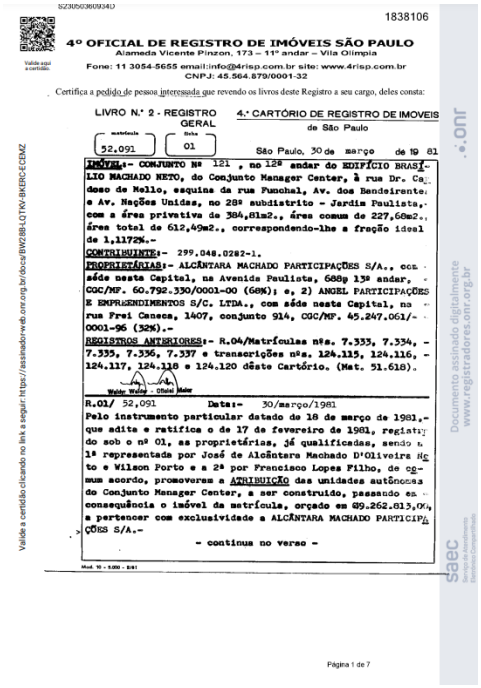
Pelo instrumento particular datado de 18 de março de 1981,- que adita e ratifica o de 17 de fevereiro de 1981, registrado sob o nº 01, as proprietárias, já qualificadas, sendo a 1ª representada por José de Alcântara Machado D'Oliveira Neto e Wilson Porto e a 2ª por Francisco Lopes Filho, de comum acordo, promoveram a ATRIBUIÇÃO das unidades autônomas do Conjunto Manager Center, a ser construido, passando em - consequência o imóvel da matrícula, orçado em 89.262.813,00, a pertencer com exclusividade a ALCÂNTARA MACHADO PARTICIPAÇÕES S/A.-

- continua no verso -

Mod. 10 - 5.000 - 2/81

Página 1 de 7

Matrícula nº 52.091



1838106

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — 4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 52.091 — ficha 01 — São Paulo, 30 de março de 19 81

IMÓVEL:- CONJUNTO Nº 121, no 12º andar do EDIFÍCIO BRASÍLIO MACHADO NETO, do Conjunto Manager Center, à rua Dr. Cardoso de Mello, esquina da rua Funchal, Av. dos Bandeirantes e Av. Nações Unidas, no 28º subdistrito - Jardim Paulista,- com a área privativa de 384,81m2., área comum de 227,68m2., área total de 612,49m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 1,1172%.-

CONTRIBUINTE:- 299.048.0282-1.

PROPRIETÁRIAS:- ALCÂNTARA MACHADO PARTICIPAÇÕES S/A., com - séde nesta Capital, na Avenida Paulista, 688 9 13º andar, - CGC/MF. 60.792.330/0001-00 (68%); e, 2) ANGEL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C. LTDA., com séde nesta Capital, na - rua Frei Caneca, 1407, conjunto 914, CGC/MF. 45.247.061/- - 0001-96 (32%).-

REGISTROS ANTERIORES:- R.04/Matrículas nºs. 7.333, 7.334, - 7.335, 7.336, 7.337 e transcrições nºs. 124.115, 124.116, - 124.117, 124.118 e 124.120 dêste Cartório. (Mat. 51.618).

Walter Walter - Oficial Maior

R.01/ 52.091 Data:- 30/março/1981

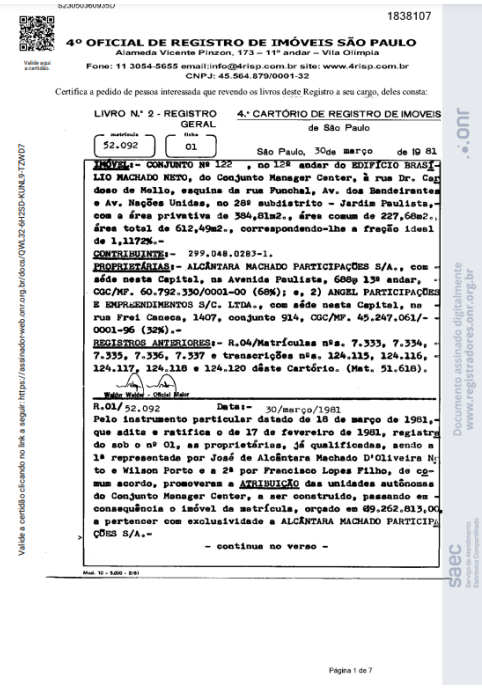
Pelo instrumento particular datado de 18 de março de 1981,- que adita e ratifica o de 17 de fevereiro de 1981, registrado sob o nº 01, as proprietárias, já qualificadas, sendo a 1ª representada por José de Alcântara Machado D'Oliveira Neto e Wilson Porto e a 2ª por Francisco Lopes Filho, de comum acordo, promoveram a ATRIBUIÇÃO das unidades autônomas do Conjunto Manager Center, a ser construido, passando em - consequência o imóvel da matrícula, orçado em 89.262.813,00, a pertencer com exclusividade a ALCÂNTARA MACHADO PARTICIPAÇÕES S/A.-

- continua no verso -

Mod. 10 - 5.000 - 2/81

Página 1 de 7

Matrícula nº 52.092



1838107

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — 4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 52.092 — ficha 01 — São Paulo, 30 de março de 19 81

IMÓVEL:- CONJUNTO Nº 122, no 12º andar do EDIFÍCIO BRASÍLIO MACHADO NETO, do Conjunto Manager Center, à rua Dr. Cardoso de Mello, esquina da rua Funchal, Av. dos Bandeirantes e Av. Nações Unidas, no 28º subdistrito - Jardim Paulista,- com a área privativa de 384,81m2., área comum de 227,68m2., área total de 612,49m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 1,1172%.-

CONTRIBUINTE:- 299.048.0283-1.

PROPRIETÁRIAS:- ALCÂNTARA MACHADO PARTICIPAÇÕES S/A., com - séde nesta Capital, na Avenida Paulista, 688 9 13º andar, - CGC/MF. 60.792.330/0001-00 (68%); e, 2) ANGEL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C. LTDA., com séde nesta Capital, na - rua Frei Caneca, 1407, conjunto 914, CGC/MF. 45.247.061/- - 0001-96 (32%).-

REGISTROS ANTERIORES:- R.04/Matrículas nºs. 7.333, 7.334, - 7.335, 7.336, 7.337 e transcrições nºs. 124.115, 124.116, - 124.117, 124.118 e 124.120 dêste Cartório. (Mat. 51.618).

Walter Walter - Oficial Maior

R.01/ 52.092 Data:- 30/março/1981

Pelo instrumento particular datado de 18 de março de 1981,- que adita e ratifica o de 17 de fevereiro de 1981, registrado sob o nº 01, as proprietárias, já qualificadas, sendo a 1ª representada por José de Alcântara Machado D'Oliveira Neto e Wilson Porto e a 2ª por Francisco Lopes Filho, de comum acordo, promoveram a ATRIBUIÇÃO das unidades autônomas do Conjunto Manager Center, a ser construido, passando em - consequência o imóvel da matrícula, orçado em 89.262.813,00, a pertencer com exclusividade a ALCÂNTARA MACHADO PARTICIPAÇÕES S/A.-

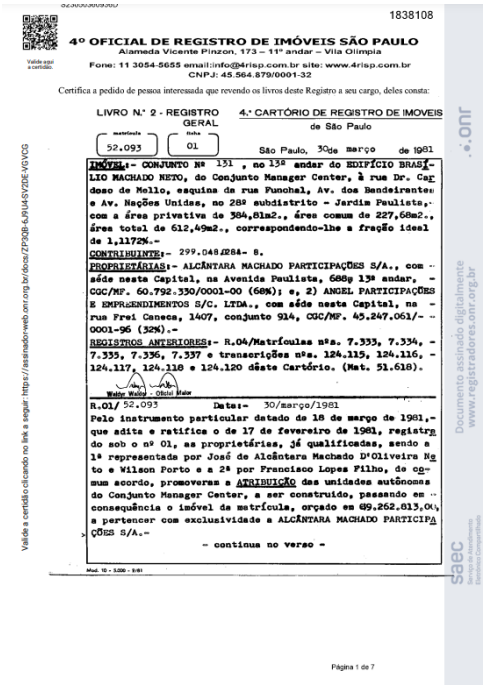
- continua no verso -

Mod. 10 - 5.000 - 2/81

Página 1 de 7

3 Devido ao grande volume de documentos, foram adicionadas apenas as primeiras páginas delas.

Matrícula nº 52.093



1838108

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — 4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 52.093 — ficha 01 — São Paulo, 30 de março de 1981

IMÓVEL:- CONJUNTO Nº 131 , no 13º andar do EDIFÍCIO BRASÍLIO MACHADO NETO, do Conjunto Manager Center, à rua Dr. Cardoso de Melo, esquina da rua Funchal, Av. dos Bandeirantes e Av. Nações Unidas, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, com a área privativa de 384,81m2., área comum de 227,68m2., área total de 612,49m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 1,1172%.-

CONTRIBUINTE:- 299.048.0284- 8.

