

Exmo. Sr. Dr. Juíz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema

Processo Digital nº: 4005052-57.2013.8.26.0161

Classe: **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte**

Assunto: **Inadimplemento**

Requerente: **ARO FOMENTO MERCANTIL LTDA**

Requerido: **INDÚSTRIA METALÚRGICA IRENE LTDA**

Edgard Colombo Junior, Perito Judicial honrosamente nomeado nos autos do processo acima citado, engenheiro civil, devidamente registrado no **CREA** – Conselho Regional de Engenharia, Agronomia, honrosamente nomeado nos autos fls.900, vem com a devida vênia à presença de V. Exa., tendo procedido às diligências e estudos necessários ao cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO de AVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

1. PRELIMINARES
2. AVALIAÇÃO do IMÓVEL
3. CONCLUSÃO e ENCERRAMENTO
4. ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL
5. ANEXO 2 – SENTENÇA PROCESSO 1008389-45.2014.8.26.0590
6. ANEXO 3 – RECURSO PROCESSO 1008389-45.2014.8.26.0590

1.PRELIMINARES

Atendendo a honrosa nomeação para avaliação do bem imóvel arrecadado no presente processo, este signatário efetuou **diligências** ao local. A avaliação é baseada no trabalho Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP versão 2012 e na Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos a NBR 14653-2. O imóvel localiza-se no município de São Vicente.

„Após designação de Oficial de Justiça, que em 15/10/2025 efetuou notificação aos residentes dos imóveis da Rua do Colégio nº 203 e 205, este signatário dirigiu-se ao local para vistoria.

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Do local – vistorias e consultas efetuadas: 29/06/2021, Prefeitura Municipal de São Vicente em 31/07/2025 e 04/11/2025

Arrecadação: AV -13/M fls. 751

Imóvel objeto da avaliação:

Matrícula (fls. 745/752) nº 12.575 - Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente

NELSON LOBO OFICIAL		REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO VICENTE		FOLHA -1-
LIVRO 2		REGISTRO GERAL		
(§ Único do Art. 173 da Lei N.º 6.015, de 31/12/1973)				
1	MATRÍCULA	2	RUA E N.º DO IMÓVEL OU SUA DENOMINAÇÃO	3
				C A D A S T R O
	12575	UM TERRENO - Rua do Colégio, nesta cidade .-		
4 CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES				
SV	UM TERRENO, situada na rua do Colégio, nesta cidade, com 9,66 metros de frente, por 200,00 metros da - frente aos fundos, onde mede 21,00 metros de largura, dividindo de um lado com o imóvel (objeto da Ma- trícula 12574), de outro com Rui Bartolomeu da Rocha ou sucessores, e nos fundos com as vertentes de - N.º 12575 des Barbosas .-			

AV-13 / M – 12.575 - ARRECADAÇÃO

Averbado em 15 de dezembro de 2020 - Prenotação nº 490.580 de 01/12/2020.

Conforme determinação contida na r. Decisão – Ofício, expedida em 26 de novembro de 2.020, assinada digitalmente pela MMª Juíza de Direito da 3ª Vara Cível de Diadema-SP, Drª Cintia Adas Abib, extraída dos autos da ação de Falência de Empresários, Sociedade Empresariais Microempresas e Empresas de Pequeno Porte – Inadimplemento (Proc. nº 4005052-57-2013.8.26.0161), movida por **ARO FOMENTO MERCANTIL LTDA**, em face de **INDÚSTRIA METALÚRGICA IRENE LTDA**, procede-se esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade da requerida, foi **ARRECADADO** nos autos da falência em epígrafe, sendo de **R\$ 260.339,39**, o valor da ação. Averbado por **Leonardo Rossmann, Escrevente Autorizado.**

SELO DIGITAL: 12361233100000003905920X

Cadastro na Prefeitura do Município de São Vicente nº 13-00724-0025-00181000

Observar que o Cadastro Municipal da Prefeitura de São Vicente aponta como endereço do imóvel da Massa Falida da Indústria Metalúrgica Irene a Rua do Colégio nº 181, entretanto o nº dos imóveis estabelecidos sobre a referida área identifica-se com a numeração 203 e 205.

 PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)	PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)						
Nome: MASSA FALIDA DE INDUSTRIA METALURGICA Endereço de Entrega: RUA, MARTIM AFONSO, 230, CENTRO, SÃO VICENTE - SP - CEP: 11310010	Inscrição Cadastral 1300724002500181000 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Ano Base</td> <td style="width: 33%;">Exercício</td> <td style="width: 33%;">Aviso-Recibo No</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">2025</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">2025</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">00088185/2025</td> </tr> </table> DECLARO TER RECEBIDO OS CARNÊS A QUE SE REFERE ESTE CANHOTO DATA: ____/____/____ _____ NOME LEGÍVEL	Ano Base	Exercício	Aviso-Recibo No	2025	2025	00088185/2025
Ano Base	Exercício	Aviso-Recibo No					
2025	2025	00088185/2025					

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA				AVISO RECIBO IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)							
Inscrição Cadastral	Ano Base	Exercício	Aviso N°	Acesso	Tributo	DATAS DE VENCIMENTO					
1300724002500181000	2025	2025	00088185/2025	82172	01						
Área Terreno / Fração Ideal	Valor m² Terreno	Valor Venal Terreno	Perímetro	Limitação	Matrícula	Única					
1.544,00	1.261,10	1.589.643,79	1	02	12575	31/01					
Área Construída	Valor m² Construção	Valor Venal Construção	Tipo	Subst.		1ª	2ª	3ª			
0,00	0,00	0,00				31/01	10/02	10/03			
Valor Venal do Imóvel	Alíquota	Imposto Anual	TSU Anual	TSU T.C.Dif.	IP.TU Isenção	4ª	5ª	6ª			
1.589.643,79	4	97.060,84	886,67	NI	NI	10/04	10/05	10/06			
Valor Venal (RS) Anterior ao Geoproc.	Dif. Área Construída - Geoproc.	Dif. Valor Venal Construção (RS) - Geoproc.	Imposto Anual - Dif. Geoproc (RS)	Área Construída do Geoproc.		7ª	8ª	9ª			
0,00	0	0,00	0,00	0		10/07	10/08	10/09			
Total Anual	Parcela 1ª Multa	Imp. Verde Redi (%)	IP.TU Calc. Dif.			10ª	11ª	12ª			
97.947,51	8.162,29	0	00			10/10	10/11	10/12			
Proprietário											
MASSA FALIDA DE INDUSTRIA METALURGICA IRENE LTDA											
Possuidor											
Local do Imóvel											
RUA DO COLÉGIO, 181 - BAIRRO: MORRO DOS BARBOSAS											

Características locais: rua asfaltada, com iluminação pública, rede de telefonia, água encanada, esgoto, energia elétrica e demais benfeitorias urbanas. Região mista, com residências e estabelecimentos comerciais.

Este signatário verificou junto aos moradores das habitações da Rua do Colégio nºs 181, 171 e terreno sem nº entre os 181 e 171 que há Ação Demolitória com acórdão abaixo reproduzido, e em anexo à este trabalho.

