

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

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

Processo nº 1003405-89.2021.8.26.0002

Jalil Habib Saad, engenheiro - CREA 20700, perito judicial nomeado na ação de Execução de Título Extrajudicial – Condomínio em Edifício, proposta pelo Condomínio Residencial Rio de Janeiro em face se Roberto Pires de Resendes, tendo concluído 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
Avaliações e Perícias de
Engenharia

PRELIMINARES

Trata-se de uma ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta pelo Condomínio Residencial Rio de Janeiro em face de Roberto Pires de Resendes, visando à cobrança das despesas condominiais.

À fls. 108, foi o signatário honrado com a nomeação de perito, a fim de proceder à avaliação do imóvel penhorado à fls. 89, objeto da matrícula nº 112.218 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls.121 e seguintes).

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
Avaliações e Perícias de
Engenharia

VISTORIA

Da região e do local do imóvel

O imóvel avaliando se refere ao apartamento nº 14, localizado no 2º pavimento do BLOCO “4” do Condomínio Rio de Janeiro, situado à Rua Odemis nº 139, no trecho entre a Rua Luis Lagos Garcia e Rua Pedro Cesar Lago, Parque Flamengo, bairro de Campo Limpo, 29º Subdistrito Santo Amaro, perímetro urbano de São Paulo, conforme configurado no mapa juntado como anexo. Essa posição corresponde à Quadra 033 do Setor 183 dos mapas fiscais da municipalidade.

Pela Lei de Zoneamento, o bairro se insere em zona de uso estritamente residencial, 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; especificamente no perímetro ocupado pelo loteamento Horto do Ypê, a região apresenta característica estritamente residencial, com edifícios de pequeno porte e unidades de padrão médio.

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657- 070.

jhspericias@hotmail.com

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

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

- **Testada de referência (R) = 10,00m**
- **Profundidade mínima de aproveitamento eficiente (Mi) = 25m**
- **Profundidade máxima de aproveitamento eficiente (Ma) = 40m**

Tratando-se de zona adequada a incorporação, tanto vertical como horizontal, a profundidade máxima de aproveitamento eficiente (Ma) pode ir até 3 (três) vezes a testada do lote

Do Condomínio Rio de Janeiro

O empreendimento, de uso estritamente residencial, está implantado em terreno com a área de 4.251,00m² e frente de 134,06m, possui formato irregular e aparenta ser seco e firme para receber construção de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais.

Integram-no 4 (quatro) Blocos sem elevador (a circulação vertical é feita apenas por escada), erigidos recuados do alinhamento predial do logradouro de sua situação e afastados entre si e das demais divisas do lote, com 4 (quatro) pavimentos superiores, cada qual com 4 (quatro) unidades, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, fachadas

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657- 070.

jhspericias@hotmail.com

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de
Engenharia

simples, com pintura à látex e caixilharia de alumínio; hall de entrada social (escada), paredes com pintura à látex sobre massa corrida; pavimento térreo - aproveitando a estrutura das edificações, abriga as 64 (sessenta e quatro) vagas disponíveis à guarda de um carro de passeio, de uso exclusivo dos condôminos credenciados, em lugar indeterminado do estacionamento do empreendimento.

Como infraestrutura de apoio e lazer, o condomínio dispõe de portaria com recepção, interfone, antena coletiva e instalação para recepção de TV a cabo e pequeno playground.

O empreendimento conta com sistema de vigilância e segurança diuturnamente, está em bom estado de conservação e aparenta 30 anos de idade.

Do apartamento nº 14 do Bloco 4

O imóvel avaliando é lançado atualmente pelo contribuinte 183.033.0175-5.

O apartamento se compõe de sala, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada, corredor de distribuição, 2 (dois) dormitórios e banheiro social; pisos revestidos com porcelanato; paredes sobrepintadas com azulejos nas áreas laváveis e pintura à látex sobre massa corrida nos cômodos “secos”; instalações hidráulicas (apenas água fria) e elétricas completas, com número suficiente de interruptores e tomadas, louças sanitárias e metais simples de padrão comercial:

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657- 070.

jhspericias@hotmail.com

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de
Engenharia

- Estado de conservação: apenas regular;
- Pisos, paredes e forros necessitando de pintura;
- Inexistem manchas de umidade em paredes e forros;
- Não há sinais de trincas/fissuras em pisos, paredes ou forros;
- Os caixilhos das janelas se apresentam estanques;
- Quanto às redes elétrica e hidráulica, por serem instalações embutidas, somente fizemos um exame sumário das peças (tomadas, interruptores, pontos de luz / torneiras, registros, chuveiro), nada constatando de irregular.