PROPRIETÁRIAS:- ALCÂNTARA MACHADO PARTICIPAÇÕES S/A., com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, 688º 13º andar, - CGC/MF. 60.792.330/0001-00 (68%); e, 2) ANGEL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C. LTDA., com séde nesta Capital, na - rua Frei Caneca, 1407, conjunto 914, CGC/MF. 45.247.061/- - 0001-96 (32%).-

REGISTROS ANTERIORES:- R.04/Matrículas nºs. 7.333, 7.334, - 7.335, 7.336, 7.337 e transcrições nºs. 124.115, 124.116, - 124.117, 124.118 e 124.120 dêste Cartório. (Mat. 51.618).

Walter Walter - Oficial Maior

R.01/ 52.093 Data:- 30/março/1981

Pelo instrumento particular datado de 18 de março de 1981,- que adita e ratifica o de 17 de fevereiro de 1981, registrado sob o nº 01, as proprietárias, já qualificadas, sendo a 1ª representada por José de Alcântara Machado D'Oliveira Neto e Wilson Porto e a 2ª por Francisco Lopes Filho, de comum acordo, promoveram a ATRIBUIÇÃO das unidades autônomas do Conjunto Manager Center, a ser construido, passando em - consequência o imóvel da matrícula, orçado em 89.262.813,00, a pertencer com exclusividade a ALCÂNTARA MACHADO PARTICIPAÇÕES S/A.-

- continua no verso -

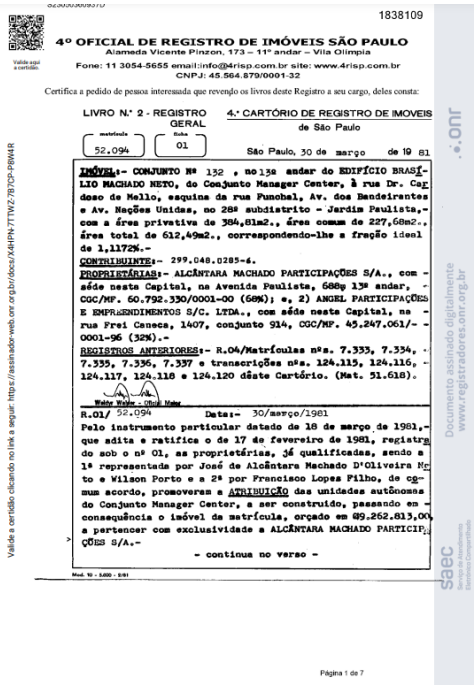
Mod. 10 - 3.000 - 8/81

Página 1 de 7

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/72P3QB-6JRJ4SVZDE-VSVCG

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

Matrícula nº 52.094



1838109

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — 4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 52.094 — ficha 01 — São Paulo, 30 de março de 19 81

IMÓVEL:- CONJUNTO Nº 132 , no 13º andar do EDIFÍCIO BRASÍLIO MACHADO NETO, do Conjunto Manager Center, à rua Dr. Cardoso de Melo, esquina da rua Funchal, Av. dos Bandeirantes e Av. Nações Unidas, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, com a área privativa de 384,81m2., área comum de 227,68m2., área total de 612,49m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 1,1172%.-

CONTRIBUINTE:- 299.048.0285-6.

PROPRIETÁRIAS:- ALCÂNTARA MACHADO PARTICIPAÇÕES S/A., com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, 688º 13º andar, - CGC/MF. 60.792.330/0001-00 (68%); e, 2) ANGEL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C. LTDA., com séde nesta Capital, na - rua Frei Caneca, 1407, conjunto 914, CGC/MF. 45.247.061/- - 0001-96 (32%).-

REGISTROS ANTERIORES:- R.04/Matrículas nºs. 7.333, 7.334, - 7.335, 7.336, 7.337 e transcrições nºs. 124.115, 124.116, - 124.117, 124.118 e 124.120 dêste Cartório. (Mat. 51.618).

Walter Walter - Oficial Maior

R.01/ 52.094 Data:- 30/março/1981

Pelo instrumento particular datado de 18 de março de 1981,- que adita e ratifica o de 17 de fevereiro de 1981, registrado sob o nº 01, as proprietárias, já qualificadas, sendo a 1ª representada por José de Alcântara Machado D'Oliveira Neto e Wilson Porto e a 2ª por Francisco Lopes Filho, de comum acordo, promoveram a ATRIBUIÇÃO das unidades autônomas do Conjunto Manager Center, a ser construido, passando em - consequência o imóvel da matrícula, orçado em 89.262.813,00, a pertencer com exclusividade a ALCÂNTARA MACHADO PARTICIPAÇÕES S/A.-

- continua no verso -

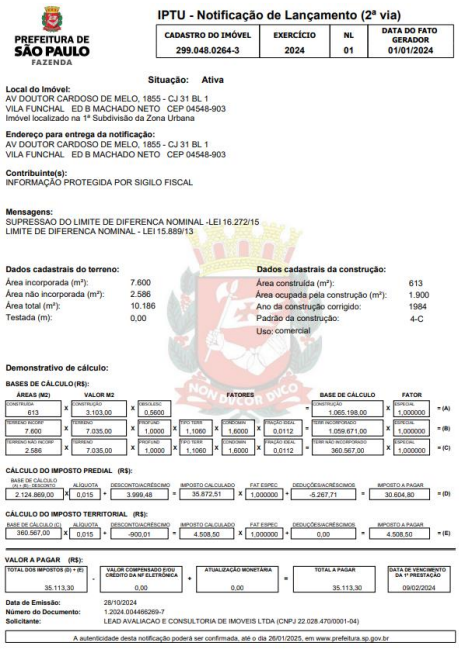
Mod. 10 - 3.000 - 8/81

Página 1 de 7

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/X4HPN-7TTWZ-7R7CP-P8W4R

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

IPTU 2024 - Cj. 31



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.048.0264-3	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 31 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 31 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.600
Área não incorporada (m²):	2.586
Área total (m²):	10.186
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	613
Área ocupada pela construção (m²):	1.900
Ano da construção corrigido:	1984
Padrão da construção:	4-C
Uso:	comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÇÃO 613	CONSTRUÇÃO 3.103,00	OBSOLESC. 0,5600	CONSTRUÇÃO 1.065.198,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP. 7.600	TERRENO 7.035,00	FAT. GLEBA 1,0000	FAT. TGSB 1,1060	CONDOMÍN. 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0112	TERR.NÃO INCORPORADO 1.059.671,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP. 2.586	TERRENO 7.035,00	FAT.GLEBA 1,0000	FAT. TGSB 1,1060	CONDOMÍN. 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0112	TERR.NÃO INCORPORADO 360.567,00	ESPECIAL 1,000000	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A)+(B)-DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
2.124.869,00	0,015	3.999,48	35.872,51	1,000000	-5.267,71	30.604,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
360.567,00	0,015	-900,01	4.508,50	1,000000	0,00	4.508,50	= (E)

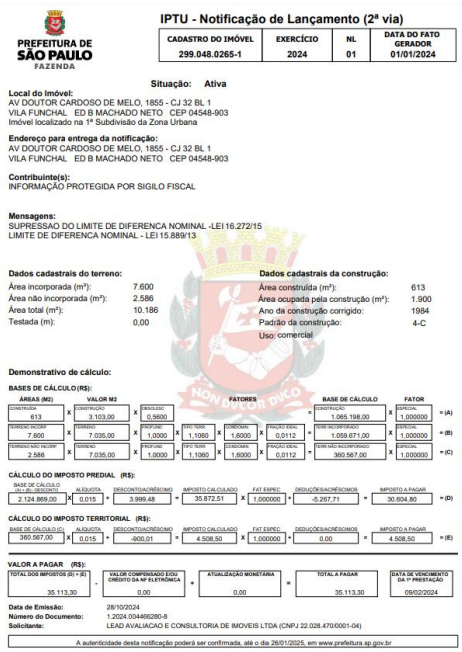
VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
35.113,30	-	0,00	+	0,00	=	35.113,30	09/02/2024

Data de Emissão: 28/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004468269-7
Solicitante: LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ 22.028.470/0001-04)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

IPTU 2024 - Cj. 32



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.048.0265-1	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 32 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 32 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.600
Área não incorporada (m²):	2.586
Área total (m²):	10.186
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	613
Área ocupada pela construção (m²):	1.900
Ano da construção corrigido:	1984
Padrão da construção:	4-C
Uso:	comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÇÃO 613	CONSTRUÇÃO 3.103,00	OBSOLESC. 0,5600	CONSTRUÇÃO 1.065.198,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP. 7.600	TERRENO 7.035,00	FAT. GLEBA 1,0000	FAT. TGSB 1,1060	CONDOMÍN. 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0112	TERR.NÃO INCORPORADO 1.059.671,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP. 2.586	TERRENO 7.035,00	FAT.GLEBA 1,0000	FAT. TGSB 1,1060	CONDOMÍN. 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0112	TERR.NÃO INCORPORADO 360.567,00	ESPECIAL 1,000000	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A)+(B)-DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
2.124.869,00	0,015	3.999,48	35.872,51	1,000000	-5.267,71	30.604,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
360.567,00	0,015	-900,01	4.508,50	1,000000	0,00	4.508,50	= (E)

