

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 14ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro

Processo nº 0012117-90.2018..8.26.0002

Jalil Habib Saad, engenheiro, CREA 20700, perito judicial nomeado nos autos da ação de Cumprimento de Sentença – Direitos / Deveres do Condômino, proposta pelo Condomínio Edifício Barão de Alfenas em face de Paulina Vieira da Silva, tendo concluído as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, mui respeitosamente a Vossa Excelência, apresentar a conclusão a que chegou, consubstanciada no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

PRELIMINARES

Trata-se de uma ação de Cumprimento de Sentença – Direitos / Deveres do Condômino, proposta pelo Condomínio Edifício Barão de Alfenas em face de Paulina Vieira da Silva, visando a cobrança das despesas condominiais.

À fls. 213, foi o signatário honrado com a nomeação de perito, a fim de proceder à avaliação do imóvel penhorado conforme termo de fls. 179, objeto da matrícula nº 263.949 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 194).

Há várias espécies de valor, tais como: econômico, potencial, de mercado, legal, de indenização, de especulação, de direito, de custo, de seguro, de locação, de venda forçada, histórico, 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.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

VISTORIA

Da região e do local do imóvel

O imóvel avaliando refere-se ao apartamento nº 131, localizado no 13º andar do Edifício Barão de Alfenas, à Rua Dauro Cavallaro, nº 258, esquina da Rua Barão de Monte Mor, no quarteirão completado pela Rua Barão de Campos Gerais, Barão de Melgaço, Travessa Barão de Iguatemi e Av. Duquesa de Goiás, 30º Subdistrito – Ibirapuera, perímetro urbano de São Paulo, conforme configurado no mapa juntado como anexo.

Essa posição corresponde à Quadra 059 do Setor 300 dos mapas fiscais da municipalidade. Pela Lei de Zoneamento, o bairro se insere em zona de uso misto, onde se exige lote de terreno com área mínima de 125,00m², frente mínima de 5,00m, recuo mínimo de frente e de fundo de 5,00m, taxa de ocupação máxima de 50% e coeficiente de aproveitamento de 1 (uma) vez a área do terreno.

As características da região são por demais conhecidas, dispensando exposição mais aprofundada, bastando lembrar que o imóvel se insere em região de prédios residenciais de bom padrão construtivo e ocupação predominantemente residencial, com supermercados, agências bancárias, comércio diversificado, academia de ginástica, lojas Kalunga, hospital, creche, posto de saúde, postos de serviços, concessionárias de veículos, faculdades e demais estabelecimentos e prestadores de serviços de interesse à coletividade, inclusive várias linhas de ônibus que transportam passageiros a outros bairros e ao centro da cidade e vice-versa.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Sabidamente, na região predominam imóveis erigidos em terrenos com frentes entre 20m e 30m, profundidade mínima e máxima de aproveitamento eficiente variando entre de 30m a 50m.

O imóvel dista poucos metros da avenida marginal direita do Rio Pinheiros – sentido Santo Amaro e está bem próximo à conhecida Ponte do Morumbi.

Tratando-se de zona de incorporação, para efeito de homogeneização dos elementos pesquisados, a profundidade máxima de aproveitamento eficiente pode ir até 3 vezes a testada do lote.

Do Condomínio Edifício Barão de Alfenas

O Condomínio Edifício Barão de Alfenas, de uso estritamente residencial, está implantado em terreno plano, com 1.091,00m² e 48,55m de frente; possui relevo plano, ao nível dos logradouros de sua situação e aparenta ser seco e firme para receber construção de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais.

Integra o empreendimento uma torre com 14 (quatorze) pavimentos superiores, 2 apartamentos por andar, servidos por 2 elevadores SUR; 27 vagas de estacionamento de uso dos condôminos se situam no pátio do pavimento térreo, à céu aberto.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Fachadas atendendo a projeto arquitetônico simples, com pintura a têmpera batida sobre massa raspada, pouca versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades, dispostas em lajes de proporções médias; hall social de tamanho reduzido, mas com elementos decorativos de qualidade, salão de festas e disponibilidade para conexão e recepção de TV a cabo; áreas externas sem tratamento paisagístico, O condomínio conta diuturnamente com sistema eletrônico de vigilância e segurança, está em bom estado de conservação e aparenta idade de 20 anos.