De acordo com a matrícula nº 112.218 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 121), o apartamento possui a área útil de 52,82m², área de uso comum de 20,370625m², com a área total de 73,190625m², correspondendo-lhe um a fração ideal de 1,56250% no terreno, cabendo-lhe o direito à guarda de um carro de passeio em lugar indeterminado do estacionamento do Conjunto. Referido Conjunto faz parte do Condomínio registrado no mesmo 11º Cartório de Registro sob nº 7, na Matrícula 82.107.

AVALIAÇÃO

Dois são os métodos clássicos para determinar o valor de um imóvel, a saber:

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de
Engenharia

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 tipo, consideraremos como comparativos somente outros apartamentos tipo, e nunca apartamentos de cobertura, casas, lojas, etc.;
- 3) que os elementos comparativos se situem, necessariamente, nas proximidades e na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando;

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de
Engenharia

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 da região.

Método do Custo de Reprodução

Por este método, o valor do imóvel é igual ao resultado da soma dos valores atribuídos ao terreno e às construções, fazendo incidir no somatório 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), da Associação Brasileira de Normas

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de
Engenharia

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: $V_t = A_t \times V_u$

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
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:

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

Vt = valor procurado da fração ideal do terreno

S = fração ideal do terreno = 66,42m²

ft = fator testada = 1,189

fp = fator profundidade = 1,000

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

fc = fator condomínio = 1,00

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
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\$ 1.682,00/m2**, de acordo com os cálculos desenvolvidos abaixo:

Amostra nº 01

Rua José Máximo Pinheiro de Lima (S 183) - IF = $(256+277) / 2 = 266,5$.

Terreno: 9m x 20m = 180,00m² (medidas aproximadas).

Construção velha, sem valor comercial.

Preço R\$ 250.000,00.

Informação: Rua João Fernandes Camisa Nova Júnior, 679.

$Vu = (250.000 \times 0,9) / 180 \times 271 / 266,5 \times 1,027 \times 1,118$.

$Vu = \underline{\underline{R\$ 1.459,00/m^2}}$

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Amostra nº 02

Rua José Nogueira (S 183) – IF = $(264+269) / 2 = 266,5$

Terreno: 12,00m = 240,00m² (medidas aproximadas).

Casa com sala, 2 dormitórios, banheiro, quarto e WC de empregada, área de serviços, garagem, 140,00m² de área construída, regular estado de conservação, 30 anos, padrão simples.

Preço: R\$ 500.000,00.

Informação: Rua N. Sra. Bom Conselho, 299.

$V_c = 140 \times 1,200 \times 1.745,81 \times 0,636 = \text{R\$ } 186.536,00.$

$V_u = [(500.000 \times 0,9) - 186.536] / 240 \times 271 / 266,5 \times 0,955 \times 1,118.$

$V_u = \underline{\text{R\$ } 1.192,00/\text{m}^2}$

Amostra nº 03

Rua Ligúria (S 183) - IF = $(109+269) / 2 = 189$

Terreno: 12m = 384,00m² (medidas aproximadas).

Preço R\$ 480.000,00.

Informação: Estrada de Itapecerica, 398.

$V_u = (480.000 \times 0,9) / 384 \times 271 / 189 \times 0,955 \times 1,000.$

$V_u = \underline{\text{R\$ } 1.541,00/\text{m}^2}$

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Amostra nº 04

Rua Langanes (- IF = $(216+282) / 2 = 249$

Terreno: 13m = 380,00m² (medidas aproximadas).

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, 30 anos, padrão superior médio.

Preço R\$ 1.200.000,00.

Informação: Estrada de Itapecerica, 3285. .

$V_c = 230 \times 1,776 \times 1.745,81 \times 0,636 = R\$ 453.550,00.$

$V_u = [(1.200.000 \times 0,9) - 453.550] / 380 \times 271 / 249 \times 0,937 \times 1,000.$

$V_u = \underline{R\$ 1.681,00/m^2}$

Amostra nº 05

Rua Monforte de Lemos (S 183) - IF = $(261+352) / 2 = 306,5.$

Terreno: 10m = 250,00m² (medidas aproximadas).

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, 20 anos, padrão superior.

Preço R\$ 1.000.000,00.

Informação: Rua Miguel da Silva, 54

$V_c = 180 \times 1,776 \times 1.745,81 \times 0,739 = R\$ 412.436,00.$

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657- 070.