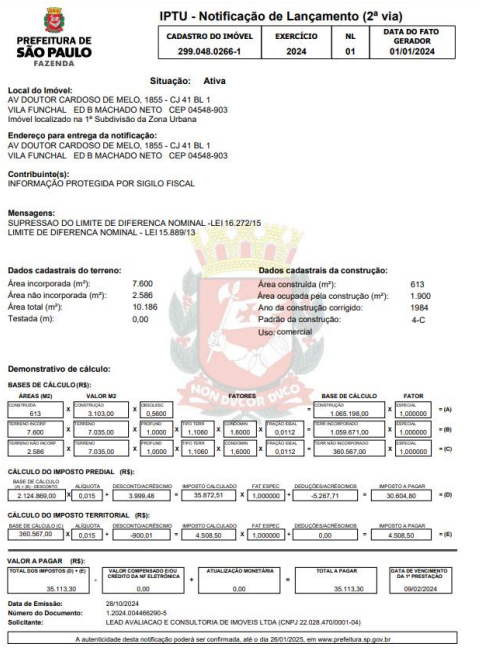
VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
35.113,30	-	0,00	+	0,00	=	35.113,30	09/02/2024

Data de Emissão: 28/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004466280-8
Solicitante: LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ 22.028.470/0001-04)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

IPTU 2024 - Cj. 41



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.048.0266-1	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 41 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 41 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.600
Área não incorporada (m²):	2.586
Área total (m²):	10.186
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	613
Área ocupada pela construção (m²):	1.900
Ano da construção corrigido:	1984
Padrão da construção:	4-C
Uso: comercial	

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 613	CONSTRUÇÃO 3.103,00 x ABSOLUTO 0,5600		= CONSTRUÇÃO 1.065.198,00	x ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 7.600	TERRENO 7.035,00 x PROFUNDO 1,0000 x FPO TERR 1,1060 x CONDOMÍN 1,6000 x FRAÇÃO IDEAL 0,0112		= TERR INCORPORADO 1.059.671,00	x ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP 2.586	TERRENO 7.035,00 x PROFUNDO 1,0000 x FPO TERR 1,1060 x CONDOMÍN 1,6000 x FRAÇÃO IDEAL 0,0112		= TERR NÃO INCORPORADO 360.567,00	x ESPECIAL 1,000000	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
2.124.869,00	x 0,015	+ 3.999,48	= 35.872,51	x 1,000000	+ -5.267,71	= 30.604,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
360.567,00	x 0,015	+ -900,01	= 4.508,50	x 1,000000	+ 0,00	= 4.508,50	= (E)

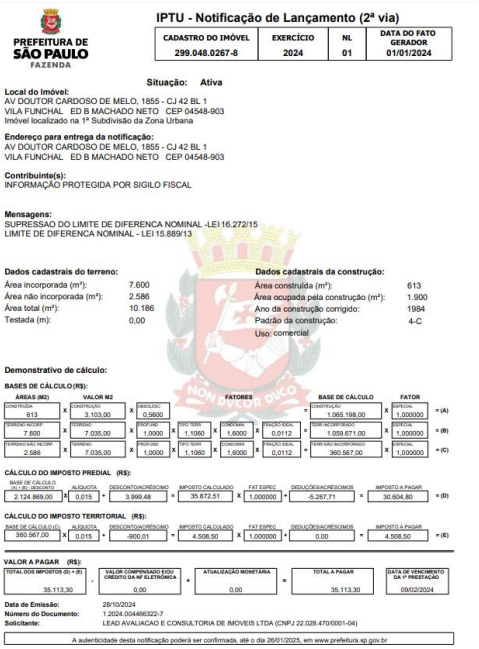
VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO (CIU) CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
35.113,30	-	0,00	+	0,00	=	35.113,30	09/02/2024

Data de Emissão: 28/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004466290-5
Solicitante: LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ 22.028.470/0001-04)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

IPTU 2024 - Cj. 42



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.048.0267-8	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 42 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 42 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.600
Área não incorporada (m²):	2.586
Área total (m²):	10.186
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	613
Área ocupada pela construção (m²):	1.900
Ano da construção corrigido:	1984
Padrão da construção:	4-C
Uso: comercial	

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 613	CONSTRUÇÃO 3.103,00 x ABSOLUTO 0,5600		= CONSTRUÇÃO 1.065.198,00	x ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 7.600	TERRENO 7.035,00 x PROFUNDO 1,0000 x FPO TERR 1,1060 x CONDOMÍN 1,6000 x FRAÇÃO IDEAL 0,0112		= TERR INCORPORADO 1.059.671,00	x ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP 2.586	TERRENO 7.035,00 x PROFUNDO 1,0000 x FPO TERR 1,1060 x CONDOMÍN 1,6000 x FRAÇÃO IDEAL 0,0112		= TERR NÃO INCORPORADO 360.567,00	x ESPECIAL 1,000000	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
2.124.869,00	x 0,015	+ 3.999,48	= 35.872,51	x 1,000000	+ -5.267,71	= 30.604,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
360.567,00	x 0,015	+ -900,01	= 4.508,50	x 1,000000	+ 0,00	= 4.508,50	= (E)

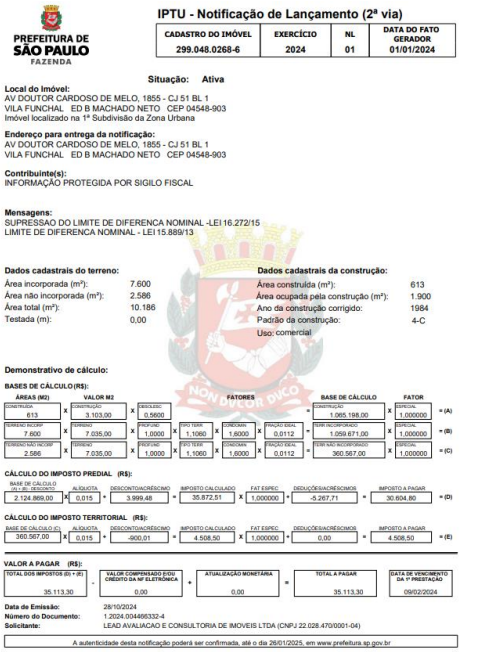
VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO (CIU) CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
35.113,30	-	0,00	+	0,00	=	35.113,30	09/02/2024

Data de Emissão: 28/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004466322-7
Solicitante: LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ 22.028.470/0001-04)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

IPTU 2024 - Cj. 51



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.048.0268-6	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 51 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 51 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.600
Área não incorporada (m²):	2.586
Área total (m²):	10.186
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	613
Área ocupada pela construção (m²):	1.900
Ano da construção corrigido:	1984
Padrão da construção:	4-C
Uso: comercial	

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 613	CONSTRUÇÃO 3.103,00 x ABSOLUTO 0,5600		= CONSTRUÇÃO 1.065.198,00	x ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 7.600	TERRENO 7.035,00 x PROFUNDO 1,0000 x FPO TERR 1,1060 x CONDOMÍN 1,6000 x FRAÇÃO IDEAL 0,0112		= TERR INCORPORADO 1.059.671,00	x ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP 2.586	TERRENO 7.035,00 x PROFUNDO 1,0000 x FPO TERR 1,1060 x CONDOMÍN 1,6000 x FRAÇÃO IDEAL 0,0112		= TERR NÃO INCORPORADO 360.567,00	x ESPECIAL 1,000000	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
2.124.869,00	x 0,015	+ 3.999,48	= 35.872,51	x 1,000000	+ -5.267,71	= 30.604,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
360.567,00	x 0,015	+ -900,01	= 4.508,50	x 1,000000	+ 0,00	= 4.508,50	= (E)

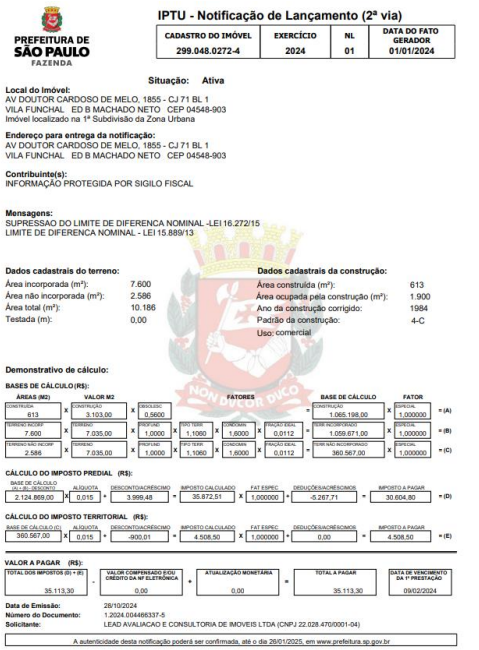
VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO (CIU) CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
35.113,30	-	0,00	+	0,00	=	35.113,30	09/02/2024

Data de Emissão: 28/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004466332-4
Solicitante: LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ 22.028.470/0001-04)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

IPTU 2024 - Cj. 71



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.048.0272-4	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 71 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 71 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.600
Área não incorporada (m²):	2.586
Área total (m²):	10.186
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	613
Área ocupada pela construção (m²):	1.900
Ano da construção corrigido:	1984
Padrão da construção:	4-C
Uso: comercial	

