

**Sandro Sevo**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª. Vara Cível do Foro Regional VII - Itaquera – Comarca da Capital - Estado de São Paulo.**

**Processo nº 1018888-57.2015.8.26.0007**  
**Exeqüente: Constantino de Donno**  
**Executado: Carlo Henrique Correa Leite**  
**Execução de Título Extrajudicial – 3ª Vara Cível**

**Sandro Sevo**, brasileiro, casado, engenheiro civil inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura sob o nº 5061363932, e no Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura sob o nº 260778729-7, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, como requerente **Constantino de Donno** e como requerido **Carlo Henrique Correa Leite**, vem à presença de Vossa Excelência apresentar o Laudo Pericial, obtido através dos estudos, diligências, vistorias, pesquisas, ensaios e cálculos.

Termos em que,  
P.Deferimento.

São Paulo, 18 de maio de 2017.

  
**Eng. Sandro Sevo**  
Perito Judicial  
Engenheiro Civil Tecnologista  
Mestrando em Pavimentação Aeroportuária  
Pós Graduado em Gerenciamento de Projetos

**Sandro Sevo**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

**Índice**

1. Considerações Preliminares.
2. Vistoria do Imóvel Avaliando.
3. Localização do Imóvel.
4. Imóvel.
5. Critérios de Avaliação.
6. Cálculos.
7. Conclusão.
8. Encerramento.

**Anexos**

- A. Relatório Fotográfico.
- B. Reprodução do *Google Maps* e do *Google Earth*.
- C. Mapa de Indicação das Ofertas.
- D. Certidões de Dados Cadastrais do Imóvel – 2016 e 2017.
- E. Resultado da Consulta Detalhada dos Imóveis para Referência.
- F. Dados da Planta Genérica.
- G. Convocações para vistoria.
- H. Certidão de Registro Profissional do CREA/SP.
- I. Quadros de Uso e Ocupação do Solo.
- J. Tabelas do IBAPE com resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.
- K. Tabela de Ross-Heidecke.
- L. Planilha de Homogeneização.

**Sandro Sevo**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

### 1. Considerações Preliminares.

O objetivo do presente laudo, é estipular o correto valor de mercado, para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos autos da **Execução de Título Extrajudicial**, como requerente **Constantino de Donno** e como requerido **Carlo Henrique Correa Leite**.

Um apartamento sob o número 192, localizado no andar 19 ou no pavimento 21 do Edifício Leopoldina, Bloco A, do condomínio Vila Imperial, situado à Rua Serra de Botucatu, número 1.946, Tatuapé, contando uma área privativa de 73,91 metros quadrados, uma área comum do edifício de 23,46 metros quadrados, uma área comum de 18,56 metros quadrados, correspondente a uma vaga na garagem do conjunto, para estacionamento de um carro de passeio em lugar indeterminado, sujeito a atuação de manobrista.

### 2. Vistoria do Imóvel Avaliando.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, fora feita uma visita ao local, com o intuito de uma vistoria do imóvel, por dentro e por fora.

Tal diligência, foi previamente agendada e comunicada às partes, conforme está demonstrado no **Anexo G**.

Todavia, conforme demonstrado no **Anexo G**, apenas a parte do executado, manifestou interesse em acompanhar a vistoria, que foi realizada às 15:00hs do dia 03 de abril de 2017, conforme havia sido programada.

Então, acompanhado do executado e de sua advogada, fora realizada a vistoria no imóvel, fato este que pode ser comprovado, através das fotografias registradas no **Anexo A**.



**Sandro Sevo**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

### **3. Localização do Imóvel.**

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado à Rua Serra de Botucatu, 1.946, apartamento 192, bairro do Tatuapé, cidade de São Paulo, e no Estado de São Paulo. Está em uma região urbana, distante do centro da cidade, mas com todos os benefícios de urbanização, como por exemplo, coleta de lixo, água e esgoto encanados, energia elétrica, serviços de correios e telefonia fixa e móvel.

#### **3.1 Características Gerais da Região.**

A região, onde encontra-se o imóvel, objeto desta ação, é uma região que vem demonstrando um grande crescimento, na última década, possui uma ocupação comercial bastante diversificada, com lojas, bares, padarias, farmácias, postos de combustíveis, supermercados, entre outros, e possui uma valorização imobiliária, das maiores da cidade

A reprodução do mapa oficial da cidade de São Paulo, com a localização do imóvel, pode ser ilustrada, através do *Google Maps* e do *Google Earth*, para uma referência espacial, sobre a rua do imóvel e suas adjacências, segue esta reprodução no **Anexo B**, do presente laudo, vale ressaltar que a numeração expressa pelo *Google Maps*, por vezes não representa o imóvel em questão, posto que em uma mesma foto, são contemplados 3 ou mais imóveis.

A planta com o mapa, das indicações das ofertas coletadas, em que está contido o imóvel objeto desta ação, está reproduzida no **Anexo C**, do presente laudo.

#### **3.2 Cadastramento Segundo o Mapa Fiscal.**



**Sandro Sevo**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

De acordo com a planta genérica de valores publicada pela prefeitura municipal de São Paulo, o imóvel tem a seguinte situação:

- Zona – ZM
- Setor – 056
- Quadra - 206
- Matrícula – 85.107
- Inscrição Imobiliária – 056.206.0353-9
- Índice Fiscal para 2017 – 2.029,00

As certidões dos dados cadastrais do móvel, dos anos de 2016 e 2017, obtidas no site da prefeitura de São Paulo, estão dispostas no **anexo D** do presente laudo.

### **3.3 Melhoramentos Públicos.**

O local possui os seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação asfáltica;
- Guias e sarjetas em concreto;
- Água e esgoto encanados;
- Energia elétrica;
- Telefonia e internet;
- Serviço dos Correios;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo nas imediações;
- Patrulhamento policial.

### **3.4 Zoneamento.**



## Sandro Sevo

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo agora tem um novo Plano Diretor, aprovado no dia 30 de junho de 2014 e sancionado em 31 de julho pelo prefeito Fernando Haddad, a nova lei (16.050/2014) traz uma série de diretrizes para orientar o desenvolvimento e o crescimento da cidade pelos próximos 16 anos.

As zonas foram organizadas em 3 diferentes agrupamentos: territórios de transformação, qualificação e preservação.

**Territórios de transformação:** objetiva a promoção do adensamento construtivo e populacional das atividades econômicas e dos serviços públicos, a diversificação de atividades e a qualificação paisagística dos espaços públicos de forma a adequar o uso do solo à oferta de transporte público coletivo. (Formado pelas zonas: ZEU | ZEUP | ZEM | ZEMP).

**Territórios de qualificação:** buscam a manutenção de usos não residenciais existentes, o fomento às atividades produtivas, a diversificação de usos ou o adensamento populacional moderado, a depender das diferentes localidades que constituem esses territórios. (Formado pelas zonas: ZOE | ZPI | ZDE | ZEIS | ZM | ZCOR | ZC).

**Territórios de preservação:** áreas em que se objetiva a preservação de bairros consolidados de baixa e média densidades, de conjuntos urbanos específicos e territórios destinados à promoção de atividades econômicas sustentáveis conjugada com a preservação ambiental, além da preservação cultural. (Formado pelas Zonas: ZEPEC | ZEP | ZEPAM | ZPDS | ZER | ZPR).

