

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

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

Processo nº 1063553-08.2017.8.26.0002

Jalil Habib Saad, engenheiro, CREA 20700, perito judicial nomeado nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta pelo Conjunto Habitacional Vida Nova contra Marcelo Alves Bessado, 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 Conjunto Habitacional Vida Nova contra Marcelo Alves Bessado, visando a cobrança das despesas condominiais.

À fls. 141, foi o signatário honrado com a nomeação de perito, a fim de proceder à avaliação do imóvel penhorado à fls. 117, objeto da matrícula nº 288.846 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 132).

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

No caso presente, a avaliação determinada poderá instruir transação de venda e compra do imóvel, razão pela qual o resultado final deverá expressar o seu real valor de mercado.

O valor de mercado é aquele estabelecido nas inúmeras transações imobiliárias, diariamente concretizadas. Aparece quando vendedor e comprador se defrontam no mercado imobiliário, o primeiro desejando, mas não sendo obrigado a vender e o segundo desejando, mas não sendo obrigado a comprar; o encontro dos interesses vai determinar o valor, ou seja, os valores serão definidos como os preços que os imóveis poderão alcançar se colocados à venda em prazo razoável.

Procurou-se justificar a conclusão fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à compreensão do valor alcançado.

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

VISTORIA

Da região e do local do imóvel

O imóvel avaliando refere-se ao apartamento nº 1003, localizado no pavimento térreo do prédio B1, integrante do empreendimento denominado Conjunto Residencial Vida Nova, situado à Rua Alexandre Eder nº 115 A, pegado ao número 129, trecho entre a Rua Nanquim e Rua Gândara Olivais, Jardim Aparecida, Pedreira, 29º Subdistrito – Santo Amaro, perímetro urbano de São Paulo, conforme configurado no mapa juntado como anexo.

Essa posição corresponde à Quadra 263 do Setor 121 dos mapas fiscais da municipalidade. Pela Lei de Zoneamento, o ponto se insere na 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.

A região é dotada de todos os melhoramentos públicos, servida pelos serviços urbanos essenciais e dispõe de 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, circulando, sobretudo, pela Estrada do Alvarenga e Rua Antonio do Campo.

Pelo que nos foi dado a observar, predominam na região casas padrão simples e médio, erigidas em terrenos com frente de 5m a 10m, profundidade mínima de aproveitamento eficiente de 20m e profundidade máxima de aproveitamento eficiente de 40m,

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

Do Conjunto Habitacional Vida Nova / Imóvel penhorado

Consigne-se, inicialmente, que o perito esteve por duas vezes no endereço do Conjunto Habitacional Vida Nova, mas não logrou adentrá-lo, isto porque o Sr. José, funcionário de plantão na portaria, informou que, naquele momento não havia ninguém no apartamento nº 1003 do prédio B1. Na segunda vez, entretanto, o perito pediu ao funcionário para falar com o zelador, ou com o síndico, mas ambos também não se encontravam no condomínio, razão pela qual ofereceu e informou por escrito o número do seu celular a ser passado ao síndico; contudo, nenhum retorno houve da parte do autor. Não obstante, através do telefone fixo nº (16) 3625-8024, direcionado ao advogado do autor, Dr. Vinicius Cesar Togniolo, a recepcionista informou que o causídico não se encontrava no escritório, mas disse ao perito que passaria o recado e que ele retornaria a ligação; para tanto, dispôs o perito do número do seu celular 97346-7406, porém sem lograr êxito.

Pois bem, feitas estas indispensáveis observações, não restou alternativa senão descrever o quanto informado pelo funcionário de plantão na portaria do empreendimento Sr. José.

O Conjunto Habitacional Vida Nova, de uso estritamente residencial, está implantado em terreno de formato irregular, pouco acima do nível do logradouro de sua situação; possui relevo ondulado, área de 10.711,00m² e frente de 37,92m, aproximadamente; e aparenta ser seco e firme para receber construção de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais.

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

Integram-no 10 (dez) prédios com 5 (cinco) pavimentos – térreo e 4 andares superiores, 4 apartamentos por andar, sem elevador. Fachadas atendendo a projeto arquitetônico simples, erigidos recuados do alinhamento predial da Rua Alexandre Éder e afastados entre si e das demais divisas do lote.