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 613	CONSTRUÇÃO 3.103,00 x ABSOLUTO 0,5600		= CONSTRUÇÃO 1.065.198,00	x ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 7.600	TERRENO 7.035,00 x PROFUNDO 1,0000 x FPO TERR 1,1060 x CONDOMÍN 1,6000 x FRAÇÃO IDEAL 0,0112		= TERR INCORPORADO 1.059.671,00	x ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP 2.586	TERRENO 7.035,00 x PROFUNDO 1,0000 x FPO TERR 1,1060 x CONDOMÍN 1,6000 x FRAÇÃO IDEAL 0,0112		= TERR NÃO INCORPORADO 360.567,00	x ESPECIAL 1,000000	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
2.124.869,00	x 0,015	+ 3.999,48	= 35.872,51	x 1,000000	+ -5.267,71	= 30.604,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
360.567,00	x 0,015	+ -900,01	= 4.508,50	x 1,000000	+ 0,00	= 4.508,50	= (E)

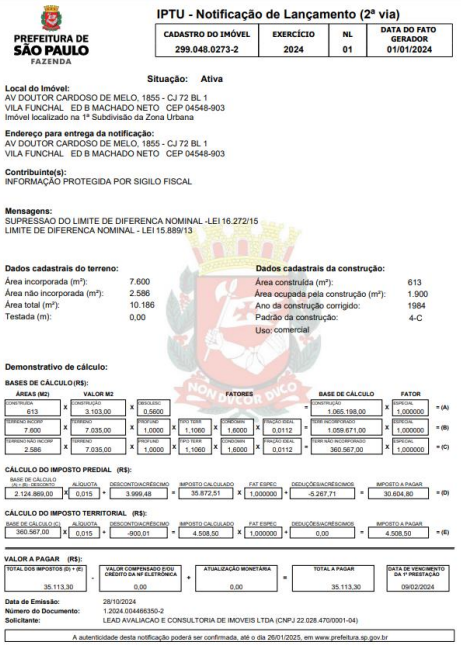
VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO (CIU) CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
35.113,30	-	0,00	+	0,00	=	35.113,30	09/02/2024

Data de Emissão: 28/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004466337-5
Solicitante: LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ 22.028.470/0001-04)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

IPTU 2024 - Cj. 72



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.048.0273-2	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 72 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 72 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.600
Área não incorporada (m²):	2.586
Área total (m²):	10.186
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	613
Área ocupada pela construção (m²):	1.900
Ano da construção corrigido:	1984
Padrão da construção:	4-C
Uso:	comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES						BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 613	CONSTRUÇÃO 3.103,00	RESOLUSC 0,5600						CONSTRUÇÃO 1.065.198,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 7.600	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000	FPO TERR 1,1060	CONDOMIN 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0112	=	TERR INCORPORADO 1.059.671,00	ESPECIAL 1,000000		= (B)
TERRENO NÃO INCORP 2.586	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000	FPO TERR 1,1060	CONDOMIN 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0112	=	TERR NÃO INCORPORADO 360.567,00	ESPECIAL 1,000000		= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
2.124.869,00	x 0,015	+ 3.999,48	= 35.872,51	x 1,000000	+ -5.267,71	= 30.604,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
360.567,00	x 0,015	+ -900,01	= 4.508,50	x 1,000000	+ 0,00	= 4.508,50	= (E)

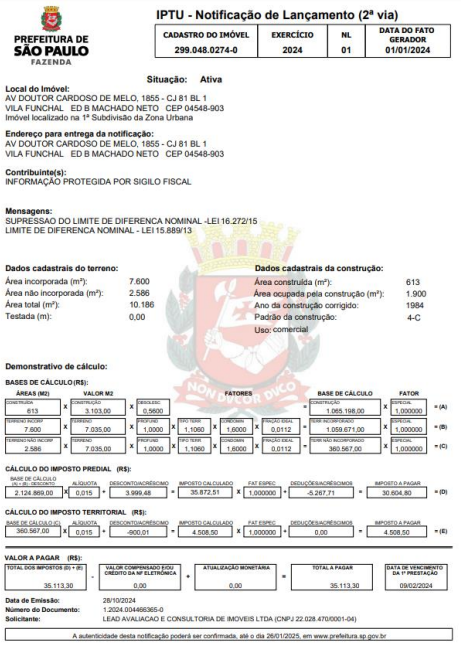
VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
35.113,30	-	0,00	+	0,00	=	35.113,30	09/02/2024

Data de Emissão: 28/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004466350-2
Solicitante: LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ 22.028.470/0001-04)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

IPTU 2024 - Cj. 81



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.048.0274-0	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 81 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 81 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.600
Área não incorporada (m²):	2.586
Área total (m²):	10.186
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	613
Área ocupada pela construção (m²):	1.900
Ano da construção corrigido:	1984
Padrão da construção:	4-C
Uso:	comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES						BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 613	CONSTRUÇÃO 3.103,00	RESOLUSC 0,5600						CONSTRUÇÃO 1.065.198,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 7.600	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000	FPO TERR 1,1060	CONDOMIN 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0112	=	TERR INCORPORADO 1.059.671,00	ESPECIAL 1,000000		= (B)
TERRENO NÃO INCORP 2.586	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000	FPO TERR 1,1060	CONDOMIN 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0112	=	TERR NÃO INCORPORADO 360.567,00	ESPECIAL 1,000000		= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
2.124.869,00	x 0,015	+ 3.999,48	= 35.872,51	x 1,000000	+ -5.267,71	= 30.604,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
360.567,00	x 0,015	+ -900,01	= 4.508,50	x 1,000000	+ 0,00	= 4.508,50	= (E)

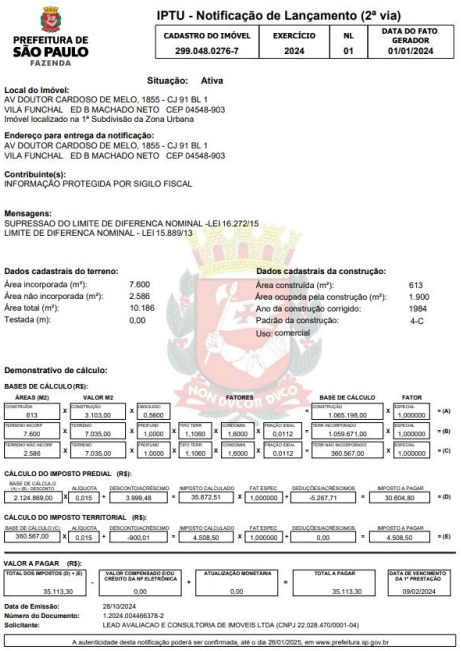
VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
35.113,30	-	0,00	+	0,00	=	35.113,30	09/02/2024

Data de Emissão: 28/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004466365-0
Solicitante: LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ 22.028.470/0001-04)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

IPTU 2024 - Cj. 91



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.048.0276-7	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 91 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 91 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.600
Área não incorporada (m²):	2.586
Área total (m²):	10.186
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	613
Área ocupada pela construção (m²):	1.900
Ano da construção corrigido:	1984
Padrão da construção:	4-C
Uso:	comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES						BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 613	CONSTRUÇÃO 3.103,00	RESOLUSC 0,5600						CONSTRUÇÃO 1.065.198,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 7.600	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000	FPO TERR 1,1060	CONDOMIN 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0112	=	TERR INCORPORADO 1.059.671,00	ESPECIAL 1,000000		= (B)
TERRENO NÃO INCORP 2.586	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000	FPO TERR 1,1060	CONDOMIN 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0112	=	TERR NÃO INCORPORADO 360.567,00	ESPECIAL 1,000000		= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
2.124.869,00	x 0,015	+ 3.999,48	= 35.872,51	x 1,000000	+ -5.267,71	= 30.604,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
360.567,00	x 0,015	+ -900,01	= 4.508,50	x 1,000000	+ 0,00	= 4.508,50	= (E)

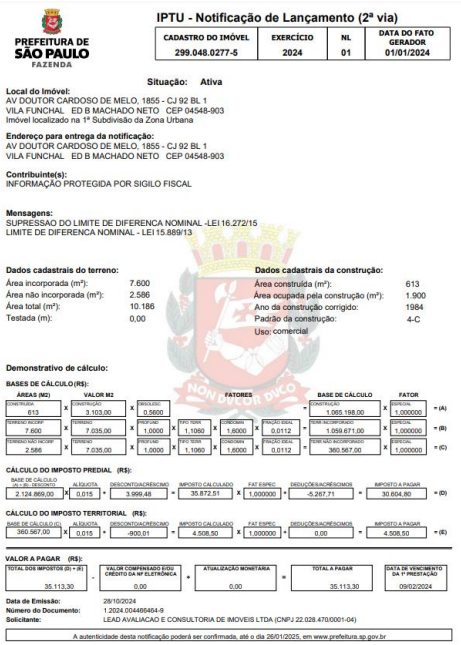
VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
35.113,30	-	0,00	+	0,00	=	35.113,30	09/02/2024

Data de Emissão: 28/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004466378-2
Solicitante: LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ 22.028.470/0001-04)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