O Projeto de lei institui a Zona Mista de Interesse Social (ZMIS) e a Zona Centralidade em ZEIS (ZC-ZEIS), com objetivo de fomentar os usos mistos e a geração de empregos nos bairros com predominância da população de baixa renda. A diferença entre ambas as zonas está no fato de a ZMIS incidir em áreas anteriormente demarcadas como ZEIS-1 e que tenham sido regularizadas e urbanizadas (por exemplo, conjuntos habitacionais) e a ZC-ZEIS incide em lotes localizados em ZEIS-1 e que sejam lindeiros a determinadas vias internas ou limítrofes às ZEIS (neste caso, a maior parte deles está em situação irregular). Tanto nas ZMIS, quanto nas ZC-ZEIS, a única modalidade residencial permitida é a produção de Habitação de Interesse Social – HIS.

Para facilitar a geração de emprego e renda nas áreas mais povoadas da cidade foi concedida a isenção de atendimento de largura de via.



**Sandro Sevo**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

**4. Imóvel (Terreno e Benfeitorias).**

O terreno onde está situado o imóvel, objeto desta ação, possui toda a quadra a que pertence, delimitada por ruas asfaltadas e com forma geométrica definida, a topografia apresenta um ligeiro aclive, as condições do solo, aparentemente são de um solo firme e seco, todavia não foram efetuados ensaios de controle tecnológico, para comprovação dos dados, a denominação foi dada, apenas com a apreciação visual. Este terreno possui uma testada de 55,40 metros, segundo as informações da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel; e uma área total de 3.824,00 metros quadrados. As fotografias feitas por satélites, pelo *Google Maps*, estão disponíveis no **Anexo B**.

**5. Critérios de Avaliação.**

Será utilizado o método evolutivo, onde o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Onde:

- VI é o valor de mercado do imóvel;
- VT é o valor do terreno;
- CB é o custo de reedição da benfeitoria;
- FC é o fator de comercialização.

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. A aplicação deste método exige que:

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

**Sandro Sevo**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Segundo as referidas normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = (AT \times VU)$$

Onde:

- VT é o valor do terreno;
- AT é a área do terreno;
- VU é o valor unitário básico do terreno.

### **5.1 Terreno.**

Para a avaliação do terreno, será empregada a *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos* criada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Para o cálculo do VU, os elementos comparativos pesquisados, poderão sofrer os efeitos dos fatores, que podem ou não ser aplicados, dependendo de cada especificidade.

#### **a) Fator oferta.**

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

#### **b) Fator Profundidade.**





## Sandro Sevo

Avaliações e Perícias de Engenharia

Profundidade é a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente ( $P_e$ ) e as profundidades limites indicadas para as zonas ( $P_{mi}$  e  $P_{ma}$ ).

- Entre  $P_{mi}$  e  $P_{ma}$  admite-se que o fator profundidade  $C_p$  é igual a 1,00
- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ( $1/2P_{mi} < P_e < P_{mi}$ ), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

- Para  $P_e$  inferior a  $1/2 P_{mi}$  adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ( $P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$ ), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / \{ (P_{ma} / P_e) + \{ [1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p \} \}$$

- Para  $P_e$  superior a  $3 P_{ma}$ , adota-se na fórmula acima  $P_e = 3 P_{ma}$

### c) Fator Testada.

Testada é a função exponencial da proporção entre a frente projetada ( $F_p$ ) e a de referência ( $F_r$ ), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$

Os intervalos dos expoentes  $p$  e  $f$ , os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2 do **anexo J**.

### d) Fator Área.

Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas normas,  $CA = (AR / AT)^{0,20}$ , os valores de  $AR$  admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das tabelas do **anexo J**.

### e) Fator Frentes Múltiplas.

**Sandro Sevo**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas do **anexo J**

4º Zona Incorporações Padrão Popular, valorização de 10%, e fator de 0,91.

5º Zona Incorporações Padrão Médio, valorização de 10%, e fator de 0,91.

6º Zona Incorporações Padrão Alto, valorização de 5%, e fator de 0,95.

7º Zona Comercial Padrão Popular, valorização de 10%, e fator de 0,91.

8º Zona Comercial Padrão Médio, valorização de 10%, e fator de 0,91.

9º Zona Comercial Padrão Alto, valorização de 5%, e fator de 0,95.

**f) Fatores relativos à topografia.**

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante. Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

❖ **Topografia / Depreciação / Fator\***

- Situação Paradigma: Terreno Plano / - / 1,00
- Declive até 5% / 5% / 1,05
- Declive de 5% até 10% / 10% / 1,11
- Declive de 10% até 20% / 20% / 1,25
- Declive acima de 20% / 30% / 1,43
- Em aclave até 10% / 5% / 1,05
- Em aclave até 20% / 10% / 1,11
- Em aclave acima de 20% / 15% / 1,18
- Abaixo do nível da rua até 1.00m / - / 1,00
- Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m / 10% / 1,11



## Sandro Sevo

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m / 20% / 1,25
- Acima do nível da rua até 2,00m / - / 1,00
- Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m / 10% / 1,11

### g) Fatores relativos à água.

Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme descrito abaixo:

#### ❖ Situação / Depreciação / Fator\*

- Situação Paradigma: Terreno Seco - 1,00
- Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta / 10% / 1,11
- Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação / 30% / 1,43
- Terreno permanentemente alagado / 40% / 1,67

### h) Fator relativo à localização.

Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

### i) Fator relativo ao posicionamento.

Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

### j) Fator relativo ao Custo de Vida.



**Sandro Sevo**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos índices de custo de vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da FIPE / USP.

**k) Fator relativo às Restrições.**

Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como as benfeitorias. O fator a ser considerado é de 10%.

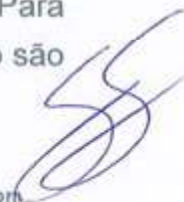
**l) Fator relativo a acesso.**

Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto, sendo os fatores de 0,50 para terreno encravado, 0,60 para terreno de fundo e 0,70 para terreno interno.

**5.2 Pesquisa de Mercado.**

A pesquisa de mercado, é realizada através da coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região. Após obter os elementos necessários faz-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de aproximadamente 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado, resulta em um valor unitário.

Por vezes, pode-se adotar o cálculo estatístico denominado de critério de Chauvenet. Pode-se aplicar o critério de Chauvenet para eliminar valores duvidosos, em primeiro lugar calcula-se o desvio médio e o desvio padrão do conjunto de dados medidos. O desvio de cada um dos pontos é comparado com o desvio padrão, conforme os valores da Tabela 1, para assim se eliminar os pontos duvidosos. Para a apresentação dos dados finais, um novo valor médio e um novo desvio padrão são calculados, sem incluir os pontos eliminados.



**Sandro Sevo**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

O critério poderia até ser repetido mais uma vez, para a eliminação de mais pontos, entretanto o procedimento não é recomendável, basta uma vez. Se diversos pontos extrapolarem o critério-limite estabelecido, é provável que o sistema de instrumentação seja inadequado, ou que o processo sendo medido seja extremamente variável. O critério de Chauvenet, então, fornece uma base consistente para tomar a tomada de decisão.

## **6. Cálculos.**

### **6.1 Valor Unitário do Terreno.**

Para se chegar ao "Valor de Mercado Livre para Venda" do terreno avaliando, foi realizada ampla pesquisa mercado no próprio bairro e adjacências do imóvel avaliando e em outros de mesma valorização e ocupação, além de informações obtidas junto a corretores de imóveis que conhecem a região, concluindo que o valor unitário para terrenos deste porte é de:

$$Q_m = M_a = R\$ 4.529,50 / m^2$$

Segue planilha de homogeneização de elementos de mercado, no anexo L.

### **6.2 Valor de Venda do Terreno.**

Valor Unitário Básico = R\$ 4.529,50 / m<sup>2</sup>

Área do terreno = 131,00 m<sup>2</sup>

Fator área =  $(250/269)^{0,20} = 0,9854$

Fator localização = 0,90

Fator restrição = 0,90



**Sandro Sevo**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Fator oferta = 0,90

Fator acesso = 0,90

Valor de venda = R\$ 4.529,50 \* 131 \* 0,9854 \* 0,90 \* 0,90 \* 0,90 \* 0,90

Vv = R\$ 432.705,07

**Vv = R\$ 383.622,57 (Trezentos e oitenta e três seiscientos e vinte e dois reais e cinquenta e sete centavos)**

### **6.3 Valor da Benfeitoria.**

Em primeira análise, deve-se ressaltar, que não existe oficialmente nenhuma edificação ou benfeitoria sobre o imóvel avaliando, todavia, nós possuímos 2 fatores que determinam a existência de tais benfeitorias, o primeiro, é a vistoria no próprio local, que tanto do lado de fora, quanto do portão de entrada, onde tive visão de todo o lote, me permitiram ver a construção de uma piscina e de uma área coberta de lazer, com churrasqueira; o segundo fator são as fotografias, via satélite, apresentadas pelo Google Maps, lembrando que estas fotos são datadas de fevereiro de 2011, portanto podemos eleger como vida das benfeitorias a idade de 5 anos.

Em conformidade com a tabela divulgada pelo SINDUSCOM (Sindicato da Industria da Construção Civil), através da revista "Construção São Paulo" e pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), será adotado para o mês de Setembro de 2015 **Valor Unitário de Construção H<sub>2</sub>N de R\$ 1.225,07/m<sup>2</sup>.**

**Sandro Sevo**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

As edificações do imóvel avaliando, apresentam idade aparente de 05 anos e vida útil de 45 anos e segundo a tabela de **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Ibape/SP** classificam-se em: “Regular” – (Ref.: B) para as outras benfeitorias, na Tabela *Ross-Heidecke* de Depreciação Física, disposta no **anexo K**.

- Idade aparente - 36anos
- Área construída estimada - A = 131 m<sup>2</sup>
- H82N (Setembro/2015) - H82N = R\$ 1.225,07 m<sup>2</sup>
- Valor unitário - 1,386 x HN
- Valor unitário - 1,386 x R\$ 1.225,07 m<sup>2</sup>= R\$ 1.697,95 m<sup>2</sup>
- $Foc = R + K \times (1 - R)$
- $Foc = 0,20 + 0,802 \times (1 - 0,20)$
- $Foc = 0,8416$
  
- **Valor da benfeitoria** = área x custo unit. x deprec.(Foc.)
- $Vb = 131,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.697,95 \text{ m}^2 \times 0,8416$
- $Vb = \text{R\$ } 187.198,30$

**Vb = R\$ 187.198,30 (Cento e oitenta e sete mil cento e noventa e oito reais e trinta centavos)**

#### 6.4 Resumo.

- Valor do terreno percentual ao apartamento R\$ 383.622,57
- Valor da benfeitoria de construção do apartamento R\$ 187.198,30

**Sandro Sevo**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

**VI = R\$ 570.820,87 (Quinhentos e setenta mil oitocentos e vinte reais e oitenta e sete centavos)**

**7. Conclusão.**

*Por fim, após todos os trabalhos de perícia estarem terminados, chegamos à conclusão, de que o imóvel objeto desta avaliação, um apartamento situado sob o número 192, localizado no andar 19 ou no pavimento 21 do Edifício Leopoldina, Bloco A, do condomínio Vila Imperial, situado à Rua Serra de Botucatu, número 1.946, Tatuapé; parte dos autos de Execução de Título Extrajudicial, como requerente Constantino de Donno e como requerido Carlo Henrique Correa Leite, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o valor final determinado, para este Laudo, indicando por fim o valor em reais do apartamento em questão.*

**R\$ 571.000,00**  
**(Quinhentos e setenta e um mil reais)**





**Sandro Sevo**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

**8. Encerramento.**

Dando por terminado o trabalho, o presente Laudo, composto de 68 (Sessenta e oito) folhas, sendo esta datada e assinada pelo Perito, e todas as demais devidamente rubricadas.

Termos em que,  
P.Deferimento.

São Paulo, 18 de maio de 2017.



**Eng. Sandro Sevo**  
Perito Judicial  
Engenheiro Civil Tecnologista  
Mestrando em Pavimentação Aeroportuária  
Pós Graduado em Gerenciamento de Projetos

**ANEXO A**  
**Relatório Fotográfico**



## Vista frontal externa



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'SS', located in the bottom right corner of the page.

## Sala de Jantar e Corredor



## Sala de Estar



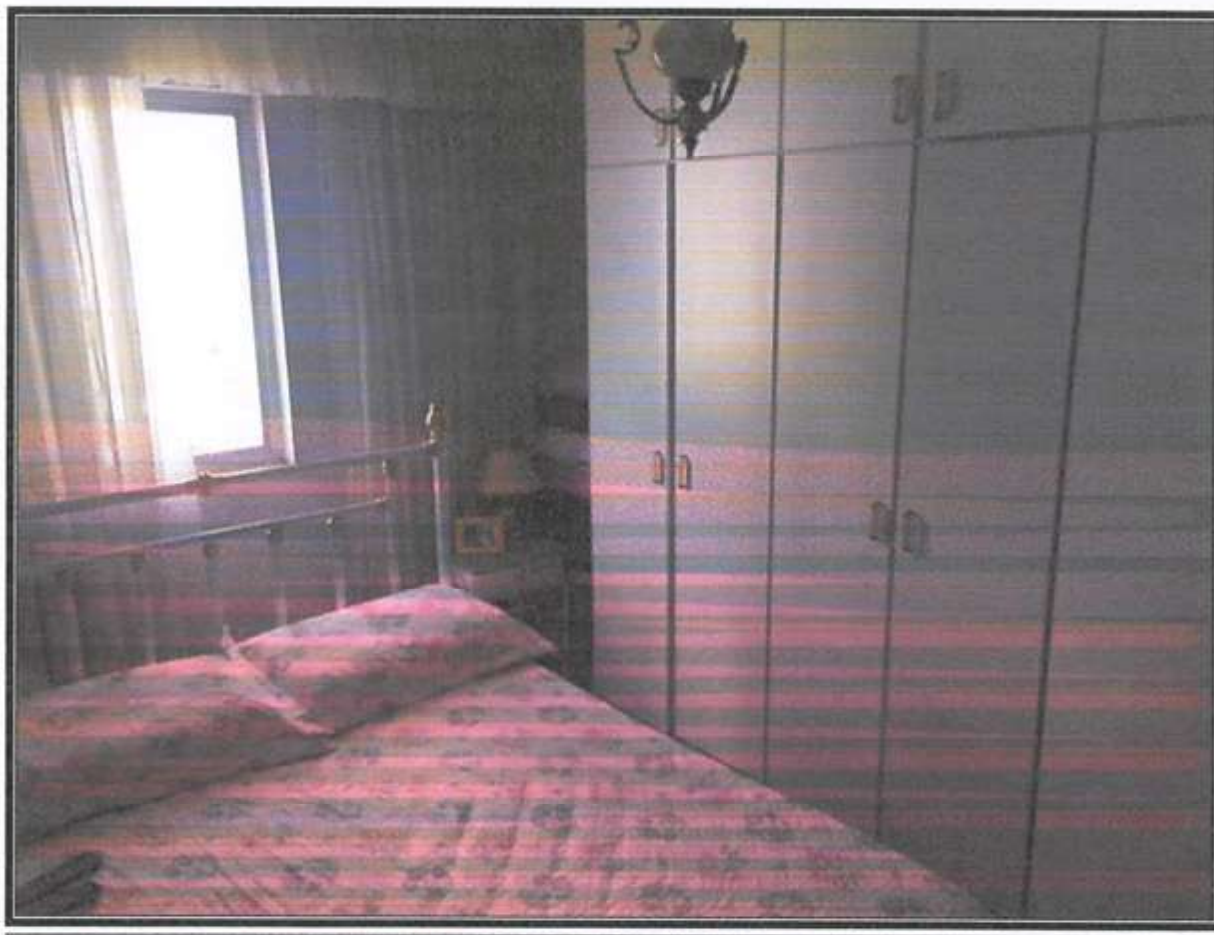
A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the initials 'SS'.

## Dormitório



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'SS', located in the bottom right corner of the page.

## Suíte



Handwritten signature in blue ink.

## Cozinha





## Lavanderia



**ANEXO B**  
**Reprodução do Google Maps e do**  
**Google Earth**







**ANEXO C**  
**Mapa de indicação de Ofertas**





**ANEXO D**  
**Certidões de Dados Cadastrais do**  
**Imóvel – 2016 e 2017**



## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

**Cadastro do Imóvel: 056.206.0353-9**

**Local do Imóvel:**

R SERRA DE BOTUCATU, 1946 - AP 192 AN 19  
TATUAPE ED LEOPOLDINA CEP 03317-001  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R SERRA DE BOTUCATU, 1946 - AP 192 AN 19  
TATUAPE ED LEOPOLDINA CEP 03317-001

**Contribuinte(s):**

CPF 128.273.338-99 CARLOS HENRIQUE CORREA LEITE

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	3.824	Testada (m):	55,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0054
Área total (m²):	3.824		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	131	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.250	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1981		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	1.914,00
- da construção:	1.423,00

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

- da área incorporada:	48.149,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	117.441,00
Base de cálculo do IPTU:	165.590,00

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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/08/2017, em

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

<b>Data de Emissão:</b>	18/05/2017
<b>Número do Documento:</b>	2.2017.000690480-2
<b>Solicitante:</b>	SANDRO SEVO (CPF 160.586.098-01)





## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

**Cadastro do Imóvel: 056.206.0353-9**

**Local do Imóvel:**

R SERRA DE BOTUCATU, 1946 - AP 192 AN 19  
TATUAPE ED LEOPOLDINA CEP 03317-001  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R SERRA DE BOTUCATU, 1946 - AP 192 AN 19  
TATUAPE ED LEOPOLDINA CEP 03317-001

**Contribuinte(s):**

CPF 128.273.338-99 CARLOS HENRIQUE CORREA LEITE

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	3.824	Testada (m):	55,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0054
Área total (m²):	3.824		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	131	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.250	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1981		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	2.028,00
- da construção:	1.508,00

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

- da área incorporada:	51.017,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	122.480,00
Base de cálculo do IPTU:	173.497,00

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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/08/2017, em

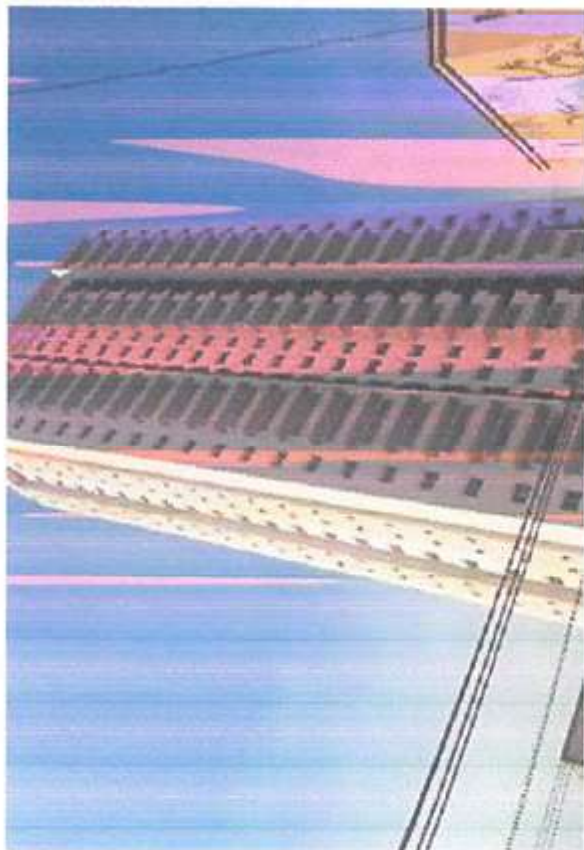
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 18/05/2017  
**Número do Documento:** 2.2017.000690454-3  
**Solicitante:** SANDRO SEVO (CPF 160.586.098-01)

**ANEXO E**  
**Resultado da Consulta Detalhada dos**  
**Imóveis para Referência de Mercado**

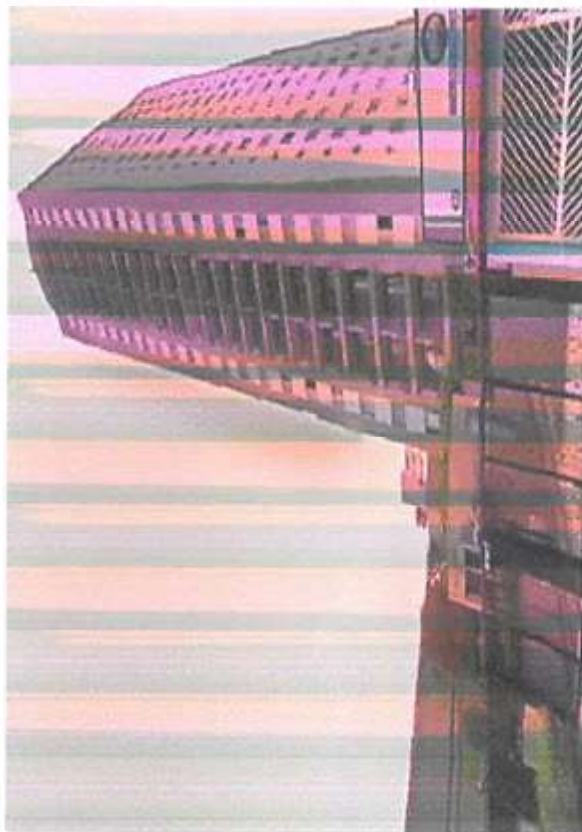


<b>Data:</b>	07/04/2017	<b>Tipo:</b>	APARTAMENTO TIPO
<b>Estado:</b>	SP	<b>Município:</b>	SAO PAULO
<b>Endereço:</b>	R CANTAGALO, 1943		
<b>Empreendimento:</b>	ARISTO BY LINDENBERG TATUAPE		
<b>Bairro:</b>	VILA GOMES CARDIM	<b>CARRAO</b>	204
<b>Sector:</b>	056	<b>Zona de Valor</b>	TATUAPE
<b>Zonamento Atual:</b>	ZC	<b>IF:</b>	1.944,00
<b>Melhoramento Urbano:</b>		<b>Tipo de via:</b>	N/F
<b>Melhorias:</b>	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
<b>Dados Econômicos:</b>			
<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Valor:</b>	R\$:490.000,00	<b>Locação:</b>	0,00
<b>Dados do Terreno:</b>			
<b>Área:</b>	N/F	<b>Fronte:</b>	N/F
<b>Formato:</b>	Regular	<b>Situação:</b>	N/F
<b>Topografia:</b>	Terreno plano	<b>Fração Ideal:</b>	N/F
<b>Dados da Construção:</b>			
<b>Padrão:</b>	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	<b>Idade Estimada:</b>	5
<b>Área da Construção:</b>	65 m²	<b>Conservação:</b>	Novo
<b>Área Total:</b>	65 m²	<b>Área Comum:</b>	m²
<b>Infra-Estrutura:</b>	Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.		
<b>Características:</b>	2 Dormitórios, (1 Suite), 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Elevador, 6 Apartamento por Andar.		
<b>Descrição do Imóvel:</b>	COM UM DEPOSITO PRIVATIVO NA GARAGEM - NO CONTRAPISO.		
<b>Fonte de Informação:</b>			
<b>Contato:</b>	SR, ALEX	<b>Site:</b>	
<b>Imobiliária:</b>	REAL ESTATE IMÓVEIS	<b>Fone:</b>	4237-2860 / 94774-6993
<b>Endereço:</b>	AV. REGENTE FEIJÓ, 944 - CJTO. 24		
<b>OBS:</b>	UNIDADE A VENDA NO 10º ANDAR - COM CONDOMINIO DE R\$ 450,00 MENSAIS - DE ESQUINA COM RUA FARALU - IF: 1.952,00 E RUA HENRIQUE DUMONT - IF: 2.010,00.		



Perito Judicial Engenheiro Sandro Sevo – 011-99998-2427 – [sandro.sevo@hotmail.com](mailto:sandro.sevo@hotmail.com)

<b>Data:</b>	07/04/2017	<b>Tipo:</b>	APARTAMENTO TIPO
<b>Estado:</b>	SP	<b>Município:</b>	SAO PAULO
<b>Endereço:</b>	R IBICABA, 71		
<b>Empreendimento:</b>	CHAMONIX		
<b>Bairro:</b>	CHACARA CALIFORNIA	<b>Distrito:</b>	CARRAO
<b>Sector:</b>	056	<b>Quadra:</b>	152
<b>Zonamento Atual:</b>	ZEU	<b>IF:</b>	2.361,00
<b>Meio Ambiente Urbano:</b>		<b>Tipo de via:</b>	N/F
<b>Meioresias:</b>	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
<b>Dados Econômicos:</b>		<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Locação:</b>	0,00
<b>Valor:</b>	R\$-430.000,00		
<b>Dados do Terreno:</b>		<b>Frente:</b>	N/F
<b>Area:</b>	N/F	<b>Situação:</b>	N/F
<b>Formato:</b>	Regular		
<b>Topografia:</b>	Terreno plano	<b>Fração Ideal:</b>	N/F
<b>Dados da Construção:</b>			
<b>Padrão:</b>	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	<b>Idade Estimada:</b>	20
<b>Area da Construção:</b>	64 m²	<b>Vagas Cobertas:</b>	1
<b>Area Total:</b>	64 m²	<b>Area Comum:</b>	m²
<b>Infra-Estrutura:</b>	Piscina, Sl Festas, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.	<b>Area Privativa:</b>	64 m²
<b>Características:</b>	2 Dormitórios, (1 Suite), 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Area de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 4 Apartamento por Andar, COM ARMARIOS EMBUTIDO NOS DORMITÓRIOS; ARMARIOS NA COZINHA; W.C. / BOX; PISO PORCELANATO E CARPETE DE MADEIRA.	<b>Conservação:</b>	Regular
<b>Descrição do Imóvel:</b>			
<b>Fonte de Informação:</b>			
<b>Contato:</b>	SR. EWERTON	<b>Site:</b>	
<b>Imobiliária:</b>	GRUPO GONÇALVES IMÓVEIS	<b>Fone:</b>	3569-6908 / 98720-7012
<b>Endereço:</b>	RUA SERRA DE BOTUCATU, 1122		
<b>OBS:</b>	UNIDADE A VENDA EM ANDAR BAIXO - COM CONDOMINIO DE R\$ 490,00 MENSAIS.		



Perito Judicial Engenheiro Sandro Sevo – 011-99998-2427 – [sandro.sevo@hotmail.com](mailto:sandro.sevo@hotmail.com)

<b>Data:</b>	06/04/2017	<b>Tipo:</b>	APARTAMENTO TIPO		
<b>Estado:</b>	SP	<b>Município:</b>	SAO PAULO		
<b>Endereço:</b>	R CANTAGALO, 2353	<b>CARRAO</b>	108	<b>Zona de Valor :</b>	TATUAPE
<b>Empreendimento:</b>	VILA GOMES CARDIM	<b>Distrito:</b>		<b>IF:</b>	1.866,00
<b>Bairro:</b>	056	<b>Quadra:</b>		<b>Tipo de via:</b>	N/F
<b>Setor:</b>	ZM				
<b>Zoneamento Atual:</b>	Melhoramento Urbano:				
<b>Melhorias:</b>	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
<b>Dados Econômicos:</b>		<b>Natureza:</b>	Oferta		
<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Locação:</b>	0,00		
<b>Valor:</b>	R\$:410.000,00				
<b>Dados do Terreno:</b>	N/F	<b>Frente:</b>	N/F	<b>Prof. Equiv.:</b>	N/F
<b>Área:</b>	Regular	<b>Situação:</b>		<b>Fração Ideal:</b>	N/F
<b>Formato:</b>	Terreno plano				
<b>Topografia:</b>					
<b>Dados da Construção:</b>					
<b>Padrão:</b>	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR				
<b>Idade Estimada:</b>	25	<b>Conservação:</b>	Regular		
<b>Área da Construção:</b>	70 m²	<b>Vagas Cobertas:</b>	1		
<b>Área Total:</b>	m²	<b>Área Comum:</b>	0 m²		
<b>Área Privativa:</b>	70 m²				
<b>Infra-Estrutura:</b>	SI Festas, SI Jogos, Playground, Vigilância Eletrônica,				
<b>Características:</b>	3 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 4 Apartamento por Andar.				
<b>Descrição do Imóvel:</b>	COM ARMARIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA; W.C./ BOX E PISO DE MADEIRA.				
<b>Fonte de Informação:</b>	SRA. MICARLA				
<b>Contato:</b>	EVIDENCE IMOVEIS				
<b>Imobiliária:</b>	RUA ELEONORA CINTRA, 280				
<b>Endereço:</b>	Sítio: 3386-2222 / 97542-8145				
<b>OBS:</b>	UNIDADE A VENDA NO 2º ANDAR - COM CONDOMINIO DE R\$ 523,00 MENSAIS - DE ESQUINA COM RUA CANDIA - IF: 1.732,00.				



Perito Judicial Engenheiro Sandro Sevo – 011-99998-2427 – [sandro.sevo@hotmail.com](mailto:sandro.sevo@hotmail.com)

<b>Data:</b>	07/04/2017	<b>Tipo:</b>	APARTAMENTO TIPO
<b>Estado:</b>	SP	<b>Município:</b>	SAO PAULO
<b>Endereço:</b>	R SERRA DE BOTUCATU, 2627		
<b>Empreendimento:</b>	EAST SIDE PARK		
<b>Bairro:</b>	CHACARA CALIFORNIA	<b>Distrito:</b>	CARRAO
<b>Sector:</b>	056	<b>Quadra:</b>	180
<b>Zonamento Atual:</b>	ZEUP	<b>IF:</b>	857,00
<b>Melhoramento Urbano:</b>		<b>Tipo de via:</b>	N/F
<b>Melhorias:</b>	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
<b>Dados Econômicos:</b>			
<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Valor:</b>	R\$:350.000,00	<b>Locação:</b>	0,00
<b>Dados do Terreno:</b>			
<b>Area:</b>	N/F	<b>Frente:</b>	N/F
<b>Formato:</b>	Regular	<b>Situação:</b>	N/F
<b>Topografia:</b>	Terreno plano	<b>Fração Ideal:</b>	N/F
<b>Dados da Construção:</b>			
<b>Padrão:</b>	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR		
<b>Area da Construção:</b>	54 m²	<b>Idade Estimada:</b>	20
<b>Area Total:</b>	54 m²	<b>Vagas Descob.:</b>	1
<b>Infra-Estrutura:</b>	Área Privativa: 54 m² Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Playground, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.		
<b>Características:</b>	2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Elevador, 4 Apartamento por Andar.		
<b>Descrição do Imóvel:</b>	COM ARMÁRIOS EMBUTIDO NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS NA COZINHA; W.C. C/ BOX E PISO CARPETE DE MADEIRA		
<b>Fonte de Informação:</b>	SR. RICARDO CORRETOR AUTÔNOMO		
<b>Cortado:</b>	Site: 96177-1998		
<b>Imobiliária:</b>	CORRETOR AUTÔNOMO		
<b>Endereço:</b>	PLACA NO LOCAL		
<b>OBS:</b>	UNIDADE A VENDA EM ANDAR ALTO - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 390,00 MENSAIS - DE ESQUINA COM RUA FRANCISCO MACHADO DE CAMPOS - IF: 857,00 E RUA DR. ALARICO SILVEIRA - IF: 857,00.		



Perito Judicial Engenheiro Sandro Sevo – 011-99998-2427 – [sandro.sevo@hotmail.com](mailto:sandro.sevo@hotmail.com)

Data:	26/09/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R CARLOS SILVA, 395		
Empreendimento:	ECO WAY CARRAO		
Bairro:	CHACARA CALIFORNIA	Distrito:	CARRAO
		Quadra:	177
Sector:	056	IF:	961,00
Zonamento Atual:	ZEUP	Tipo de via:	N/F
Meioramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Serjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	RS:385.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:	N/F	Fronte:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:	Padrão: PADRAO MEDIO -		
	COM ELEVADOR	Idade Estimada:	25
Área da Construção:	67 m²	Vagas Cobertas:	1
Área Total:	m²	Área Comum:	m²
Infra-Estrutura:	Piscina, Sl Festas, Sl Jogos, Sl Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.		
Características:	2 Dormitórios, (1 Suites ), 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Elevador, 4 Apartamento por Andar.		
Descrição do Imóvel:	COM ARMARIOS EMBUTIDO NOS DORMITÓRIOS; ARMARIOS NA COZINHA; W.C/ BOX E PISO FRIO E MADEIRA.		
Fonte de Informação:	SRA. VANESSA		
Contato:	NIPO IMOVEIS		
Imobiliária:	RUA TRAPICHEIRO, 348		
Endereço:	OBS: UNIDADE A VENDA NO 6º ANDAR - COM CONDOMINIO DE RS 300,00 MENSAIS		



Perito Judicial Engenheiro Sandro Sevo – 011-99998-2427 – [sandro.sevo@hotmail.com](mailto:sandro.sevo@hotmail.com)

<b>Data:</b>	06/04/2017	<b>Tipo:</b>	APARTAMENTO TIPO	
<b>Estado:</b>	SP	<b>Município:</b>	SAO PAULO	
<b>Endereço:</b>	R SERRA DE BRAGANCA, 953			
<b>Empreendimento:</b>	ESPORTE E VIDA TATUAPE			
<b>Bairro:</b>	VILA GOMES CARDIM	<b>Distrito:</b>	TATUAPE	<b>Zona de Valor :</b> TATUAPE
<b>Sector:</b>	054	<b>Quadra:</b>	049	<b>IF:</b> 2.976,00
<b>Zoneamento Atual:</b>	ZM	<b> Tipo de via:</b>	N/F	
<b>Melhoramento Urbano:</b>	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
<b>Melhorias:</b>				
<b>Dados Econômicos:</b>				
<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Natureza:</b>	Oferta	
<b>Valor:</b>	R\$:650.000,00			
<b>Dados do Terreno:</b>	Locação: 0,00			
<b>Área:</b>	N/F	<b>Frente:</b>	80 m	<b>Prof. Equiv.:</b> N/F
<b>Formato:</b>	Regular			
<b>Topografia:</b>	Terreno plano			
<b>Dados da Construção :</b>	Fração Ideal: N/F			
<b>Padrão:</b>	PADRAO SUPERIOR -			
<b>Área da Construção:</b>	72 m²	<b>Idade Estimada:</b>	10	<b>Conservação:</b> Regular
<b>Área Total:</b>	72 m²	<b>Vagas Cobertas:</b>	1	
<b>Infra-Estrutura:</b>	Área Comum: m² Área Privativa: 72 m²			
<b>Características:</b>	Piscina, SÍ Jogos, SÍ Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Vigilância Eletrônica.			
<b>Descrição do Imóvel:</b>	2 Dormitórios, (1 Suites ), 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Elevador, 4 Apartamento por Andar.			
<b>Fonte de Informação:</b>	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA;			
<b>Contato:</b>	W.C. C/ BOX E PISO CARPETE DE MADEIRA E PORCELANATO.			
<b>Imobiliária:</b>	SRA. MAJU	<b>Site:</b>		
<b>Endereço:</b>	SPECIAL IMÓVEIS	<b>Fonte:</b>	2672-7200 / 98607 - 0086	
<b>OBS:</b>	RUA ACURUÍ, 482			
	UNIDADE A VENDA EM ANDAR ALTO - COM CONDOMINIO DE R\$ 430,00 MENSAIS.			



Perito Judicial Engenheiro Sandro Sevo – 011-99998-2427 – [sandro.sevo@hotmail.com](mailto:sandro.sevo@hotmail.com)

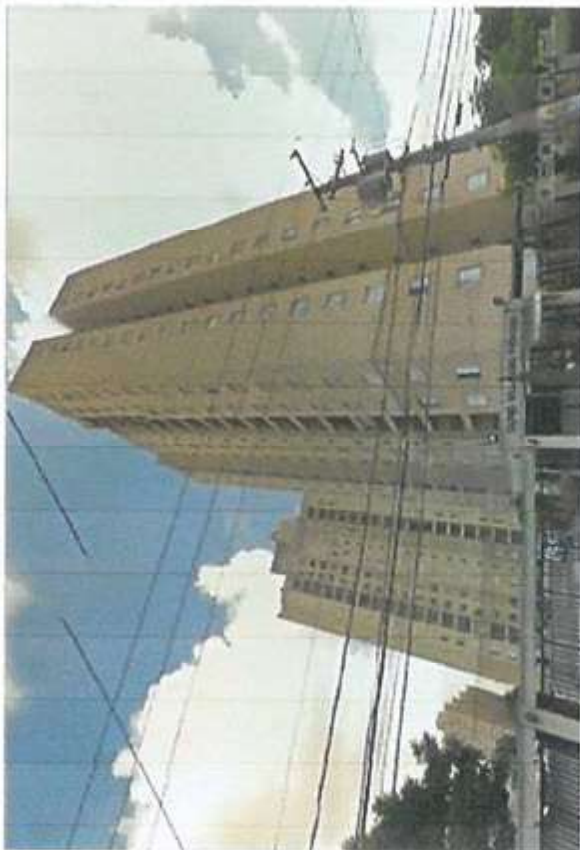


<b>Data:</b>	06/04/2017	<b>Tipo:</b>	APARTAMENTO TIPO
<b>Estado:</b>	SP	<b>Município:</b>	SAO PAULO
<b>Endereço:</b>	R SETE DE OUTUBRO, 104		
<b>Empreendimento:</b>	LUIGLIO MICHELE		
<b>Bairro:</b>	CHACARA CALIFORNIA	<b>Distrito:</b>	CARRAO
<b>Sector:</b>	056	<b>Quadra:</b>	206
<b>Zonamento Atual:</b>	ZM	<b>IF:</b>	1.868,00
<b>Melhoramento Urbano:</b>		<b>Tipo de via:</b>	N/F
<b>Melhorias:</b>	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
<b>Dados Econômicos:</b>			
<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Valor:</b>	R\$:455.000,00	<b>Locação:</b>	0,00
<b>Dados do Terreno:</b>			
<b>Área:</b>	N/F	<b>Frente:</b>	N/F
<b>Formato:</b>	Regular	<b>Situação:</b>	N/F
<b>Topografia:</b>	Terreno plano	<b>Fração Ideal:</b>	N/F
<b>Dados da Construção:</b>			
<b>Padrão:</b>	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	<b>Idade Estimada:</b>	25
<b>Área da Construção:</b>	68 m²	<b>Vagas Cobertas:</b>	1
<b>Área Total:</b>	68 m²	<b>Área Comum:</b>	m²
<b>Infra-Estrutura:</b>	SI Festas, SI Jogos, Quadra, Vigilância Eletrônica, 2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Elevador, 4 Apartamento por Andar.	<b>Área Privativa:</b>	68 m²
<b>Características:</b>	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA; W.C. C/ BOX E PISO DE MADEIRA.		
<b>Descrição do Imóvel:</b>			
<b>Fonte de Informação:</b>			
<b>Contato:</b>	SRA. MICARLA	<b>Site:</b>	
<b>Imobiliária:</b>	EVIDENCE IMÓVEIS	<b>Fone:</b>	3386-2222 / 97542-8145
<b>Endereço:</b>	RUA ELEONORA CINTRA, 280		
<b>OBS:</b>	UNIDADE A VENDA NO 4º ANDAR - COM CONDOMINIO DE R\$ 566,00 MENSAIS.		



Perito Judicial Engenheiro Sandro Sevo – 011-99998-2427 – [sandro.sevo@hotmail.com](mailto:sandro.sevo@hotmail.com)

<b>Data:</b>	07/04/2017	<b>Tipo:</b>	APARTAMENTO TIPO	
<b>Estado:</b>	SP	<b>Município:</b>	SAO PAULO	
<b>Endereço:</b>	R COMENDADOR GIL PINHEIRO, 321			
<b>Empreendimento:</b>	VILLAGIO PARADISO			
<b>Bairro:</b>	CHACARA CALIFORNIA	<b>Distrito:</b>	CARRAO	<b>Zona de Valor:</b> VILA CARRAO
<b>Sector:</b>	056	<b>Quadra:</b>	238	<b>IF:</b> 1.163,00
<b>Zonamento Atual:</b>	ZM			<b>Tipo de via:</b> N/F
<b>Melhoramento Urbano:</b>	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
<b>Melhorias:</b>				
<b>Dados Econômicos:</b>		<b>Natureza:</b>	Oferta	
<b>Modalidade:</b>		<b>Locação:</b>	0,00	
<b>Valor:</b>	R\$:390.000,00			
<b>Dados do Terreno:</b>		<b>Frente:</b>	0 m	
<b>Forma:</b>	N/F	<b>Situação:</b>	Regular	
<b>Topografia:</b>	Terreno plano			
<b>Dados da Construção:</b>		<b>Fração Ideal:</b>	N/F	
<b>Padrão:</b>	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR			
<b>Idade Estimada:</b>	10			
<b>Conservação:</b>	Regular			
<b>Área da Construção:</b>	60 m²	<b>Vagas Cobertas:</b>	1	
<b>Área Total:</b>		<b>Área Comum:</b>	m²	
<b>Infra-Estrutura:</b>	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.			
<b>Características:</b>	2 Dormitórios, (1 Suíte), 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Elevador, 4 Apartamento por Andar.			
<b>Descrição do Imóvel:</b>	COM ARMARIOS EMBUTIDO NOS DORMITÓRIOS; ARMARIOS NA COZINHA E PISO CARPETE DE MADEIRA.			
<b>Fonte de Informação:</b>				
<b>Contato:</b>	SR. RENNAN			
<b>Imobiliária:</b>	CORRETOR AUTONOMO			
<b>Endereço:</b>	PLACA NO LOCAL			
<b>Site:</b>	2762-0381			
<b>Fone:</b>				
<b>OBS:</b>	UNIDADE A VENDA EM ANDAR INTERMEDIÁRIO - COM CONDOMINIO DE RS 450,00 MENSAIS - DE ESQUINA COM RUA ALARICO SILVEIRA - IF: 1.241,00 E RUA CESAR AUGUSTO MASSAGLIA - IF: 1.128,00.			



Perito Judicial Engenheiro Sandro Sevo – 011-99998-2427 – [sandro.sevo@hotmail.com](mailto:sandro.sevo@hotmail.com)

<b>Data:</b>	07/04/2017	<b>Tipo:</b>	APARTAMENTO TIPO
<b>Estado:</b>	SP	<b>Município:</b>	SAO PAULO
<b>Endereço:</b>	R PEDRO BELLEGARDE, 208		
<b>Empreendimento:</b>	MIRANTE DO TATUAPE		
<b>Bairro:</b>	TATUAPE	<b>Distrito:</b>	TATUAPE
<b>Sector:</b>	054	<b>Quadra:</b>	029
<b>Zonamento Atual:</b>	ZC	<b>Zona de Valor:</b>	TATUAPE
<b>Meioramento Urbano:</b>		<b>IF:</b>	2.282,00
<b>Modalidade:</b>		<b>Tipo de via:</b>	N/F
<b>Melhorias:</b>	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
<b>Dados Econômicos:</b>			
<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Valor:</b>	R\$:445.000,00	<b>Locação:</b>	0,00
<b>Dados do Terreno:</b>			
<b>Área:</b>	N/F	<b>Frente:</b>	N/F
<b>Formato:</b>	Regular	<b>Situação:</b>	N/F
<b>Topografia:</b>	Terreno plano	<b>Fração Ideal:</b>	N/F
<b>Dados da Construção:</b>			
<b>Padrão:</b>	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	<b>Idade Estimada:</b>	15
<b>Área da Construção:</b>	56 m²	<b>Vagas Cobertas:</b>	1
<b>Área Total:</b>	m²	<b>Área Comum:</b>	m²
<b>Infra-Estrutura:</b>	Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Playground, Quadra, Vigilância Eletrônica, 2 Dormitórios, (1 Suites), 1 Sala, 1 Closet, 2 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamento por Andar.		
<b>Características:</b>	COM ARMARIOS EMBUTIDO NOS DORMITÓRIOS; ARMARIOS NA COZINHA; W.C. C/ BOX E PISO PORCELANATO E CARPETE DE MADEIRA		
<b>Descrição do Imóvel:</b>			
<b>Fonte de Informação:</b>			
<b>Contato:</b>	SRA. CHAYENE	<b>Site:</b>	
<b>Imobiliária:</b>	CORRETORA AUTÔNOMA	<b>Fone:</b>	97315-2403
<b>Endereço:</b>	PLACA NO LOCAL		
<b>OBS:</b>	UNIDADE A VENDA NO 18º ANDAR - COM CONDOMINIO DE R\$ 395,00 MENSAIS.		



