

**JALIL ANTAR SAAD**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 5060650760**

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara

Processo nº 1017143-49.2018.8.26.0003

Jalil Antar Saad, engenheiro civil, CREA 5060650760, perito judicial nomeado nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, proposta pelo Condomínio New Home Jardim Botânico contra Jaqueline Aparecida Tavares Dias, tendo concluído todas as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência a conclusão a que chegou consubstanciada no seguinte,

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070  
99916-8233  
[jalilsaad@uol.com.br](mailto:jalilsaad@uol.com.br)

**JALIL ANTAR SAAD**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 5060650760**

**PRELIMINARES**

Trata-se de uma ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, proposta pelo Condomínio New Home Jardim Botânico contra Jaqueline Aparecida Tavares Dias, visando a cobrança das despesas condominiais.

À fls. 85, foi o signatário honrado com a nomeação de perito, a fim de proceder à avaliação do imóvel descrito no Termo de Penhora e Depósito de fls. 86, objeto da matrícula nº 166.730 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 39/41).

Existem várias espécies de valores, destacando-se: econômico, potencial, de mercado, legal, de indenização, de especulação, de direito, de custo, de seguro, de locação, etc.

No caso presente, a avaliação determinada poderá instruir transação de venda e compra do imóvel, razão pela qual o resultado final deverá expressar o seu real valor de mercado.

O valor de mercado é aquele estabelecido nas inúmeras transações imobiliárias, diariamente concretizadas. Aparece quando vendedor e comprador se defrontam no mercado imobiliário, o primeiro desejando, mas não sendo obrigado a vender e o segundo desejando, mas não sendo obrigado a comprar; o encontro dos interesses vai determinar o valor, ou seja, os valores serão definidos como os preços que os imóveis poderão alcançar se colocados à venda em prazo razoável.

Procurou-se justificar a conclusão fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à compreensão do valor alcançado.

**JALIL ANTAR SAAD**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 5060650760**

**VISTORIA**

**Da região e do local**

O imóvel avaliando refere-se ao apartamento nº 31, tipo A, localizado no 3º pavimento da Torre 2, denominada Edifício Jardim Botânico II, Ala C, integrante do Condomínio New Home Jardim Botânico, situado à Rua Francisco Hurtado nº 55, trecho compreendido entre a Rua Rosa de Moraes e Mario Schioppa, bairro Cursino, 42º Subdistrito-Jabaquara, perímetro urbano de São Paulo, conforme configurado no mapa anexo. Essa posição corresponde à Quadra 124 do Setor 48 dos mapas fiscais da municipalidade.

Pela Lei de Zoneamento, o ponto se insere em zona de uso predominantemente residencial de densidade demográfica média. Os lotes inscritos nesta zona de uso devem apresentar área mínima de 250,00m<sup>2</sup>, com frente mínima de 10,00m. A taxa de ocupação máxima é de 0,5, ou seja, as construções poderão ocupar no máximo 50% da área do terreno. O coeficiente máximo de aproveitamento é 2,5, podendo a área construída atingir, no máximo, duas vezes e meia a área do terreno (Nota importante: considerando a taxa de ocupação de 50%).

A região é dotada de todos os melhoramentos públicos e servida pelos serviços urbanos essenciais; apresenta lotes ocupados por condomínios horizontais e verticais, edifícios e casas de padrão médio e superior; conta com comércio varejista de gêneros de primeira necessidade, escola pública, creches, hospital, posto de saúde e linhas regulares de ônibus que transportam passageiros ao centro e a outros bairros, e vice-versa.

**JALIL ANTAR SAAD**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 5060650760**

Face às características da ocupação predominante, o local se insere na 4ª região geoeconômica, de acordo com a classificação dada pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, onde:

\* R = testada de referência = 10,00m

\* Mi = profundidade mínima de aproveitamento eficiente = 25,00m

\* Ma = profundidade máxima de aproveitamento eficiente = 40,00m

Tratando-se de zona de incorporação, a profundidade máxima de aproveitamento eficiente pode ir até 3 (três) vezes a testada do lote.

**Do Condomínio New Home Jardim Botânico**

O empreendimento, de uso estritamente residencial, está implantado em terreno que aparenta ser seco e firme para receber construção de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais; possui frente de 58,00m voltada para a Rua Francisco Hurtado, 70,00m e, de acordo com a Certidão de Dados Cadastrais IPTU, encerra a área de 3.358,00m<sup>2</sup>.

O condomínio está erigido ao nível da rua, recuado do alinhamento predial do logradouro e afastado das demais divisas do lote; possui 4 torres, cada qual com 19 pavimentos (3 subsolos,

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070

99916-8233

[jalilsaad@uol.com.br](mailto:jalilsaad@uol.com.br)

**JALIL ANTAR SAAD**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 5060650760**

térreo e 15 andares superiores com 4 apartamentos), servidos por 1 elevador marca Atlas Schindler; fachadas com pintura à látex sobre massa raspada e caixilhos de alumínio.