IPTU 2024 - Cj. 92



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.048.0277-5	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 92 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 92 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.600
Área não incorporada (m²):	2.586
Área total (m²):	10.186
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	613
Área ocupada pela construção (m²):	1.900
Ano da construção corrigido:	1984
Padrão da construção:	4-C
Uso:	comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES						BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 613	CONSTRUÇÃO 3.103,00	RESOLUSC 0,5600						CONSTRUÇÃO 1.065.198,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 7.600	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000	FPO TERR 1,1060	CONDOMIN 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0112	=	TERR INCORPORADO 1.059.671,00	ESPECIAL 1,000000		= (B)
TERRENO NÃO INCORP 2.586	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000	FPO TERR 1,1060	CONDOMIN 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0112	=	TERR NÃO INCORPORADO 360.567,00	ESPECIAL 1,000000		= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
2.124.869,00	x 0,015	+ 3.999,48	= 35.872,51	x 1,000000	+ -5.267,71	= 30.604,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
360.567,00	x 0,015	+ -900,01	= 4.508,50	x 1,000000	+ 0,00	= 4.508,50	= (E)

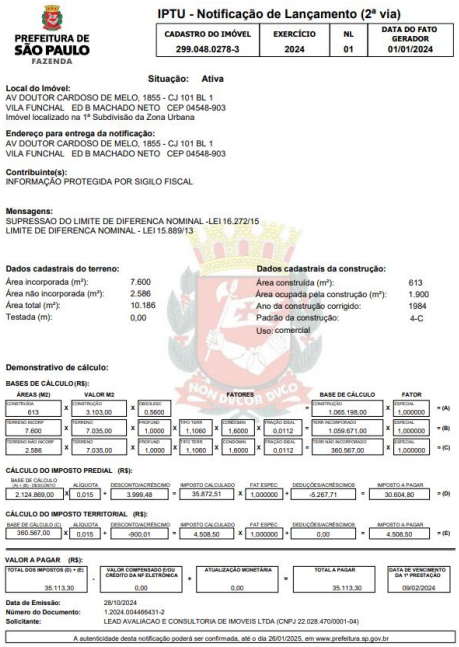
VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
35.113,30	-	0,00	+	0,00	=	35.113,30	09/02/2024

Data de Emissão: 28/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004466454-9
Solicitante: LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ 22.028.470/0001-04)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

IPTU 2024 - Cj. 101



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.048.0278-3	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 101 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 101 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.600
Área não incorporada (m²):	2.586
Área total (m²):	10.186
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	613
Área ocupada pela construção (m²):	1.900
Ano da construção corrigido:	1984
Padrão da construção:	4-C
Uso:	comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 613	CONSTRUÇÃO 3.103,00	ABSOLUTO 0,5600	CONSTRUÇÃO 1.065.198,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 7.600	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000 · FPO TERR 1,1060 · CONDOMIN 1,6000 · FRAÇÃO IDEAL 0,0112	TERR INCORPORADO 1.059.671,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP 2.586	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000 · FPO TERR 1,1060 · CONDOMIN 1,6000 · FRAÇÃO IDEAL 0,0112	TERR NÃO INCORPORADO 360.567,00	ESPECIAL 1,000000	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
2.124.869,00	x 0,015	+ 3.999,48	= 35.872,51	x 1,000000	+ -5.267,71	= 30.604,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
360.567,00	x 0,015	+ -900,01	= 4.508,50	x 1,000000	+ 0,00	= 4.508,50	= (E)

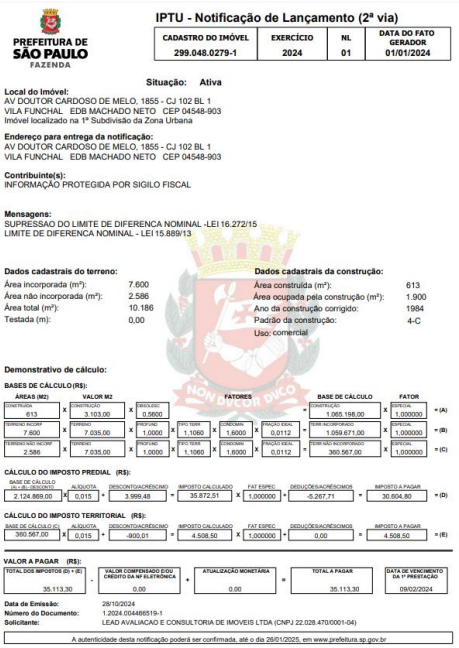
VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO (CO)U CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
35.113,30	-	0,00	+	0,00	=	35.113,30	09/02/2024

Data de Emissão: 28/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004466431-2
Solicitante: LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ 22.028.470/0001-04)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

IPTU 2024 - Cj. 102



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.048.0279-1	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 102 BL 1
VILA FUNCHAL EDB MACHADO NETO CEP 04548-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 102 BL 1
VILA FUNCHAL EDB MACHADO NETO CEP 04548-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.600
Área não incorporada (m²):	2.586
Área total (m²):	10.186
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	613
Área ocupada pela construção (m²):	1.900
Ano da construção corrigido:	1984
Padrão da construção:	4-C
Uso:	comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 613	CONSTRUÇÃO 3.103,00	ABSOLUTO 0,5600	CONSTRUÇÃO 1.065.198,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 7.600	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000 · FPO TERR 1,1060 · CONDOMIN 1,6000 · FRAÇÃO IDEAL 0,0112	TERR INCORPORADO 1.059.671,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP 2.586	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000 · FPO TERR 1,1060 · CONDOMIN 1,6000 · FRAÇÃO IDEAL 0,0112	TERR NÃO INCORPORADO 360.567,00	ESPECIAL 1,000000	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
2.124.869,00	x 0,015	+ 3.999,48	= 35.872,51	x 1,000000	+ -5.267,71	= 30.604,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
360.567,00	x 0,015	+ -900,01	= 4.508,50	x 1,000000	+ 0,00	= 4.508,50	= (E)

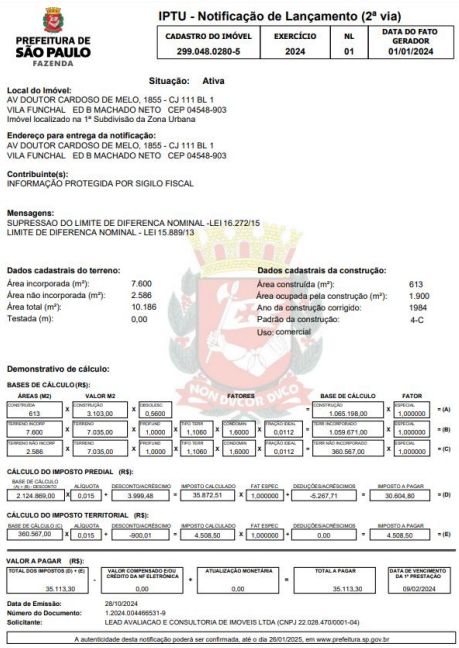
VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO (CO)U CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
35.113,30	-	0,00	+	0,00	=	35.113,30	09/02/2024

Data de Emissão: 28/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004466519-1
Solicitante: LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ 22.028.470/0001-04)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

IPTU 2024 - Cj. 111



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.048.0280-5	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 111 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 111 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.600
Área não incorporada (m²):	2.586
Área total (m²):	10.186
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	613
Área ocupada pela construção (m²):	1.900
Ano da construção corrigido:	1984
Padrão da construção:	4-C
Uso:	comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 613	CONSTRUÇÃO 3.103,00	ABSOLUTO 0,5600	CONSTRUÇÃO 1.065.198,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 7.600	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000 · FPO TERR 1,1060 · CONDOMIN 1,6000 · FRAÇÃO IDEAL 0,0112	TERR INCORPORADO 1.059.671,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP 2.586	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000 · FPO TERR 1,1060 · CONDOMIN 1,6000 · FRAÇÃO IDEAL 0,0112	TERR NÃO INCORPORADO 360.567,00	ESPECIAL 1,000000	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
2.124.869,00	x 0,015	+ 3.999,48	= 35.872,51	x 1,000000	+ -5.267,71	= 30.604,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
360.567,00	x 0,015	+ -900,01	= 4.508,50	x 1,000000	+ 0,00	= 4.508,50	= (E)

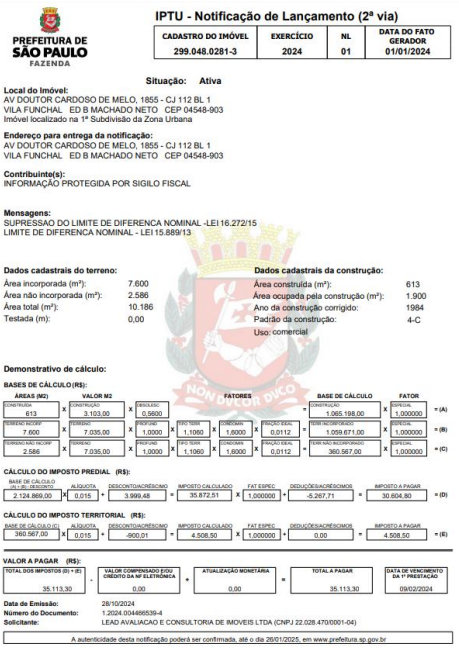
VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO (CO)U CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
35.113,30	-	0,00	+	0,00	=	35.113,30	09/02/2024

Data de Emissão: 28/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004466531-9
Solicitante: LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ 22.028.470/0001-04)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

