

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 1047046-06.2016.8.26.0002

Jalil Habib Saad, engenheiro, CREA 20700, perito judicial nomeado nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Valor da Execução / Cálculo / Atualização, proposta pelo Condomínio Liber Park Campo Limpo em face de Anderson Nobre Alexandre e outro, 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 Execução de Título Extrajudicial, proposta pelo Condomínio Liber Park Campo Limpo em face de Anderson Nobre Alexandre e Anne Kelly Gomes Nobre Alexandre, visando à cobrança das despesas condominiais.

À fls. 382, foi o signatário honrado com a nomeação de perito, a fim de proceder à avaliação do imóvel penhorado à fls. 188, objeto da matrícula nº 403.367 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 328).

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.

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070
55 11 97346-7406; 3758-2284

jhspericias@hotmail.com; jhspericias@jallas.com.br

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 125, localizado no 12º andar da Torre 1, integrante do empreendimento denominado “LIBER PARK CAMPO LIMPO”, situado à Estrada do Campo Limpo, nº 6.865, em frente à Rua Ocapeguara, na Chácara Pirajussara, 29º Subdistrito – Santo Amaro, perímetro urbano de São Paulo, conforme configurado no mapa juntado como anexo. Essa posição corresponde à Quadra 304 do Setor 169 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 intenso tráfego de veículos, incluindo ônibus e caminhões, prédios residenciais de padrões construtivos simples e médio, de uso misto – comercial/residencial, supermercados, agências bancárias, comércio diversificado, academia de ginástica, hospital, creche, posto de saúde, postos de serviços, concessionárias de veículos 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

Do Condomínio Liber Park Campo Limpo

O Condomínio Liber Park Campo Limpo, de uso estritamente residencial, está implantado em terreno plano, ao nível da rua e aparenta ser seco e firme para receber construção de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais; possui 10.856,00m² de área e 28,46m de frente.

Integra o empreendimento duas torres, sendo uma com 12 pavimentos superiores e outra com 13, cada qual com 4 apartamentos, servidos por 3 elevadores OTIS; no térreo, externamente, vagas de garagem para uso exclusivo dos condôminos. O seu estado de conservação é muito bom e aparenta 5 anos de idade, se tanto.

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, com material de acabamento de boa qualidade, salão de festas, academia de ginástica (fitness), churrasqueira, brinquedoteca, piscina, disponibilidade para conexão e recepção de TV a cabo; áreas externas com algum tratamento paisagístico. O condomínio conta diuturnamente com sistema eletrônico de vigilância e segurança,

Do apartamento nº 125 -1

O imóvel objeto desta ação acha-se lançado no cadastro de contribuintes da prefeitura sob o nº 169.304.1244-8.

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

Inicialmente consigne-se que, o perito não logrou adentrar o imóvel penhorado, para vistoriá-lo, mesmo acompanhado pelo gerente predial do empreendimento, Sr. Diego, a mando do síndico profissional Sr. Francisco J. Santos e após contatos havidos com o advogado do condomínio Dr. Cássio Rachkorsky. Acresce observar que, a pessoa que nos atendeu, identificando-se como sendo inquilina, alegou que não podia autorizar o nosso ingresso ao apartamento, por ordem expressa da imobiliária que administra o bem em comento em favor de Anderson Nobre Alexandre, ou seja, o autor.

Ante o impasse assim estabelecido, o gerente Sr. Diego permitiu que visitássemos outra unidade com as mesmas características construtivas do avaliando, a saber: possui sala, 2 (dois) dormitórios simples, banheiro social e área de serviço; pisos de lajotas cerâmicas, paredes pintadas à sobre massa corrida, sobrevestimento 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.

De acordo com a matrícula nº 403.367 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o apartamento possui a área privativa de 42,410m², mais a área comum de 37,426m² (coberta de 9,678m² + descoberta de 27,748m²), já incluído o direito ao uso de 01 vaga na garagem coletiva, perfazendo a área total de 79,836m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 0,002897, sendo a área total edificada de 52,088m².

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

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 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 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.;

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 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.

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.

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), 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 Juízes 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.
- 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: $V_t = A_t \times V_u$

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

- d) Se a profundidade equivalente estiver no intervalo entre a mínima e sua metade, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu \times (Pe / Pmi)^{0,50}$$

- e) Para profundidade equivalente inferior a $1/2Pmi$ 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 Pma): fator = 1,00

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

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

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

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

- 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:

$Vt = At \times Vu \times Cf$, onde:

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

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

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:

$$Vt = (S \times A)m^2 \times ft \times fp \times fc \times Vu, \text{ onde:}$$

Vt = valor procurado da fração ideal do terreno

S = fração ideal do terreno = 0,002897 (matrícula)

A = área total do terreno ocupado pelo condomínio = 10.856,00m² / IPTU

ft = fator testada = 1,189 (testada = 28,46m / IPTU

fp = fator profundidade = 1,000

fc = fator condomínio = 1,30

Vu = preço unitário básico

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 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).

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

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).

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\$ 2.224,00/m²**, de acordo com os cálculos desenvolvidos a seguir:

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

Amostra nº 01

Estrada do Campo Limpo/Estrada dos Mirandas - IF = $(303 + 438) / 2 = 370,5$

Terreno: 9m x 20m = 180,00m².

Construção velha, sem valor comercial.

Preço R\$ 340.000,00

Informação: Estrada do Campo Limpo, 1062

$Vu = (340.000 \times 0,9) / 180 \times 382 / 303,5 \times 1,027 \times 1,118$

$Vu = \underline{\text{R\$ 2.456,00/m}^2}$

Amostra nº 02

Estrada Velha de Itapeperica / Rua Celidônio – IF = $(318+356) / 2 = 337$

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 30, padrão médio alto.

Preço: R\$ 560.000,00

Informação: Estrada do Campo Limpo, 1110

$Vc = 100 \times 1,560 \times 1.437,43 \times 0,636 = \text{R\$ 143.616,00.}$

$Vu = [(560.000 \times 0,9) - 143.616] / 240 \times 382 / 337 \times 1,093 \times 1,118.$

$Vu = \underline{\text{R\$ 2.080,00/m}^2}$

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

Amostra nº 03

Estrada dos Mirandas / Rua José Maria Pinto Zilli - IF = $(334+414) / 2 = 374$

Terreno: 12m = 384,00m².

Preço R\$ 960.000,00

Informação: Av. Anacé, 426

$V_u = (960.000 \times 0,9) / 384 \times 382 / 374 \times 0,955 \times 1,000$

$V_u = \underline{\text{R\$ 2.195,00/m}^2}$

Amostra nº 04

Av. das Colmeias / Rua Guaramembé - IF = $(344+434) / 2 = 389$

Terreno: 13m = 450,00m²

Casa com sala, 3 dormitórios, 2 banheiros, quarto e WC de empregada, área de serviços, garagem, 230,00m² de área construída, regular estado de conservação, idade 30, padrão superior médio.

Preço R\$ 1.300.000,00

Informação: Estrada do Campo Limpo, 2.776

$V_c = 230 \times 1,776 \times 1.437,43 \times 0,636 = \text{R\$ 373.435,00.}$

$V_u = [(1.300.000 \times 0,9) - 373.435] / 450 \times 382 / 389 \times 0,937 \times 1,000.$

$V_u = \underline{\text{R\$ 1.629,00/m}^2}$

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

Amostra nº 05

Rua Ocapeguara / Rua Subaé - IF = $(342+362) / 2 = 352$

Terreno: 10m = 250,00m²

Casa com 2 salas, 3 dormitórios, 2 banheiros, quarto e WC de empregada, área de serviços, garagem, 180,00m² de área construída, bom estado de conservação, idade 20, padrão superior médio

Preço R\$ 1.100.000,00

Informação: Av. Min. Laudo F de Camargo, 113

$V_c = 180 \times 1,776 \times 1.437,43 \times 0,739 = \text{R\$ } 339.584,00.$

$V_u = [(1.100.000 \times 0,9) - 339.584] / 250 \times 382 / 362 \times 1,000 \times 1,000.$

$V_u = \underline{\text{R\$ } 2.745,00/\text{m}^2}$

Amostra nº 06

Estrada do Campo Limpo / Rua Silvino Machado - IF = $(303+438) / 2 = 370,5$

Terreno: 20m = 1.000,00m².

Construções muito antigas, sem valor comercial.

Preço R\$ 2.500.000.

Informação: Estrada do Campo Limpo, 4.805

$V_u = (2.500.000 \times 0,9) / 1.000 \times 382 / 370,5 \times 0,841 \times 1,118$

$V_u = \underline{\text{R\$ } 2.182,00/\text{m}^2}$

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

Amostra nº 07

Av. Anacé / Rua Flama - IF = $(334+414) / 2 = 374$.

Terreno: 6m = 250,00m².

Casa com sala, 2 dormitórios, 2 banheiros, quarto e WC de empregada, área de serviços, garagem, 150,00m² de área construída, regular estado de conservação, idade 30, padrão superior médio.

Preço R\$ 700.000,00

Informação: Estrada do Campo Limpo, 3.096.

$V_c = 150 \times 1,776 \times 1.437,43 \times 0,636 = R\$ 243.544,00$.

$V_u = [(700.000 \times 0,9) - 243.544] / 250 \times 382 / 374 \times 1,136 \times 1,021$.

$V_u = \underline{R\$ 1.831,00/m^2}$

Amostra nº 08

Rua Ocapeguara / Av. Anacé - IF = $(342+362) / 2 = 352$

Terreno: 10,00m x 30,00m = 300,00m².

Preço: R\$ 820.000,00.

Informação: Estrada do Campo Limpo, 1.668

$V_u = (820.000 \times 0,9) / 300 \times 382 / 352 \times 1,000 \times 1,000$

$V_u = \underline{R\$ 2.670,00/m^2}$.

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

Resumo e Conclusão

Amostra nº 01 = R\$ 2.456,00/m²

Amostra nº 02 = R\$ 2.080,00/m²

Amostra nº 03 = R\$ 2.195,00/m²

Amostra nº 04 = R\$ 1.629,00/m²

Amostra nº 05 = R\$ 2.745,00/m²

Amostra nº 06 = R\$ 2.182,00/m²

Amostra nº 07 = R\$ 1.831,00/m²

Amostra nº 08 = R\$ 2.670,00/m²

Média aritmética = 2.224,00/m²

+ 30% = R\$ 2.891,20/m²

- 30% = R\$ 1.556,80/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:

$$Vu = \underline{R\$ 2.224,00/m^2}$$

Portanto, com o preço unitário básico de R\$ 2.224,00/m², o valor da fração ideal do terreno resulta:

$$Vt = (0,002897 \times 10.856,00m^2) \times 1,189 \times 1,000 \times 1,30 \times R\$ 2.224,00/m^2$$

Valor da fração ideal do terreno: R\$ 108.113,00

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 condomínio 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 = 52,088m² (matrícula)

R8N = unitário básico = R\$ 1.437,43/m² (estimado para a data do laudo)

Cd = coeficiente de depreciação física = 0,776

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

$$Vc = 52,088\text{m}^2 \times 1,926 \times \text{R\$ } 1.437,43/\text{m}^2 \times 0,776$$

Valor das construções = R\$ 111.903,00

Valor do imóvel

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

$$VI = (\text{R\$ } 108.113,00 + \text{R\$ } 111.903,00)$$

VI = R\$ 220.000,00

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

Conclusão

Considerando então:

- os aspectos intrínsecos do condomínio, sobretudo a infraestrutura de que dispõe; terreno (consistência do solo, área, testada), 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 125, localizado no 12º andar da Torre 1 do empreendimento denominado “LIBER PARK CAMPO LIMPO”, situado à Estrada do Campo Limpo, nº 6.865, em frente à Rua Ocapeguara, na Chácara Pirajussara, 29º Subdistrito – Santo Amaro, objeto da matrícula nº 403.367 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 328), fica estimado em **R\$ 220.000,00** (duzentos e vinte mil reais).

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

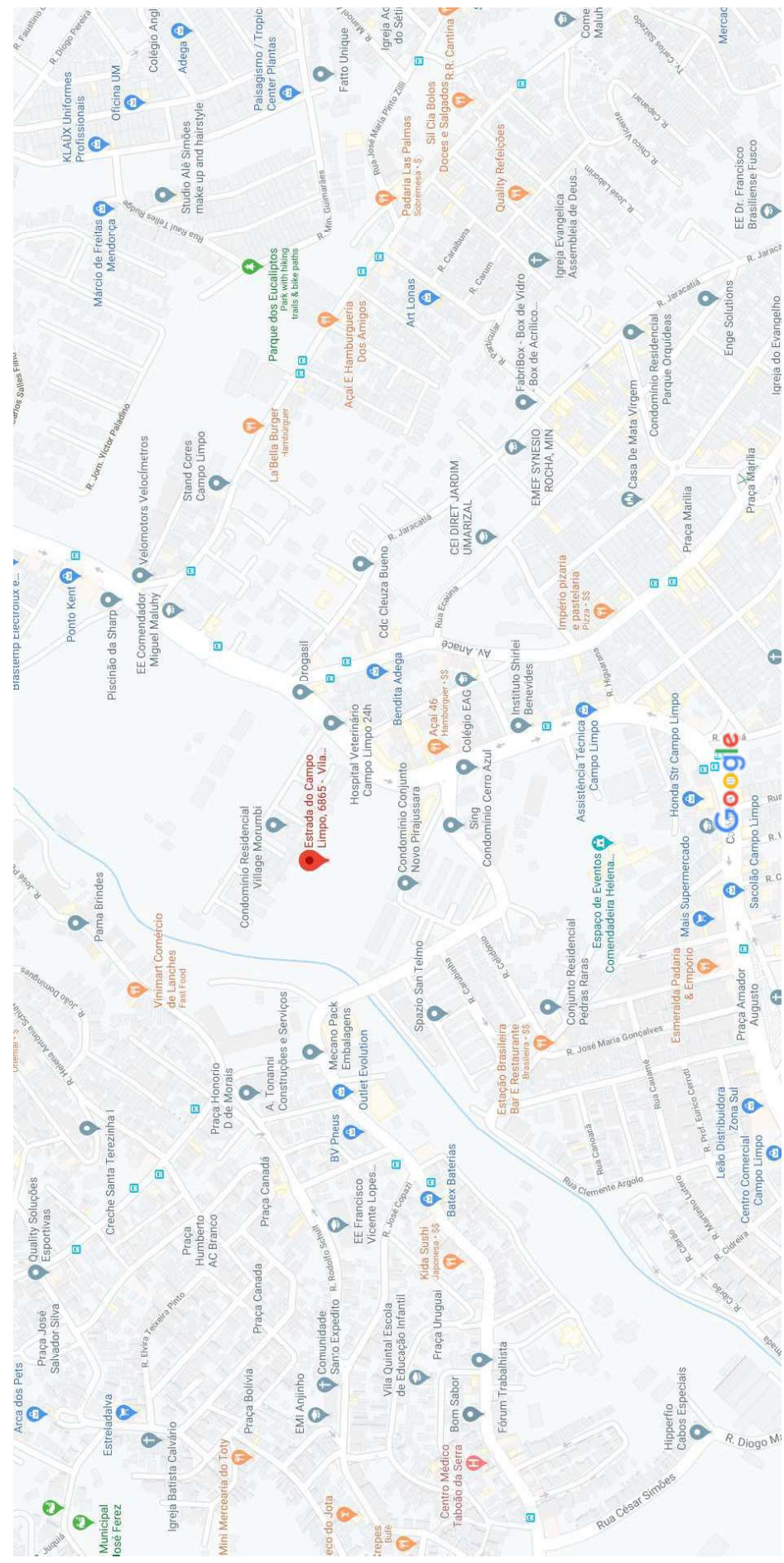
Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

Documentação fotográfica

São Paulo, 01 de abril de 2019.

Jalil Habib Saad

Google Maps Estr. do Campo Limpo, 6865 - Vila Pirajussara



Dados do mapa ©2020 Google 100 m

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAILL HABIL SADD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2020 às 16:54, sob o número e código WSTA20701806001 para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047046-06.2016.8.26.0002 e código B5DBA3.

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 169.304.1244-8

Local do Imóvel:

ES DO CAMPO LIMPO, 6865 - AP 125 TORRE 1
CHC PIRAJUSSARA CEP 05787-000
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

ES DO CAMPO LIMPO, 6865 - AP 125 TORRE 1
CHC PIRAJUSSARA CEP 05787-000

Contribuinte(s):

CNPJ 00.360.305/0001-04 CAIXA ECONOMICA FEDERAL
CPF 257.840.958-70 ANDERSON NOBRE ALEXANDRE

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	10.856	Testada (m):	28,46
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0029
Área total (m²):	10.856		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	53	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.352	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2013		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	471,00
- da construção:	1.224,00

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

- da área incorporada:	11.141,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	62.278,00
Base de cálculo do IPTU:	73.419,00

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 07/06/2020, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 09/03/2020
Número do Documento: 2.2020.000713783-4
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 – jhspericias@jallas.com.br

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 – jhspericias@jallas.com.br

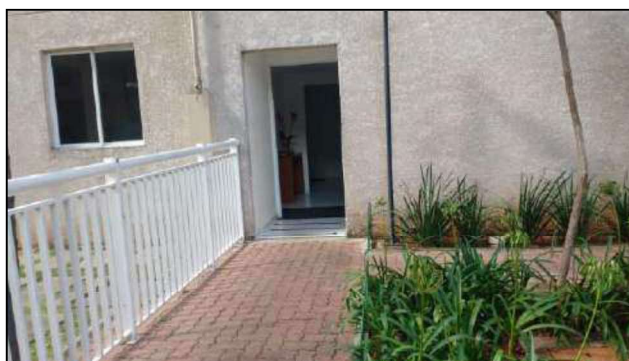
Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657-070
97346 -7406

jhspericias@hotmail.com – jhspericias@jallas.com.br

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 – jhspericias@jallas.com.br

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 – jhspericias@jallas.com.br

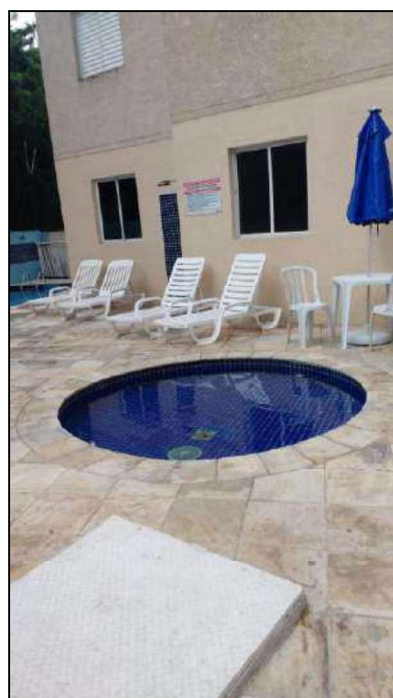
Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657-070
97346 -7406

jhspericias@hotmail.com – jhspericias@jallas.com.br

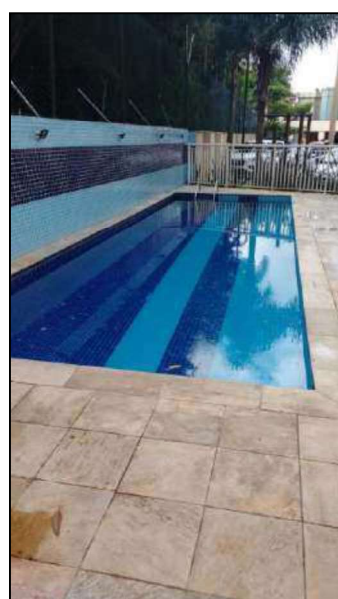
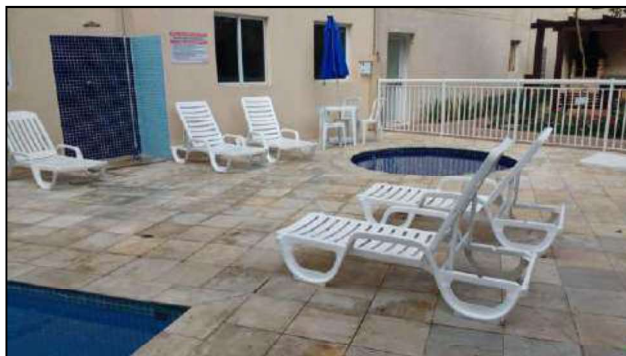
Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657-070
97346 -7406

jhspericias@hotmail.com – jhspericias@jallas.com.br

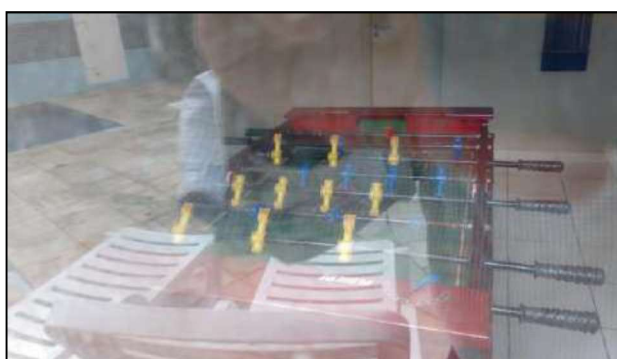
Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657-070
97346 -7406

jhspericias@hotmail.com – jhspericias@jallas.com.br

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 – jhspericias@jallas.com.br

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 – jhspericias@jallas.com.br