Dispõe de garagem nos subsolos e pavimento térreo, salão de festas, piscinas para adultos e crianças, duas churrasqueiras, sala de jogos, sala de cinema, fitness, brinquedoteca, pequena quadra poliesportiva e playground; como infraestrutura de apoio, o empreendimento conta com sistema completo de vigilância e segurança diuturnamente, interfone e instalação disponível para uso de TV a cabo. O conjunto encontra-se em bom estado de conservação e aparenta idade inferior a 10 anos.

**Do apartamento avaliando**

O apartamento dispõe de sala para 2 ambientes, 1 (um) dormitório simples, uma suíte, banheiro social, varanda e lavanderia; piso laminado, paredes com massa corrida, armários embutidos, sobreprvestimento de azulejos nas áreas laváveis, gabinetes de pia e lavatório, instalações elétricas e hidráulicas completas, com louças sanitárias e seus componentes comuns e de padrão comercial.

Segundo consta da matrícula (fls. 39/42) a unidade avalianda possui a área privativa de 62,0718m<sup>2</sup>, área comum de divisão não proporcional 10,0282m<sup>2</sup> e área comum de divisão proporcional de 30,4533m<sup>2</sup>, com a área total de 102,5533m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração

**JALIL ANTAR SAAD**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 5060650760**

ideal de 0,440929% no terreno condominial, matriculado sob nº 129.189, com direito a uma vaga na garagem coletiva, para estacionamento de um veículo de passeio, de forma indeterminada.

**AVALIAÇÃO**

Dois são os métodos normalmente utilizados para determinar o valor de um imóvel:

Método Comparativo Direto e Método do Custo de Reprodução

**Método Comparativo Direto**

Para se determinar o valor de um imóvel por comparação com outros semelhantes é necessário atentar para alguns aspectos fundamentais que a questão encerra. A esse respeito, como bem pondera o engº Eduardo Camargo Fidélis em artigo publicado na revista Engenharia nº 167, é preciso considerar que:

*Este processo tem como base para fixação do valor, a análise de ofertas ajustadas para imóveis de localização, características e épocas aproximadas, cujo conhecimento, crítica e seleção dos dados vigorantes permitem a utilização ou cotejo, segundo os elementos do caso focalizado.*

**JALIL ANTAR SAAD**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 5060650760**

Do que foi transcrito, resulta ser imprescindível para a aplicação do método comparativo direto:

- 1) que os elementos cotejados sejam provenientes de ofertas, pois os contratos firmados muitas vezes omitem situações reais; além disso, as partes envolvidas nem sempre fornecem os dados solicitados, e muitas vezes o fazem em bases falsas;
- 2) que as ofertas representem, sempre, imóveis semelhantes ao do caso: por exemplo, na determinação do valor de um apartamento devemos considerar, como comparativos, somente apartamentos, e nunca casas, conjuntos comerciais, lojas, armazéns, etc.
- 3) que os elementos comparativos se situem, necessariamente, nas proximidades e na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando;
- 4) que os imóveis comparativos tenham dimensões comparáveis às do objeto da avaliação, podendo-se, de uma forma geral, limitar as dimensões dos comparativos válidas desde a metade da área até o dobro dela; devem possuir, também, características construtivas e, especialmente, de forma, equivalentes às do caso; e
- 5) que o número de elementos comparativos, efetivamente utilizados, seja, no mínimo, igual a 6 (seis).

Pois bem, a par desta regra, pesquisamos nas proximidades, inclusive junto a imobiliárias, e como não encontramos ofertas que preenchessem simultaneamente a todas as condições acima expostas, prudentemente vamos desprezar o emprego do Método Comparativo Direto na determinação do valor do imóvel em comento, a fim de evitar resultado distorcido da realidade imobiliária.

**JALIL ANTAR SAAD**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 5060650760**

**Método do Custo de Reprodução**

Pelo Método do Custo de Reprodução, o valor de um imóvel corresponde à soma dos valores do terreno e das construções, fazendo incidir no resultado assim obtido o fator de comercialização.

**Valor do terreno**

O valor do terreno será obtido pelo método comparativo de dados de mercado, seguindo-se os critérios estabelecidos nas Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), na NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e norma CAJUFA, onde, para efeito de homogeneização, são previstos os seguintes fatores de correção:

- a) A influência da profundidade é levada em conta no valor total do terreno, através da relação entre a profundidade equivalente e as profundidades limites indicadas para a região.
- b) A profundidade equivalente deve ser o resultado da divisão da área pela medida da frente principal projetada.
- c) Se a profundidade equivalente estiver dentro do limite mínimo e máximo das profundidades estabelecidas para a região geoeconômica, ou resultante de imposições legais, a avaliação do terreno será feita pelo valor do metro quadrado, determinado pela expressão:  $V_t = A_t \times V_u$ .
- d) Se a profundidade equivalente estiver no intervalo entre a mínima e sua metade, deverá ser empregada a seguinte fórmula:



**JALIL ANTAR SAAD**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 5060650760**

$$V_t = A_t \times V_u \times (P_e / P_{mi})^{0,50}$$

e) Para profundidade equivalente inferior a  $1/2P_{mi}$  é mantido o fator obtido para esse limite.

f) Se a profundidade equivalente for superior à máxima de referência, deverão ser aplicados os seguintes fatores de correção:

\* para a área projetada no primeiro trecho (até  $P_{ma}$ ):

$$\text{fator} = 1,00$$

\* para a área projetada contida no segundo trecho (entre  $P_{ma}$  e  $2 P_{ma}$ ):

$$\text{fator} = (P_{ma} / 2 P_{ma})^{0,50}$$

\* para a área projetada contida no terceiro trecho (acima de  $2 P_{ma}$ ):

$$\text{fator} = (P_{ma} / 3 P_{ma})^{0,50}$$

g) Nas regiões de incorporação,  $P_{ma}$  poderá ir até 3 (três) vezes a testada.

h) A influência de frente será considerada no valor total do terreno, pela relação entre a projetada

( $F_p$ ) e a de referência ( $F_r$ ), através da seguinte expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times C_f, \text{ onde:}$$

$$C_f = (F_p / F_r)^{0,25}, \text{ dentro dos limites } F_r / 2 \text{ e } 2 F_r$$

**JALIL ANTAR SAAD**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 5060650760**

i) Para frente projetada inferior a  $Fr / 2$  ou superior a  $2 Fr$ , é mantido o fator obtido para esses limites.

No caso vertente, face às suas características, o terreno será avaliado pela seguinte fórmula:

$$Vt = S \times Ft \times Fp \times Fe \times Fc \times Vu, \text{ onde:}$$

Vt = valor procurado da fração ideal do terreno

$$S = \text{área da fração ideal do terreno} = 0,440929\% \times 3.358,00\text{m}^2 = 14,7752\text{m}^2$$

$$Ft = \text{fator testada} = 1,189$$

$$Fp = \text{fator profundidade} = 1,000$$

$$Fe = \text{fator esquina} = 1,20$$

$$Fc = \text{fator condomínio} = 1,60$$

Vu = preço unitário básico do terreno

Para a apuração do preço unitário básico do terreno (Vu), as normas recomendam que se proceda à pesquisa de ofertas situadas nas proximidades, com idênticas características de uso e ocupação do solo, na mesma região geoeconômica e, dentro do possível, recentes. Mandam ainda as normas que, após o cálculo do valor médio, sejam descartados os valores discrepantes, assim entendidos aqueles que estiverem 30% acima e abaixo da média. Descartados os discrepantes, o número de comparativos restantes deve ser, no mínimo, igual a 6 (seis).

**JALIL ANTAR SAAD**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 5060650760**

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador à formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas supostas relações entre si e com a variável dependente. A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Pois bem, a par dessa regra, pesquisamos na região e logramos vários elementos comparativos que servem para o fim colimado. Procedendo à homogeneização dos elementos coletados, concluímos pelo preço unitário básico do terreno de **R\$ 1.595,00/m<sup>2</sup>**, conforme demonstrativo abaixo:

Amostra nº 01

Local: Rua Reinaldo Moura, IF = 401,50

Terreno: 10,00 x 36,50 = 365,00m<sup>2</sup>

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070

99916-8233

[jalilsaad@uol.com.br](mailto:jalilsaad@uol.com.br)

**JALIL ANTAR SAAD**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 5060650760**

Construção velha, sem valor comercial.

Preço: R\$ 450.000,00

Informação: Rua Coronel Silvério Magalhães, 94

$Vu = (450.000,00 \times 0,9) / 365,00 \times 418,00 / 401,50 \times 1,000 \times 1,000$

$Vu = \underline{R\$ 1.155,00/m^2}$

Amostra nº 02

Local: Rua Dr. Monteiro Tapajós, IF =  $(604 + 751) / 2 = 617,00$

Terreno: 7,00m x 26,71m = 187,00m<sup>2</sup>

Casa velha sem valor comercial.

Preço: R\$ 530.000,00

Informação: Rua Ferreira Stefano, 338

$Vu = (530.000,00 \times 0,9) / 187,00 \times 418,00 / 617,00 \times 1,093 \times 1,000$

$Vu = \underline{R\$ 1.889,00/m^2}$

Amostra nº 03

Local: Rua Angaturama, IF = 306,50

Terreno: 10,00m x 25,00m = 250,00m<sup>2</sup>

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070

99916-8233

[jalilsaad@uol.com.br](mailto:jalilsaad@uol.com.br)

**JALIL ANTAR SAAD**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 5060650760**

Preço: R\$ 350.000,00

Informação: Rua Biondadas, 121

$Vu = (350.000,00 \times 0,9) / 250,00 \times 418,00 / 306,50 \times 1,000 \times 1,000$

$Vu = \underline{R\$1.718,00/m^2}$

Amostra nº 04

Local: Rua Vicente Fernandes Pinto, IF = 410,50

Terreno: 10m = 200,00m<sup>2</sup>

Construção velha, sem valor comercial.