Do apartamento nº 131

Contribuinte municipal: 300.059.0172-0

Inicialmente consigne-se que, dada a ausência dos seus ocupantes, o perito não logrou adentrar o apartamento nº 131, objeto da ação, para vistoriá-lo; entretanto, com o auxílio do zelador Sr. Jorge, visitou a unidade nº 111, com as mesmas características construtivas do avaliando, a saber: possui sala com varanda, 2 (dois) dormitórios simples, banheiro social e área de serviço; pisos de lajotas cerâmicas, paredes pintadas à sobre massa corrida, sobrepr revesti mento de azulejos nas áreas laváveis, instalações elétricas e hidráulicas econômicas, com número mínimo de interruptores e tomadas, e instalações somente de água fria, com louças sanitárias e seus componentes comuns e de padrão comercial; bom estado de conservação.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

De acordo com a matrícula nº 263.949 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o apartamento possui a área útil de 64,290m², área comum de 51,075m², totalizando 115,365m² de área construída, correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns do condomínio a fração ideal de 3,28953%, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga em lugar indeterminado na garagem coletiva, localizada no andar térreo do edifício, em área descoberta, com auxílio de manobrista, a qual corresponde 1/27 do todo da garagem.

VALOR DO IMÓVEL

Dois são os métodos clássicos para determinar o valor de um imóvel, a saber:

Método Comparativo Direto

Para determinar-se o valor de um imóvel pelo Método Comparativo Direto, é necessário atentar para alguns aspectos fundamentais que a questão encerra. A esse respeito, como bem pondera o engº Eduardo Camargo Fidelis, 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.

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

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

- 1) que os elementos comparativos 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 avaliação de um apartamento consideraremos, como comparativo somente outros apartamentos, e nunca casas, lojas, 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 limitar as dimensões dos comparativos válidas desde a metade até o dobro da área; devem possuir também, características de forma equivalentes às do caso; e
- 5) que o número de comparativos efetivamente utilizados seja, no mínimo, igual a 6 (seis).

Pois bem, pesquisamos nas proximidades e nas imobiliárias, e como não conseguimos reunir ofertas que preenchessem todas as condições acima expostas, prudentemente vamos desprezar o emprego do Método Comparativo Direto na presente avaliação, a fim de evitar resultado distorcido da realidade imobiliária.

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Método do Custo de Reprodução

Por esse método, o valor do imóvel é obtido da soma dos valores atribuídos ao terreno e às construções, fazendo incidir no cálculo o correspondente fator de comercialização.

Valor do Terreno

O terreno será avaliado pelo método comparativo de dados de mercado, seguindo-se as recomendações estabelecidas nas Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e Normas elaboradas pela Comissão de Peritos nomeada pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública e Acidentes do Trabalho, através da Portaria CAJUFA nº 01/2003 nas quais, para efeito de homogeneização das amostras comparativas para efeito de apuração do preço unitário do terreno, 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.

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

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:

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

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}): 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 vezes a testada.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

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

(Fp) e a de referência (Fr), através da seguinte expressão:

$$Vt = At \times Vu \times Cf, \text{ onde:}$$

$$Cf = (Fp / Fr)^{0,25}, \text{ dentro dos limites } Fr / 2 \text{ e } 2 Fr$$

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 as suas características, o valor da fração ideal do terreno que cabe à unidade avalianda será dado pela seguinte fórmula:

$$Vt = (S \times A)^{m2} \times ft \times fp \times fc \times fe \times Vu, \text{ onde:}$$

Vt = valor procurado da fração ideal do terreno

S = fração ideal do terreno = 3,28953% (matrícula)

A = área total do terreno ocupado pelo condomínio = 1.091,00m² (IPTU)

ft = fator testada = 1,189 (testada = 48,55m – IPTU)

fp = fator profundidade = 1,000

fc = fator condomínio = 1,30

Fe = fator esquina = 1,15

Vu = preço unitário básico do terreno

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Para a apuração do preço unitário básico do terreno (V_u), 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 geo-econômica 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).

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 as 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).

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Pois bem, a par dessa regra, pesquisamos na região e logramos vários elementos comparativos que servem para o fim colimado. Procedendo-se, então, à homogeneização dos elementos coletados, o preço unitário básico do terreno, no local da avaliação, resulta em **R\$ 3.683,00/m2**, conforme demonstrativo abaixo:

Amostra nº 01

Av. Morumbi, próximo à Rua Heitor Portugal - IF = $(901 + 691) / 2 = 796$

Terreno: 9m x 20m = 180,00m².