[**jhspericias@hotmail.com**](mailto:jhspericias@hotmail.com)

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de
Engenharia

$$Vu = [(1.000.000 \times 0,9) - 412.436] / 250 \times 271 / 306,5 \times 1,000 \times 1,000.$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 1.724,00/m}^2}$$

Amostra nº 06

Rua Guilherme Florence (S 183) - IF = (261+263) / 2 = 262

Terreno: 20m = 1.000,00m² (medidas aproximadas).

Construções muito antigas, sem valor comercial.

Preço R\$ 2.300.000,00.

Informação: Estrada de Campo Limpo, 3096

$$Vu = (2.300.000 \times 0,9) / 1.000 \times 271 / 262 \times 0,841 \times 1,118.$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 2.013,00/m}^2}$$

Amostra nº 07

Rua Golpazari (S 183) - IF = (222+255) / 2 = 238,5.

Terreno: 6m = 250,00m² (medidas aproximadas).

Casa com sala, 2 dormitórios, 2 banheiros, quarto e WC de empregada, área de serviços, garagem, 180,00m² de área construída, regular estado de conservação, 30 anos, padrão médio.

Preço R\$ 800.000,00

Informação: Estrada Kizaemon Takeuti, 1432.

$$Vc = 150 \times 1,560 \times 1.745,81 \times 0,636 = \text{R\$ 259.818,00.}$$

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657- 070.

[**jhspericias@hotmail.com**](mailto:jhspericias@hotmail.com)

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de
Engenharia

$$Vu = [(800.000 \times 0,9) - 259.818] / 250 \times 271 / 238,5 \times 1,136 \times 1,021.$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 2.426,00/m}^2}$$

Amostra nº 08

Rua João Florêncio de Sales Gomes - IF = $(250+322) / 2 = 286$

Terreno: 10,00m x 30,00m = 300,00m² (medidas aproximadas).

Preço: R\$ 500.000,00.

Informação: Av. Carlos Lacerda, 450.

$$Vu = (500.000 \times 0,9) / 300 \times 271 / 286 \times 1,000 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 1.421,00/m}^2}$$

Resumo

Amostra nº 01 = R\$ 1.459,00/m²

Amostra nº 02 = R\$ 1.192,00/m²

Amostra nº 03 = R\$ 1.541,00/m²

Amostra nº 04 = R\$ 1.681,00/m²

Amostra nº 05 = R\$ 1.724,00/m²

Amostra nº 06 = R\$ 2.013,00/m²

Amostra nº 07 = R\$ 2.426,00/m²

Amostra nº 08 = R\$ 1.421,00/m²

Conclusão

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Soma = R\$ 13.457,00

Média aritmética = R\$ 1.682,00/m².

+ 30% = R\$ 2.186,60/m²

- 30% = R\$ 1.177,40/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 = R\$ 1.682,00/m²

Portanto, com o preço unitário básico de R\$ 2.841,00/m², o valor da fração ideal do terreno resulta:

$Vt = 66,42m^2 \times 1,189 \times 1,000 \times 1,00 \times R\$ 1.682,00/m^2$

Valor da fração ideal do terreno: R\$ 132.833,00

Valor das construções

Face o seu tipo, as suas dependências e os seus acabamentos, as construções devem ser tipificadas no padrão médio, sem elevador 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:

$Vc = A \times 1,500 \times R8N \times Cd$, onde:

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Vc = valor procurado das construções

A = área construída = 73,190625m²

R8N = unitário básico = R\$ 1.745,81/m² (estimado para a data do laudo)

Cd = coeficiente de depreciação física = 0,467

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

$$Vc = 73,190625m^2 \times 1,500 \times R\$ 1.745,81/m^2 \times 0,467$$

Valor das construções = R\$ 89.508,00

Valor do imóvel

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

$$VI = (R\$ 132.833,00 + R\$ 89.508,00)$$

Valor do imóvel = R\$ 222.000,00

CONCLUSÃO

Considerando, então:

- *a localização do Condomínio Rio de Janeiro e a ocupação predominante da região em que se insere;*

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de
Engenharia

- *as características construtivas do empreendimento, possuindo, como infraestrutura de lazer, apenas um pequeno playground e os Blocos não possuem elevador, ou seja, a circulação vertical é feita somente por escada, aparenta idade de 30 anos e seu estado de conservação é regular.*
- *as características construtivas e o regular estado de conservação do apartamento avaliando, bem como a disponibilidade de apenas uma vaga na garagem;*
- *a adoção do método do custo de reprodução, na avaliação;*
- *os fatores de ponderação utilizados na homogeneização das amostras comparativas, visando à apuração do preço unitário básico da fração ideal do terreno;*
- *a idoneidade das informações prestadas pelos informantes; e*
- *a classificação dada às construções, face o estudo elaborado pelo IBAPE,*

o valor do **APARTAMENTO Nº 14**, localizado no 2º pavimento do Prédio nº 4, integrante do Condomínio Rio de Janeiro, situado à Rua Odemis nº 139, Parque Flamengo, Bairro de Campo Limpo, 29º Subdistrito – Santo Amaro, objeto da matrícula nº 112.218 do 11º Cartório de Registro de Imóveis, fica estimado em **R\$ 222.000,00** (duzentos e vinte e dois mil reais), em números redondos.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700
Avaliações e Perícias de
Engenharia

ENCERRAMENTO

Dá - se por encerrado o LAUDO DE AVALIAÇÃO, que se compõe de 20 (vinte) páginas escritas e assinadas digitalmente no anverso, e mais os seguintes anexos:

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

São Paulo, 20 de outubro de 2021.

Jalil Habib Saad

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 183.033.0175-5

Local do Imóvel:

R ODEMIS, 139 - PR 4 AP 14
PQ FLAMENGO COND RIO DE JANEIRO CEP 05783-180
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R ODEMIS, 139 - PR 4 AP 14
PQ FLAMENGO COND RIO DE JANEIRO CEP 05783-180

Contribuinte(s):

CPF 280.690.328-98 ROBERTO PIRES DE RESENDES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	4.251	Testada (m):	134,06
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0157
Área total (m²):	4.251		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	74	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.400	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1980		



Valores de m² (R\$):

- de terreno:	344,00
- da construção:	959,00

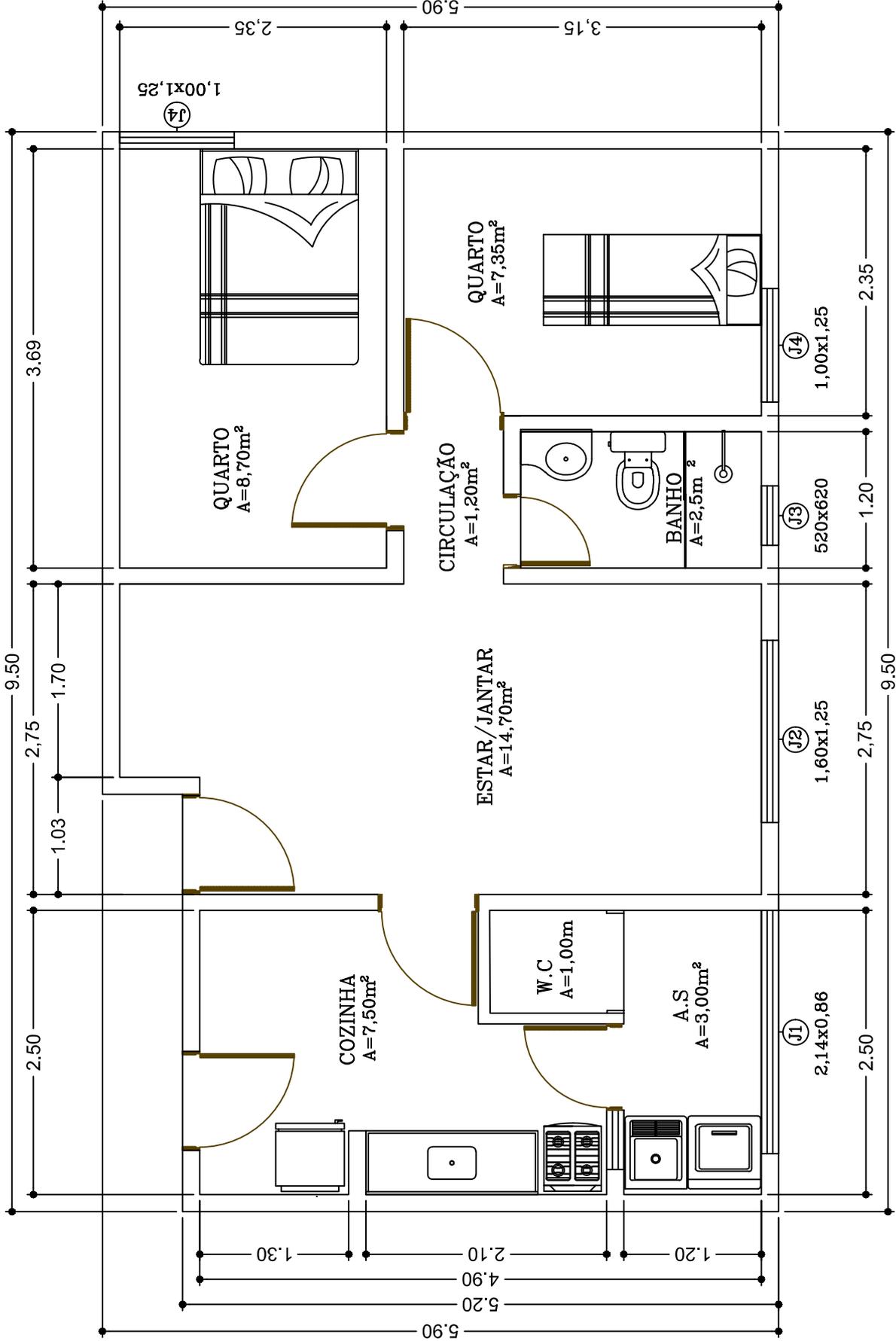
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	35.867,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	14.194,00
Base de cálculo do IPTU:	50.061,00

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 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/01/2022, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 16/10/2021
Número do Documento: 2.2021.003506680-5
Solicitante: JALIL HABIB SAAD (CPF 021.200.388-72)



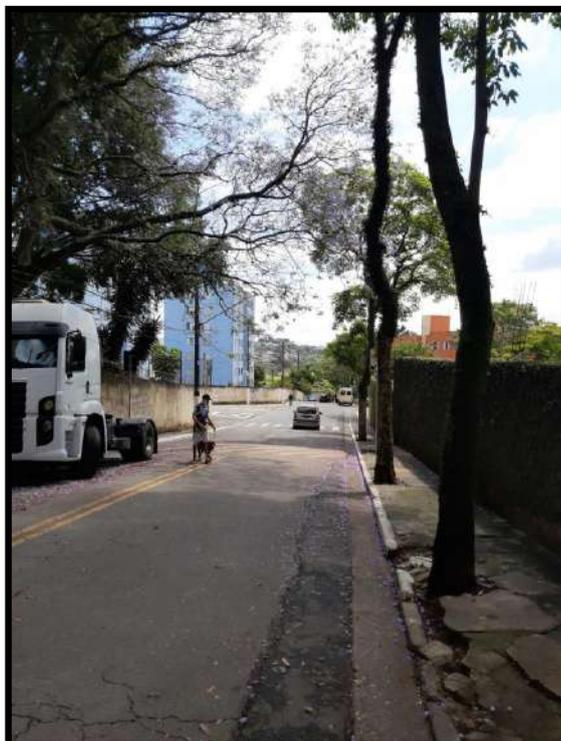
TOTAL
56,00m²

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo/SP – CEP: 05657 – 070
jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



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

jhspericias@hotmail.com

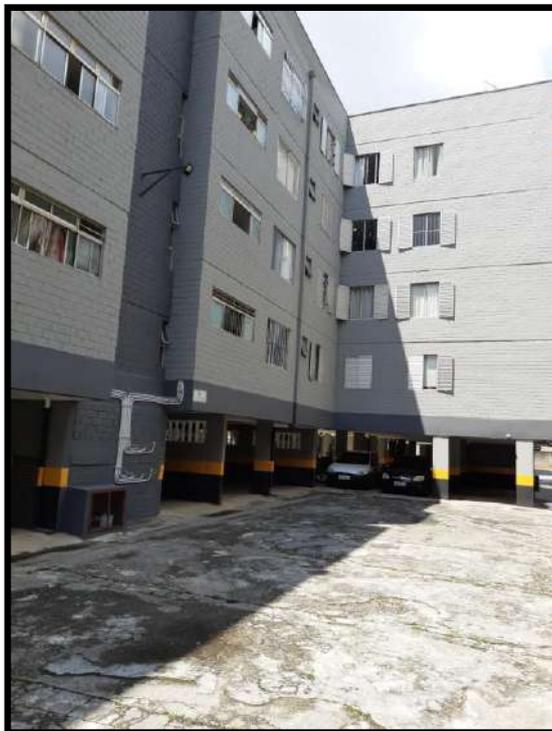
ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



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

jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



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

jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



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

jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



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

jhspericias@hotmail.com

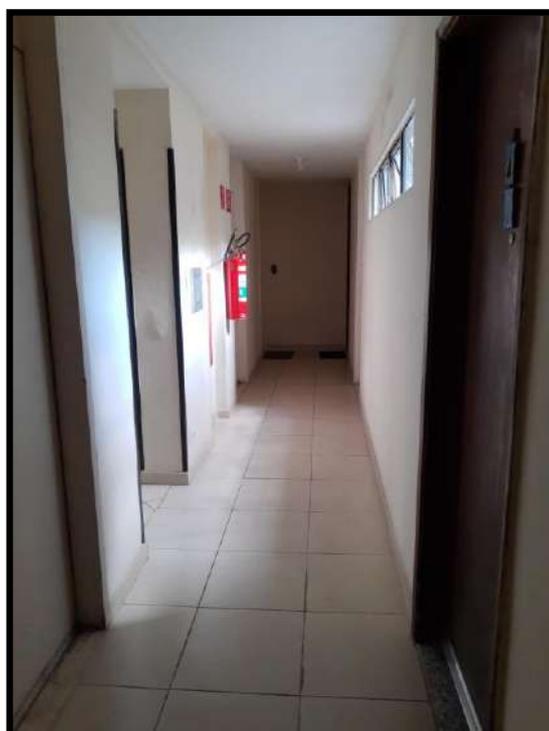
ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



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

jhspericias@hotmail.com

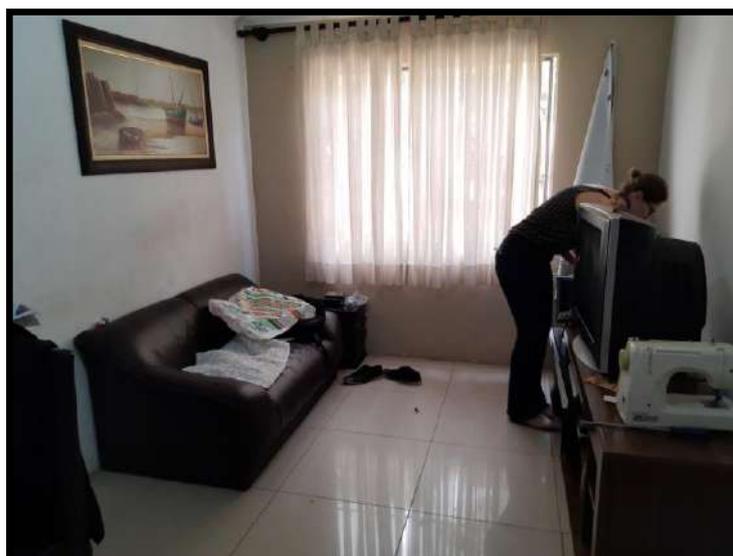
ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



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

jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



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

jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



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

jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



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

jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



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

jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



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

jhspericias@hotmail.com

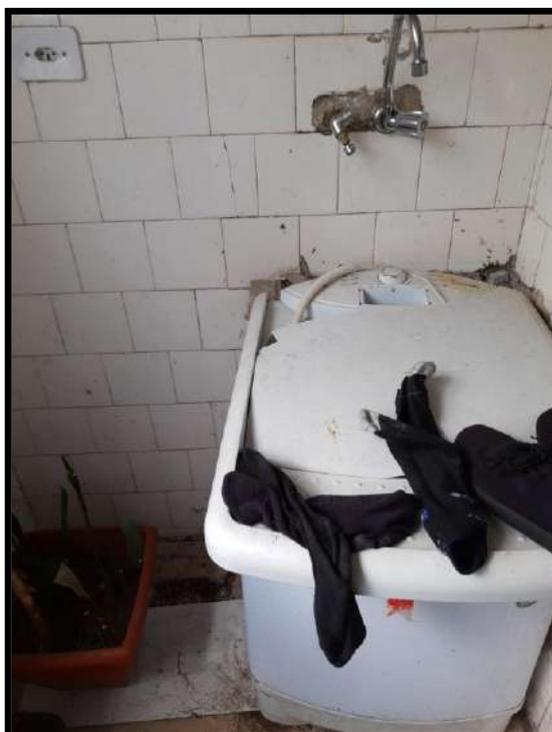
ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



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

jhspericias@hotmail.com

ENG^o JALIL HABIB SAAD
CREA 20700
Avaliações e Perícias de Engenharia



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

jhspericias@hotmail.com