Preço: R\$ 350.000,00

Informação: Rua Felipe Cardoso, 413

$Vu = (350.000 \times 0,9) / 200 \times 418,00 / 410,50 \times 1,000 \times 1,118$

$Vu = \underline{R\$ 1.793,00/m^2}$

Amostra nº 05

Local: Rua Kitizo Utiyama, IF = 330,00

Terreno: 15,00m x 27,00m = 405,00m<sup>2</sup>

Construção velha, sem valor comercial.

Preço: R\$ 530.000,00

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070

99916-8233

[jalilsaad@uol.com.br](mailto:jalilsaad@uol.com.br)

**JALIL ANTAR SAAD**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 5060650760**

Informação: Rua Lino Coutinho, 1840

$$Vu = (530.000 \times 0,9) / 405,00 \times 418,00 / 330,00 \times 1,000 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{R\$ 1.492,00/m^2}$$

Amostra nº 06

Local: Rua Santa Mercedes, IF = 349,50

Terreno: 10 x 40 = 400,00m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 520.000,00

Informação: Rua Vergueiro, 7802

$$Vu = (520.000 \times 0,9) / 400 \times 418,00 / 349,50 \times 1,000 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{R\$ 1.399,00/m^2}$$

Amostra nº 07

Local: Rua Mario Schioppa, IF = 408,50

Terreno: 10,00m x 25,00m = 250,00m<sup>2</sup>

Construção sem valor comercial

Preço: R\$ 400.000,00

Informação: Rua Felipe Cardoso, 491

$$Vu = (400.000,00 \times 0,9) / 250,00 \times 418,00 / 408,50 \times 1,000 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{R\$ 1.474,00/m^2}$$

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070

99916-8233

[jalilsaad@uol.com.br](mailto:jalilsaad@uol.com.br)

**JALIL ANTAR SAAD**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 5060650760**

Amostra nº 08

Local: Rua Alexandre Aliperti, IF = 367,50

Terreno: 5,00m x 15,00m = 75,00m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 80.000,00

Informação: Rua Massaranduba, 255

$Vu = (80.000,00 \times 0,9) / 75,00 \times 418,00 / 367,50 \times 1,189 \times 1,414$

$Vu = \underline{R\$ 1.836,00/m^2}$

Resumo e Conclusão

1 – R\$ 1.155,00/m<sup>2</sup>

2 – R\$ 1.889,00/m<sup>2</sup>

3 – R\$ 1.718,00/m<sup>2</sup>

4 – R\$ 1.793,00/m<sup>2</sup>

5 – R\$ 1.492,00/m<sup>2</sup>

6 – R\$ 1.399,00/m<sup>2</sup>

7 – R\$ 1.474,00/m<sup>2</sup>

8 – R\$ 1.836,00/m<sup>2</sup>

Média aritmética = R\$ 1.595,00/m<sup>2</sup>

Limite superior = R\$ 2.074,00/m<sup>2</sup>

Limite inferior = R\$ 1.117,00/m<sup>2</sup>

**JALIL ANTAR SAAD**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 5060650760**

Não havendo na amostragem nenhum elemento discrepante, o preço unitário básico do terreno coincide com a média aritmética dos valores acima alcançados, a saber: **Vu = R\$ 1.595,00/m2**

Portanto, substituindo-se as letras pelos números na fórmula preceituada, o valor da fração ideal do terreno resulta em:

$$Vt = 14,7752m^2 \times 1,189 \times 1,000 \times 1,60 \times 1,20 \times R\$ 1.595,00/m^2$$

**Valor da fração ideal do terreno: R\$ 53.799,00**

**Valor das construções**

As construções serão avaliadas pelo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Face o seu tipo, acomodações e acabamento, o apartamento deve ser tipificado no padrão médio do citado estudo. Levando-se em consideração a depreciação física e funcional, sobretudo a decorrente da idade aparente do condomínio, o valor das construções (área útil e área comum) resulta em:

$$Vc = 102,55m^2 \times 2,640 \times R\$ 1.481,00/m^2 \times 0,834$$

**Valor das construções = R\$ 334.396,00**



**JALIL ANTAR SAAD**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 5060650760**

**Valor do imóvel**

O valor do imóvel será obtido reunindo os valores atribuídos à fração ideal do terreno e às construções, fazendo incidir no somatório o fator de comercialização igual a 1,125, estimado judiciosamente, ou seja:

$$Vi = (\text{R\$ } 53.799,00 + \text{R\$ } 334.396,00) \times 1,125$$

**Valor do imóvel = R\$ 436.720,00**

**CONCLUSÃO**

Considerando, então:

- a) as características construtivas e de acabamento do condomínio, sua idade aparente e o seu estado de conservação;
- b) as características do apartamento avaliando;
- c) a localização do condomínio e o tipo de ocupação da região em que está inserido;
- d) a exclusão do método comparativo direto e adoção do método do custo de reprodução;
- e) os fatores de ponderação incidentes na homogeneização das amostras comparativas;
- f) a idoneidade das informações prestadas pelos consultores das imobiliárias;
- g) a classificação das construções, face o estudo elaborado pelo IBAPE; e
- h) o fator de comercialização incidente no somatório dos valores atribuídos à fração ideal do terreno e às construções, estimado judiciosamente em 1,05,

**JALIL ANTAR SAAD**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 5060650760**

o valor do apartamento nº 31, tipo A, localizado no 3º pavimento da Torre 2, denominada Edifício Jardim Botânico II, Ala C, integrante do Condomínio New Home Jardim Botânico, situado à Rua Francisco Hurtado nº 55, bairro Cursino, objeto da matrícula nº 166.730 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado à fls. 86 fica estimado em **R\$ 437.000,00** (quatrocentos e trinta e sete mil reais) em números redondos.

**ENCERRAMENTO**

Damos por encerrado o LAUDO DE AVALIAÇÃO, que se compõe de 18 (dezoito) folhas escritas e assinadas digitalmente no anverso, e mais os seguintes anexos:

- Mapa de Localização do Imóvel
- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel
- Documentação fotográfica

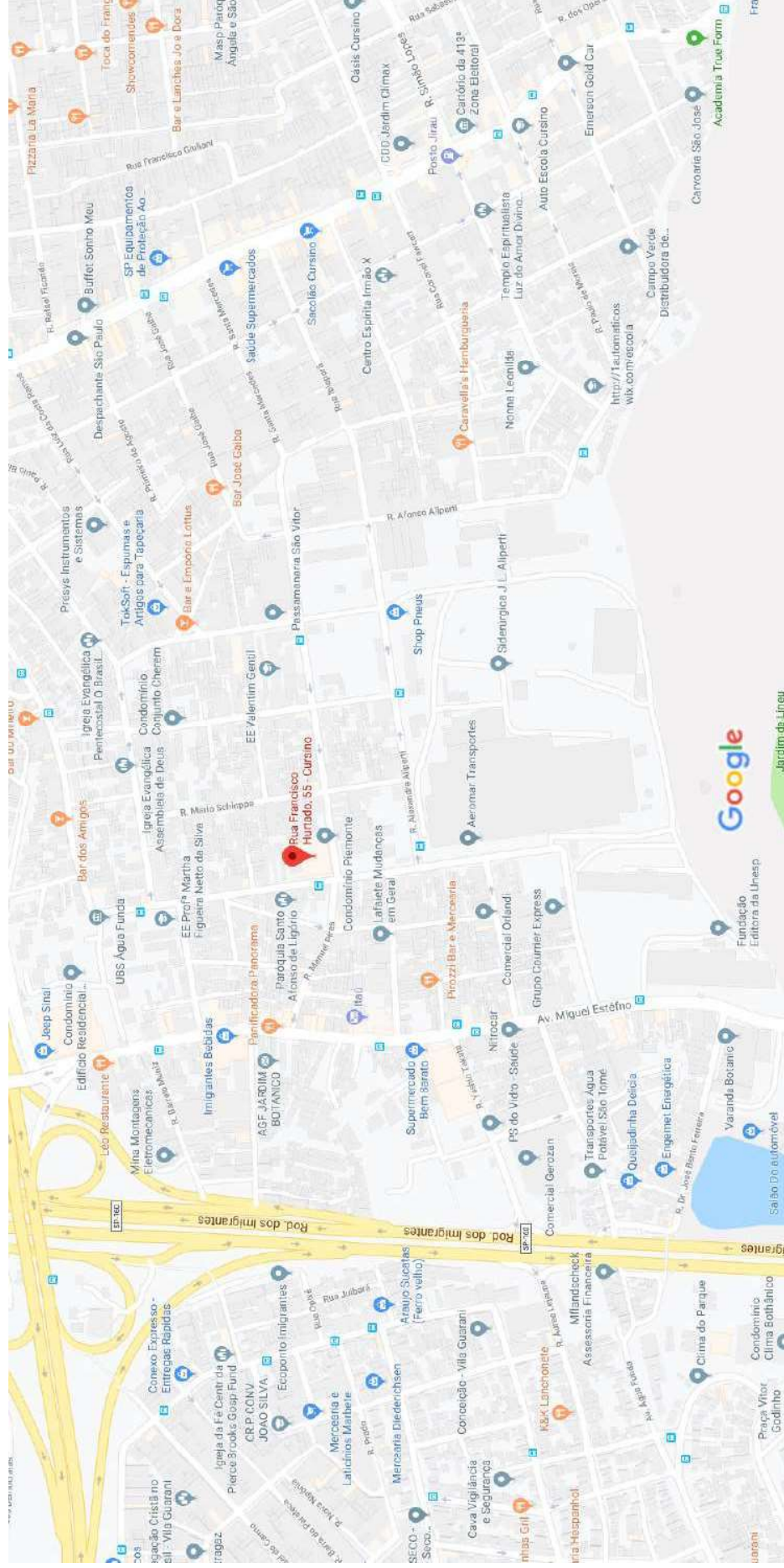
São Paulo, 07 de julho de 2019

Jalil Antar Saad

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070  
99916-8233  
[jalilsaad@uol.com.br](mailto:jalilsaad@uol.com.br)

