

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

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa

Processo nº 0013263-63.2018.8.26.0004

Jalil Habib Saad, engenheiro, CREA 20.700, perito judicial nomeado nos autos da ação de Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, proposta pelo Condomínio Edifício Residencial Jardim América contra Viviane Moreira da Silva Furtado, tendo concluído todas as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência a conclusão a que chegou, consubstanciada no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

PRELIMINARES

Trata-se de uma ação de Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, proposta pelo Condomínio Edifício Residencial Jardim América em face de Viviane Moreira da Silva Furtado.

À fls. 94, foi o signatário honrado com a nomeação de perito, a fim de proceder à avaliação do imóvel penhorado à fls. 99, objeto da matrícula nº 82.322 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 90/93).

Existem várias espécies de valores, destacando-se: 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

O imóvel avaliando se refere ao apartamento nº 53, localizado no 5º andar do Edifício Jardim América II, Bloco A, integrante do Condomínio Residencial Jardim América, situado à Rua Rubens de Souza Araujo nº 337, no quarteirão completado pela Rua Aldo Manucio, Itaxama e Praça Itaquirai, 31º Subdistrito - Vila Mangalô, perímetro urbano de São Paulo, conforme configurado no mapa anexo. Essa posição corresponde à Quadra 093 do Setor 078 dos mapas fiscais da municipalidade.

Pela Lei de Zoneamento, o ponto se insere em zona de uso estritamente residencial de baixa densidade demográfica alta. Os lotes inscritos nesta zona de uso devem apresentar área mínima de 250,00m², com frente mínima de 10,00m. A taxa de ocupação máxima é de 0,5, ou seja, as construções poderão ocupar no máximo 50% da área do terreno. O coeficiente máximo de aproveitamento é 2,5, podendo a área construída atingir, no máximo, duas vezes e meia a área do terreno (Nota importante: considerando a taxa de ocupação de 50%).

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

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

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

* R = testada de referência = 10,00m

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

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

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

Do Condomínio Residencial Jardim América

Consigne-se inicialmente que, o perito foi recepcionado no condomínio pela parte executada, Sra. Viviane, que nos acompanhou na vistoria das áreas comuns do condomínio.

O empreendimento está implantado em terreno com 52,50m de frente e área de 2.359,00m², que aparenta ser seco e firme para receber construção de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais.

Integram-no dois edifícios – Bloco A e Bloco B, erigidos pouco acima do nível da rua, afastados entre si e das divisas laterais do lote e recuados do alinhamento predial do logradouro de sua situação, cada torre possui 12 pavimentos superiores, sendo um andar intermediário e 10 pavimentos-tipo com 4 (quatro) unidades por andar, servidos por 2 (dois) elevadores marca SUR;

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

no andar intermediário há brinquedoteca e dois salões sem mobiliário/equipamentos de ginástica, reservados para salão de festas e academia de fitness; fachadas com pintura à látex sobre massa raspada e caixilhos de alumínio.

No pavimento térreo (externamente) o condomínio dispõe de estacionamento a céu aberto e algumas vagas cobertas, playground e piscina;

Como infraestrutura de apoio, o empreendimento conta com sistema de vigilância e segurança, diuturnamente, interfone e instalação disponível para uso de TV a cabo.

O conjunto encontra-se em bom estado de conservação e aparenta idade entre 25 e 30 anos.

Do imóvel avaliando

O apartamento nº 53, objeto da presente ação, acha-se lançado pela prefeitura local no cadastro de contribuintes sob nº 078.093.0173-1. Possui sala com sacada, 2 dormitórios simples, banheiro social, pequena área de serviço; pisos de lajotas cerâmicas, paredes com pintura à látex sobre massa corrida, sobrevestimento de azulejos nas paredes das áreas laváveis; instalações elétrica e hidráulica dotadas de aparelhos convencionais, de qualidade comercial, com número mínimo de tomadas e interruptores, servidas apenas por água fria; estado de conservação apenas regular, portas e batentes desgastados, acentuadas manchas de umidade no forro do banheiro, piso e paredes sujos,

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

De acordo com a matrícula (fls. 90), a unidade avalianda possui a área útil de 54,6800m², área comum de 39,9628m², inclusa nesta a área de estacionamento, encerrando a área total de 94,6428m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,13636% no terreno do condomínio e o coeficiente de proporcionalidade de 0,0113636.

AVALIAÇÃO

Dois são os métodos normalmente utilizados 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 vigorantes permitem a utilização ou cotejo, segundo os elementos do caso focalizado.

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

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

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

Método do Custo de Reprodução

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

Valor do terreno

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

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

Eng^o 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:

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

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 (três) vezes a testada.

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

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

$V_t = A_t \times V_u \times C_f$, onde:

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

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 às suas características, o terreno será avaliado pela seguinte fórmula:

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

Vt = valor procurado do terreno

S = área total do terreno do condomínio = 2.359,00m²

Fi = fração ideal do terreno correspondente à unidade avalianda = 0,0113636

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

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 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\$ 2.425,00/m²**, conforme demonstrativo

abaixo:

Amostra nº 01

Local: Rua Rubens de Souza Araujo - IF = $(344+376) / 2 = 360$

Terreno: 7,00m = 220,00m²

Construção velha, sem valor comercial.

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

Preço: R\$ 550.000,00

Informação: Rua Abraham Lincoln, 596

$$Vu = (550.000 \times 0,9) / 220 \times 362 / 360 \times 1,093 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 2.473,00/m}^2}$$

Amostra nº 02

Local: Rua Rubens de Souza Araujo – IF = $(344+376) / 2 = 360$

Terreno: 5,00m x 25,00m = 125,00m²

Casa, 100m², sala, 2 dormitórios, banheiro, 1 vaga, regular estado, idade 20 anos.

Preço: R\$ 500.000,00.

Informação: Av. do Anastácio, 1671

$$Vc = 100 \times 1,560 \times 1.430,04 \times 0,739 = \text{R\$ 164.861,00}$$

$$Vu = [(500.000 \times 0,9) - 164.861] / 125 \times 362 / 360 \times 1,189 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 2.727,00/m}^2}$$

Amostra nº 03

Local: Rua Azor Montenegro – IF = $(330+358) / 2 = 344$

Terreno: 8,00m x 20,00m = 160,00m²

Casa, 80m², sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga, regular estado, idade 30 anos.

Preço: R\$ 460.000,00.

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

Informação: Rua Luiz Elias Athiê, 340

$$Vc = 80 \times 1,386 \times 1.430,04 \times 0,636 = R\$ 100.846,00.$$

$$Vu = [(460.000 \times 0,9) - 100.846] / 160 \times 362 / 344 \times 1,057 \times 1,118$$

$$Vu = \underline{R\$ 2.434,00/m^2}$$

Amostra nº 04

Local: Rua Aldo Manucio – IF = 358

Terreno: 12m = 360,00m²

Construção velha, sem valor comercial.

Preço: R\$ 1.160.000,00.

Informação: Av. do Anastácio, 437

$$Vu = (1.160.000 \times 0,9) / 360 \times 362 / 358 \times 0,955 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{R\$ 2.800,00/m^2}$$

Amostra nº 05

Local: Rua Aldo Manucio – IF = 358

Terreno: 10,00m = 250,00m²

Construção velha, sem valor comercial.

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

Preço: R\$ 500.000,00.

Informação: Av. Antonio Munhoz Bonilha, 310

$$Vu = (500.000 \times 0,9) / 250 \times 362 / 358 \times 1,000 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 1.820,00/m}^2}$$

Amostra nº 06

Local: Rua Itaxama – IF = $(357+386) / 2 = 371,50$

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

Casa, 160m², sala, 3 dormitórios, 2 banheiro, 1 vaga, regular estado, 20 anos.

Preço: R\$ 1.500.000,00.

Informação: Av. do Anastácio, 1871

$$Vc = 160 \times 1,776 \times 1.430,04 \times 0,739 = \text{R\$ } 300.300,00$$

$$Vu = [(1.500.000 \times 0,9) - 300.300] / 500 \times 362 / 371,50 \times 1,000 \times 1,118$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 2.287,00/m}^2}$$

Amostra nº 07

Local: Rua José Barreto dos Santos – IF = $(345+356) / 2 = 350,50$

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

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

Casa, 180m², 2 salas, 3 dormitórios, 2 banheiros, 2 vagas, bom estado, 20 anos.

Preço: R\$ 1.700.000,00.

Informação: Av. do Anastácio, 1525

$$Vc = 180 \times 1,98 \times 1.430,04 \times 0,739 = R\$ 376.643,00$$

$$Vu = [(1.700.000 \times 0,9) - 376.643] / 450 \times 362 / 350,50 \times 0,937 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{R\$ 2.480,00/m^2}$$

Amostra nº 08

Local: Rua José Barreto dos Santos – IF = $(345+356) / 2 = 350,50$

Terreno: 10,00m = 250,00m²

Construção velha, sem valor comercial.

Preço: R\$ 640.000,00.

Informação: Rua Brig. Henrique Fontenelle, 410

$$Vu = (640.000 \times 0,9) / 250 \times 362 / 350,50 \times 1,000 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{R\$ 2.380,00/m^2}$$

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

Resumo e Conclusão

1 – R\$ 2.473,00/m²

2 – R\$ 2.727,00/m²

3 – R\$ 2.434,00/m²

4 – R\$ 2.800,00/m²

5 – R\$ 1.820,00/m²

6 – R\$ 2.287,00/m²

7 – R\$ 2.480,00/m²

8 – R\$ 2.380,00/m²

Soma = R\$ 19.401,00

Média aritmética = R\$ 2.425,00/m²

Limite superior = R\$ 3.152,50/m²

Limite inferior = R\$ 1.607,50/m²

Não havendo na amostragem elemento discrepante, o preço unitário básico do terreno coincide com a média aritmética dos valores acima alcançados, ou seja, **R\$ 2.425,00/m²**.

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

$$Vt = (2.359 \times 0,0113)m^2 \times 1,189 \times 1,000 \times 1,60 \times R\$ 2.425,00/m^2$$

Valor da fração ideal do terreno: R\$ 122.976,00

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

Valor das construções

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

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

$$V_c = 94,6428m^2 \times 1,926 \times R\$ 1.430,04/m^2 \times 0,602$$

Valor das construções = R\$ 156.924,00

Valor do imóvel

O valor do imóvel será obtido reunindo os valores atribuídos à fração ideal do terreno e às construções, ou seja:

$$V_i = R\$ 122.976,00 + R\$ 156.924,00$$

Valor do imóvel = R\$ 279.900,00

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

CONCLUSÃO

Considerando, então:

- as características construtivas e de acabamento do condomínio, sua idade aparente e o seu estado de conservação;
- *a localização do condomínio e a ocupação predominante da região;*
- *as características construtivas e de acabamento do objeto da presente ação, bem assim o seu estado de conservação;*
- *a adoção do método do custo de reprodução, na avaliação;*
- *os fatores de ponderação utilizados na homogeneização das amostras comparativas;*
- *a idoneidade das informações prestadas pelas imobiliárias; e*
- *a classificação dada às construções, face o estudo elaborado pelo IBAPE;*

o valor do apartamento nº 53, localizado no 5º andar do Edifício Jardim América II, Bloco A, integrante do Condomínio Residencial Jardim América, situado à Rua Rubens de Souza Araujo nº 337, 31º Subdistrito - Vila Mangalô, objeto da matrícula nº 82.322 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado à fls. 99 dos autos, fica estimado em **R\$ 280.000,00** (duzentos e oitenta 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, e mais os seguintes anexos:

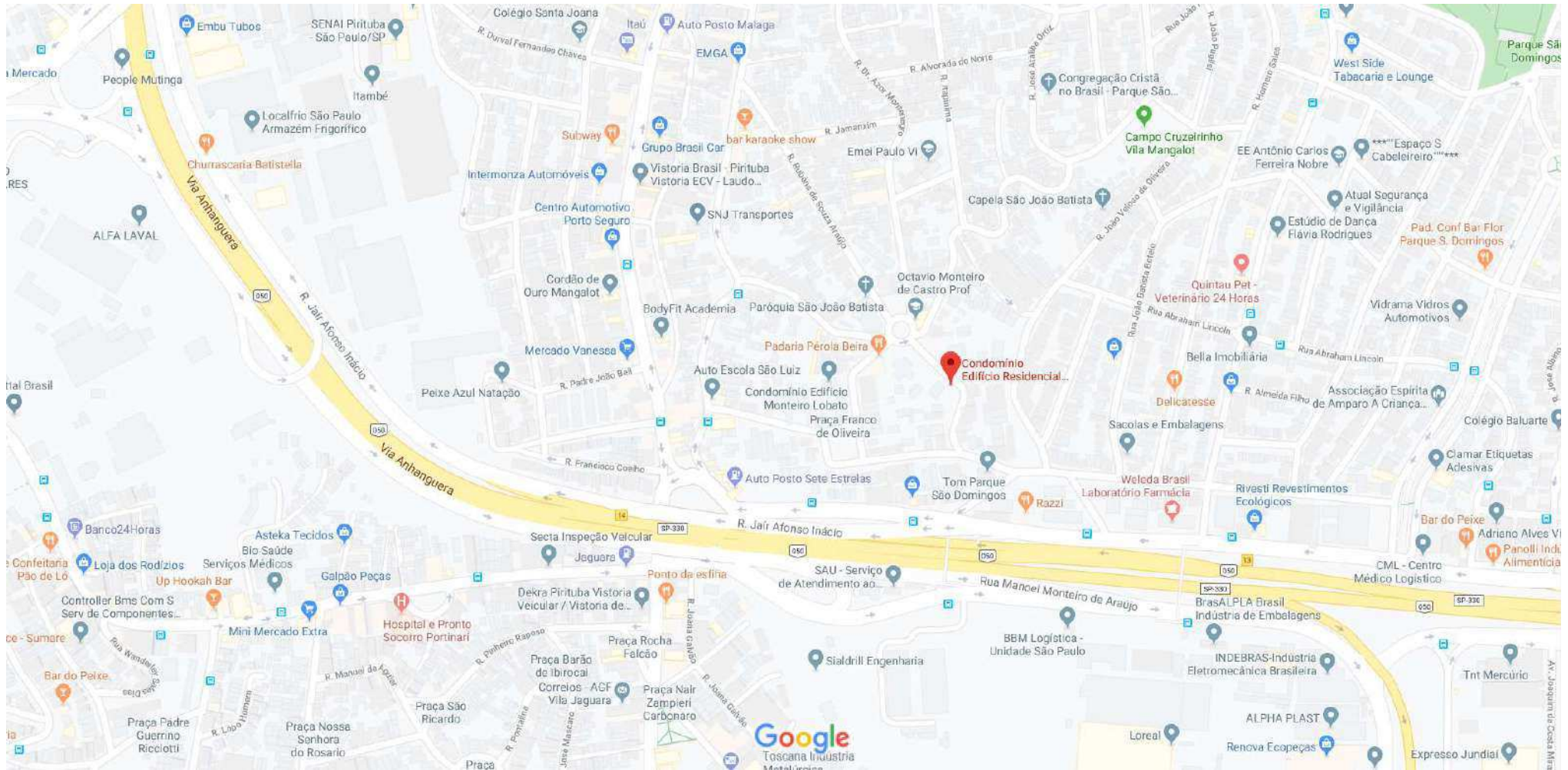
- Mapa de localização do imóvel periciando
- Certidão de dados cadastrais do Imóvel – IPTU
- Documentação fotográfica

São Paulo, 06 de janeiro de 2020.

