

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

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa

Processo nº 1001395-76.2015.2015.8.26.0004

Jalil Habib Saad, engenheiro - CREA 20700, perito judicial nomeado nos autos da ação de Procedimento Comum Cível – Condomínio, proposta por Eliana Lucia da Cruz contra Eder Batista da Cruz e outro, tendo concluído todas 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 Procedimento Comum Cível – Condomínio, proposta por Eliana Lucia da Cruz contra Eder Batista da Cruz e Rosa Maria Policicio.

À fls. 169, foi o signatário honrado com a nomeação de perito, para proceder à avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 128.167 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Existem várias espécies de valor, destacando-se as seguintes: 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**

A perícia teve início às 15h00min do dia 27 de junho de 2019. Os trabalhos de vistoria do imóvel foram acompanhados pela autora e pelos requeridos, sem a presença dos respectivos patronos.

**Do local e da região**

O imóvel se situa à Rua José Cândido Freire, nº 351, esquina da Rua Dona Herminda Borba Attuy, no quarteirão completado pela Av. Gal. Charles De Gaulle e Rua Abraham Lincoln, antiga Rua Vinte e Três, esquina com a Rua Cinquenta e Dois, lote nº 1 da quadra nº 32 do Parque São Domingos, 31º Subdistrito – Pirituba, perímetro urbano de São Paulo, conforme configurado no mapa anexo. Essa posição corresponde à quadra 076 do setor 0078 dos mapas fiscais da municipalidade.

Pela Lei de Zoneamento, o ponto se insere em zona de uso predominantemente residencial de baixa densidade demográfica, onde é permitido lote de terreno com área mínima de 125,00m<sup>2</sup>, 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 ruas para as quais o imóvel entesta são asfaltadas, dispõem de todos os melhoramentos públicos e servidas pelos serviços urbanos essenciais, com unidades de padrão médio, superior e fino.

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

Nas proximidades do imóvel, há comércio varejista de gêneros de primeira necessidade, além de linhas regulares de ônibus que transportam passageiros ao centro da cidade e a outros bairros, e vice-versa. A região conta, também, com hospitais, posto de saúde, creches e escolas públicas.

Pelas suas características de uso e ocupação do solo, o logradouro está inserido na 4ª região geo-econômica, de acordo com a classificação estabelecida pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, sendo fixados os seguintes parâmetros para efeito dos fatores de testada e profundidade: R = 10,00m; Mi = 25,00m; Ma = 40,00m.

**Do imóvel**

Imóvel residencial, lançado pela prefeitura no cadastro de contribuintes sob nº 078.076.0001-2.

**Construção**

Casa assobradada – *pavimento térreo: abaixo do nível da Rua José Cândido Freire; pavimento superior: ao nível da Rua Dona Herminda Borba Attuy* - aparentando idade de 30 anos, erigida nos fundos e encostada na divisa lateral esquerda do lote (observador na Rua José Cândido Freire) e recuada do alinhamento predial da Rua Dona Herminda Borba Attuy; estrutura mista de alvenaria e concreto, fachadas revestidas com massa raspada, pintura à látex, caixilhos de alumínio, porta de madeira, forro de laje e cobertura de telhas de barro; pavimento abaixo do

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

nível da Rua José Cândido Freire, com saleta, 2 dormitórios, garage para 2 ou 3 veículos pequenos de passeio, paredes lisas e pintura à látex, pisos de cerâmica na saleta e no dormitório frontal e tacos no outro dormitório, estado de conservação sofrível (infiltração e umidade nas paredes) e escada de concreto interligando os dois pavimentos; pavimento ao nível da Rua Dona Herminda Borba Attuy: com sala, lavanderia, suíte com varanda, um dormitório simples, 2 (dois) banheiros; pisos de tacos nos cômodos “secos”, de cerâmica nas áreas laváveis, paredes lisas com pintura à látex, sobrerrevestidas de azulejos nos boxes e até 1,60m nas paredes da lavanderia, paredes da cozinha sem revestimento de azulejos; externamente, quintal com espaço para a guarda de 8 (oito) veículos de pequeno porte, sendo 4 com cobertura e 4 a céu aberto; instalações elétricas e hidráulicas completas, somente água fria, materiais de padrão comercial. Consta da matrícula que a construção acima descrita encerra a área de 199,29m<sup>2</sup>.

Terreno

O terreno apresenta suave declive (observador na Rua José Cândido Freire), aparenta ser seco e firme para receber construção de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais. De acordo com a matrícula de fls. 12, possui a área de 361, 50m<sup>2</sup> e as seguintes medidas lineares, de interesse à avaliação:

Frente = 13,21m

Profundidade equivalente = 27,3656m.

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

**VALOR DO IMÓVEL**

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

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 vigentes permitem a utilização ou cotejo, segundo os elementos do caso focalizado.*

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 uma casa devemos considerar, como comparativos, somente casas, e nunca apartamentos, conjuntos comerciais, lojas, salas, etc.;

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

- 3) que os elementos comparativos se situem, necessariamente, nas proximidades e na mesma região geo-econômica 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).

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

Método do Custo de Reprodução

Por esse método, o valor do imóvel é obtido apurando-se o valor do terreno, o valor das construções e o correspondente fator de comercialização.

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

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) e na NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), 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 dos limites mínimo e máximo das profundidades estabelecidas para a região geo-econômica, 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.

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

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 Pma):

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

\* para a área projetada contida no segundo trecho (entre Pma e 2 Pma):

$$\text{Fator} = (\text{Pma} / 2 \text{ Pma})^{0,50}$$

\* para a área projetada contida no terceiro trecho (acima de 2 Pma):

$$\text{Fator} = (\text{Pma} / 3 \text{ Pma})^{0,50}$$

Obs.: área projetada = frente projetada x profundidade equivalente

g) Nas regiões de incorporação, Pma poderá ir até 3 vezes a testada.

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:

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

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

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

j) A unificação dos lotes para fins avaliatórios, objetivando adequação ao mercado, deverá ser justificada e fundamentada.

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

No caso vertente, face às suas características, o valor do terreno será obtido pela fórmula abaixo:

$$Vt = At \times Ft \times Fp \times FT \times Vu, \text{ onde:}$$

Vt = valor procurado do terreno

At = área do terreno = 361,50m<sup>2</sup>

Ft = fator testada = 1,072

Fp = fator profundidade = 1,000

FT = fator topografia = 0,95

Vu = preço unitário básico do terreno

Para a apuração do unitário básico do terreno (Vu), as normas recomendam que se proceda à pesquisa de ofertas situadas nas proximidades e na mesma região geo-econômica, com idênticas características de uso e ocupação do solo 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.

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

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).

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\$ 1.797,00/m<sup>2</sup>**, conforme demonstrativo abaixo:

Amostra nº 01

Local: Rua Dona Herminda Borba Attuy - IF =  $(365 + 346) / 2 = 355,50$

Terreno: 10m = 300,00m<sup>2</sup>

Construção muito antiga, sem valor comercial.

Preço: R\$ 730.000,00

Informação: Rua Abraham Lincoln, 593.

$Vu = (730.000 \times 0,9) / 300 \times 370 / 355,50 \times 1,000 \times 1,000$

$Vu = \underline{\underline{R\$ 2.279,00/m^2}}$

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

Amostra nº 02

Local: Rua Dirceu de Almeida – IF =  $(361 + 360) / 2 = 360,50$

Terreno:  $5,00\text{m} \times 30,00\text{m} = 150,00\text{m}^2$

Casa, 120m<sup>2</sup>, 2 salas, 2 dormitórios, banheiro, 1 vaga, regular estado, idade 40 anos.

Preço: R\$ 360.000,00.

Informação: Av. do Anastácio, 437

$V_c = 120 \times 1,386 \times 1.401,56 \times 0,546 = \text{R\$ } 127.277,00$

$V_u = [(360.000 \times 0,9) - 127.277] / 150 \times 370 / 360,50 \times 1,189 \times 1,000.$

$V_u = \underline{\text{R\$ } 1.598,00/\text{m}^2}$

Amostra nº 03

Local: Rua Homero Sales – IF =  $(362 + 341) / 2 = 351,50$

Terreno:  $7,50\text{m} = 340,00\text{m}^2$

Casa, 140m<sup>2</sup>, 2 salas, 2 dormitórios, 2 banheiros, 1 vaga, regular estado, idade 30 anos.

Preço: R\$ 860.000,00

Informação: Rua Fábio de Almeida Magalhães, 241.

$V_c = 140 \times 1,560 \times 1.401,56 \times 0,636 = \text{R\$ } 194.680,00.$

$V_u = [(860.000 \times 0,9) - 194.680] / 340 \times 370 / 351,50 \times 1,075 \times 1,065.$

$V_u = \underline{\text{R\$ } 2.053,00/\text{m}^2}$

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

Amostra nº 04

Local: Rua João Pássaro – IF =  $(352 + 345) / 2 = 348,50$

Terreno: 12m = 360,00m<sup>2</sup>

Construção sem valor comercial.

Preço: R\$ 580.000,00

Informação: Rua Luis Elias Attiê, 340

$Vu = (580.000 \times 0,9) / 360 \times 370 / 348,50 \times 0,955 \times 1,000$

$Vu = \underline{\text{R\$ 1.470,00/m}^2}$

Amostra nº 05

Local: Rua Emílio Colella – IF =  $(377 + 350) / 2 = 363,50$

Terreno: 6,00m = 240,00m<sup>2</sup>

Construção velha, sem valor comercial.

Preço: R\$ 370.000,00

Informação: Rua Brigadeiro Henrique Fontenelle, 410

$Vu = (370.000 \times 0,9) / 240 \times 370 / 363,50 \times 1,136 \times 1,000$

$Vu = \underline{\text{R\$ 1.604,00/m}^2}$

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

Amostra nº 06

Local: Rua Roberto de Lamerais – IF =  $(353 + 329) / 2 = 341$

Terreno:  $10 \times 50 = 500,00\text{m}^2$

Casa, 110m<sup>2</sup>, sala, 3 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga, regular estado, 20 anos.

Preço: R\$ 1.280.000,00

Informação: Rua Emílio Collela, 385

$V_c = 150 \times 1,572 \times 1.401,56 \times 0,739 = \text{R\$ } 244.231,00$

$V_u = [(1.280.000 \times 0,9) - 244.231] / 500 \times 370 / 341 \times 1,000 \times 1,118$

$V_u = \underline{\text{R\$ } 2.202,00/\text{m}^2}$

Amostra nº 07

Local: Rua Severino Vilar Filho – IF =  $(334 + 353) / 2 = 343,50$

Terreno:  $13,00\text{m} = 450,00\text{m}^2$

Casa, 160m<sup>2</sup>, 2 salas, 3 dormitórios, 2 banheiros, 2 vagas, bom estado, 20 anos.

Preço: R\$ 1.000.000,00

Informação: Av. do Anastácio, 1871

$V_c = 160 \times 1,98 \times 1.401,56 \times 0,739 = \text{R\$ } 328.126,00$

$V_u = [(1.000.000 \times 0,9) - 328.126] / 450 \times 370 / 343,50 \times 0,937 \times 1,000$

$V_u = \underline{\text{R\$ } 1.283,00/\text{m}^2}$

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

Amostra nº 08

Local: Rua Brig. Henrique Fontenelle – IF =  $(407 + 299) / 2 = 353$

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

Construção velha, sem valor comercial.

Preço: R\$ 500.000,00

Informação: Av. do Anastácio, 1435

$Vu = (500.000 \times 0,9) / 250 \times 370 / 353 \times 1.000 \times 1.000$

$Vu = \underline{R\$ 1.887,00/m^2}$

Resumo

1 – R\$ 2.279,00/m<sup>2</sup>

2 – R\$ 1.598,00/m<sup>2</sup>

3 – R\$ 2.053,00/m<sup>2</sup>

4 – R\$ 1.470,00/m<sup>2</sup>

5 – R\$ 1.604,00/m<sup>2</sup>

6 – R\$ 2.202,00/m<sup>2</sup>

7 – R\$ 1.283,00/m<sup>2</sup>

8 – R\$ 1.887,00/m<sup>2</sup>

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

Conclusão

Soma = R\$ 14.376,00

Média aritmética = R\$ 1.797,00/m<sup>2</sup>

Limite superior = R\$ 2.336,10/m<sup>2</sup>

Limite inferior = R\$ 1.257,90/m<sup>2</sup>

Não havendo na amostragem elemento discrepante, o preço unitário básico do terreno coincide com a média aritmética dos valores acima alcançados, ou seja, **R\$ 1.797,00/m<sup>2</sup>**.

\*

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

$$Vt = 361,50m^2 \times 1,072 \times 1,000 \times 0,90 \times R\$ 1.797,00/m^2$$

**Valor do terreno: R\$ 626.749,00**

**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.

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

Face o seu tipo, acomodações e acabamento, a casa deve ser tipificada no padrão médio do citado estudo. Levando-se em consideração a depreciação física e funcional, sobretudo a decorrente da idade aparente e do estado de conservação, valor das construções resulta em:

$$V_c = (100 \times 1,560 \times 1.401,56 \times 0,470) + [(99,29 \times 1,560 \times 1.401,56 \times 0,470 \times 0,80)] / 3$$

**Valor das construções = R\$ 129.971,00**

**Valor do imóvel**

O valor do imóvel será obtido reunindo os valores atribuídos ao terreno e às construções, a saber:

$$V_i = R\$ 626.749,00 + R\$ 129.971,00$$

**Valor do imóvel = R\$ 756.720,00**

**Conclusão**

Considerando então:

- *as características do imóvel, sua localização e a ocupação da região;*
- *a adoção do método do custo de reprodução na avaliação do imóvel;*
- *as amostras que serviram de base à determinação do m2 do terreno;*

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

- *os fatores de ponderação empregados no tratamento dos elementos pesquisados;*
- *a classificação dada às construções, face o estudo do IBAPE; e*
- *o fator de obsolescência, devido ao estado de conservação e à idade aparente da construção,*

atribuímos ao imóvel situado à Rua José Cândido Freire nº 351, Parque São Domingos, 31º Subdistrito – Pirituba, esquina da Rua Dona Herminda Borba Attuy, objeto da matrícula nº 128.167 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o valor de **R\$ 757.000,00** (setecentos e cinquenta 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:

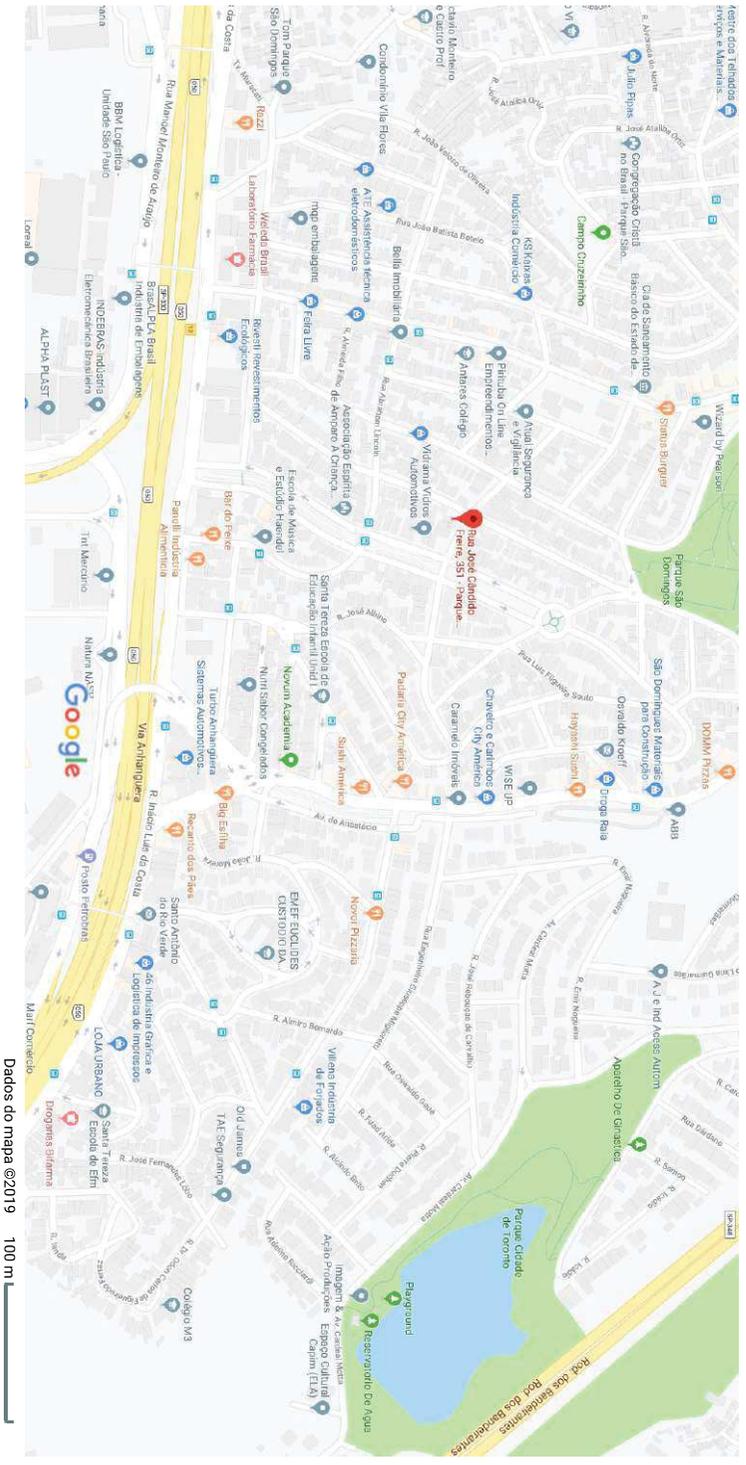
- Mapa de localização do imóvel
- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel
- Documentação fotográfica

São Paulo, 09 de julho de 2019.

Jalil Habib Saad

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

Google Maps R. José Cândido Freire, 351 - Parque São Domingos



## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

**Cadastro do Imóvel: 078.076.0001-2**

**Local do Imóvel:**

R JOSE CANDIDO FREIRE, 351  
CEP 05124-010  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R JOSE CANDIDO FREIRE, 351  
CEP 05124-010

**Contribuinte(s):**

CPF 295.662.188-26                      MARIA DE LOURDES BATISTA DA CRUZ

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	362	Testada (m):	13,21
Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m <sup>2</sup> ):	362		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m <sup>2</sup> ):	200	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m <sup>2</sup> ):	102	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1990		



**Valores de m<sup>2</sup> (R\$):**

- de terreno:	1.061,00
- da construção:	1.322,00

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

- da área incorporada:	460.899,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	187.724,00
Base de cálculo do IPTU:	648.623,00

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 07/11/2019, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

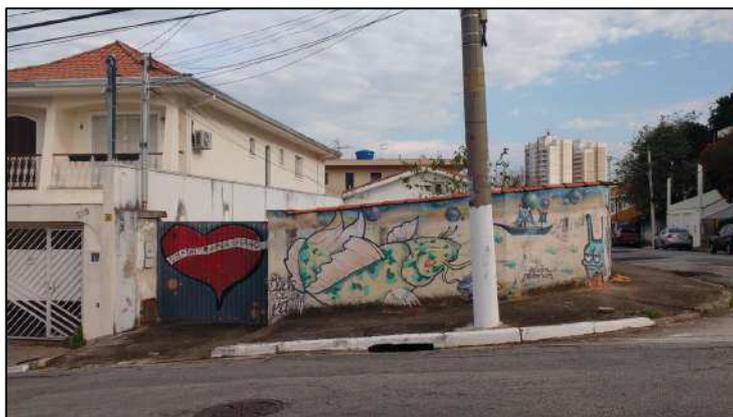
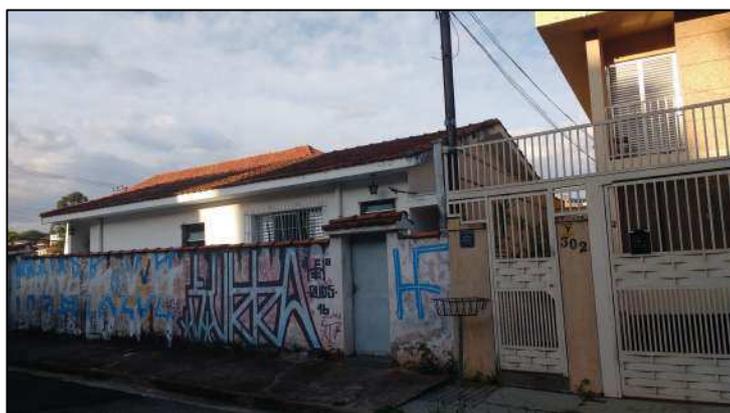
**Data de Emissão:** 09/08/2019  
**Número do Documento:** 2.2019.001647327-6  
**Solicitante:** JALIL HADIB SAAD (CPF 021.200.388-72)

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



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



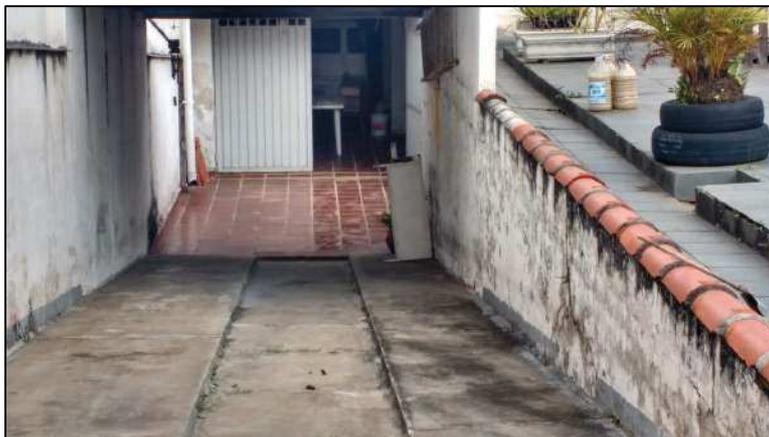
Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



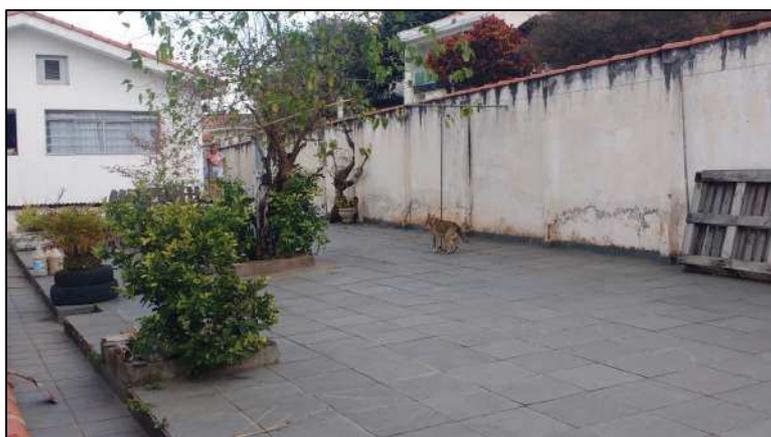
Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



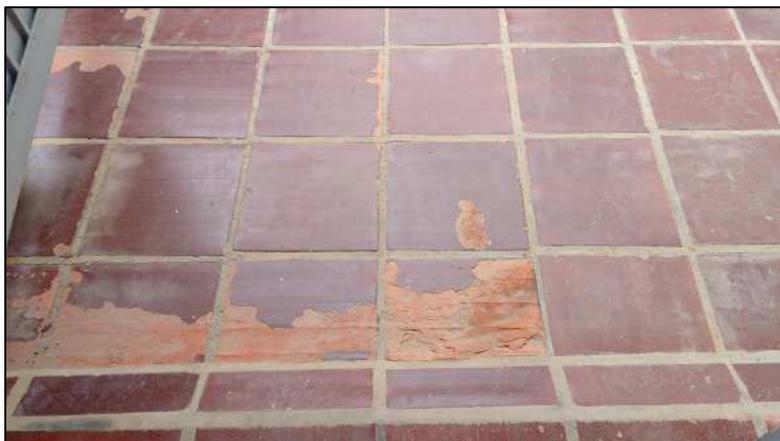
Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



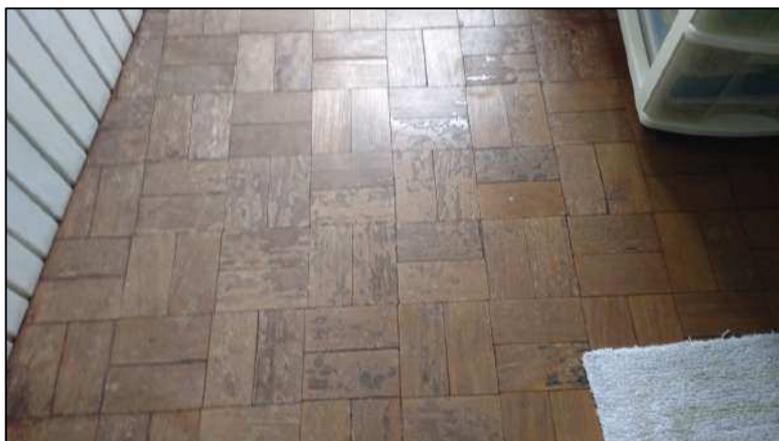
Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



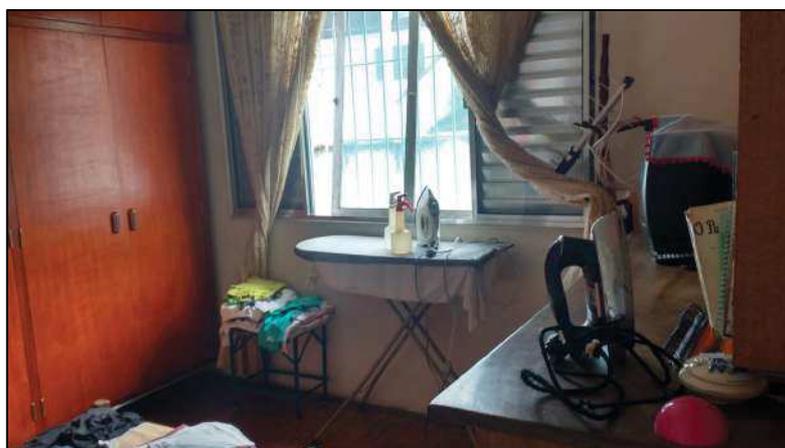
Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



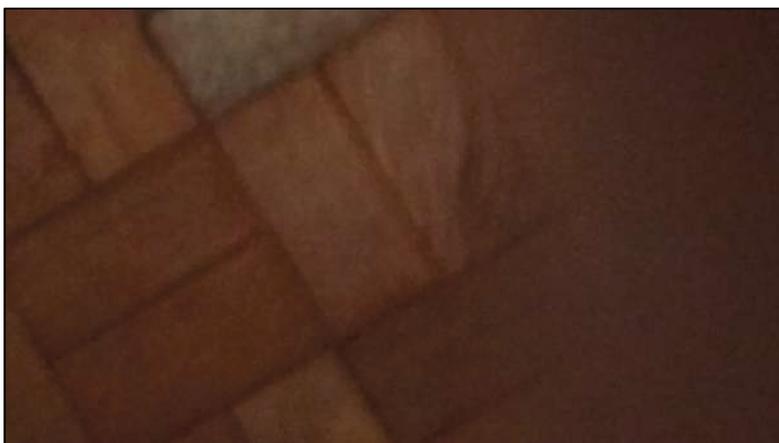
Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



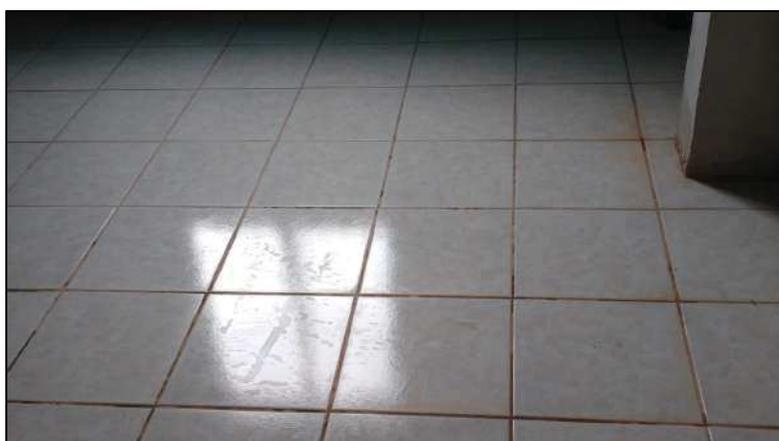
Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



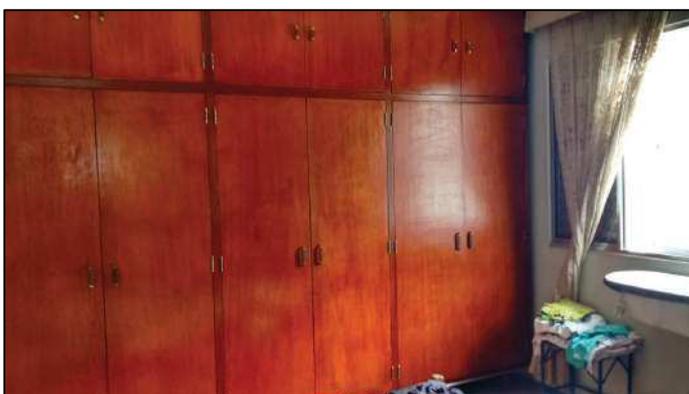
Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



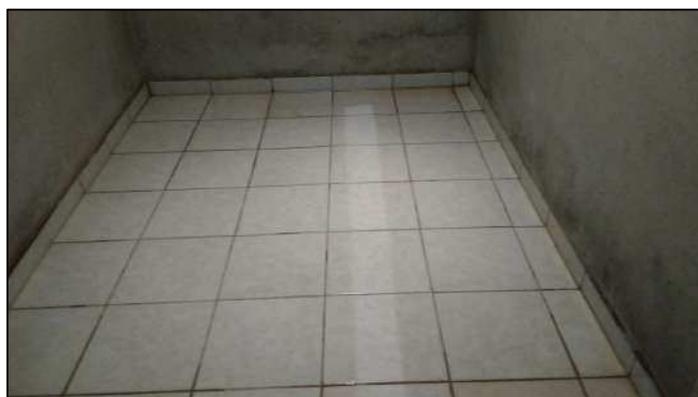
Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



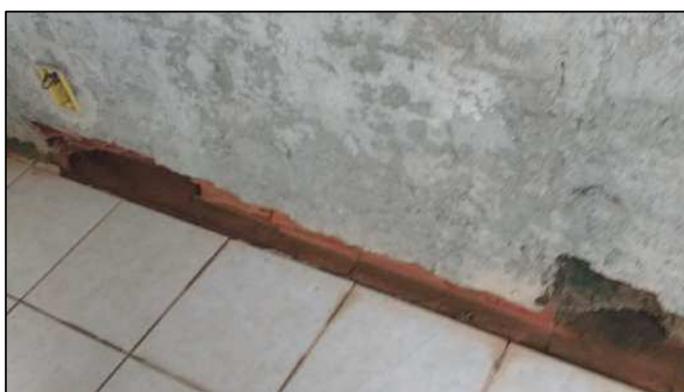
Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



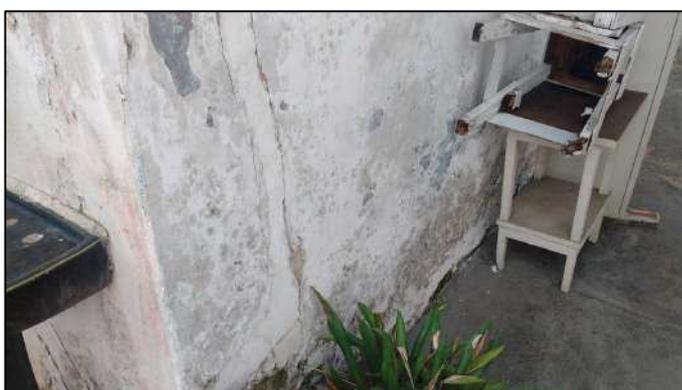
Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070  
97346-7406  
[jhspericias@hotmail.com](mailto:jhspericias@hotmail.com)

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

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa

Processo nº 1001395-76.2015.2015.8.26.0004

Jalil Habib Saad, engenheiro - CREA 20.700, perito judicial nomeado nos autos da ação de Procedimento Comum Cível – Condomínio, proposta por Eliana Lucia da Cruz contra Eder Batista da Cruz e outro, tendo tomado conhecimento do r. despacho de fls. 324 e procedido à leitura do laudo, vem informar a Vossa Excelência que o advogado do requerido se enganou, pois, na descrição da construção (fls. 257/258) **não consta que a edificação**, existente no terreno objeto da matrícula nº 128.167 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, **é muito antiga e sem valor comercial.**

Fica, pois, **RATIFICADO**, em todos os seus considerandos, o laudo de avaliação juntado às fls. 254/302.

São Paulo, 02 de maio de 2020.

Jalil Habib Saad