18

# Google Maps R. Francisco Hurtado, 55 - Cursino



Dados do mapa ©2019 Google

100 m

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

**Cadastro do Imóvel: 048.124.0266-2**

**Local do Imóvel:**

R FRANCISCO HURTADO, 55 - AP 31  
AGUA FUNDA ED CAMELIA/TORRE 2 CEP 04156-040  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R FRANCISCO HURTADO, 55 - AP 31  
AGUA FUNDA ED CAMELIA/TORRE 2 CEP 04156-040

**Contribuinte(s):**

CPF 262.329.818-12 ELIANE DE MORAES DIAS  
CPF 228.903.758-38 JAQUELINE APARECIDA TAVARES DIAS

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	3.358	Testada (m):	52,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0044
Área total (m²):	3.358		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	103	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.376	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2010		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	1.218,00
- da construção:	1.607,00

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

- da área incorporada:	25.933,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	153.935,00
Base de cálculo do IPTU:	179.868,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/10/2019, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 07/07/2019  
**Número do Documento:** 2.2019.001388667-7  
**Solicitante:** JALIL HADIB SAAD (CPF 021.200.388-72)



# JALIL ANTAR SAAD

Engenheiro Civil  
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05657-070  
99916-8233  
[jalilsaad@uol.com.br](mailto:jalilsaad@uol.com.br)

# JALIL ANTAR SAAD

Engenheiro Civil  
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05657-070  
99916-8233

[jalilsaad@uol.com.br](mailto:jalilsaad@uol.com.br)

# JALIL ANTAR SAAD

Engenheiro Civil  
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05657-070  
99916-8233  
[jalilsaad@uol.com.br](mailto:jalilsaad@uol.com.br)

# JALIL ANTAR SAAD

Engenheiro Civil  
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05657-070  
99916-8233

[jalilsaad@uol.com.br](mailto:jalilsaad@uol.com.br)



# JALIL ANTAR SAAD

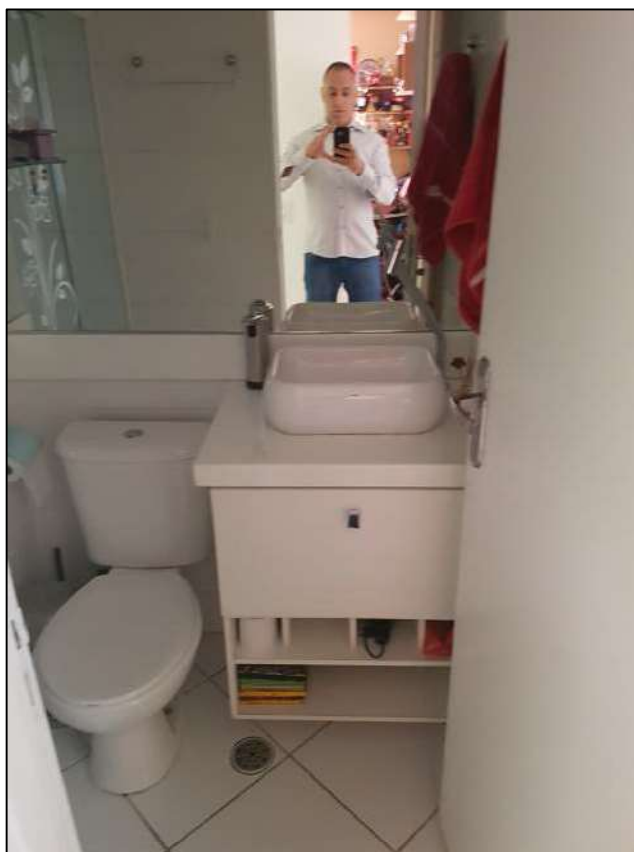
Engenheiro Civil  
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05657-070  
99916-8233  
[jalilsaad@uol.com.br](mailto:jalilsaad@uol.com.br)

## JALIL ANTAR SAAD

Engenheiro Civil  
CREA 5060650760

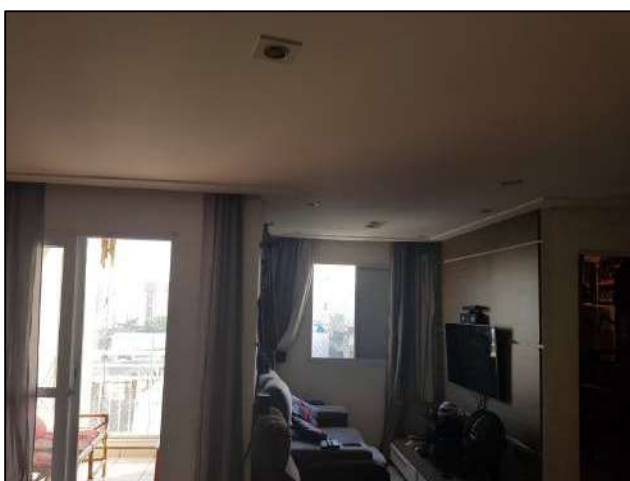
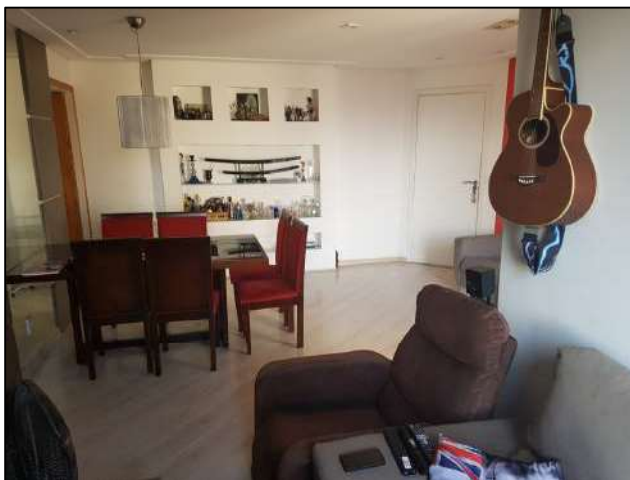


Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05657-070  
99916-8233

[jalilsaad@uol.com.br](mailto:jalilsaad@uol.com.br)

# JALIL ANTAR SAAD

Engenheiro Civil  
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05657-070  
99916-8233  
[jalilsaad@uol.com.br](mailto:jalilsaad@uol.com.br)

# JALIL ANTAR SAAD

Engenheiro Civil  
CREA 5060650760

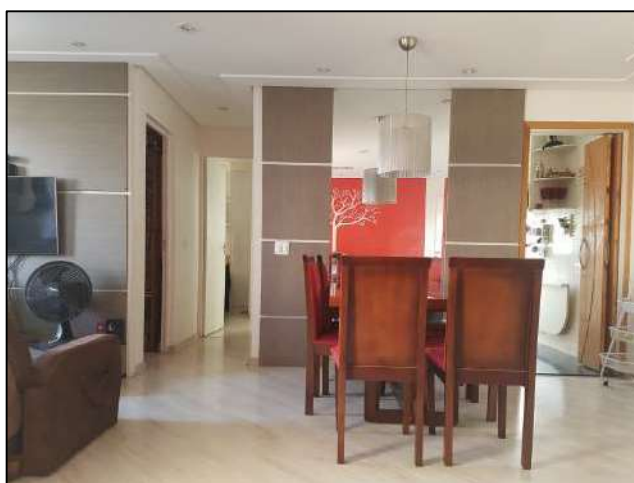


Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05657-070  
99916-8233  
[jalilsaad@uol.com.br](mailto:jalilsaad@uol.com.br)



# JALIL ANTAR SAAD

Engenheiro Civil  
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05657-070  
99916-8233

[jalilsaad@uol.com.br](mailto:jalilsaad@uol.com.br)

# JALIL ANTAR SAAD

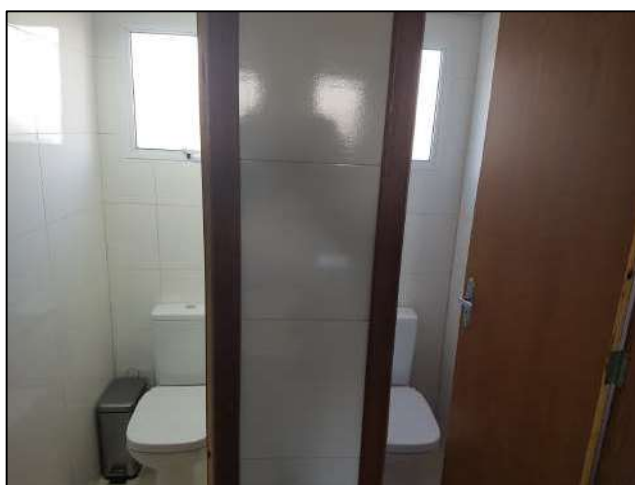
Engenheiro Civil  
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05657-070  
99916-8233  
[jalilsaad@uol.com.br](mailto:jalilsaad@uol.com.br)

