

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa

Processo nº 0005389-85.2022.8.26.0004

Jalil Habib Saad, engenheiro - CREA 20.700/SP, vistor oficial do juízo nomeado à fls. 45 dos autos da ação de Cumprimento de Sentença – Duplicata, proposta pela Organização Contábil Zacharias Ltda em face de Wilson Santos Guzzon ME e outro, tendo concluído as diligências e os estudos que se fizeram necessários vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência a conclusão em que chegou consubstanciada no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias

PRELIMINARES

Trata-se de uma ação de Cumprimento de Sentença, proposta pela Organização Contábil Zacharias Ltda em face de Wilson Santos Guzzon ME e outro. A fls. 45 foi o signatário honrado com a nomeação de vistor oficial do juízo, a fim de avaliar o imóvel objeto da matrícula nº 125.365 do 10º Cartório de Registro de São Paulo (fls. 41/44), de acordo com o termo de penhora de fls. 51/52.

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., 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/SP
Avaliações e Perícias

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando integra o CONDOMÍNIO “VILLA LOBOS OFFICE PARK”, situado à Avenida Queiroz Filho nº 1.700, no quarteirão completado pela Av. Dra. Ruth Cardoso e Av. Dr. Gastão Vidigal, Vila Hamburguesa / Vila Leopoldina, no 14º subdistrito – Lapa, zona urbana de São Paulo, conforme configurado no mapa anexo. Essa posição corresponde à quadra 085 do setor 097 dos mapas fiscais da municipalidade.

As características do local são por demais conhecidas, dispensando exposição mais aprofundada, bastando relembrar que o ponto se insere junto à Ponte do Jaguaré, Marginal Pinheiros, Av. Engenheiro Billings, Avenida. Escola Politécnica e a CEAGESP – Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo e próximo aos principais corredores comerciais da região oeste do município onde, além de estabelecimentos comerciais diversificados e prestadores de serviços os mais diversificados, se localizam prédios de escritórios de padrões construtivos simples, médio e superior, várias agências bancárias, bares, lanchonetes, restaurantes, Shopping Center; o ponto se destaca pelo fato de possibilitar fácil acesso à Rodovia Anhanguera e dos Bandeirantes; a estação do metrô Vila Leopoldina está situada próximo ao CEAGESP e nas proximidades circulam várias linhas regulares de ônibus que transportam passageiros ao centro da cidade e a outros bairros e vice-versa.

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

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias

Pela Lei de Zoneamento, o ponto está localizado dentro do perímetro de Zona de Urbanização Controlada, devendo ser respeitadas as características de uso e ocupação de lote, de acordo com a *CONSULTA PRÉVIA DE ZONEAMENTO*.

Face o tipo de ocupação predominante, a Avenida Queirós Filho está inserida na 5ª região geoeconômica da classificação estabelecida pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, onde:

- R = testada de referência = 16,00m
- Mi = profundidade mínima de aproveitamento eficiente = 25,00m
- Ma = profundidade máxima de aproveitamento eficiente = 50,00m

VISTORIA DO CONDOMÍNIO “VILLA LOBOS OFFICE PARK”

Com o auxílio de funcionários do empreendimento - Sr. Rodrigo, da área da segurança e Sr. Jonatas da administração, o signatário pôde assenhorear-se das instalações integrantes do Condomínio “VILLA LOBOS OFFICE PARK”, de uso estritamente comercial - um misto de salas e casas de escritórios, implantado em terreno com 32.429,00m² de área e frente de 198,00m, conforme consta da Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Prefeitura de São Paulo, cuja cópia segue anexa. Integram o empreendimento 5 (cinco) torres com 10 andares superiores ocupados por salas e mais 90 casas destinadas a escritórios totalizando 840 unidades de diversos tamanhos e

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias

layouts em todo complexo, incluindo salas, auditório, restaurante, lanchonete etc; amplo jardim com gazebos, estacionamento no subsolo, administrado por empresa terceirizada e sistema completo de vigilância e segurança durante 24 horas ininterruptamente. A torre D – local da sala nº 912, dispõe de 4 elevadores e 144 salas.

IMÓVEL OBJETO DOS PRESENTES ESTUDOS

O imóvel objeto dos presentes estudos refere-se à sala nº 912, localizada no 9º pavimento da TORRE D – TORRE “SUNNY TOWER”, do Condomínio “VILLA LOBOS OFFICE PARK”, consta cadastrado na prefeitura local sob o número de contribuinte 097.085.0896-9.

De acordo com a matrícula 125.365 do 10º Cartório de Registro de São Paulo (fls. 41/44), o imóvel possui a área privativa de 33,370m², área comum de 43,613m², sendo 27,44m² de área comum coberta e 16,166m² de área descoberta, com direito a 1 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva do condomínio, com capacidade para apenas um veículo de passeio ou utilitário, com emprego de manobrista / garagista, totalizando a área de 76,983m², correspondendo a cada uma delas a fração ideal de 0,000733m² no terreno descrito na matrícula nº 36.486, na qual sob nº 59 foi registrada a instituição e especificação do referido condomínio

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias

AVALIAÇÃO

A avaliação será conduzida em estreita observância aos preceitos estabelecidos nas normas e recomendações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e da Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, além de inúmeros estudos e trabalhos específicos do gênero.

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
vigorantes permitem a utilização ou cotejo, segundo
os elementos do caso focalizado.***

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias

De todo o exposto, resulta ser imprescindível à adoção do método comparativo direto 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;
- 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.;
- os elementos comparativos se situem, necessariamente, nas proximidades e na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando;
- 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 e formas equivalentes às do caso; e
- 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 devemos desprezar o emprego do Método Comparativo Direto na presente avaliação, a fim de evitar resultado distorcido da realidade imobiliária da região.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias

Método do Custo de Reprodução

Pelo Método do Custo de Reprodução, o valor do imóvel é o resultado da soma dos valores atribuídos ao terreno e às construções, fazendo incidir no somatório o inevitável fator de comercialização.

Valor do Terreno

O terreno será avaliado pelo método comparativo de dados de mercado (não confundir com método comparativo direto), observando-se o quanto segue:

- 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:

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

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias

e) Para profundidade equivalente inferior a $\frac{1}{2}$ Pmi é mantido o fator obtido para esse limite.

f) Se a profundidade equivalente for superior à máxima de referência, deverão ser aplicados os seguintes fatores de correção:

* para a área projetada no primeiro trecho (até Pma):

$$\text{Fator} = 1,00$$

* 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:

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

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

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

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias

j) A unificação dos lotes para fins avaliatórios, visando adequação ao mercado, deverá ser justificada e fundamentada.

No caso vertente, face às características físicas do empreendimento, o valor da fração ideal do terreno que cabe à unidade avalianda será obtido pela seguinte fórmula:

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

Vt = valor procurado da fração ideal do terreno

$$S = \text{fração ideal} = 0,000733 \times 32.429,000\text{m}^2 = 23,77\text{m}^2$$

$$Ft = \text{fator testada} = 1,189$$

$$Fp = \text{fator profundidade} = 1,000$$

$$Fc = \text{fator condomínio} = 1,20$$

$$Vu = \text{preço unitário básico do terreno}$$

Para apuração do preço unitário básico do terreno (Vu), as normas recomendam que se proceda à pesquisa de ofertas situadas nas proximidades, no mesmo setor fiscal, 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/SP
Avaliações e Perícias

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 (fichas, planilhas, roteiros, entrevistas, entre outros) para a coleta de dados.

A região na qual se insere a Avenida Queiróz Filho - local do imóvel objeto dos presentes estudos, é adequada à incorporação de condomínio.

Examinando o comportamento do mercado imobiliário da região, junto às imobiliárias, pudemos nos certificar de que a procura por imóveis em logradouros como os do caso,

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias

visando, sobretudo, a incorporação para implantação de condomínios – verticais ou horizontais, é grande da parte das construtoras. Este fato, por si só, implica fazer incidir no somatório do terreno e da construção um percentual de sobrevalia.

É procedimento comum entre leigos e até mesmo entre avaliadores, admitir o valor do imóvel, em casos como o presente, como sendo o resultado da soma pura e simples das parcelas relativas ao terreno e à construção. Esse raciocínio simplista não é verdadeiro.

Ainda que resulte evidente a necessidade de ser cogitada a inclusão desse terceiro componente do custo dos imóveis, ao ser utilizado o método do custo de reprodução, muitos avaliadores ou o ignoram completamente, ou o calculam de forma arbitrária e empírica, através de taxas ou porcentagens fixas assumidas aleatoriamente. Isso se deve, provavelmente, ao fato de não existirem na bibliografia técnica especializada nem estudos detalhados, nem recomendações específicas sobre o assunto. As menções existentes são passageiras.

A pouca base bibliográfica e a falta de orientação normativa a respeito desse componente do custo dos imóveis têm dado margem às mais desconstruídas controvérsias, acarretando, conclusões sobre as avaliações que podem ser consideradas injustas, tanto para menos – pela negativa apriorística da existência dessa parcela do custo, como para mais, não só pela forma empírica de cálculo, como pela sua inclusão indevida em determinados casos. Aqueles que calculam de forma empírica essa parcela, em geral

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias

obtem-na através de uma taxa fixa, muitas vezes com diversas denominações, por exemplos, vantagem da coisa feita, fator para alcançar o valor de mercado, etc. Esse procedimento também não pode ser aceito, não só porque a taxa não pode ser fixa, em virtude de depender de um grande número de fatores altamente variáveis, como também acaba resultando em mera opinião pessoal, sujeita a um sem número de influências de ordem subjetiva, sempre indesejável no campo avaliatório.

Para apuração do preço unitário do terreno, as normas recomendam que se proceda à pesquisa de ofertas com idênticas características de uso e ocupação do solo, situadas nas proximidades e na mesma região geoeconômica, do mesmo setor fiscal 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).

Pois bem, o caso vertente é de natureza peculiaríssima. O imóvel se situa à Rua Tabapuã, Itaim Bibi, onde não encontramos nenhum terreno à venda para tomar como elemento comparativo. Os imóveis à venda na região referem-se a terrenos com construção.

A inexistência de terreno não tem ocorrido também em outras regiões. Em tais casos, procura-se determinar o valor do terreno subtraindo-se do preço total o valor

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias

correspondente à construção. Mas isto nem sempre é uma boa solução. Frequentemente tem-se tolerado esse procedimento, por falta de alternativa melhor. Casos há em que isto é uma solução condenável, face às distorções por vezes aberrantes a que se chega ao valor do terreno nu. Tal distorção pode ser maior ou menor, em virtude do inevitável subjetivismo em que se incorre ao atribuir um valor à construção, isto porque o valor da mesma não é constituído apenas pelo custo de reprodução e pelo fator de obsolescência. A “vantagem da coisa feita” e outros fatores, às vezes imponderáveis, compõem o valor final do imóvel como um todo. A aplicação dos unitários do SINDUSCON, aos coeficientes propostos no estudo da Comissão de Peritos ajuda muito, mas não resolve tudo. Em certas regiões, por motivos não bem conhecidos, mas provavelmente pela lei da oferta e procura, ocorre a sub ou supervalorização do imóvel. A propósito do assunto, é oportuno lembrar aqui as palavras de George Schmutz:

**“O máximo que um avaliador sincero e leal pode aspirar é encontrar
um valor provável que muito se aproxima do valor de mercado.”**

Com efeito, isto se aplica bem ao objeto dos presentes estudos. As normas não **constituem** em panacéia capaz de resolver automaticamente todos os casos. Ela já será uma excelente norma se servir para a esmagadora maioria dos casos. Mas, dificilmente se aplicará a todos os casos, sem exceção, como se fora um dogma religioso. Compete ao avaliador ter a sensibilidade suficiente para reconhecer quando a norma é aplicável.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias

Este é o caso presente, onde o estudo “Edificações – Valores de Venda/2002” (aliás, um estudo recomendado e não uma norma) decididamente não se aplica. Querer aqui determinar o preço unitário do terreno simplesmente aplicando os coeficientes do referido estudo, para determinar o valor da construção nos elementos comparativos, o laudo não passará de um exercício meramente acadêmico, descompromissado com a apuração da realidade imobiliária da região.

Refletindo sobre o impasse assim estabelecido, tornou-se inevitável procurar ajuda com profissionais que atuam no mercado de compra e venda de imóveis na região.

Face às ponderações retro, o preço unitário do terreno será estimado observando-se as recomendações expressas nas normas acima citadas, com o apoio de profissionais do ramo imobiliário estabelecidos na região do imóvel avaliando que, a propósito do assunto, manifestaram-se da forma que segue:

- Imobiliária Priddo – Av. Queiróz Filho nº 1.700, torre D, sala 10.

Estimativa: entre R\$ 10.000,00/m² e R\$ 13.000,00/m².

- Wia Imóveis - Av. Queiróz Filho nº 1560, torre Beija Flor, sala 312.

Estimativa: entre R\$ 8.000,00/m² e R\$ 12.000,00/m².

- Adriel Imóveis – Av. Queiróz Filho 1.700, torre C, sala 407.

Estimativa: entre R\$ 6.000,00/m² e R\$ 10.000,00/m².

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias

- Conexão Imóveis - Av. Queiróz Filho nº 1.700, Torre D, sala 708.

Estimativa: entre R\$ 8.000,00 e R\$ 12.000,00/m².

- Stella Maris Consultoria de Imóveis - Av. Queiróz Filho nº 1.700, Torre B, sala 701.

Estimativa: entre R\$ 8.000,00/m² e R\$ 10.000,00/m².

- Arbeli Imóveis – Av. Queiróz Filho nº 1.700, Torre E, salas 709/710.

Estimativa: entre R\$ 6.000,00/m² e R\$ 10.000,00/m².

- Nova América Negócios Imobiliários – Av. Queiróz Filho nº 1.700, Torre E, conj. 13.

Estimativa: entre R\$ 8.000,00/m² e R\$ 10.000,00/m².

Pois bem, ponderando acerca dos valores sugeridos pelos profissionais das imobiliárias consultadas, o preço unitário básico de terreno a ser adotado na avaliação corresponde à média aritmética dos pontos médios dos valores acima estimados, a saber:

$$Vu = (11.500 + 10.000 + 8.000 + 10.000 + 9.000 + 8.000 + 9.000) / 7$$

$$Vu = \text{preço unitário básico do terreno: R\$ 9.357,00/m}^2.$$

Portanto, com o preço unitário básico de R\$ 9.357,00/m², o valor da fração ideal do terreno correspondente à unidade avalianda resulta estimado em:

$$VT = 23,77\text{m}^2 \times 1,189 \times 1.000 \times 1,20\text{m} \times \text{R\$ } 9.357,00/\text{m}^2$$

Valor da fração ideal do terreno = R\$ 317.343,00

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias

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 - IBAPE.

Face o seu tipo, acomodações e acabamento, a área útil do apartamento deve ser tipificado no padrão médio do citado estudo e as áreas comuns no padrão simples.

Levando-se em consideração a depreciação decorrente de sua idade, bem como as suas características construtivas, o valor das construções (área útil e área comum) resulta estimado em:

$$VC = \{[(33,370m^2 \times 2,040) + (27,44 \times 1,032)] \times R\$ 2.160,00/m^2 \times 0,776\}$$

Valor das construções: R\$ 161.570,00

Valor do imóvel

O valor do imóvel é o resultado da soma dos valores atribuídos à fração ideal do terreno (R\$ 317.343,00) e às construções correspondentes (R\$ 161.570,00), fazendo incidir no somatório o inevitável fator de comercialização. A propósito do fator de comercialização, torna-se imperioso registrar aqui que, durante as diligências visando à fixação do preço unitário básico do terreno, o signatário foi informado de que, momentaneamente, a

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias

procura de imóveis para compra apresentava-se inferior ao número de ofertas disponíveis à razão de 10%, correspondendo a uma desvalia de 10% no valor do imóvel.

$$VI = (VT + VC) \times Fc, \text{ onde:}$$

VI = Valor procurado do imóvel

VT = Valor da fração ideal do terreno = R\$ 317.343,00

VC = Valor das construções = R\$ 161.570,00

Fc = Fator de comercialização = 0,90 (estimado em caráter judicioso.).

Substituindo-se na fórmula as letras pelos números, resulta o valor do imóvel igual a:

$$VI = (R\$ 317.343,00. + R\$ 161.570,00) \times 0,90$$

Valor do imóvel = R\$ 431.000,00

CONCLUSÃO

O valor da sala nº 912, localizada no 9º pavimento da TORRE D – TORRE “SUNNY TOWER” do Condomínio “VILLA LOBOS OFFICE PARK”, situado à Av. Queiróz Filho nº 1.700, Vila Hamburguesa, no 14º subdistrito – Lapa, objeto da matrícula nº 125.365 do 10º Cartório de Registro de São Paulo, fica estimado em **R\$ 431.000,00** (quatrocentos e trinta e um mil reais), em números redondos.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias

ENCERRAMENTO

Dá-se por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, que se compõe de 19 (dezenove) páginas escritas e digitalizadas no anverso, e mais os seguintes anexos

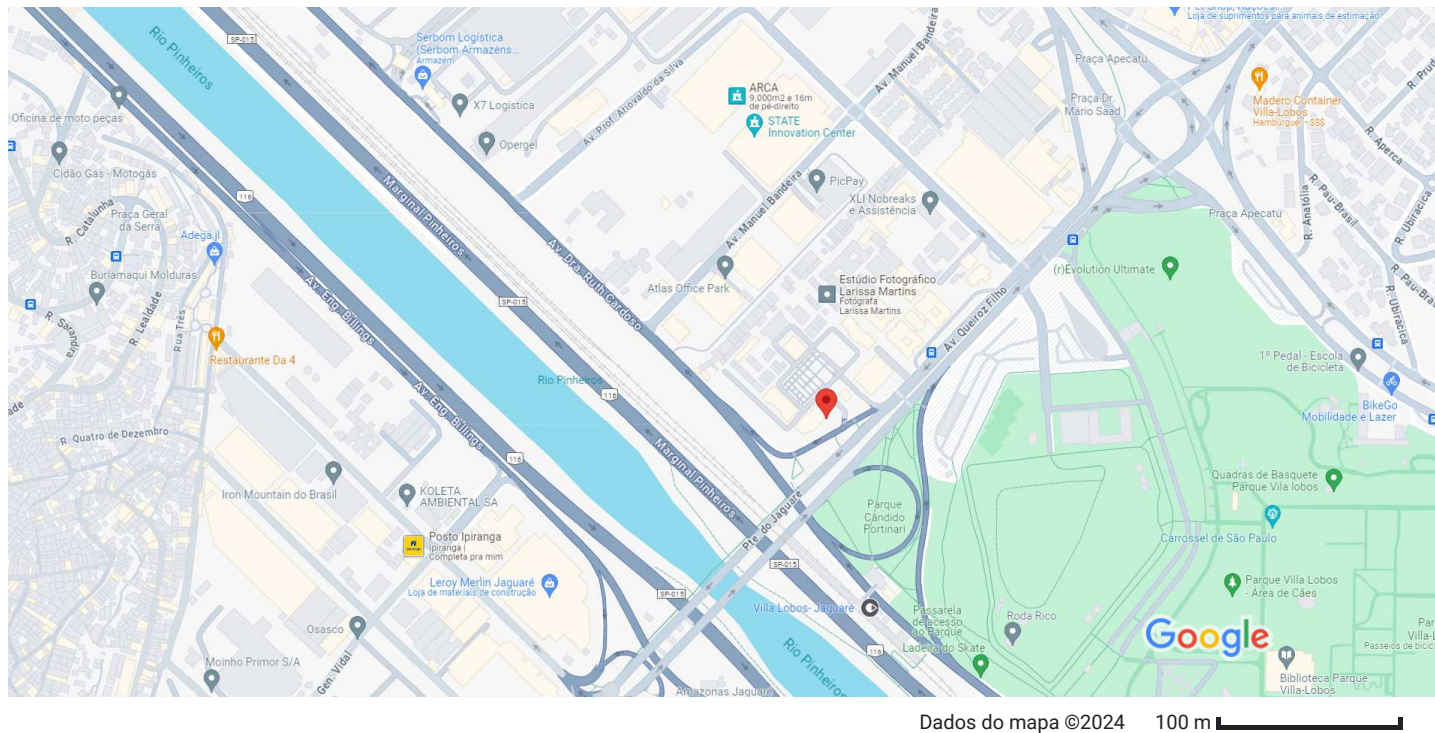
- Mapa de localização do Imóvel
- Certidão de dados cadastrais do imóvel
- Documentação fotográfica

São Paulo, 28 de maio de 2024.

Jalil Habib Saad

Google Maps

Av. Queiroz Filho, 1700 - Vila Leopoldina



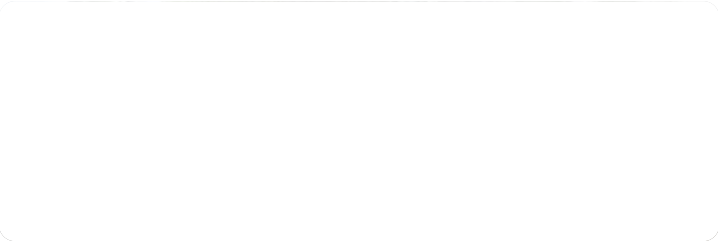
Av. Queiroz Filho, 1700 - Vila Leopoldina

-
- Rotas
-
- Salvar
-
- Próximo
-
- Enviar para o smartphone
-
- Compartilhar

Av. Queiroz Filho, 1700 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP, 05319-000

 F748+FM Vila Leopoldina, São Paulo - SP

Fotos



Diretório

- Pesquisar lugares
- Comidas e bebidas 9

Compras 27

Recreação 1

Serviços 139

Saúde e beleza 37

Outro 129

Condomínio Villa Lobos Office Park

4,5 (3.393)

Centro comercial

Aberto · Fecha às 20:00



Somar Meteorologia

3,8 (233)

Serviço de previsão do tempo

Aberto · Fecha às 17:00



Everfine Joias

5,0 (174)

Joalheria · Andar: 1

Aberto · Fecha às 17:00



Descarpack Descartáveis do Brasil

4,3 (152)



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 097.085.0896-9

Local do Imóvel:

AV QUEIROZ FILHO, 1700 - SL 912 E VG
SUNNY TOWER "D" V. LOBOS OFFICE PARK CEP 05319-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV QUEIROZ FILHO, 1700 - SL 912 E VG
SUNNY TOWER "D" V. LOBOS OFFICE PARK CEP 05319-000

Contribuinte(s):

CPF 255.762.638-47 WILSON SANTOS GUZZON
CPF 148.566.918-99 SIMONE MEDEIROS EYZANO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	32.429	Testada (m):	198,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0007
Área total (m²):	32.429		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	61	Padrão da construção:	4-D
Área ocupada pela construção (m²):	10.479	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	2010		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.887,00
- da construção:	2.910,00

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

- da área incorporada:	68.862,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	157.984,00
Base de cálculo do IPTU:	226.846,00

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 2023.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/08/2024, em

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

Data de Emissão: 21/05/2024
Número do Documento: 2.2024.002079739-3
Solicitante: JALIL HABIB SAAD (CPF 021.200.388-72)

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias



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

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias



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

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias



Eng° Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias



Eng° Jalil Habib Saad
CREA 20700/SP
Avaliações e Perícias