IPTU 2024 - Cj. 112



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.048.0281-3	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 112 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 112 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.600
Área não incorporada (m²):	2.586
Área total (m²):	10.186
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	613
Área ocupada pela construção (m²):	1.900
Ano da construção corrigido:	1984
Padrão da construção:	4-C
Uso:	comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 613	CONSTRUÇÃO 3.103,00	ABSOLUTO 0,5600	CONSTRUÇÃO 1.065.198,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 7.600	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000 · FPO TERR 1,1060 · CONDOMIN 1,6000 · FRAÇÃO IDEAL 0,0112	TERR INCORPORADO 1.059.671,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP 2.586	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000 · FPO TERR 1,1060 · CONDOMIN 1,6000 · FRAÇÃO IDEAL 0,0112	TERR NÃO INCORPORADO 360.567,00	ESPECIAL 1,000000	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
2.124.869,00	x 0,015	+ 3.999,48	= 35.872,51	x 1,000000	+ -5.267,71	= 30.604,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
360.567,00	x 0,015	+ -900,01	= 4.508,50	x 1,000000	+ 0,00	= 4.508,50	= (E)

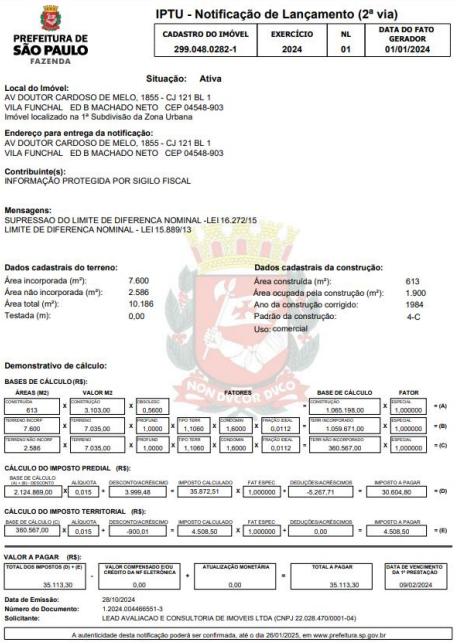
VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO (CO)U CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
35.113,30	-	0,00	+	0,00	=	35.113,30	09/02/2024

Data de Emissão: 28/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004466539-4
Solicitante: LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ 22.028.470/0001-04)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

IPTU 2024 - Cj. 121



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.048.0282-1	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 121 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 121 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.600
Área não incorporada (m²):	2.586
Área total (m²):	10.186
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	613
Área ocupada pela construção (m²):	1.900
Ano da construção corrigido:	1984
Padrão da construção:	4-C
Uso: comercial	

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 613	x CONSTRUÇÃO 3.103,00	x OBSOLESC 0,5600	= CONSTRUÇÃO 1.065.198,00	x ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 7.600	x TERRENO 7.035,00	x PROFUND 1,0000 x TPO TERR 1,1060 x CONDOMIN 1,6000 x FRAÇÃO IDEAL 0,0112	= TERR INCORPORADO 1.059.671,00	x ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP 2.586	x TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000 x TPO TERR 1,1060 x CONDOMIN 1,6000 x FRAÇÃO IDEAL 0,0112	= TERR NÃO INCORPORADO 360.567,00	x ESPECIAL 1,000000	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
2.124.869,00	x 0,015	+ 3.999,48	= 35.872,51	x 1,000000	+ -5.267,71	= 30.604,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
360.567,00	x 0,015	+ -900,01	= 4.508,50	x 1,000000	+ 0,00	= 4.508,50	= (E)

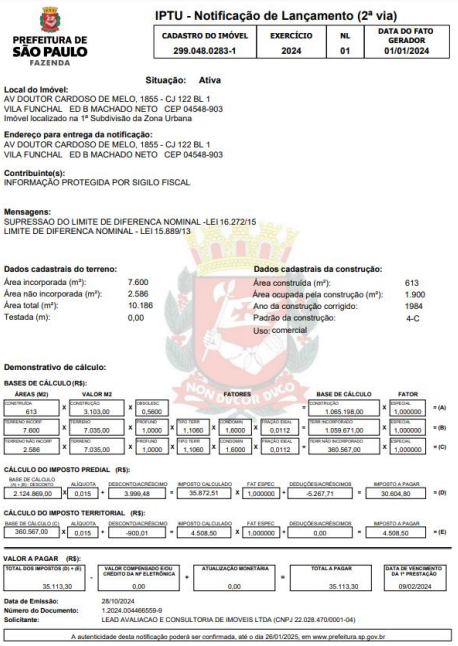
VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO (CO)U CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	+	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
35.113,30	-	0,00		0,00		35.113,30	09/02/2024

Data de Emissão: 28/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004466551-3
Solicitante: LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ 22.028.470/0001-04)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

IPTU 2024 - Cj. 122



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.048.0283-1	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 122 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 122 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.600
Área não incorporada (m²):	2.586
Área total (m²):	10.186
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	613
Área ocupada pela construção (m²):	1.900
Ano da construção corrigido:	1984
Padrão da construção:	4-C
Uso: comercial	

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 613	x CONSTRUÇÃO 3.103,00	x OBSOLESC 0,5600	= CONSTRUÇÃO 1.065.198,00	x ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 7.600	x TERRENO 7.035,00	x PROFUND 1,0000 x TPO TERR 1,1060 x CONDOMIN 1,6000 x FRAÇÃO IDEAL 0,0112	= TERR INCORPORADO 1.059.671,00	x ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP 2.586	x TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000 x TPO TERR 1,1060 x CONDOMIN 1,6000 x FRAÇÃO IDEAL 0,0112	= TERR NÃO INCORPORADO 360.567,00	x ESPECIAL 1,000000	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
2.124.869,00	x 0,015	+ 3.999,48	= 35.872,51	x 1,000000	+ -5.267,71	= 30.604,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
360.567,00	x 0,015	+ -900,01	= 4.508,50	x 1,000000	+ 0,00	= 4.508,50	= (E)

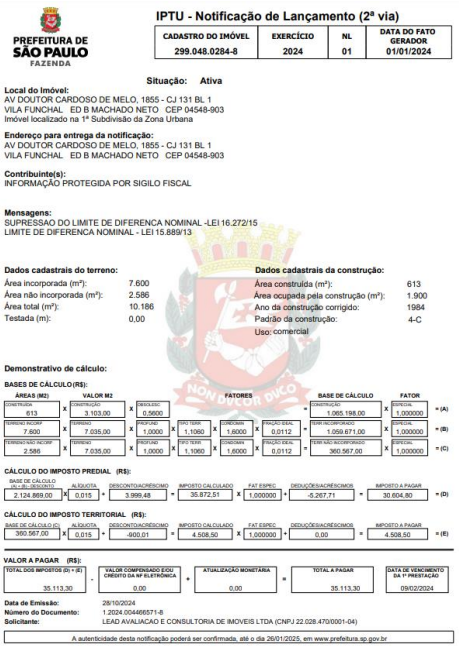
VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO (CO)U CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	+	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
35.113,30	-	0,00		0,00		35.113,30	09/02/2024

Data de Emissão: 28/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004466559-9
Solicitante: LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ 22.028.470/0001-04)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

IPTU 2024 - Cj. 131



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.048.0284-8	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 131 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 131 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.600
Área não incorporada (m²):	2.586
Área total (m²):	10.186
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	613
Área ocupada pela construção (m²):	1.900
Ano da construção corrigido:	1984
Padrão da construção:	4-C
Uso: comercial	

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 613	x CONSTRUÇÃO 3.103,00	x OBSOLESC 0,5600	= CONSTRUÇÃO 1.065.198,00	x ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 7.600	x TERRENO 7.035,00	x PROFUND 1,0000 x TPO TERR 1,1060 x CONDOMIN 1,6000 x FRAÇÃO IDEAL 0,0112	= TERR INCORPORADO 1.059.671,00	x ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP 2.586	x TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000 x TPO TERR 1,1060 x CONDOMIN 1,6000 x FRAÇÃO IDEAL 0,0112	= TERR NÃO INCORPORADO 360.567,00	x ESPECIAL 1,000000	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
2.124.869,00	x 0,015	+ 3.999,48	= 35.872,51	x 1,000000	+ -5.267,71	= 30.604,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
360.567,00	x 0,015	+ -900,01	= 4.508,50	x 1,000000	+ 0,00	= 4.508,50	= (E)

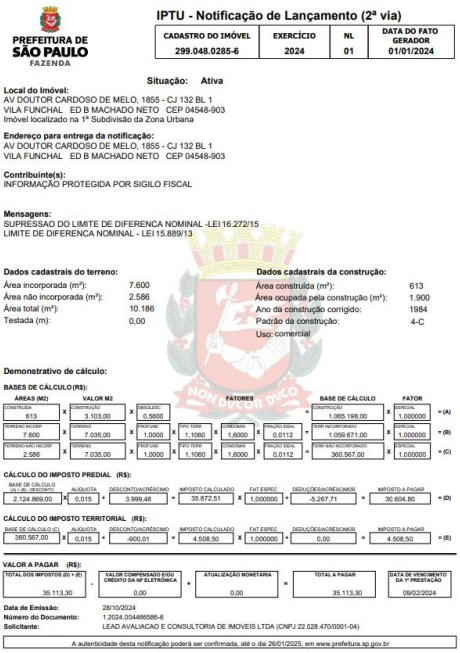
VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO (CO)U CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	+	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
35.113,30	-	0,00		0,00		35.113,30	09/02/2024