# JALIL ANTAR SAAD

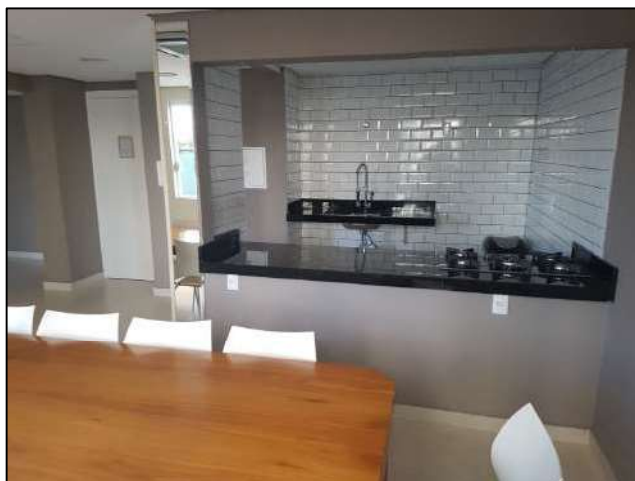
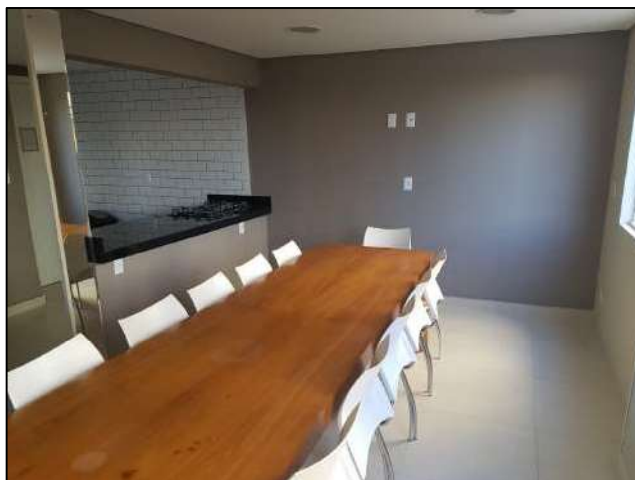
Engenheiro Civil  
CREA 5060650760





# JALIL ANTAR SAAD

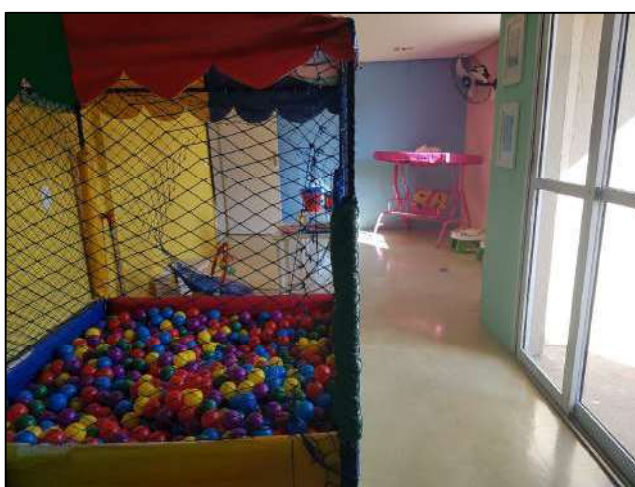
Engenheiro Civil  
CREA 5060650760





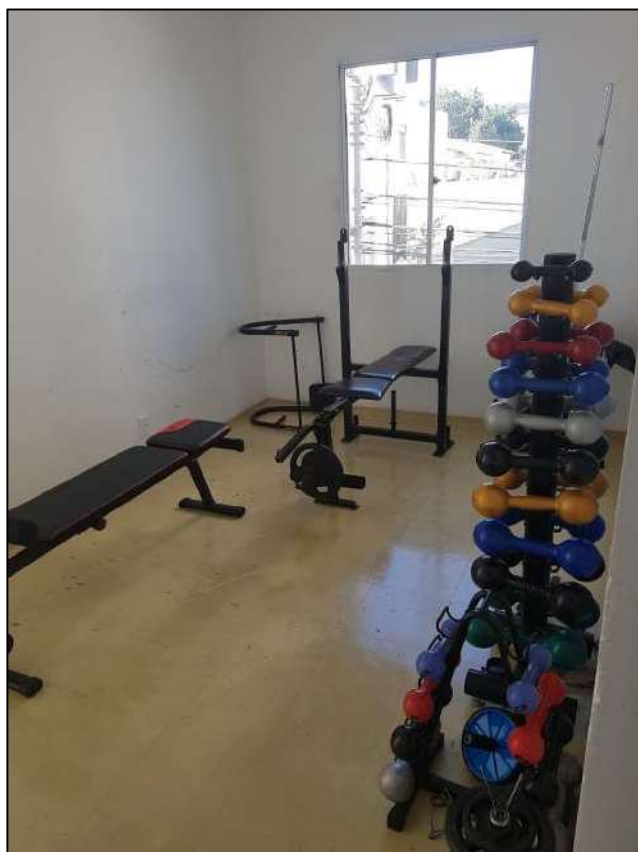
# JALIL ANTAR SAAD

Engenheiro Civil  
CREA 5060650760



# JALIL ANTAR SAAD

Engenheiro Civil  
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05657-070  
99916-8233

[jalilsaad@uol.com.br](mailto:jalilsaad@uol.com.br)

# JALIL ANTAR SAAD

Engenheiro Civil  
CREA 5060650760



## JALIL ANTAR SAAD

Engenheiro Civil  
CREA 5060650760

