

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

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

Lapa

Processo nº 1001071-23.2014.8.26.0004

Jalil Habib Saad, engenheiro, CREA 20700, nomeado perito judicial nos autos da ação de Procedimento Comum Cível – Promessa de Compra e Venda, proposta por Josieno de Souza Vieira em face de Sergio Mitsuo Okita, tendo realizado 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

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

PRELIMINARES

Trata-se de uma ação de Procedimento Comum Cível – Promessa de Compra e Venda - proposta por Josieno de Souza Vieira em face de Sergio Mitsuo Okita.

À fls. 698, foi o signatário honrado com a nomeação de Vistor Oficial do Juízo, para proceder à avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 112.672 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 626/627).

Existem várias espécies de valor, destacando-se as seguintes: econômico, potencial, de mercado, legal, de indenização, de especulação, de direito, de custo, de seguro, de locação, de venda forçada, histórico, etc.

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, o valor será definido como o preço que o imóvel poderá alcançar se colocado 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

Do local e da região

O imóvel objeto da matrícula nº 112.672 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo se refere a uma casa situada à Rua Manuel Francisco Pacheco nº 25, pegado aos números 21 e 33, no quarteirão completado pela Rua Ministro Silva Maia, Av. Comendador Alberto Dias e Rua Tenente João Salustiano Lira, correspondente ao lote “F” da quadra “F” do Jardim Humaitá, no 14º subdistrito – Lapa, conforme configurado no mapa anexo. Essa posição corresponde à Quadra 108 do Setor 097 dos mapas fiscais da municipalidade.

Pela Lei de Zoneamento, o ponto se insere em zona mista, com construções de uso comercial e residencial, baixa densidade demográfica, coeficiente de aproveitamento máximo igual a uma vez e taxa de ocupação máxima de 50% e recuos de frente, laterais e de fundos conforme previstos as posturas municipais.

Nas proximidades do imóvel há comércio varejista de gêneros de primeira necessidade, creche, escola pública, hospital, posto de saúde, áreas recreativas e linhas regulares de ônibus que transportam passageiros a outros bairros e ao centro da cidade e vice-versa.

A Rua Manuel Francisco Pacheco é plana, asfaltada com guias e sarjetas, dispõe de todos os melhoramentos públicos exigíveis e é atendida pelos serviços públicos

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

essenciais; possui ocupação predominantemente residencial, com unidades dos padrões simples, médio e superior, de acordo com a classificação estabelecida pelo IBAPE; o movimento de pedestres e veículos é pequeno; de outra parte, não se vislumbrou nenhum sistema de vigilância e segurança ativa atuando não só em benefício dos moradores do imóvel em comento, como também da circunvizinhança.

Tendo em vista as suas características de ocupação, o local deve ser enquadrado na 4^a região geoeconômica da classificação estabelecida pela Comissão de Peritos nomeada pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio dos Juízes das Varas da Fazenda Pública e Acidentes do Trabalho – CAJUFA, onde:

- *Testada de referência (r) = 10,00m*
- *Profundidade mínima de aproveitamento eficiente (Mi) = 20,00m*
- *Profundidade máxima de aproveitamento eficiente (Ma) = 40,00m*

Do Imóvel

Trata-se de um imóvel residencial – contribuinte municipal nº 097.108.0061-2.

De acordo com a matrícula nº 112.672 do 10º CRI (fls. 626), o terreno possui 5,05m de frente, igual largura nos fundos e 20,00m da frente aos fundos em ambos os laudos, encerrando a área de 101,00m²; de superfície plana, ao nível da rua, aparenta

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

ser seco e firme para receber construção de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais.

Sobre o terreno há uma casa assobradada, com dois pavimentos (térreo + superior), erigida ao nível da rua, junto à divisa lateral esquerda do lote, ou seja, encostada na casa nº 21, recuada do alinhamento predial do logradouro de sua situação e afastada da divisa lateral direita (considerando o observador na rua); estrutura mista de alvenaria e concreto, paredes revestidas interna e externamente, caixilhos de ferro e madeira e cobertura de telhas de barro; garage descoberta, no espaço destinado ao recuo frontal obrigatório.