Preço R\$ 600.000,00

Informação: Av. do Imigrante Japonês, 188

$Vu = (600.000 \times 0,9) / 180 \times 650 / 796 \times 1,027 \times 1,118$

$Vu = \underline{\underline{R\$ 2.813,00/m^2}}$

Amostra nº 02

Rua Silvio Tramontano, com construção aproveitável – IF = 714

Terreno: 12,00m = 240,00m².

Casa com sala, 2 dormitórios, banheiro, quarto e WC de empregada, área de serviços, garagem,

100,00m² de área construída, regular estado de conservação, idade entre 30 e 40 anos.

Preço: R\$ 880.000,00

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Informação: Rua Roque Petroni Júnior, 1089

$$Vc = 100 \times 1,560 \times 1.369,85 \times 0,546 = R\$ 116.678,00.$$

$$Vu = [(880.000 \times 0,9) - 116.678] / 240 \times 650 / 714 \times 1,093 \times 1,118$$

$$Vu = \underline{R\$ 3.130,00/m^2}$$

Amostra nº 03

Av. Morumbi, altura do nº 6.700 - IF = $(901 + 691) / 2 = 796$

Terreno: 12m = 384,00m².

Preço R\$ 2.000.000,00

Informação: Av. Giovanni Gronchi, 4020

$$Vu = (2.000.000 \times 0,9) / 384 \times 650 / 796 \times 0,955 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{R\$ 3.655,00/m^2}$$

Amostra nº 04

Av. Morumbi, próximo à Rua Euvaldo Lodi - IF = $(901 + 691) / 2 = 796$

Terreno: 13m = 299,00m².

Preço R\$ 1.500.000,00

Informação: Av. Giovanni Gronchi, 4020

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

$$Vu = (1.500.000 \times 0,9) / 299 \times 650 / 796 \times 0,937 \times 1,043$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 3.603,00/m}^2}.$$

Amostra nº 05

Av. Morumbi, próximo à Rua Leonor Quadros - IF = $(901 + 691) / 2 = 796$

Terreno: 60m = 2.000,00m².

Preço R\$ 6.000,00/m²

Informação: Rua Mal. Hastimphilo de Moura, 233

$$Vu = (6.000 \times 0,9) \times 650 / 796 \times 0,841 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 3.708,00/m}^2}.$$

Amostra nº 06

Av. Morumbi, próximo à Rua Eduardo Saigh Filho - IF = $(901 + 691) / 2 = 796$

Terreno: 20m = 2.000,00m².

Preço R\$ 7.000,00/m²

Informação: Rua Mal. Hastimphilo de Moura, 233

$$Vu = (7.000 \times 0,9) \times 650 / 796 \times 0,841 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 4.327,00/m}^2}$$

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Amostra nº 07

Av. Morumbi, próximo à Rua Colégio Pio XII - IF = $(901 + 691) / 2 = 796$

Terreno: 30m = 1.200,00m².

Preço R\$ 6.500,00/m²

Informação: Rua Mal. Hastimphilo de Moura, 233

$$Vu = (6.500 \times 0,9) \times 650 / 796 \times 0,841 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 4.017,00/m}^2}$$

Amostra nº 08

Rua Baltazar Fernandes, próximo à Rua Jurubatuba, construções desprezíveis

$$IF = (754 + 804) / 2 = 779$$

Terreno: 20,00m x 30,00m = 600,00m².

Preço: R\$ 4.000.000,00

Informação: Av . Roque Petroni Júnior, 525

$$Vu = (4.000.000 \times 0,9) / 600 \times 650 / 779 \times 0,841 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 4.210,00/m}^2}$$

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Resumo e Conclusão

Amostra nº 01 = R\$ 2.813,00/m²

Amostra nº 02 = R\$ 3.130,00/m²

Amostra nº 03 = R\$ 3.655,00/m²

Amostra nº 04 = R\$ 3.603,00/m²

Amostra nº 05 = R\$ 3.708,00/m²

Amostra nº 06 = R\$ 4.327,00/m²

Amostra nº 07 = R\$ 4.017,00/m²

Amostra nº 08 = R\$ 4.210,00/m²

Média aritmética = 3.683,00/m²

+ 30% = R\$ 4.787,90/m²

- 30% = R\$ 2.578,10/m²

Não havendo na amostragem nenhum elemento discrepante, o preço unitário básico do terreno