Data de Emissão: 28/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004466571-8
Solicitante: LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ 22.028.470/0001-04)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

IPTU 2024 - Cj. 132



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.048.0285-6	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 132 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 132 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.600
Área não incorporada (m²):	2.586
Área total (m²):	10.186
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	613
Área ocupada pela construção (m²):	1.900
Ano da construção corrigido:	1984
Padrão da construção:	4-C
Uso: comercial	

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 613	x CONSTRUÇÃO 3.103,00	x OBSOLESC 0,5600	= CONSTRUÇÃO 1.065.198,00	x ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 7.600	x TERRENO 7.035,00	x PROFUND 1,0000 x TPO TERR 1,1060 x CONDOMIN 1,6000 x FRAÇÃO IDEAL 0,0112	= TERR INCORPORADO 1.059.671,00	x ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP 2.586	x TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000 x TPO TERR 1,1060 x CONDOMIN 1,6000 x FRAÇÃO IDEAL 0,0112	= TERR NÃO INCORPORADO 360.567,00	x ESPECIAL 1,000000	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
2.124.869,00	x 0,015	+ 3.999,48	= 35.872,51	x 1,000000	+ -5.267,71	= 30.604,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
360.567,00	x 0,015	+ -900,01	= 4.508,50	x 1,000000	+ 0,00	= 4.508,50	= (E)

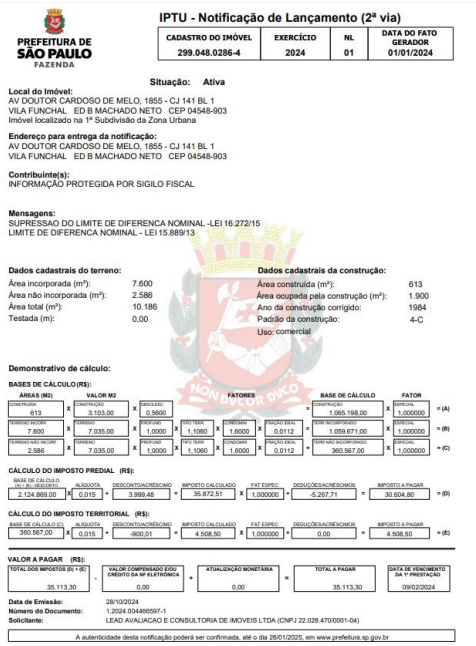
VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO (CO)U CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	+	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
35.113,30	-	0,00		0,00		35.113,30	09/02/2024

Data de Emissão: 28/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004466586-6
Solicitante: LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ 22.028.470/0001-04)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

IPTU 2024 - Cj. 141



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.048.0286-4	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 141 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 141 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.600
Área não incorporada (m²):	2.586
Área total (m²):	10.186
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	613
Área ocupada pela construção (m²):	1.900
Ano da construção corrigido:	1984
Padrão da construção:	4-C
Uso: comercial	

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES						BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 613	CONSTRUÇÃO 3.103,00	OBSOLESC 0,5600					=	CONSTRUÇÃO 1.065.198,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 7.600	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000	FPO TERR 1,1060	CONDOMIN 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0112	=	TERR INCORPORADO 1.059.671,00	ESPECIAL 1,000000		= (B)
TERRENO NÃO INCORP 2.586	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000	FPO TERR 1,1060	CONDOMIN 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0112	=	TERR NÃO INCORPORADO 360.567,00	ESPECIAL 1,000000		= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
2.124.869,00	x 0,015	+ 3.999,48	= 35.872,51	x 1,000000	+ -5.267,71	= 30.604,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
360.567,00	x 0,015	+ -900,01	= 4.508,50	x 1,000000	+ 0,00	= 4.508,50	= (E)

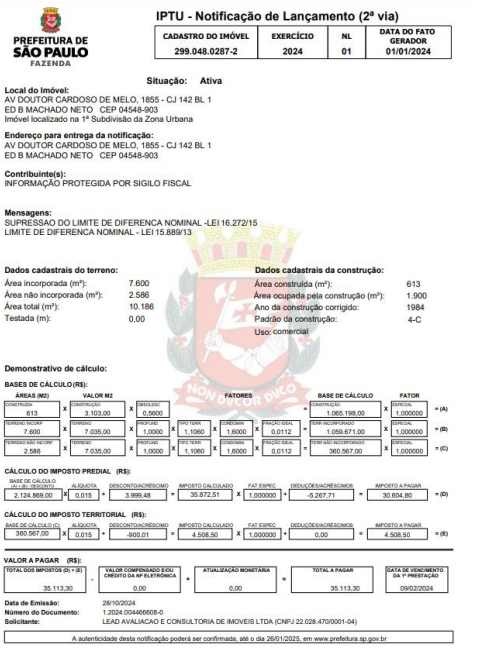
VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO (OU) CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
35.113,30	-	0,00	+	0,00	=	35.113,30	09/02/2024

Data de Emissão: 28/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004466597-1
Solicitante: LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ 22.028.470/0001-04)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

IPTU 2024 - Cj. 142



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.048.0287-2	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 142 BL 1
ED B MACHADO NETO CEP 04548-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 142 BL 1
ED B MACHADO NETO CEP 04548-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.600
Área não incorporada (m²):	2.586
Área total (m²):	10.186
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	613
Área ocupada pela construção (m²):	1.900
Ano da construção corrigido:	1984
Padrão da construção:	4-C
Uso: comercial	

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES						BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 613	CONSTRUÇÃO 3.103,00	OBSOLESC 0,5600					=	CONSTRUÇÃO 1.065.198,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 7.600	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000	FPO TERR 1,1060	CONDOMIN 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0112	=	TERR INCORPORADO 1.059.671,00	ESPECIAL 1,000000		= (B)
TERRENO NÃO INCORP 2.586	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000	FPO TERR 1,1060	CONDOMIN 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0112	=	TERR NÃO INCORPORADO 360.567,00	ESPECIAL 1,000000		= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
2.124.869,00	x 0,015	+ 3.999,48	= 35.872,51	x 1,000000	+ -5.267,71	= 30.604,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
360.567,00	x 0,015	+ -900,01	= 4.508,50	x 1,000000	+ 0,00	= 4.508,50	= (E)

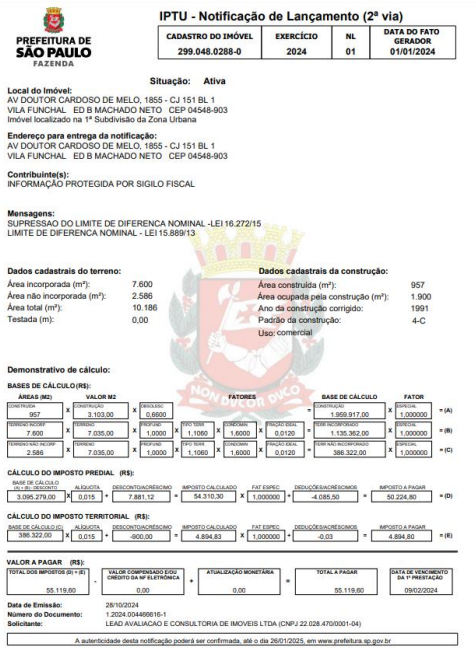
VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO (OU) CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
35.113,30	-	0,00	+	0,00	=	35.113,30	09/02/2024

Data de Emissão: 28/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004466608-0
Solicitante: LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ 22.028.470/0001-04)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

IPTU 2024 - Cj. 151



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.048.0288-0	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 151 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 151 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.600
Área não incorporada (m²):	2.586
Área total (m²):	10.186
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	957
Área ocupada pela construção (m²):	1.900
Ano da construção corrigido:	1991
Padrão da construção:	4-C
Uso: comercial	

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES						BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 957	CONSTRUÇÃO 3.103,00	OBSOLESC 0,6600					=	CONSTRUÇÃO 1.958.917,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 7.600	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000	FPO TERR 1,1060	CONDOMIN 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0120	=	TERR INCORPORADO 1.135.362,00	ESPECIAL 1,000000		= (B)
TERRENO NÃO INCORP 2.586	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000	FPO TERR 1,1060	CONDOMIN 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0120	=	TERR NÃO INCORPORADO 386.322,00	ESPECIAL 1,000000		= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
3.095.279,00	x 0,015	+ 7.881,12	= 54.310,30	x 1,000000	+ -4.085,50	= 50.224,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
386.322,00	x 0,015	+ -900,00	= 4.894,83	x 1,000000	+ -0,03	= 4.894,80	= (E)

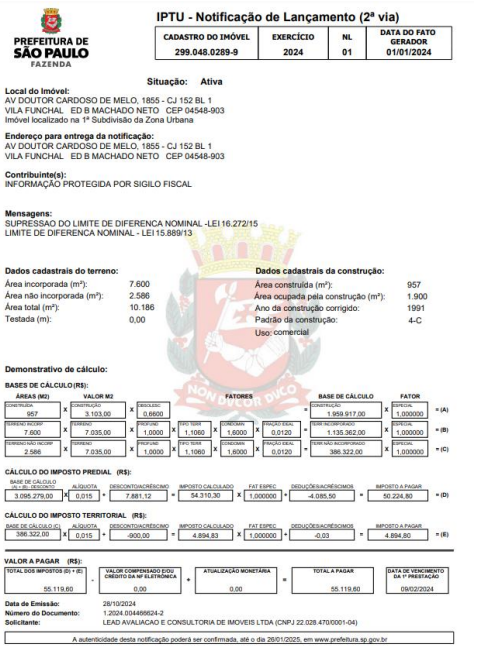
VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO (OU) CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
55.119,60	-	0,00	+	0,00	=	55.119,60	09/02/2024