No pavimento térreo, a casa é composta de sala, lavabo, cozinha (obviamente) e lavanderia protegida por cobertura de telhas translúcidas; o pavimento superior conta com 2 (dois) dormitórios e banheiro. Suas principais características de acabamento podem ser descritas como segue:

- Pisos de lajotas cerâmicas e pedras;
- Paredes e forros com pintura a látex sobre massa fina / massa corrida;
- Sobrerevestimento de azulejos nas paredes das áreas laváveis;
- Sem gabinetes de pia e lavatórios;

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

- Sem armários embutidos;
- Instalações elétrica e hidráulica completas, só água fria, com o mínimo de tomadas e interruptores, louças sanitárias simples, registros e torneiras de padrão comercial;
- Área construída: 74,49m²;
- Estado de conservação: bom;
- Idade aparente: 15 anos.

AVALIAÇÃO

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

Método Comparativo Direto

Para se determinar o valor de um imóvel pelo Método Comparativo Direto, é necessário atentar para alguns aspectos fundamentais que a questão encerra. A esse respeito, como bem pondera o eng^o Eduardo Camargo Fidelis, em artigo publicado na revista Engenharia n^o 167, é preciso considerar que:

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

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 uma casa consideraremos, como comparativos, somente outras casas e nunca apartamentos, 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 limitar as dimensões dos comparativos válidas desde a

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

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.

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 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,

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

do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), na NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e normas elaboradas pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº 01/2003 onde, para efeito de avaliação e homogeneização dos elementos comparativos 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:

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

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

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): fator = 1,00

* para a área projetada contida no segundo trecho (entre Pma e 2 Pma):

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

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

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

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.

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

No caso vertente, face as suas características, o valor do terreno será obtido pela fórmula:

$$VT = A \times FT \times FP \times Vu, \text{ onde:}$$

VT = valor procurado do terreno

A = área do terreno = 101,00m²

ft = fator testada = 1,000

fp = fator profundidade = 1,000

Fa = fator perfil do logradouro = 0,80

Vu = 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, 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).

Eng^o 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 as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Pois bem, 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\$ 2.596,00/m²**, conforme demonstrativo abaixo:

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

Amostra nº 01

Rua Itapuranda (S097) – IF = $(737+736) / 2 = 736,5$.

Terreno: 8,00m = 300,00m².

Casa com 2 salas, 3 dormitórios, 2 banheiros, dependências de empregada, área de serviço, vaga, 40 anos, regular estado de conservação, 140,00m²; acabamento de boa qualidade, instalação hidráulica somente água fria, pintura sobre massa corrida, azulejos nas áreas laváveis, pisos de assoalho e cerâmica, instalação elétrica completa simples.

Preço: R\$ 1.000.000,00.

Informação: Av. dos Remédios, 598.

$$V_c = 140 \times 1,386 \times 1.575,15 \times 0,546 = \text{R\$ } 166.881,00.$$

$$V_u = [(1.000.000 \times 0,9) - 166.881] / 300 \times 738 / 736,5 \times 1,057 \times 1,000.$$

$$V_u = \underline{\text{R\$ } 2.588,00/\text{m}^2}.$$

Amostra nº 02.

Rua Catadupas (S097) – IF = $(720+732) / 2 = 726$.

Terreno: 8m = 240,00m².

Construção muito antiga, de valor desprezível.

Preço: R\$ 600.000,00.

Informação: Rua Físico Lawrence, 136.

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

$$Vu = (600.000 \times 0,9) / 240 \times 738 / 726 \times 1,000 \times 1,000.$$

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

Amostra nº 03.

$$\text{Rua Tocantinópolis (S097) – IF} = (758+744) / 2 = 751.$$

$$\text{Terreno: } 10\text{m} = 400,00\text{m}^2$$

Casa com sala para vários ambientes, 3dormitório simples, 2 banheiros, quarto e WC de empregada, área de serviço, vagas, 30 anos, bom estado de conservação, 180,00m², acabamento e revestimento de boa qualidade, instalação hidráulica somente para água fria, pintura sobre massa corrida, azulejos nas áreas laváveis, pisos de assoalho e cerâmica, instalação elétrica simples.

$$\text{Preço: R\$ 1.500.000,00}$$

Informação: Av. dos Remédios, 1196.

$$Vc = 180 \times 1,386 \times 1.575,15 \times 0,636 = \text{R\$ 249.928,00.}$$

$$Vu = [(1.500.000 \times 0,9) - 249.928] / 400 \times 738 / 751 \times 1,000 \times 1,000.$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 2.703,00/m}^2}.$$

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

Amostra nº 04

Rua Ten. João Salustiano Lira (S097) – IF = $(718+748) / 2 = 733$.

Terreno: $12,00 = 500,00\text{m}^2$.

Casa com 2 salas, suíte, 2 dormitórios simples, 2 banheiros, dependências de empregada, garagem, $250,00\text{m}^2$, bom estado de conservação, 30 anos; acabamento de boa qualidade, instalações elétrica e hidráulica completas, pia e lavatórios com gabinetes, azulejos nas áreas laváveis, pintura à látex sobre massa corrida, armários embutidos, pisos de madeira e cerâmica.

Preço: R\$ 1.600.000,00.

Informação: Av. dos Remédios, 869.

$V_c = 250 \times 1,776 \times 1.575,15 \times 0,636 = \text{R\$ } 444.797,00$.

$V_u = [(1.600.000 \times 0,9) - 444.797] / 500 \times 738 / 733 \times 0,955 \times 1,021$.

$V_u = \underline{\text{R\$ } 1.954,00/\text{m}^2}$.

Amostra nº 05

Rua Silva Airosa (S097) - IF = $(726+774) / 2 = 750$.

Terreno: $9\text{m} = 270,00\text{m}^2$.

Construção antiga, de valor desprezível.

Preço: R\$ 900.000,00.

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

Informação: Av. dos Remédios, 518.

$$Vu = (900.000 \times 0,9) / 270 \times 738 / 750 \times 1,054 \times 1,000.$$

$$Vu = \underline{R\$ 3.111,00/m^2}.$$

Amostra nº 06

Rua Catadupas (S097) - IF = $(720+732) / 2 = 726$.

Terreno: 7m = 200,00m².

Casa com sala para 2 ambientes, 3 dormitórios, 2 banheiros, quarto e banheiro de empregada, lavanderia, garagem para 2 carros, 200,00m², bom estado de conservação, idade 20 anos; materiais de acabamento de boa qualidade, instalações elétrica e hidráulica completas, louças sanitárias e ferragens de padrão comercial, revestimento de pisos e paredes convencionais, armários embutidos, gabinetes de pia e lavatórios.

Preço: R\$ 1.000.000,00.

Informação: Av. São José, 940.

$$Vc = 200 \times 1,776 \times 1.575,15 \times 0,739 = R\$ 413.466,00.$$

$$Vu = [(1.000.000 \times 0,9) - 413.466] / 200 \times 738 / 726 \times 1,093 \times 1,000. 1,111$$

$$Vu = \underline{R\$ 2.703,00/m^2}.$$

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

Amostra nº 07.

Rua Silva Airosa (S097) - IF = $(726+774) / 2 = 750$.

Terreno: 10m = 300,00m²

Sem construção.

Preço: R\$ 800.000,00.

Informação: Av. Padre Vicente Melillo, 1399.

$Vu = (800.000 \times 0,9) / 300 \times 738 / 750 \times 1,000 \times 1,000$.

$Vu = \underline{R\$ 2.362,00/m^2}$.

Amostra nº 08

Rua Andrequice (S 097) – IF = $(768+762) / 2 = 765$.

Terreno: 8,00m = 240,00m².

Terreno vago.

Preço: R\$ 800.000,00.

Informação: Av. Mutinga, 5152.

$Vu = (800.000 \times 0,9) / 240 \times 738 / 765 \times 1,057 \times 1,000$.

$Vu = \underline{R\$ 3.059,00}$

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

Resumo e Conclusão

Amostra nº 01 = R\$ 2.588,00/m²

Amostra nº 02 = R\$ 2.287,00/m²

Amostra nº 03 = R\$ 2.703,00/m²

Amostra nº 04 = R\$ 1.954,00/m²

Amostra nº 05 = R\$ 3.111,00/m²

Amostra nº 06 = R\$ 2.703,00/m²

Amostra nº 07 = R\$ 2.362,00/m²

Amostra nº 08 = R\$ 3.059,00/m².

Média = R\$ 2.596,00/m²

+ 30% = R\$ 3.374,80/m²

- 30% = R\$ 1.817,2/m²

Não havendo na amostragem nenhum elemento discrepante, o valor unitário básico do terreno resulta igual a R\$ 2.596,00/m².

Portanto, com o unitário supra e a área de 101,00m², o valor do terreno resulta em:

$$VT = 101,00m^2 \times 1,000 \times 1,000 \times 0,80 \times R\$ 2.596,00/m^2$$

Valor do terreno = R\$ 209.757,00

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

Valor da construção

Face o seu tipo, acomodações e acabamento, a casa deve ser tipificada no padrão médio do estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*”, elaborado pelo IBAPE/SP e considerando a sua idade aparente, a construção será avaliada pela fórmula:

$$Vc = A \times 1,386 \times R8N \times Cd, \text{ onde:}$$

Vc = valor procurado da construção

A = área construída = 74,49m²

R8N = unitário básico = R\$ 1.609,18/m²

Cd = coeficiente de depreciação = 0,798

Substituindo-se as letras pelos números na fórmula, o valor da construção resulta em:

$$Vc = 74,49m^2 \times 1,386 \times 1.609,18 \times 0,798$$

Valor da construção = R\$ 132.577,00

VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel é igual ao resultado da soma dos valores atribuídos ao terreno e à construção, a saber:

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

VI = Valor do terreno + Valor da construção

VI = R\$ 209.757,00 + R\$ 132.577,00

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 342.000,00

CONCLUSÃO

Considerando então:

- as características da região em que se insere o imóvel avaliando, sobretudo do logradouro de sua situação;
- as características construtivas e de acabamento, os materiais de revestimento que guarnecem a edificação, bem como a idade da sua construção;
- a exclusão do Método Comparativo Direto e adoção do Método do Custo de Reprodução na avaliação do bem;
- as informações que serviram de base à determinação do preço unitário básico do terreno, obtidas de profissionais do mercado imobiliários da região;
- os fatores de ponderação incidentes nas operações de homogeneização e tratamento das amostras comparativas; e
- a classificação dada à construção, face o estudo elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE,

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

o valor do imóvel situado à Rua Manuel Francisco Pacheco nº 25, correspondente ao lote “F” da quadra “F” do loteamento denominado Jardim Humaitá, 14º subdistrito – Lapa, objeto matrícula nº 112.672 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 626/627), fica estimado em **R\$ 342.000,00** (trezentos e quarenta e dois mil reais), em números redondos.

ENCERRAMENTO

Dá-se por encerrado o laudo de avaliação, que se compõe de 21 (vinte e uma) folhas escritas e assinadas digitalmente no anverso, e mais os seguintes anexos:

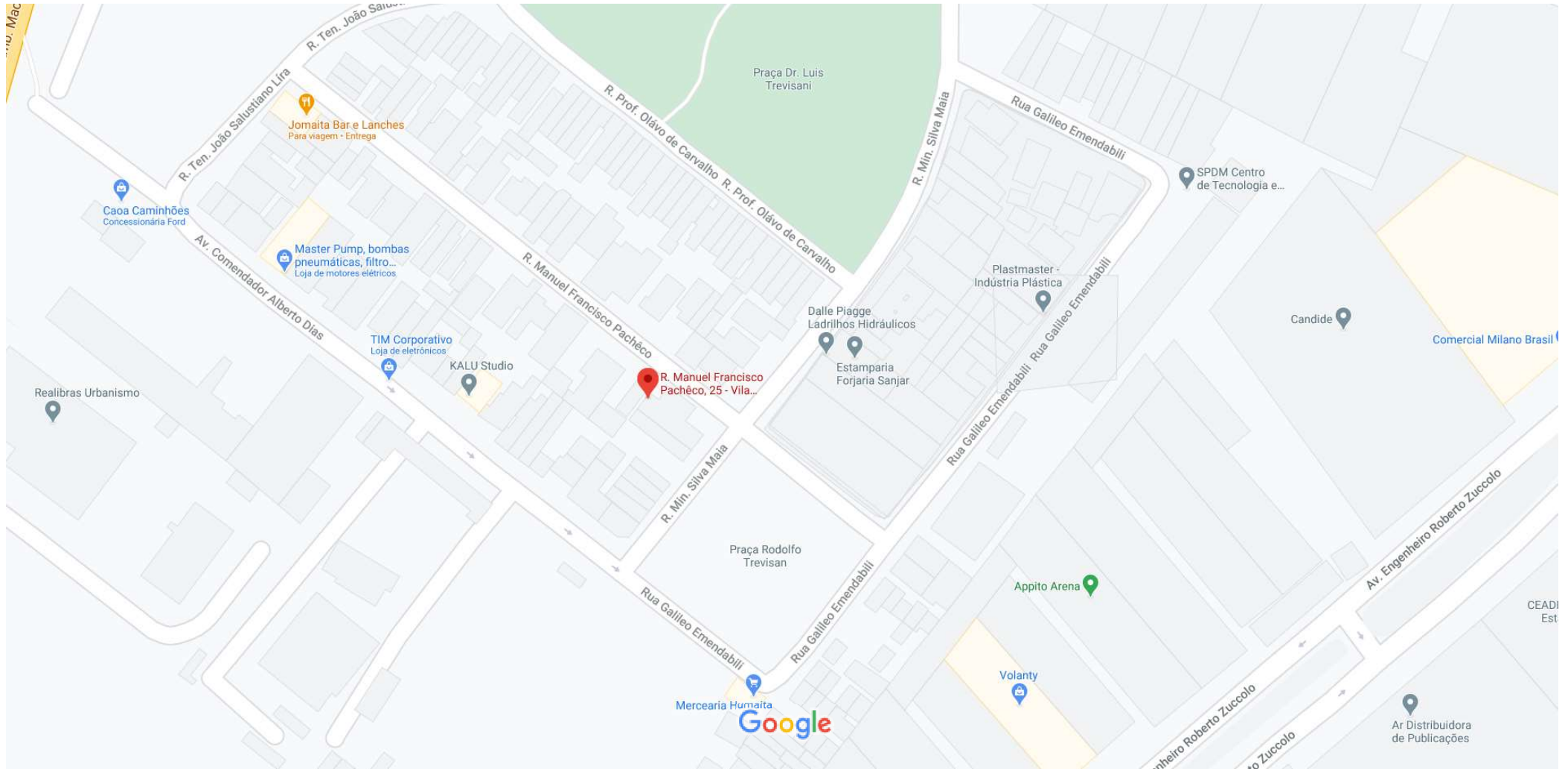
- Mapa de localização do imóvel
- Certidão de dados cadastrais – IPTU

Observação: O signatário dá o irrestrito aval à documentação fotográfica juntada às fls. 298/323 pelo colega Nelson Cury Junior. Desnecessária, portanto a sua repetição.

São Paulo, 12 de abril de 2021.

Jalil Habib Saad

Google Maps R. Manuel Francisco Pachêco, 25 - Vila Leopoldina



Dados do mapa ©2021 20 m

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 097.108.0061-2

Local do Imóvel:

R MANUEL FRANCISCO PACHECO, 25
JARDIM HUMAITA CEP 05307-160
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MANUEL FRANCISCO PACHECO, 25
JARDIM HUMAITA CEP 05307-160

Contribuinte(s):

CPF 157.373.788-70 SERGIO MITSUO OKITA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	101	Testada (m):	5,05
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	101		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	75	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	39	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2005		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	942,00
- da construção:	1.074,00

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

- da área incorporada:	95.142,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	62.829,00
Base de cálculo do IPTU:	157.971,00

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 07/07/2021, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 08/04/2021
Número do Documento: 2.2021.001022100-9
Solicitante: JALIL HABIB SAAD (CPF 021.200.388-72)