Embargos de Declaração nº 1008389-45.2014.8.26.0590/50000 e 50001

Comarca: São Vicente

Embargantes: RITA SANTOS TEIXEIRA e JAIRO CHAGAS

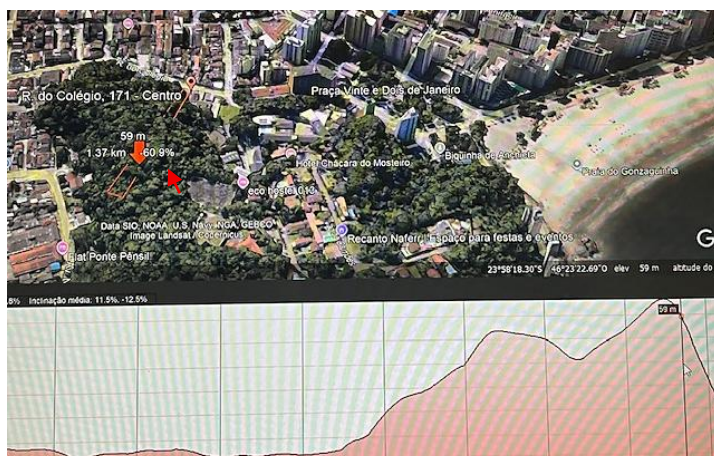
PEREIRA

Embargado: MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE

Isto posto, a área objeto da avaliação, em função do aclave pronunciado, com cobertura em mata nativa, é caracterizada como APP – Área de Preservação Permanente. De acordo com informação dos moradores, em 2.014 foi erigido muro de arrimo nos fundos das habitações identificadas na Ação Demolitória.

Lei 12.651/2012 - consideram-se Áreas de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas: Item V - as **encostas** ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% na linha de maior declive

Pelo Código Florestal Brasileiro, especificamente encostas e morros com declividade **superior a 45 graus**, são protegidas por lei para prevenir erosão e deslizamentos, sendo consideradas áreas de uso restrito ou proibido.



Terreno Metalúrgica Irene
Detalhe elevação do
terreno (indicando 60,9%
de aclave em relação ao
nível da rua

Nota: desconsiderado por este
signatário a área da APP



Esvaziamento do Valor Econômico de Imóvel situado em Área de Preservação Permanente

Conforme DE SOUZA (2016), existe entendimento de que

"a melhor interpretação do artigo 32 do Código Tributário Nacional (CTN) seria que o que deve justificar a cobrança do tributo não é a propriedade em si, mas a possibilidade de uso do imóvel".

Assim, imóveis situados em APP não tendo possibilidade de uso deveriam ter isenção de IPTU.

A possibilidade de isenção de tributos está prevista no Código Tributário Nacional, que admite através de legislações específicas:

"Art. 176.
A isenção, ainda quando prevista em contrato, é sempre decorrente de lei que especifique as condições e requisitos exigidos para a sua concessão, os tributos a que se aplica e, sendo caso, o prazo de sua duração.
Parágrafo único. A isenção pode ser restrita a determinada região do território da entidade tributante, em função de condições a ela peculiares."

Além do disposto no CTN já existe na legislação brasileira outras matérias que podem abrigar a isenção de IPTU em áreas de APP.

uma área de preservação permanente não tem uso que permita fazer um projeto de ocupação, considerando o máximo aproveitamento eficiente do terreno, que possa gerar uma receita proveniente de unidades construídas no local, a aplicação deste método conduz a um valor de mercado igual a zero para o terreno.

Considerando a área efetiva de ocupação dos imóveis de n.ºs.: 203 e 205 temos:
Área total = 1.544,00 m² / Testada = 9,66 m / Profundidade equivalente = 159,84 m

Área total efetivamente ocupada = 9,66 x 10,75 = 103,85 m²
Testada = 9,66m / Profundidade = 10,75 m

Portanto a área efetiva atualmente de APP fica estabelecida a partir de ~10,75 m do alinhamento da rua, redundando em profundidade de 149,10 m, e frente de 9,66m.
Temos Área de APP = 9,66 x 149,10 = 1.440,31 m².

2.2 Do imóvel – casas padrão simples

Área terreno ocupada: 136,85 m² Área construção considerada: 103,85 m²
Testada: 9,66 m

2.2.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Classe: Comercial – Serviço – Residencial / Grupo: casa / Padrão: Simples

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

Estado da edificação: Referência "F" – necessitando de reparos simples a importantes

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K								
Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956

Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação $Foc = R + K \cdot (1-R)$ sendo
 R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal
 K = Coeficiente Ross / Heideck = 0,5269 // $Foc = 0,20 + 0,5269 \cdot (1-0,20) = 0,6215$