(Vu) coincide com a média aritmética dos valores acima alcançados, ou seja:

Vu = preço unitário básico do terreno = R\$ 3.683,00/m²

Portanto, com o preço unitário básico de R\$ 3.683,00/m², o valor da fração ideal do terreno resulta:

$S = (3,28953\% \times 1.091,00\text{m}^2) \times 1,189 \times 1,000 \times 1,30 \times 1,15 \times \text{R\$ } 3.683,00/\text{m}^2$

Valor da fração ideal do terreno: R\$ 234.954,00

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Valor das construções

Face o seu tipo, as suas dependências e os seus acabamentos, as construções devem ser tipificadas no padrão superior do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” elaborado pelo IBAPE/SP. Considerando a idade aparente e as características intrínsecas do prédio e do apartamento, o valor das construções será determinado pela seguinte fórmula:

$$Vc = A \times 2,406 \times R8N \times Cd, \text{ onde:}$$

Vc = valor procurado das construções

A = área construída = 115,365m²

R8N = unitário básico = R\$ 1.345,45/m² (estimado para a data do laudo)

Cd = coeficiente de depreciação física = 0,602 (20 anos)

Portanto, substituindo-se as letras pelos números na fórmula preceituada, o valor das construções resulta em:

$$Vc = 115,365m^2 \times 1,926 \times R\$ 1.345,45/m^2 \times 0,602$$

Valor das construções = R\$ 179.968,00

Valor do imóvel

Reunindo os valores atribuídos ao terreno e às construções, o valor do imóvel resulta igual a:

$$VI = (R\$ 234.954,00 + R\$ 179.968,00)$$

VI = R\$ 414.922,00

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Conclusão

Considerando então:

- os aspectos intrínsecos do condomínio: terreno (topografia, medidas lineares e área), sobretudo a infraestrutura de que dispõe; as características construtivas e de acabamento das construções, o seu estado de conservação e a sua idade aparente;
- as características construtivas e de acabamento do apartamento objeto da ação, informadas pelo zelador do condomínio;
- a localização e as características do logradouro de situação;
- a exclusão do método comparativo e a adoção do método do custo;
- as ofertas registradas nas imobiliárias, acerca do preço do m2 básico do terreno;
- a idoneidade das informações prestadas pelas imobiliárias; e
- a classificação dada às construções, face o estudo do IBAPE;

o valor do apartamento nº 131, localizado no 13º andar do Edifício Barão de Alfenas, situado à Rua Dauro Cavallaro nº 258, esquina da Rua Barão de Monte Mor, 30ª Subdistrito – Ibirapuera, objeto da matrícula nº 263.949 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado conforme r. decisão de fls. 179, fica estimado em **R\$ 415.000,00** (quatrocentos e quinze mil reais), em números redondos.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

ENCERRAMENTO

Damos por encerrado o LAUDO DE AVALIAÇÃO, que se compõe de 19 (dezenove) folhas escritas e assinadas digitalmente no anverso,

Anexos

Localização do imóvel

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

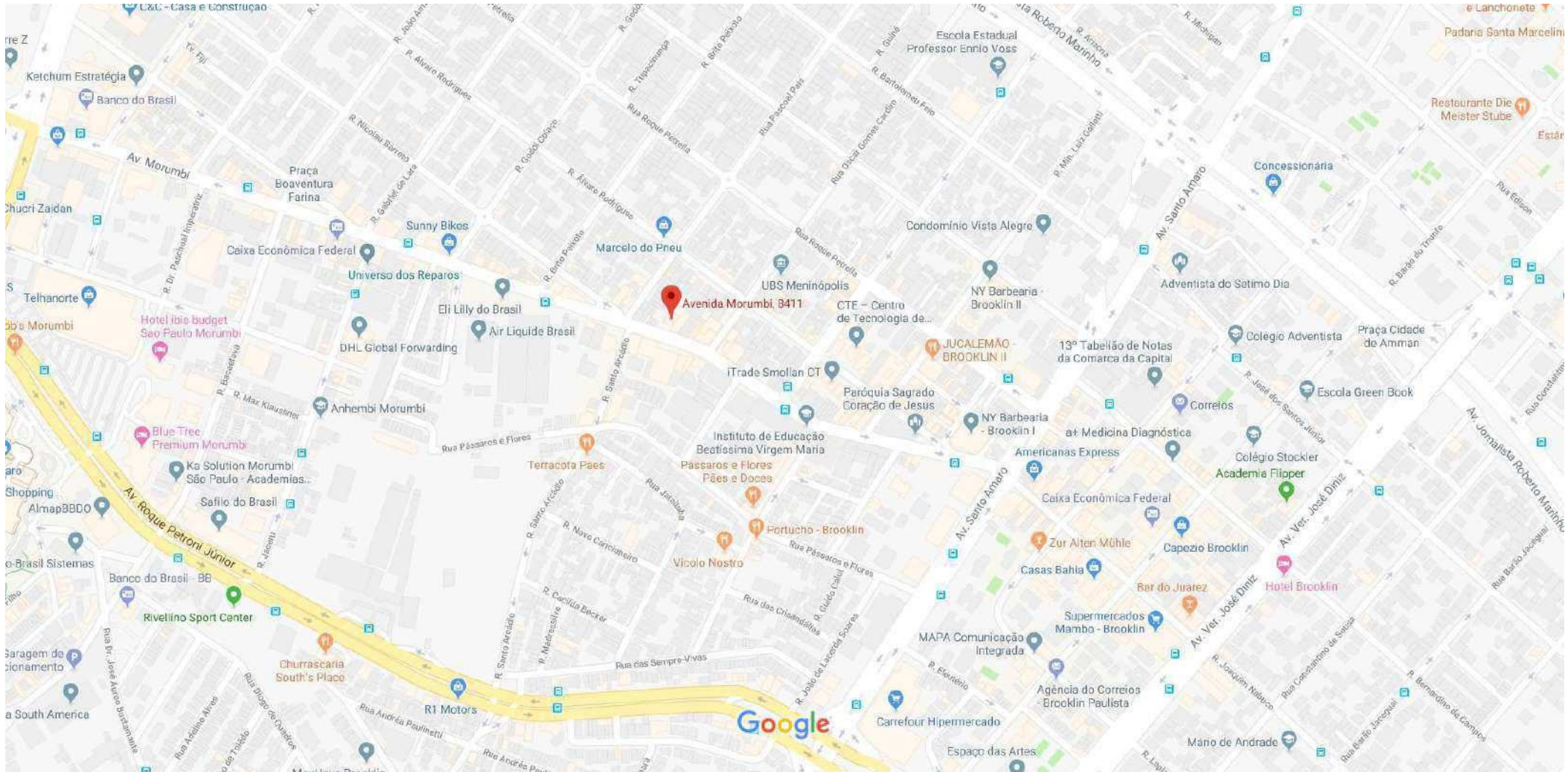
Documentação fotográfica

São Paulo, 05 de maio de 2019

Jalil Habib Saad



Av. Morumbi, 8411 - Vila Cordeiro



Dados do mapa ©2018 Google 100 m

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAILL HABIL SAAD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/05/2019 às 17:23, sob o número WSTA19702574951. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012117-90.2018.8.26.0002 e código 934269E.

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 300.059.0172-0

Local do Imóvel:

R DAURO CAVALLARO, 258 - AP 131 E BOX
ED ALFENAS CEP 05686-040
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DAURO CAVALLARO, 258 - AP 131 E BOX
ED ALFENAS CEP 05686-040

Contribuinte(s):

CNPJ 61.684.551/0001-06 HASPA HABITACAO SAO PAULO IMOBILIARIA S/A

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	612	Testada (m):	48,55
Área não incorporada (m²):	479	Fração ideal:	0,0370
Área total (m²):	1.091		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	130	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	153	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1984		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.735,00
- da construção:	2.139,00

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

- da área incorporada:	78.410,00
- da área não incorporada:	61.370,00
- da construção:	175.185,00
Base de cálculo do IPTU:	314.965,00

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 21/07/2019, em

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

Data de Emissão: 22/04/2019
Número do Documento: 2.2019.000825867-1
Solicitante: JALIL HADIB SAAD (CPF 021.200.388-72)

JALIL HABIB SAAD
Engenheiro - CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, CEP 05657- 070
55 11 97346-7406; 3758-2284
jhspericias@hotmail.com; jhspericias@jallas.com.br

JALIL HABIB SAAD
Engenheiro - CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



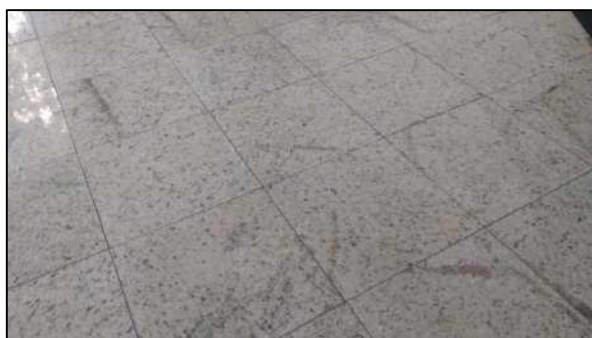
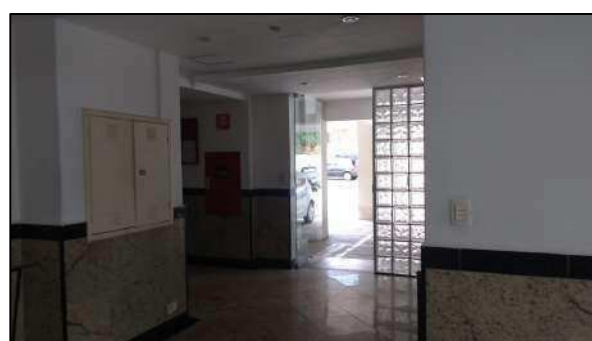
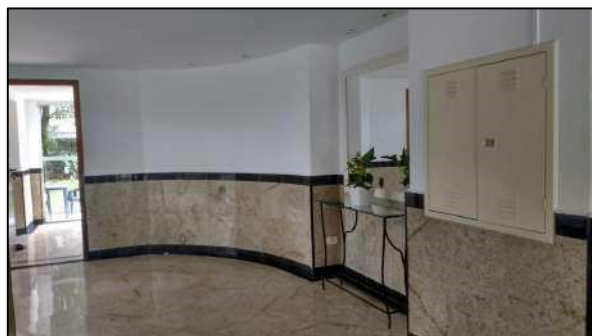
Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, CEP 05657- 070
55 11 97346-7406; 3758-2284
jhspericias@hotmail.com; jhspericias@jallas.com.br

JALIL HABIB SAAD
Engenheiro - CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, CEP 05657- 070
55 11 97346-7406; 3758-2284
jhspericias@hotmail.com; jhspericias@jallas.com.br

JALIL HABIB SAAD
Engenheiro - CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, CEP 05657- 070
55 11 97346-7406; 3758-2284
jhspericias@hotmail.com; jhspericias@jallas.com.br

JALIL HABIB SAAD
Engenheiro - CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, CEP 05657- 070
55 11 97346-7406; 3758-2284
jhspericias@hotmail.com; jhspericias@jallas.com.br

JALIL HABIB SAAD
Engenheiro - CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



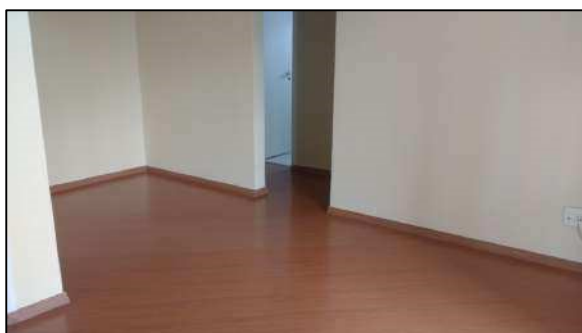
Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, CEP 05657- 070
55 11 97346-7406; 3758-2284
jhspericias@hotmail.com; jhspericias@jallas.com.br

JALIL HABIB SAAD
Engenheiro – CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, CEP 05657- 070
55 11 97346-7406; 3758-2284
jhspericias@hotmail.com; jhspericias@jallas.com.br

JALIL HABIB SAAD
Engenheiro - CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, CEP 05657- 070
55 11 97346-7406; 3758-2284
jhspericias@hotmail.com; jhspericias@jallas.com.br

JALIL HABIB SAAD
Engenheiro - CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, CEP 05657- 070
55 11 97346-7406; 3758-2284
jhspericias@hotmail.com; jhspericias@jallas.com.br

JALIL HABIB SAAD
Engenheiro - CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, CEP 05657- 070
55 11 97346-7406; 3758-2284
jhspericias@hotmail.com; jhspericias@jallas.com.br

JALIL HABIB SAAD
Engenheiro - CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, CEP 05657- 070
55 11 97346-7406; 3758-2284
jhspericias@hotmail.com; jhspericias@jallas.com.br