Como infraestrutura de serviços e lazer, os condôminos contam com interfone, instalação para recepção de TV a cabo e churrasqueira (salão de festas, sala de jogos, quadra poliesportiva e playground estão em fase de planejamento visando a sua instalação), jardins bem cuidados, sistema de vigilância e segurança. Vagas de garagem, descobertas, no pátio do térreo; o conjunto está em bom estado de conservação e aparenta idade de 20 anos.

O apartamento nº 1003 do prédio B1, objeto da ação, está cadastrado através do Contribuinte Municipal nº 121.263.0074-8; possui sala, 2 dormitórios, banheiro e área de serviço; pisos de lajotas cerâmicas, paredes com pintura à látex sobre massa corrida, instalação elétrica simples, com o mínimo de tomadas e interruptores, e instalação hidráulica completa, somente para água fria, com peças sanitárias, componentes e metais de padrão comercial.

De acordo com a matrícula nº 132.057 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 163), o apartamento possui a área privativa de 43,550m², área real comum de 47,050m², perfazendo a área real total de 90,600m², correspondendo-lhe uma fração ideal 0,5000% no terreno condominial.

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 deste método:

- 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.

Método do Custo de Reprodução

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

Valor do Terreno

O terreno será avaliado pelo método comparativo de dados de mercado, seguindo-se as recomendações estabelecidas nas Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) e na NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e das normas elaboradas por Comissão de Perito nomeada

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

através da Portaria nº 01 da 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:

$$V_t = A_t \times V_u$$

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:

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

* 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):

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

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

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

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:

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

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

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

No caso vertente, face as suas características, o valor da fração ideal do terreno que cabe à unidade avalianda será dado pela seguinte fórmula:

$$Vt = S \times ft \times fp \times fc \times Vu, \text{ onde:}$$

Vt = valor procurado da fração ideal do terreno

$$S = \text{fração ideal do terreno} = 0,5000\% \times 10.711,00m^2 = 53,56m^2$$

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

ft = fator testada = 1,189

fp = fator profundidade = 1,000

fc = fator condomínio = 1,35

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 geo-econômica e, dentro do possível, recentes. Mandam ainda as normas que, após o cálculo do valor médio, sejam descartados os valores discrepantes, assim entendidos aqueles que estiverem 30% acima e abaixo da média. Descartados os discrepantes, o número de comparativos restantes deve ser, no mínimo, igual a 6 (seis).

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador à formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

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

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\$ 1.416,00/m²**, conforme demonstrativo abaixo:

Amostra nº 01

Rua João de Araújo, com construção aproveitável [IF = (165 + 148) / 2 = 156,50]

Terreno: 12,00 = 380,00m².

Casa com 2 salas, 2 dormitórios, banheiro, quarto de empregada, área de serviço, vaga, idade aparente 30 anos, regular estado de conservação, 90,00m² de área construída.

Preço: R\$ 800.000,00.

Informação: Rua Antonio do Campo, 4

$V_c = 90 \times 1,560 \times 1.329,24 \times 0,589 = \text{R\$ } 109.922,00.$

$V_u = [(800.000 \times 0,9) - 109.922] / 380 \times 150/156,50 \times 0,955 \times 1,000$

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

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

Amostra nº 02

Rua Miguel Maurício Ramalho – IF = $(156+59) / 2 = 107,50$, construção antiga, sem valor comercial.

Terreno: $22m = 474,00m^2$.

Preço: R\$ 450.000,00.

Informação: Rua Jaime do Espírito Santo, 22

$$Vu = (450.000 \times 0,9) / 474 \times 150/107,50 \times 0,923 \times 1,095$$

$$Vu = \underline{R\$ 1.205,00/m^2}$$

Amostra nº 03

Rua Alexandre Éder – IF = $(142+150) / 2 = 146$, com construção aproveitável.

Terreno: $12,00 = 345,00m^2$.

Casa com 2 salas, 2 dormitórios, banheiro, copa, quarto e WC de empregada, área de serviço, garagem, $100,00m^2$ de área construída, regular estado de conservação, idade entre 30 e 40 anos.

Preço: R\$ 700.000,00.

Informação: Estrada do Alavrenga, 995

$$Vc = 100 \times 1,560 \times 1.329,24 \times 0,546 = R\$ 113.219,00.$$

$$Vu = [(700.000 \times 0,9) - 113.219] / 345 \times 150/146 \times 0,931 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{R\$ 1.433,00/m^2}$$

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

Amostra nº 04

Rua Prof. Dantas Júnior – IF = $(148+168) / 2 = 158$, com construção antiga, sem valor comercial.

Terreno: 7m = 215,00m².

Preço: R\$ 300.000,00.

Informação: Rua Inocêncio de Camargo, 129

$Vu = (300.000 \times 0,9) / 215 \times 150/158 \times 1,093 \times 1,000$.

$Vu = \underline{\text{R\$ 1.303,00/m}^2}$

Amostra nº 05

Rua Pontes de Moraes – IF = $(149+64) / 2 = 106,50$, construções velhas, sem valor comercial

Terreno: 16m = 560,00m².

Preço R\$ 800.000,00.

Informação: Av. Francisco de Carvalho, 48

$Vu = (800.000 \times 0,9) / 560 \times 150/106,50 \times 0,889 \times 1,000$

$Vu = \underline{\text{R\$ 1.607,00/m}^2}$.

Amostra nº 06

Av. Augusto de Castro – IF = $(56+159) / 2 = 107,50$, com construção aproveitável.

Terreno: 10,00 x 30,00m = 300,00m².

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

Casa com 2 salas, 2 dormitórios, banheiro, quarto e WC de empregada, área de serviços, garagem, 120,00m² de área construída, bom estado de conservação, idade entre 25 anos

Preço: R\$ 550.000,00.

Informação: Rua Mal. Tasso Tinoco, 65

$$V_c = 120 \times 1,560 \times 1.329,24 \times 0,686 = \text{R\$ } 170.700,00.$$

$$V_u = [(550.000 \times 0,9) - 170.700] / 300 \times 150/107,50 \times 1,000 \times 1,000$$

$$V_u = \underline{\text{R\$ } 1.508,00/\text{m}^2}.$$

Amostra nº 07

Rua Antonio do Campo – IF = (161+263) / 2 = 212, com construção aproveitável.

Terreno: 14m = 280,00m².

Casa com sala, 3 dormitórios, 2 banheiros, dependências de empregados, lavanderia, garagem, 40 anos de idade, bom estado de conservação, 140,00m²

Preço: R\$ 700.000,00.

Informação: Av. Cupecê, 3370

$$V_c = 140 \times 1,776 \times 1.329,24 \times 0,546 = \text{R\$ } 180.454,00$$

$$V_u = [(700.000 \times 0,9) - 180.454] / 280 \times 150/212 \times 1,034 \times 1,118$$

$$V_u = \underline{\text{R\$ } 1.303,00/\text{m}^2}.$$

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

Amostra nº 08

Av. Batista Maciel – IF = $(147+165) / 2 = 156$, construções antigas, sem valor comercial

Terreno: 10 x 30m = 300,00m².

Preço: R\$ 520.000,00.

Informação: Av. Miguel Yunes, 540

$Vu = (520.000 \times 0,9) / 300 \times 150/156 \times 1,000 \times 1,000$

$Vu = \underline{R\$ 1.500,00/m^2}$

Resumo

Amostra nº 01 = R\$ 1.470,00/m²

Amostra nº 02 = R\$ 1.205,00/m²

Amostra nº 03 = R\$ 1.433,00/m²

Amostra nº 04 = R\$ 1.303,00/m²

Amostra nº 05 = R\$ 1.607,00/m²

Amostra nº 06 = R\$ 1.508,00/m²

Amostra nº 07 = R\$ 1.303,00/m²

Amostra nº 08 = R\$ 1.500,00/m²

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

Conclusão

Média aritmética = R\$ 1.416,00/m²

+ 30% = R\$ 1.840,80/m²

- 30% = R\$ 991,20/m²

Não havendo na amostragem nenhum elemento discrepante, o valor unitário básico do terreno resulta igual à média aritmética dos valores acima alcançados, a saber, igual a **R\$ 1.416,00/m²**.

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

$$Vt = 53,56m^2 \times 1,189 \times 1,000 \times 1,35 \times R\$ 1.416,00/m^2$$

Valor da fração ideal do terreno = R\$ 121.736,00

Valor das construções

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

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

$V_c = A \times K \times R_{8N} \times C_d$, onde:

V_c = valor procurado das construções

A = área total construída = 90,600m²

K = Coeficiente R_{8N} do SINDUSCON = $(1,512 + 1,746) / 2$

R_{8N} = unitário básico = R\$ 1.329,24/m² (estimado para a data do laudo)

C_d = coeficiente de depreciação = 0,602

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

$$V_c = 90.600m^2 \times [(1,512 + 1,746) / 2] \times R\$ 1.329,14/m^2 \times 0,602$$

Valor das construções = R\$ 118.091,00

Valor do imóvel

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

$$VI = (R\$ 121.736,00 + R\$ 118.091,00)$$

VI = R\$ 239.827,00

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

Conclusão

Considerando então:

- Os aspectos intrínsecos do condomínio: terreno (topografia, medidas lineares e área), sobretudo a infraestrutura de que dispõe; as características construtivas e de acabamento das construções, o seu estado de conservação e a sua idade aparente;
- As características do apartamento nº 1003, descritas por funcionário do condomínio;
- a localização e as características do logradouro de situação;
- a exclusão do método comparativo e a adoção do método do custo de reprodução;
- 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 1003, localizado no pavimento térreo do prédio B1, integrante do Conjunto Residencial Vida Nova, situado à Rua Alexandre Éder, nº 115 A, Jardim Aparecida, Pedreira, 29º Subdistrito – Santo Amaro, objeto da matrícula nº 288.846 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 132), penhorado à fls. 117, fica estimado em **R\$ 240.000,00** (duzentos e quarenta 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:

Anexos

Localização do imóvel

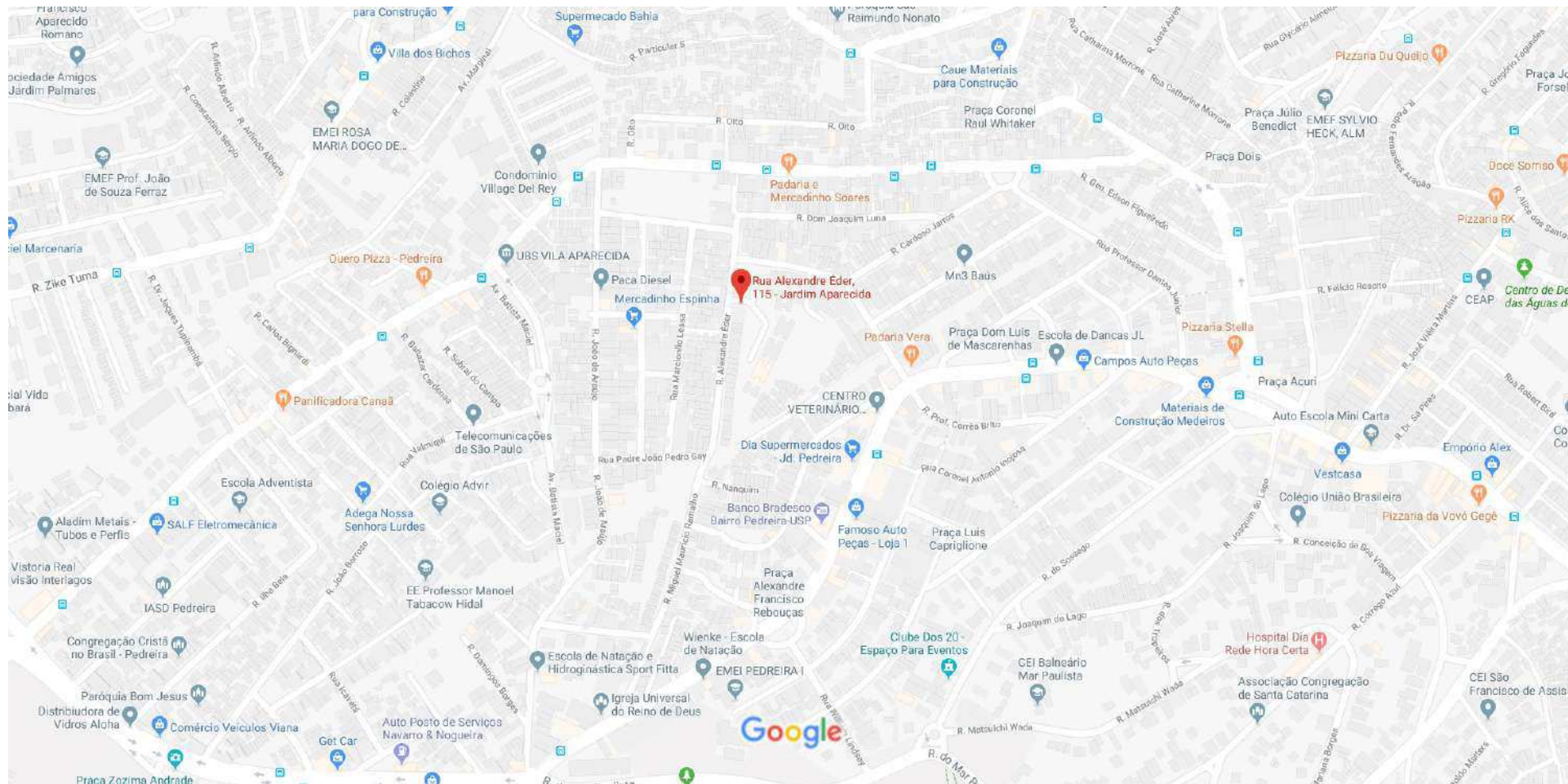
Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

Documentação fotográfica

São Paulo, 12 de maio de 2019

Jalil Habib Saad
Engenheiro

Google Maps R. Alexandre Éder, 115 - Jardim Aparecida



Dados do mapa ©2019 Google 100 m

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 121.263.0074-8

Local do Imóvel:

R ALEXANDRE EDER, 115 - A AP 1003
CONJ RES VIDA NOVA BLOCO 1 CEP 04469-100
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R ALEXANDRE EDER, 115 - A AP 1003
CONJ RES VIDA NOVA BLOCO 1 CEP 04469-100

Contribuinte(s):

CNPJ 60.850.575/0001-25 COHAB
CPF 182.777.828-88 LIGIANE MARTINS DIAS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	10.711	Testada (m):	37,92
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0050
Área total (m²):	10.711		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	91	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	2.191	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1996		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	431,00
- da construção:	1.285,00

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

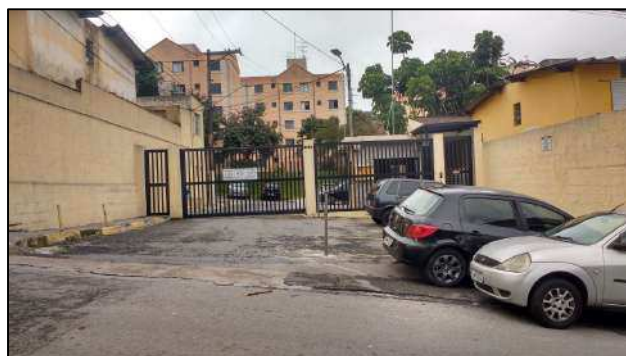
- da área incorporada:	16.516,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	74.839,00
Base de cálculo do IPTU:	91.355,00

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 08/08/2019, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

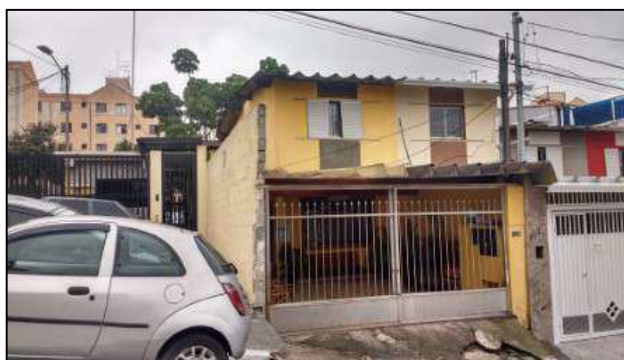
Data de Emissão: 10/05/2019
Número do Documento: 2.2019.000972948-1
Solicitante: JALIL HADIB SAAD (CPF 021.200.388-72)

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



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, CEP 05657- 070
(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



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



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 240.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/05/2019 a 01/05/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	2557 dias	1,460827
Percentual correspondente	2557 dias	46,082714 %
Valor corrigido para 01/05/2026	(=)	R\$ 350.598,51
Sub Total	(=)	R\$ 350.598,51
Valor total	(=)	R\$ 350.598,51

[Retornar](#) [Imprimir](#)