Custo da Construção no Estado de São Paulo – Ref. Novembro / 2025

Mês	R\$/m²		
	Global	Mão-de-obra	Material
Out	2.111,61	1.201,20	851,80
ESCOLHA O PADRÃO E O ANO			
PIS			2021
R1-N			2022
PP4-N			2023
R8-N			2024
R16-N			2025

R8-N = Classificação: casa
CUB adotado = R\$2.116,61/m²
(Outubro / 2025)

ÍNDICES ADOTADOS

a) Fator testada = $f_t = (t / tr)^{1/4} = (10,00 / 5,00)^{1/4} = 1,189$

t = testada efetiva do imóvel // tr = testada de referência = 10,00 m / Fator testada máximo = 1,15

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
	F _f	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a			
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora

b) *Fator Diferença de Área Fa: aplica-se para homogeneização de áreas.

$$Fa = \left[\frac{Ae}{Aa} \right]^n \text{ sendo } \begin{cases} n = 1/8 \text{ quando } a \neq \text{de áreas estiver entre } 30\% \text{ e } 150\% \\ n = 1/4 \text{ quando } a \neq \text{estiver até } 30\% (\neq \text{ diferença}) \end{cases}$$

Ae = área do elemento de pesquisa Aa = área do imóvel avaliando

VALOR TERRENO - PESQUISA DE AMOSTRAS – Micro região Centro

Utilizado o Método Comparativo para determinação do valor médio do m² do terreno no setor do imóvel avaliando. Na micro região foram pesquisadas amostras obedecendo-se os preceitos da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos NB 14653-2. Aplicado um redutor sobre o valor das ofertas, (Coeficiente de Elasticidade = 0,90), Fator Área e Fator Testada. Após a homogeneização, obter-se-á o valor médio do m² de terreno livre.

1) Local: Rua do Colégio / Centro de São Vicente

Descrição: casa tipo sobrado, 4 qtos. um suíte, 4 WCs, sala, cozinha, área de serviço, garagem

Área terreno: ~186,00 m² / Área construção: 307,73 m²

Valor pedido: R\$625.400,00

Inf. Maneco Negócios Imobiliários – corretora Carolina Alves / tel. (13) 3203-1830



2) Local: Rua do Colégio / Centro de São Vicente

Descrição: casa tipo sobrado, com 2 dorm., sendo 2 suítes, e 5 WCs social, 3 salas, cozinha estilo americana, WC social, área de serviço, lavanderia, bem arejado e iluminado

Área terreno: 96,00 m²

Área construção: 154,00 m²

Valor pedido: R\$650.000,00

Inf. Valente Imobiliária – corretora Vera / tel. (13) 3323-8881 // (13) 95538-0585



3) Local: Rua do Colégio, 615 – Centro São Vicente

Descrição: casa térrea com 3 dormitórios sendo 1 suíte, 1 sala, 3 banheiros, 6 vagas, quintal, edícula com dormitório/sala/cozinha e banheiro.

Área terreno: 208,00 m²

Área construção: 200,00 m²

Valor pedido: R\$500.000,00

Inf. Imobiliária Bella Vista / tel. (13) 3467-4543



4) Local: Rua do Colégio – Centro São Vicente

Descrição: casa sobrado de 3 qtos., 2 WC, sala, cozinha e A.S. Garagem p/.2 vagas e churrasqueira.

Área terreno: 156,00 m²

Área construção: 156,00 m²

Valor pedido: R\$800.000,00

Inf. Valente Imobiliária / tel. (13) 3323-8881 / (13) 95538-0585 / (13) 3323-8882



5) Local: Rua do Colégio, 256 – Centro São Vicente

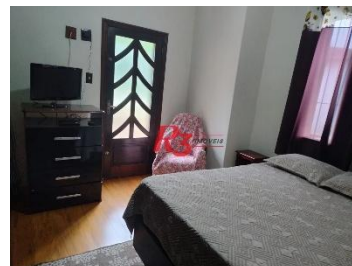
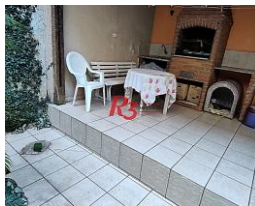
Descrição: casa tipo sobrado com: 3 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros, quintal, churrasqueira, vaga para 2 autos, portão em alumínio.

Área terreno estimada: ~ 136,00 m²

Área construção: 226,00 m²

Valor pedido: R\$700.000,00

Inf. R3 Imóveis / tel. (13) 3233-1410

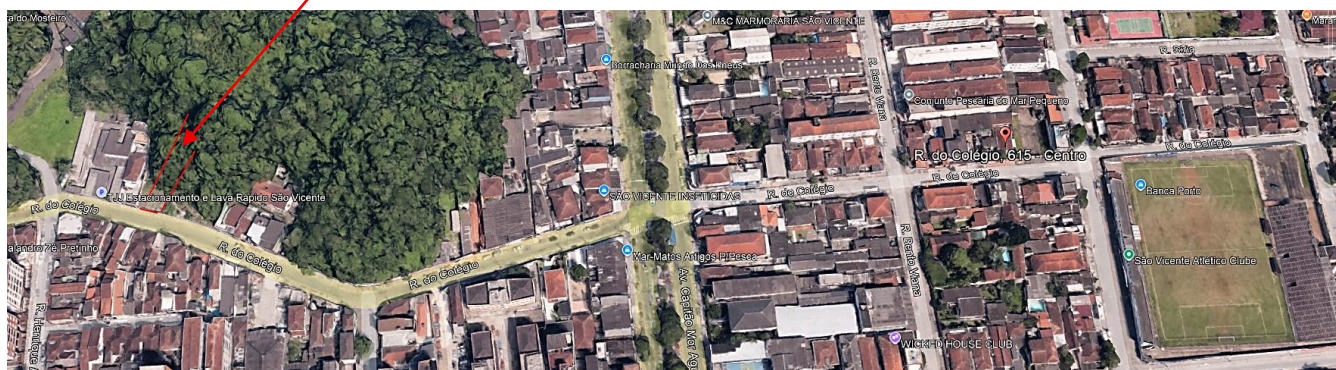


PLANILHA DAS AMOSTRAS COLETADAS

Proc. 4005052-57.2013.8.26.0161 - Metalúrgica Irene - Pesquisa Valor m ² Centro Município São Vicente									
item	Tipo	Padrão	Valor pedido	Foc	Vconst	Valor terreno	Fator Área	Fator testada	q
1	casa	médio	625.400,00	0,534	348.078,44	277.321,56	0,77	1,10	974,94
2	casa	simples	650.000,00	0,792	258.158,69	617.500,00	0,50	1,00	1.700,05
3	casa	médio	500.000,00	0,478	202.178,59	475.000,00	0,78	1,10	1.020,09
4	casa	médio	800.000,00	0,792	261.511,40	760.000,00	0,56	1,10	1.663,64
5	casa	médio	700.000,00	0,672	321.453,79	595.000,00	0,54	1,00	1.235,93
6	Valor médio								1.318,93
7	Limite superior								1.714,61
8	Limite inferior								923,25

Valor do m² de área útil homogeneizado, adotado para o imóvel avaliando: R\$1.318,93
(nove mil cento e vinte e quatro reais e noventa e um centavos)

Local do imóvel arrecadado - Foto aérea da Rua do Colégio



CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Vt = VALOR TERRENO → Vt = At x q

Área terreno ocupada = 103,85 m² / Área de APP = 1.440,31 m² (desconsiderada)

Vt = 103,85 x 1.318,93 = 136.970,88

$$V_c = \text{VALOR CONSTRUÇÃO} \longrightarrow V_c = A_c \times CUB \times Foc$$

$$V_c = 103,85 \times 2.116,21 \times 0,6216 = 136.633,86$$

$$\text{Valor do imóvel} = \text{Valor terreno} + \text{Valor construção} = 136.970,88 + 136.633,86$$

$$V_i = R\$ 273.604,74$$

Arredondando temos: Valor do imóvel = R\$274.000,00 (duzentos e setenta e quatro mil reais)

3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, de acordo com as atuais condições de mercado e dos parâmetros adotados, avalio o imóvel sito à Rua do Colégio, 203 e 205 (pelo IPTU nº 181) / Bairro Centro, município de São Vicente, com Matrícula nº: 12.575 – junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente e Inscrição Cadastral (IPTU) junto a Prefeitura Municipal de São Vicente com o nº: 13-00724-0025-00181 pelo valor de R\$274.000,00 (duzentos e setenta e quatro mil reais) para o mês de Outubro / 2025.

Encerro o presente trabalho que consta de 8 (oito) folhas digitalizadas num só lado e 3 (tres) anexos: Relatório Fotográfico dos imóveis estabelecidos sobre a área, Decisão Ação Cível e Recurso Indeferido Processo Demolitório, estando esta última datada e assinada.

Ao ensejo, apresento meu protesto de elevada estima e distinta consideração, colocando-me a disposição de V. Exa. à qualquer esclarecimento.

São Paulo, 18 de novembro de 2025



Eng. Edgard Colombo Junior / CREA nº 64.953

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Processo Digital nº: 4005052-57.2013.8.26.0161

Classe: **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte** / Assunto: **Inadimplemento**

Requerente: **ARO Fomento Mercantil Ltda.** / Requerido: **Indústria Metalúrgica Irene Ltda.**

VISTORIA 29/06/2021

Identificação da rua do imóvel arrecadado



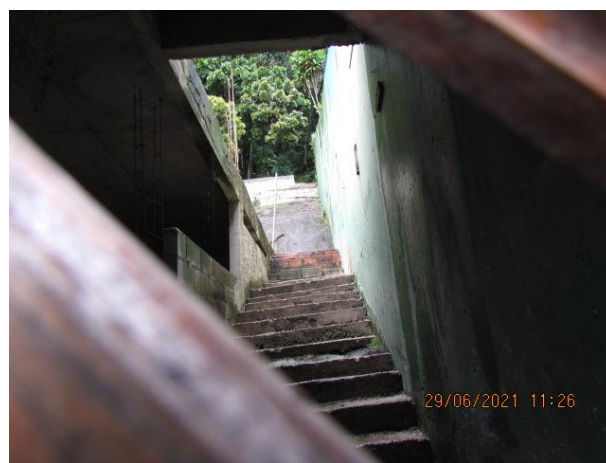
Vista da rua do imóvel arrecadado



Rua do Colégio – pesquisa de imóveis sobre o imóvel arrecadado, à direita na foto



pesquisa e acesso à imóvel na área arrecada notando ao fundo em aclive a mata nativa



Pesquisa de possíveis imóveis estabelecidos sobre a área arrecadada



vista geral da Rua do Colégio, e atrás das construções árvores de grande porte ao fundo



Verificação no local (Rua do Colégio) notando mata nativa ao fundo atrás das construções



relógios para leitura de energia nos imóveis



imóvel de fachada marron nº 203



Verificação de imóveis na Rua do Colégio
Notar vegetação de grande porte atrás das construções em aclive pronunciado



Documento pesquisado na Prefeitura Municipal de São Vicente

 PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1) Nome: MASSA FALIDA DE INDUSTRIA METALURGICA IRENE LTDA Endereço de Entrega: DO COLEGIO 181	PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1) Inscrição Cadastral 1300724002500181000 <table border="1"> <tr> <th>Ano Base</th> <th>Exercício</th> <th>Aviso-Recibo No</th> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>2021</td> <td>009752 /2021</td> </tr> </table> DECLARO TER RECEBIDO OS CARNÊS A QUE SE REFERE ESTE CANHOTO DATA: ____/____/____ _____ NOME LEGÍVEL	Ano Base	Exercício	Aviso-Recibo No	2021	2021	009752 /2021
Ano Base	Exercício	Aviso-Recibo No					
2021	2021	009752 /2021					

 PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA			AVISO RECIBO IMPOSTO PREDIAL (TR2) E IMPOSTO TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)			INSCRIÇÃO ANTERIOR 11309999002500181000		
Inscrição Cadastral 1300724002500181000	Ano Base 2021	Exercício 2021	Aviso N° 009752 /2021	Acesso 82172	Tributo 01	DATAS DE VENCIMENTO		
área Terreno / Fração Ideal 1.544,00	Valor m2 Terreno (R\$) 688,71	Valor Venal(R\$) 868.133,83	Dep. Terr	Perim. 1	Lim. 02	Única 31/01		
Área Construída 0,00	Valor m2 Construção (R\$) 0,00	Valor Venal Construção (R\$) 0,00	Tipo	Subcl	Matrícula CRI 12575	1a 10/01	2a 10/02	3a 10/03
Valor Venal Imóvel (R\$) 868.133,83	Alíquota 4.0%	TSU1 C.Dif. NI	Imposto Anual (R\$) 69.450,70	TSU Anual (R\$) 712,23	Tx Sin. (R\$) 0,00	4a 10/04	5a 10/05	6a 10/06
Valor Venal Imóvel (R\$) 868.133,83	Alíquota 4.0%	TSU1 C.Dif. NI	Imposto Anual (R\$) 69.450,70	TSU Anual (R\$) 712,23	Tx Sin. (R\$) 0,00	7a 10/07	8a 10/08	9a 10/09
Total Anual (R\$) 70.162,93	Parcela s/ Multa (R\$) 5.846,91	Parcela c/ Multa (R\$) Conforme instrução	Imposto Verde Red(%) 0,00	IPTU Cálculo Dif. 00	Observações CARNE INICIAL REF. AO PROCESSO NO. 00192619			10a 10/10
Proprietário MASSA FALIDA DE INDUSTRIA METALURGICA IRENE LTDA						11a 10/11		
Possuidor						12a 10/12		
Local do Imóvel DO COLEGIO 181								

VISTORIA 04/11/2025

Imóvel nº 205

habitação térreo – à esquerda do Salão de Beleza Superior – outra habitação entrada independente



Entrada imóvel nº 205



salão de beleza térreo e residência no piso superior



TÉRREO NÍVEL DA RUA

Imóvel nº 203 – nível da rua (exceto Salão de Beleza – fechado no momento da vistoria)

Corredor de entrada



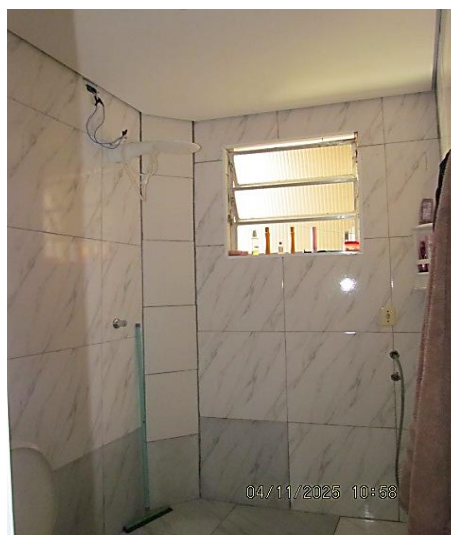
Quarto



sala / cozinha



Banheiro



Fundos lavanderia



Corredor lateral – ao fundo aclive pronunciado morro com mata nativa – APP



abertura no muro de arrimo e vista da Área de Preservação Permanente



Imóvel nº 203

Identificação



Entrada



Corredor lateral



cômodo inacabado



sala



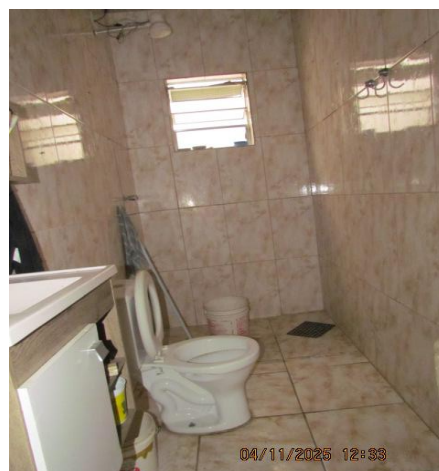
cozinha



Quarto



Banheiro



Corredor lateral e ao fundo alicve pronunciado notando área de APP com vegetação nativa