Data de Emissão: 28/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004466616-1
Solicitante: LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ 22.028.470/0001-04)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

IPTU 2024 - Cj. 152



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.048.0289-9	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 152 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1855 - CJ 152 BL 1
VILA FUNCHAL ED B MACHADO NETO CEP 04548-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.600
Área não incorporada (m²):	2.586
Área total (m²):	10.186
Testada (m):	0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	957
Área ocupada pela construção (m²):	1.900
Ano da construção corrigido:	1991
Padrão da construção:	4-C
Uso: comercial	

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES						BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 957	CONSTRUÇÃO 3.103,00	OBSOLESC 0,6600					=	CONSTRUÇÃO 1.958.917,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 7.600	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000	FPO TERR 1,1060	CONDOMIN 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0120	=	TERR INCORPORADO 1.135.362,00	ESPECIAL 1,000000		= (B)
TERRENO NÃO INCORP 2.586	TERRENO 7.035,00	PROFUND 1,0000	FPO TERR 1,1060	CONDOMIN 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0120	=	TERR NÃO INCORPORADO 386.322,00	ESPECIAL 1,000000		= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
3.095.279,00	x 0,015	+ 7.881,12	= 54.310,30	x 1,000000	+ -4.085,50	= 50.224,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
386.322,00	x 0,015	+ -900,00	= 4.894,83	x 1,000000	+ -0,03	= 4.894,80	= (E)

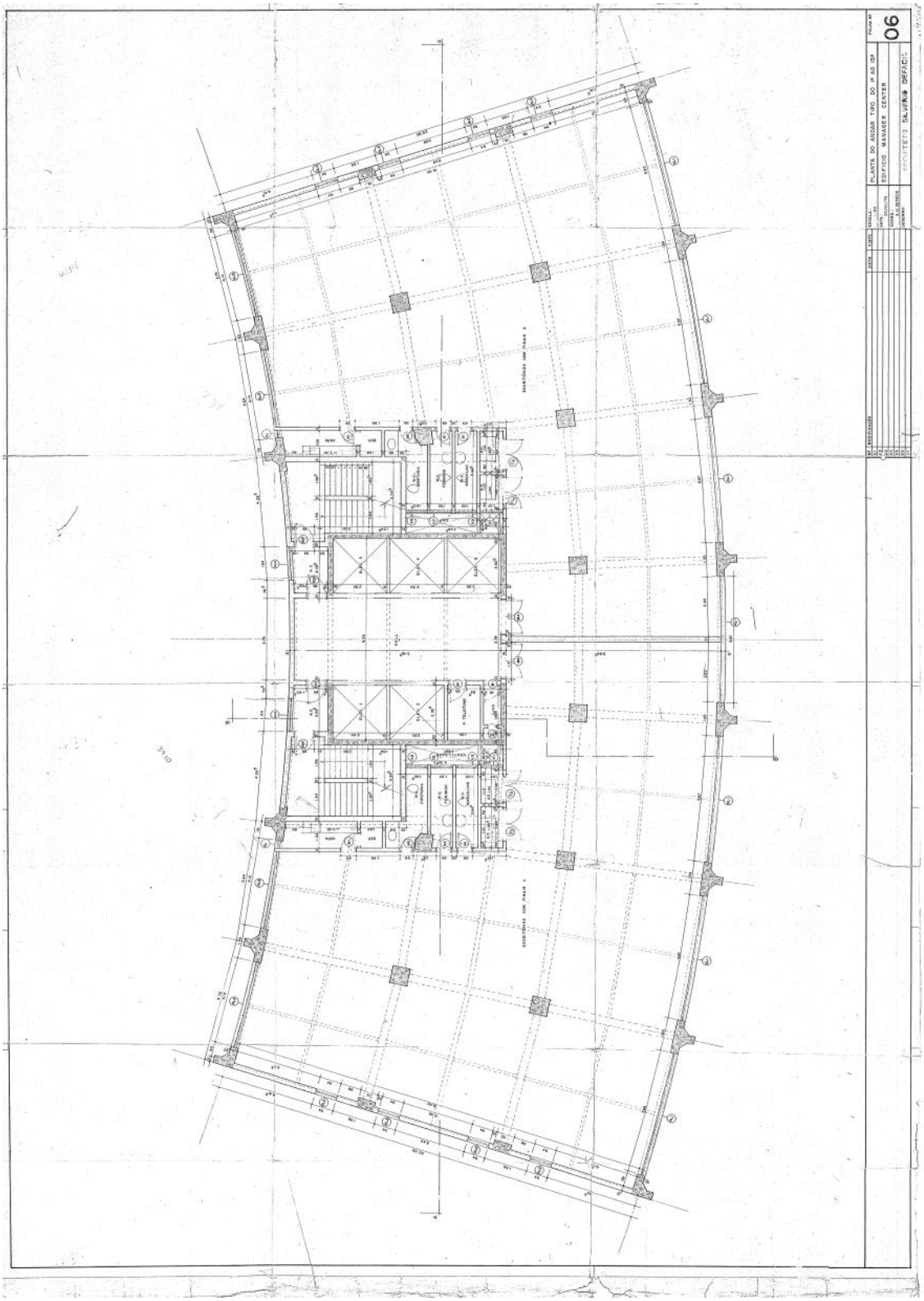
VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO (OU) CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
55.119,60	-	0,00	+	0,00	=	55.119,60	09/02/2024

Data de Emissão: 28/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004466624-2
Solicitante: LEAD AVALIACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ 22.028.470/0001-04)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

Planta



ANEXO II

Fundamentação e Especificação da Avaliação

De acordo com as normas de avaliação utilizadas no presente trabalho, a especificação de uma avaliação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão, conforme segue:

Fundamentação

É definida em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

Precisão

Estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Para esse trabalho, a avaliação foi classificada da seguinte forma:

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado (FDC):

- Grau de Fundamentação: II
- Grau de Precisão: Não aplicável

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

- Grau de Fundamentação: II
- Grau de Precisão: III

Desvio padrão	**7,13**
Graus de liberdade	**5**
t Student	**1,48**
Intervalo de confiança	
Limite inferior	50,04
Limite superior	58,64
Amplitude	**8,59**
Amplitude média	**16%**
Grau de precisão	Grau III

ANEXO III

Termos da Contratação, Considerações Gerais e Aspectos Relevantes

O presente trabalho foi realizado de acordo com a proposta elaborada pela LEAD e destinada e aprovada para uso único e exclusivo do CLIENTE, sendo integralmente aderente aos termos, objetivo e finalidade apresentados. Dessa forma, o uso para finalidades diversas, assim como a publicação ou divulgação total ou parcial do trabalho não será permitida.

O trabalho foi desenvolvido de forma idônea, imparcial e sem interesses relacionados aos resultados, sendo que a LEAD não tem nenhum interesse financeiro nas operações que envolvem a presente avaliação.

Para sustentar o estudo, a LEAD baseou-se na análise da documentação enviada pelo CLIENTE, vistoria *in loco* realizada no imóvel e em sua região de situação, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos, conversas com outros agentes do mercado imobiliário e informações obtidas em consultas realizadas junto ao CLIENTE. Assim, a LEAD assume que as documentações enviadas pelo CLIENTE são corretas, atualizadas e verdadeiras perante a lei, não sendo responsável pela validação das mesmas. Conforme mencionado, parte do trabalho de avaliação é composto por pesquisas de mercado e levantamento de informações referentes ao planejamento urbano (lei de zoneamento), sendo essas informações obtidas a partir de consultas informais, resguardando a confidencialidade do trabalho, a terceiros (proprietários, imobiliárias, agentes autônomos, prefeituras, entre outros). A LEAD assume que tais informações são verdadeiras, corretas e fornecidas de boa fé.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel (possíveis defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, entre outros), não sendo esse o escopo do presente estudo. Não faz parte do escopo do trabalho efetuar medições na propriedade e, portanto, as áreas utilizadas foram baseadas nos documentos e informações recebidas. O estudo foi realizado na suposição de que a propriedade está livre e desembaraçada de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza e o CLIENTE está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta os resultados apresentados.

Na elaboração do presente estudo considerou-se que a propriedade está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal (ou outros regulamentos relevantes), normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos, além de medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.

O resultado obtido e apresentado no presente laudo retrata o valor mais próximo ao qual o ativo seria comercializado na data da realização da avaliação, desde que ofertado ao mercado de maneira adequada e precisa, utilizando as melhores técnicas de comercialização. Ainda, o laudo de avaliação é válido para a data de realização e entrega dos trabalhos. É importante destacar que alterações tanto nas condições de mercado quanto na propriedade em si são possíveis de ocorrer e podem afetar diretamente os valores obtidos.

O presente estudo não envolve a realização de estudos ambientais, seja no solo da propriedade ou nos materiais de construção empregados. Os resultados apresentados não consideram tais aspectos, sendo que a LEAD não possui expertise para averiguar a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente.