

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

493
Je

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional III
Jabaquara

Processo nº 0017120-53.2000.8.26.0003

Jalil Antar Saad, engenheiro civil, CREA 5060650760, perito judicial nomeado nos autos da
ação de Procedimento Sumário – Despesas Condominiais, proposta pelo Condomínio
Edifício Ilha de Capri contra Luiz Henrique Pereira de Almeida, 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

003 1 FJAB.18.00044240-9 231018 1201 648

1

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070.
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

1102/2011
Prov. CGJ 09/2011
Prov. CGJ 23/2003

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Handwritten signature in the top right corner.

PRELIMINARES

Trata-se de uma ação de Procedimento Sumário - Despesas Condominiais, proposta pelo Condomínio Edifício Ilha de Capri contra Luiz Henrique Pereira de Almeida.

À fls. 466, foi o signatário honrado com a nomeação de perito, a fim de proceder à avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 104.693 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 455), conforme Termo de Penhora de fls. 145.

Há várias espécies de valor, tais como: econômico, potencial, de mercado, legal, de indenização, especulação, direito, custo, 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, sobretudo aqueles referentes às áreas registradas na matrícula do imóvel.

Handwritten signature and the number 2 in the bottom right corner.

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070.
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

495
Je

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando refere-se ao apartamento nº 51, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO ILHA DE CAPRI, situado à Rua Francisco Duarte Graça nº 83, pegado ao número 63, no quarteirão completado pela Rua João de Castro Rebelo, Rua Ibicuí – Mirim e Rua Amboré, Cidade Vargas, 42º Subdistrito – Jabaquara, perímetro urbano de São Paulo, conforme configurado no mapa anexo; segundo a edição 2010 da Planta Genérica de Valores, essa posição corresponde à Quadra 109 do Setor 310 dos mapas fiscais da municipalidade.

Pela Lei de Zoneamento, o ponto se insere na de uso estritamente residencial de densidade demográfica baixa, 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.

A Rua Francisco Duarte Graça é asfaltada, dispõe de todos os melhoramentos públicos, é servida pelos serviços urbanos essenciais e apresenta ocupação estritamente residencial com unidades de padrão médio, superior e fino. Além do SIMBA SAFARI, Jardim Zoológico e da facilidade de acesso às Rodovias Anchieta e dos Imigrantes, nas proximidades há comércio varejista de gêneros de primeira necessidade, creche, escolas públicas, posto de saúde e linhas regulares de ônibus que fazem o transporte de passageiros ao centro da cidade e a outros bairros e vice-versa.

3

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070.
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

Prov. CGJ 09/2011
23/2003

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 estabelecida 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; e

Ma (profundidade máxima de aproveitamento eficiente) = 40,00m.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DE CAPRI

O condomínio, de uso estritamente residencial, está implantado em terreno com área de 1.080,00m² e testada de 30,00m, segundo consta da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2009 (doc. anexo), que aparenta ser seco e firme para receber construção de qualquer porte, obedecidas, evidentemente as posturas municipais.

O edifício está erigido recuado do alinhamento predial do logradouro de sua situação e afastado das demais divisas do lote; possui 8 (oito) pavimentos superiores com 4 (quatro) apartamentos por andar, servidos por 2 (dois) elevadores (social e serviços); dispõe de salão de festas com 2 (dois) lavabos e cozinha, playground e churrasqueira; vagas de garagem no pavimento térreo.

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070.
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

Prov. CGJ 09/2011
02/2003

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

HAY
Q

Edifício atendendo a projeto arquitetônico planejado, sobretudo das fachadas com pintura sobre massa raspada e caixilhos de alumínio; áreas externas com grandes afastamentos e áreas bem cuidadas,

O empreendimento conta com sistema de segurança, interfone, instalação disponível para recepção de TV a cabo, está em bom estado de conservação e aparenta a idade de 20 anos.

DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO

O apartamento nº 51, objeto da presente ação, é composto de sala para dois ambientes, com varanda, suíte, 2 dormitórios simples, banheiro, lavanderia e dormitório de empregada; pisos emborrachados e de lajotas cerâmicas, paredes com pintura à látex sobre massa corrida e sobrepintamento de azulejos nas áreas laváveis, instalação elétrica completa, com número suficiente de tomadas e interruptores e material de padrão comercial; instalação hidráulica completa, somente água fria, de boa qualidade, dotada dos aparelhos convencionais, com louças sanitárias, peças e componentes de padrão comercial; seu estado de conservação é apenas regular e aparenta idade não inferior a 25 anos.

Jal
5

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070.
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

Prov. CGU 09/2014
11/02/2014

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

1498
J

De acordo com a matrícula, o apartamento possui a área privativa de 61,57m², área comum de 20,4044m², já incluída a área relativa a uma vaga na garagem coletiva em local indeterminado, para estacionamento de um automóvel de passeio de porte médio ou pequeno, perfazendo a área construída de 123,31m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 3,125%.

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 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 eng^o Eduardo Camargo Fidelis, em artigo publicado na revista Engenharia n^o 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.

6

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070.
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Wag
P

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, armazéns, etc.;
- 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 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 desprezamos o emprego do Método Comparativo Direto na presente avaliação, a fim de evitar resultado distorcido da realidade imobiliária.


7

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070.
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



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 $1/2 P_{mi}$ 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 $2 P_{ma}$):

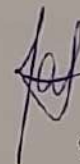
$$\text{Fator} = (P_{ma} / 3 P_{ma})^{0,50}$$

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

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:

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

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



9

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070.
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

503

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:

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

Vt = valor procurado da fração ideal do terreno

A = área total do terreno ocupado pelo condomínio = $1.080,00m^2$

S = fração ideal = $3,125\% \times 1.080,00m^2 = 33,75m^2$

ft = fator testada = $1,189$

fp = fator profundidade = $1,000$

fc = fator condomínio = $1,60$

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).

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070.
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

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

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

Vt = valor procurado da fração ideal do terreno

A = área total do terreno ocupado pelo condomínio = $1.080,00m^2$

S = fração ideal = $3,125\% \times 1.080,00m^2 = 33,75m^2$

ft = fator testada = $1,189$

fp = fator profundidade = $1,000$

fc = fator condomínio = $1,60$

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).

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070.
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

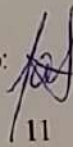


Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, 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 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, 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 resulta igual a R\$ 2.410,00/m², conforme cálculos abaixo:


11

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070.
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilisaad@uol.com.br

Prov. CGJ 09/2011
11/02/2011

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Amostra nº 01

Rua Santo Estácio – IF = $(460 + 505) / 2 = 482,50$

Terreno: $8,00 \times 25,00\text{m} = 200,00\text{m}^2$.

Casa com 2 salas, 3 dormitórios, 2 banheiros, área de serviço, garagem, idade entre 25 e 30 anos, regular estado de conservação, $120,00\text{m}^2$ de área construída.

Preço: R\$ 570.000,00.

Informação: Rua Cornélio Pires, 157

$V_c = 120 \times 1,572 \times 1.345,45 \times 0,636 = \text{R\$ } 161.420,00$.

$V_u = [(570.000 \times 0,9) - 161.420] / 200 \times 472 / 482,50 \times 1,057 \times 1,000$

$V_u = \text{R\$ } 1.818,00/\text{m}^2$.

Amostra nº 02.

Rua General Manuel Vargas – IF = $(424 + 514) / 2 = 469$

Construção antiga, desprezível.

Terreno: $6,00\text{m} \times 23,00 = 138,00\text{m}^2$.

Preço: R\$ 360.000,00.

Informação: Rua dos Comerciantes, 345

$V_u = (360.000 \times 0,9) / 138 \times 472 / 469 \times 1,136 \times 1,043$

$V_u = \text{R\$ } 2.800,00/\text{m}^2$.

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070.
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Amostra nº 03

Rua São Borja – IF = $(437 + 497) / 2 = 467$

Terreno: $10,00 \times 30,00\text{m} = 300,00\text{m}^2$.

Construção: casa com 2 salas, 3 dormitórios, 2 banheiros, quarto e WC, área de serviços.

vagas para 2 carros, $200,00\text{m}^2$, regular conservação, idade entre 30 e 40 anos.

Preço: R\$ 1.300.000,00

Informação: Rua Getúlio Vargas Filho, 413

$V_c = 200 \times 1,776 \times 1.345,45 \times 0,546 = \text{R\$ } 260.935,00$.

$V_u = [(1.300.000 \times 0,9) - 260.935] / 300 \times 472 / 467 \times 1,000 \times 1,000$

$V_u = \text{R\$ } 3.063,00/\text{m}^2$.

Amostra nº 04

Rua Francisco Duarte Graça – IF = $(472 + 484) / 2 = 478$

Terreno vago: $10\text{m} = 360,00\text{m}^2$

Preço: R\$ 900.000,00, à vista.

Informação: Rua Getúlio Vargas Filho, 348

$V_u = (900.000 \times 0,9) / 360 \times 472 / 478 \times 1,000 \times 1,000$.

$V_u = \text{R\$ } 2.222,00/\text{m}^2$.

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070.
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Amostra nº 05

Rua São Borja – IF = $(437 + 497) / 2 = 467$

Terreno: 8m = 200,00m².

Preço R\$ 560.000,00, à vista.

Informação: Av. Jabaquara, 1947

$Vu = (560.000 \times 0,9) / 200 \times 472 / 467 \times 1,057 \times 1,000$

$Vu = \underline{R\$ 2.692,00/m^2}$.

Amostra nº 06

Rua dos Comerciários – IF = $(462 + 525) / 2 = 493,50$

Terreno: 8,00 x 30,00m = 240,00m².

Construção: casa com 2 salas, 3 dormitórios, banheiro, quarto e WC de empregada, área de serviços, garagem, 160,00m², regular estado de conservação, idade 40 anos.

Preço: R\$ 820.000,00 à vista.

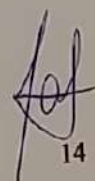
Informação: Rua dos Jatobás, 17

$Vc = 180 \times 1,776 \times 1.345,45 \times 0,546 = R\$ 234.842,00$.

$Vu = [(820.000 \times 0,9) - 234.842] / 240 \times 472 / 493,50 \times 1,000 \times 1,000$

$Vu = \underline{R\$ 2.005,00/m^2}$.

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070.
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilisaad@uol.com.br


14

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Amostra nº 07

Rua Cornélio Pires – IF = $(352 + 478) / 2 = 415$

Terreno: $12m \times 30 = 360,00m^2$;

Casa com 2 salas, 3 dormitórios, 2 banheiros, quarto e WC de empregada, lavanderia,
garagem para 2 carros, 30 anos, bem conservada, $200,00m^2$

Preço: R\$ 960.000,00

Informação: Av. Sen. Casemiro da Rocha, 438

$V_c = 200 \times 1,776 \times 1.345,45 \times 0,636 = R\$ 303.947,00$

$V_u = [(960.000 \times 0,9) - 303.947] / 360 \times 472 / 415 \times 0,955 \times 1,000$

$V_u = R\$ 1.690,00/m^2$.

Amostra nº 08

Rua Tuparai – IF = $(490 + 462) / 2 = 476$

Terreno: $8m \times 30m = 240,00m^2$.

Preço: R\$ 760.000,00, à vista.

Informação: Av. Onze de Junho, 219

$V_u = (760.000 \times 0,9) / 240 \times 472 / 476 \times 1,057 \times 1,000$

$V_u = R\$ 2.987,00/m^2$.

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070.
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

Prov. CGJ 09/2011
1102/09/2011

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Resumo e Conclusão

Amostra nº 01 = R\$ 1.818,00/m²

Amostra nº 02 = R\$ 2.800,00/m²

Amostra nº 03 = R\$ 3.063,00/m²

Amostra nº 04 = R\$ 2.222,00/m²

Amostra nº 05 = R\$ 2.692,00/m²

Amostra nº 06 = R\$ 2.005,00/m²

Amostra nº 07 = R\$ 1.690,00/m²

Amostra nº 08 = R\$ 2.987,00/m²

Média aritmética = R\$ 2.410,00/m²

+ 30% = R\$ 3.133,00/m²

- 30% = R\$ 1.687,00/m²

Não havendo na amostragem nenhum elemento discrepante, a média aritmética dos valores acima alcançados corresponde ao preço unitário básico do terreno, ou seja:

$V_u = R\$ 2.410,00/m^2$

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

$$V_t = 33,75m^2 \times 1,189 \times 1,000 \times 1,30 \times R\$ 2.410,00/m^2$$

Valor da fração ideal do terreno = R\$ 125.723,00

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070.
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

508
Jalil

Jalil
16

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

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, sobretudo a decorrente de sua idade aparente, o valor das construções (área útil + área comum) resulta em:

$$V_c = (61,57\text{m}^2 \times 2,172) + (61,74\text{m}^2 \times 2,172/3) \times \text{R\$ } 1.345,45/\text{m}^2 \times 0,530$$

Valor das construções = R\$ 127.236,00

VALOR DO IMÓVEL

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

$$V_i = (\text{R\$ } 125.723,00 + \text{R\$ } 127.236)$$

VI = R\$ 252.959,00

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070.
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

Prov. CGJ 09/2011
CGJ 23/2003

510

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Conclusão:

Considerando, então:

- as características construtivas e de acabamento do Condomínio Edifício Ilha de Capri, seu estado de conservação e sua idade aparente, bem assim o tipo de ocupação predominante da região em que se insere;
- as características construtivas e de acabamento do apartamento avaliando e seu estado de conservação;
- a exclusão do método comparativo direto e a adoção do método do custo de reprodução na avaliação do imóvel;
- a idoneidade das informações obtidas nas imobiliárias consultadas; e
- a classificação dada às construções, face o estudo do IBAPE,

O valor do apartamento nº 51, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO ILHA DE CAPRI, situado à Rua Francisco Duarte Graça nº 83, bairro Cupecê, no 42º Subdistrito – Jabaquara, matriculado no 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 104.693, objeto do Termo de Penhora de fls. 145, fica estimado em **R\$ 253.000,00** (duzentos e cinquenta e três mil reais), em números redondos.

18

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070.
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

ENCERRAMENTO

Damos por encerrado o LAUDO DE AVALIAÇÃO, que se compõe de 19 (dezenove) folhas escritas de um lado só, todas rubricadas, indo esta datada e assinada.

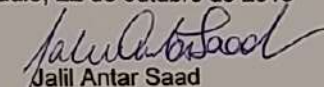
Anexos

Mapa de localização do imóvel

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2018

Documentação fotográfica

São Paulo, 22 de outubro de 2018


Jalil Antar Saad
Engenheiro

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 310.109.0524-1

Local do Imóvel:

FRANCISCO DUARTE GRACA, 83 - AP 51 E VG
ABAQUARA ED ILHA DE CAPRI CEP 04320-100
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

FRANCISCO DUARTE GRACA, 83 - AP 51 E VG
ABAQUARA ED ILHA DE CAPRI CEP 04320-100

Contribuinte(s):

CPF 704.095.368-49

LUIZ HENRIQUE PEREIRA DE ALMEIDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.080	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0313
Área total (m²):	1.080		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	124	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	284	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1991		

Valores de m² (R\$):

Terreno:	1.101,00
Construção:	1.553,00

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

Área incorporada:	59.550,00
Área não incorporada:	0,00
Construção:	142.504,00
Base de cálculo do IPTU:	202.054,00

Reservado 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 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/01/2019, em

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

Data de Emissão: 22/10/2018

Número do Documento: 2.2018.002258855-2

Solicitante: JALIL HADIB SAAD (CPF 021.200.388-72)

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

514



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05657-070
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

515
P



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05657-070
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

516
P



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05657-070
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

5/18
J



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05657-070
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

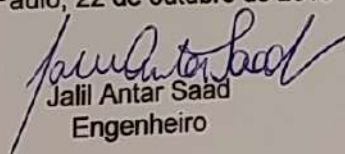
JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional III
Jabaquara

Processo nº 0017120-53.2000.8.26.0003

Jalil Antar Saad, engenheiro civil, CREA 5060650760, perito judicial nomeado nos autos da
ação de Procedimento Sumário – Despesas Condominiais, proposta pelo Condomínio
Edifício Ilha de Capri contra Luiz Henrique Pereira de Almeida, tendo concluído e entregue o
seu laudo em cartório, vem, respeitosamente, solicitar o levantamento dos honorários
periciais, depositados conforme comprovantes de fls. 486/487, com os acréscimos legais.

São Paulo, 22 de outubro de 2018


Jalil Antar Saad
Engenheiro

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070.
(11) 99916-8233; 3758-2284
jalilisaad@uol.com.br