detalhe da visão acima do muro notando alicve na Área de Preservação Permanente



 PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)		PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)	
Nome: MASSA FALIDA DE INDUSTRIA METALURGICA		Inscrição Cadastral 1300724002500181000	
Endereço de Entrega: RUA, MARTIM AFONSO, 230, CENTRO, SÃO VICENTE - SP - CEP: 11310010		Ano Base Exercício Aviso-Recibo No 2025 2025 00088185/2025	
		DECLARO TER RECEBIDO OS CARNÊS A QUE SE REFERE ESTE CANHOTO DATA: ____/____/____ _____ NOME LEGÍVEL	

 PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA		AVISO RECIBO IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)						
Inscrição Cadastral	Ano Base	Exercício	Aviso N°	Acesso	Tributo	DATAS DE VENCIMENTO		
1300724002500181000	2025	2025	00088185/2025	82172	01	Única		
Área Terreno / Fração Ideal	Valor m² Terreno	Valor Venal Terreno	Perímetro	Limitação	Matrícula	31/01		
1.544,00	1.261,10	1.589.643,79	1	02	12575			
Área Construída	Valor m² Construção	Valor Venal Construção	Índice	Subd.		1ª	2ª	3ª
0,00	0,00	0,00				31/01	10/02	10/03
Valor Venal do Imóvel	Alíquota	Imposto Anual	TSU Anual	TSU 1 C.Dif.	IPPU Isenção	4ª	5ª	6ª
1.589.643,79	4	97.060,84	886,67	NI	NI	10/04	10/05	10/06
Valor Venal (R\$) Anterior ao Geoproc.	Dif. Área Construída - Geoproc.	Dif. Valor Venal Construção (R\$) - Geoproc.	Imposto Anual - Dif. Geoproc. (R\$)	Área Construída o Geoproc.		7ª	8ª	9ª
0,00	0	0,00	0,00	0		10/07	10/08	10/09
Total Anual	Parcela s/ Multa	Imp. Verde Red(%)	IPTU Calc. Dif.			10ª	11ª	12ª
97.947,51	8.162,29	0	00			10/10	10/11	10/12
Proprietário								
MASSA FALIDA DE INDUSTRIA METALURGICA IRENE LTDA								
Possuidor								
Local do Imóvel								
RUA DO COLÉGIO, 181, - BAIRRO: MORRO DOS BARBOSAS								

ALERTA PARA ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DE CONTRIBUINTES

Considerando os novos métodos de Registro, Administração e Cobrança de boletos bancários implantados pela FEBRABAN - Federação Brasileira de Bancos, relativos a tributos em geral, inclusive impostos e taxas municipais, orientamos todos os contribuintes a promoverem a atualização de seu cadastro junto à Prefeitura Municipal de São Vicente, principalmente com a inclusão do número de CPF (pessoas físicas) e CNPJ (pessoas jurídicas), a fim de evitar o extravio de baixas de pagamentos efetuados com a consequente inscrição de débitos na Dívida Ativa do Município, a penhora de imóveis e principalmente o bloqueio de valores em suas contas bancárias. Para a atualização, entrar em contato com o setor responsável pelo seu cadastro conforme segue:

- Contribuintes de IPTU: Departamento de IPTU;
- Contribuintes de ISS: Departamento de ISS;
- Contribuintes de Comércio, feira e ambulantes: Secretaria de Comércio.

Área apontada na Ação Demolitória que abrange os imóveis localizados na Rua do Colégio N° 171, 181 e Terreno S/N (Processo nº 1008389-45.2014.8.26.0590)



Nota: o nº 181 apontado no IPTU é atualmente indicado pelos nºs.: 203 e 205