Jalil Habib Saad



Condomínio Edifício Residencial Jardim América



Dados do mapa ©2019 100 m

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 078.093.0173-1

Local do Imóvel:

R RUBENS DE SOUZA ARAUJO, 337 - AP 53 E VG
MANGALOT ED JARDIM AMERICA II CEP 05132-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R RUBENS DE SOUZA ARAUJO, 337 - AP 53 E VG
MANGALOT ED JARDIM AMERICA II CEP 05132-000

Contribuinte(s):

CPF 126.763.568-10 VIVIANI MOREIRA DA SILVA

Dados cadastrais do terreno:

| | | | |
|----------------------------|-------|---------------|--------|
| Área incorporada (m²): | 2.359 | Testada (m): | 52,50 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 0,0113 |
| Área total (m²): | 2.359 | | |

Dados cadastrais da construção:

| | | | |
|------------------------------------|------|-----------------------|-----|
| Área construída (m²): | 95 | Padrão da construção: | 2-C |
| Área ocupada pela construção (m²): | 486 | Uso: residência | |
| Ano da construção corrigido: | 1989 | | |

Valores de m² (R\$):

| | |
|------------------|----------|
| - de terreno: | 1.051,00 |
| - da construção: | 1.607,00 |

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

| | |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada: | 42.742,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00 |
| - da construção: | 106.866,00 |
| Base de cálculo do IPTU: | 149.608,00 |

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 27/03/2020, em

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

Data de Emissão: 28/12/2019
Número do Documento: 2.2019.003012882-3
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
(11) 97346-7406
jhspericias@hotmail.com

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



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, CEP 05657- 070
(11) 97346-7406
jhspericias@hotmail.com

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



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



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



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



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



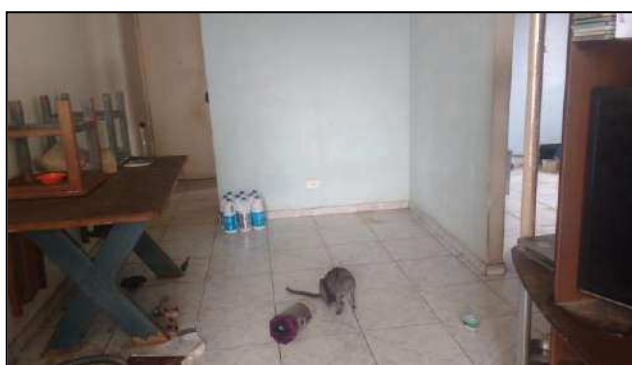
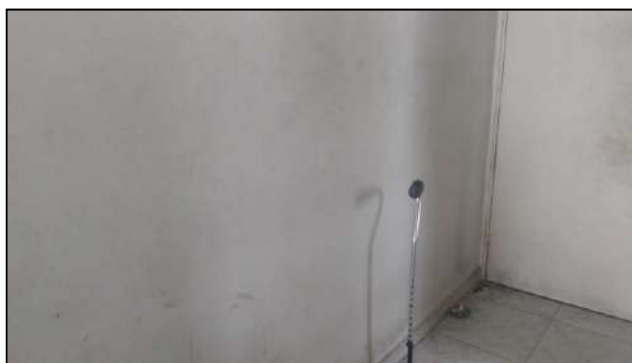
JALIL HABIB SAAD
Engenheiro - CREA 20.700
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



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



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



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



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