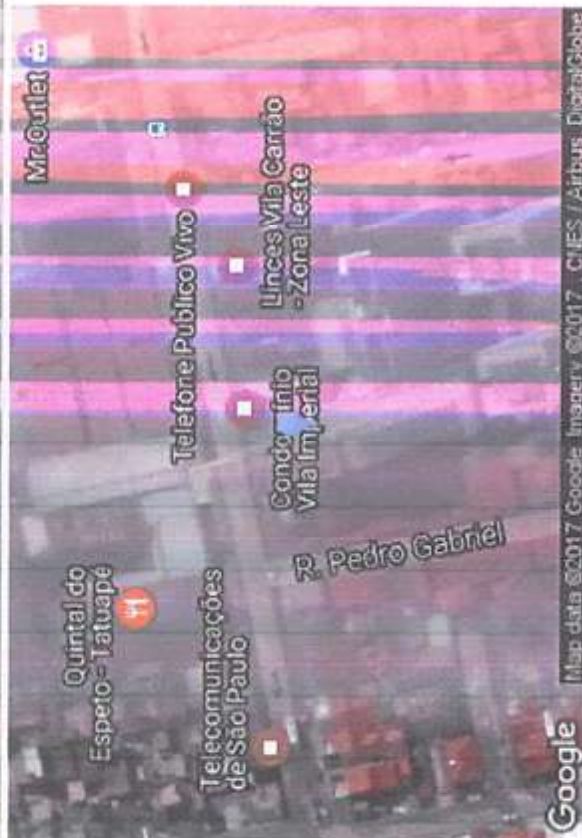
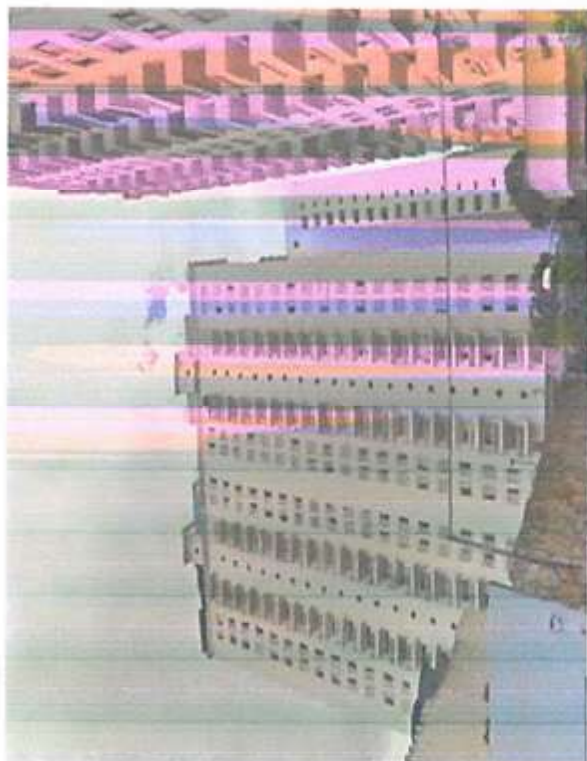
Perito Judicial Engenheiro Sandro Sevo – 011-99998-2427 – [sandro.sevo@hotmail.com](mailto:sandro.sevo@hotmail.com)

Data:	07/04/2017	Tipo:		APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:		SAO PAULO
Endereço:	R MONTE SERRAT, 788			
Empreendimento:	MONT SERRAT			
Bairro:	VILA GOMES CARDIM	Distrito:	TATUAPE	Zona de Valor:
Sector:	054	Quadra:	059	IF:
	ZM			Tipo de via:
Meihoramento Urbano:				
Meihorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:370.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:
Dados da Construção:				
Padrão:	PADRAO MEDIO -		Idade Estimada:	30
Área da Construção:	COM ELEVADOR		Conservação:	Regular
Área Total:	70 m²	Vagas Descob.:	1	Vagas Cobertas:
Infra-Estrutura:	m²	Área Comum:	0 m²	Área Privativa:
Características:	Vigilância Eletrônica, 2 Dormitórios, (1 Suites), 1 Sala, 1 Lavabo, 2 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Elevador, 3 Apartamento por Andar.			
Descrição do Imóvel:	ARMÁRIOS EMBUTIDOS E ARMÁRIOS DE COZINHA - PISO DE MADEIRA.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. EMANOEL			
Imobiliária:	UNIQUE IMÓVEIS			
Endereço:	RUA SERRA DE BRAGANÇA, 1582			
OBS:	UNIDADE A VENDA NO 6º ANDAR - COM CONDOMINIO DE R\$ 820,00 MENSAIS - DE ESQUINA COM RUA CANTAGALO - IF: 2.823,00.			



Perito Judicial Engenheiro Sandro Sevo – 011-99998-2427 – [sandro.sevo@hotmail.com](mailto:sandro.sevo@hotmail.com)

<b>Data:</b>	06/04/2017	<b>Tipo:</b>	APARTAMENTO TIPO
<b>Estado:</b>	SP	<b>Município:</b>	SAO PAULO
<b>Endereço:</b>	R SERRA DE BOTUCATU, 1946		
<b>Empreendimento:</b>	JARDIM VILA IMPERIAL	<b>CARRAO</b>	Zona de Valor :
<b>Bairro:</b>	VILA GOMES CARDIM	206	IF: 2.029,00
<b>Sector:</b>	056		Tipo de via: N/F
<b>Zonamento Atual:</b>	ZIM		
<b>Melhoramento Urbano:</b>			
<b>Melhorias:</b>	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
<b>Dados Econômicos:</b>			
<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Valor:</b>	R\$:480.000,00	<b>Locação:</b>	0,00
<b>Dados do Terreno:</b>			
<b>Área:</b>	N/F	<b>Frente:</b>	N/F
<b>Formato:</b>	Regular	<b>Situação:</b>	N/F
<b>Topografia:</b>	Terreno plano	<b>Fração Ideal:</b>	N/F
<b>Dados da Construção:</b>			
<b>Padrão:</b>	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	<b>Idade Estimada:</b>	25
<b>Área da Construção:</b>	73,91 m²	<b>Vagas Cobertas:</b>	1
<b>Área Total:</b>	m²	<b>Área Comum:</b>	m²
<b>Infra-Estrutura:</b>	Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Quadra, Churrasqueira, 2 Dormitórios, (1 Suíte), 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 2 Apartamento por Andar.	<b>Área Privativa:</b>	73,91 m²
<b>Características:</b>	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA; W.C. C/ BOX E PISO DE MADEIRA.		
<b>Descrição do Imóvel:</b>			
<b>Fonte de Informação:</b>			
<b>Contato:</b>	SRA. ROSÂNGELA MENEZES	<b>Site:</b>	
<b>Imobiliária:</b>	CORRETORA AUTÔNOMA	<b>Fone:</b>	2092-4040 / 98667-0526
<b>Endereço:</b>	PLACA NO LOCAL		
<b>OBS:</b>	UNIDADE A VENDA NO 2º ANDAR - COM CONDOMINIO DE R\$ 653,00 MENSAIS.		



Perito Judicial Engenheiro Sandro Sevo – 011-99998-2427 – [sandro.sevo@hotmail.com](mailto:sandro.sevo@hotmail.com)



Data:	07/04/2017	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R DIAMANTE PRETO, 1187		
Empreendimento:	VILLA CALIFORNIA		
Bairro:	CHACARA CALIFORNIA	Distrito:	CARRAO
Setor:	058	Quadra:	177
Zonamento Atual:	ZEUP	IF:	990,00
Zoneamento Urbano:		Tipo de via:	N/F
Meio Ambiente:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:350.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Prof. Eq. Iv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	20
Área da Construção:	64 m²	Vagas Cobertas:	1
Área Total:	m²	Área Comum:	0 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.	Área Privativa:	64 m²
Características:	2 Dormitórios, (1 Suite), 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Elevador, 4 Apartamento por Andar.		
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDO NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS NA COZINHA; W.C./ BOX E PISO EM PORCELANATO.		
Fonte de Informação:	SRA. KELLY	Site:	
Contato:	AGILITY IMÓVEIS	Fone:	2091-4010 / 94758-8440
Imobiliária:	RUA JÚLIO COLAÇO, 64		
Endereço:			
OBS:	UNIDADE A VENDA EM ANDAR ALTO - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 340,00 MENSAIS - DE ESQUINA COM RUA CARLOS SILVA - IF: 916,00.		

Perito Judicial Engenheiro Sandro Sevo – 011-99998-2427 – [sandro.sevo@hotmail.com](mailto:sandro.sevo@hotmail.com)

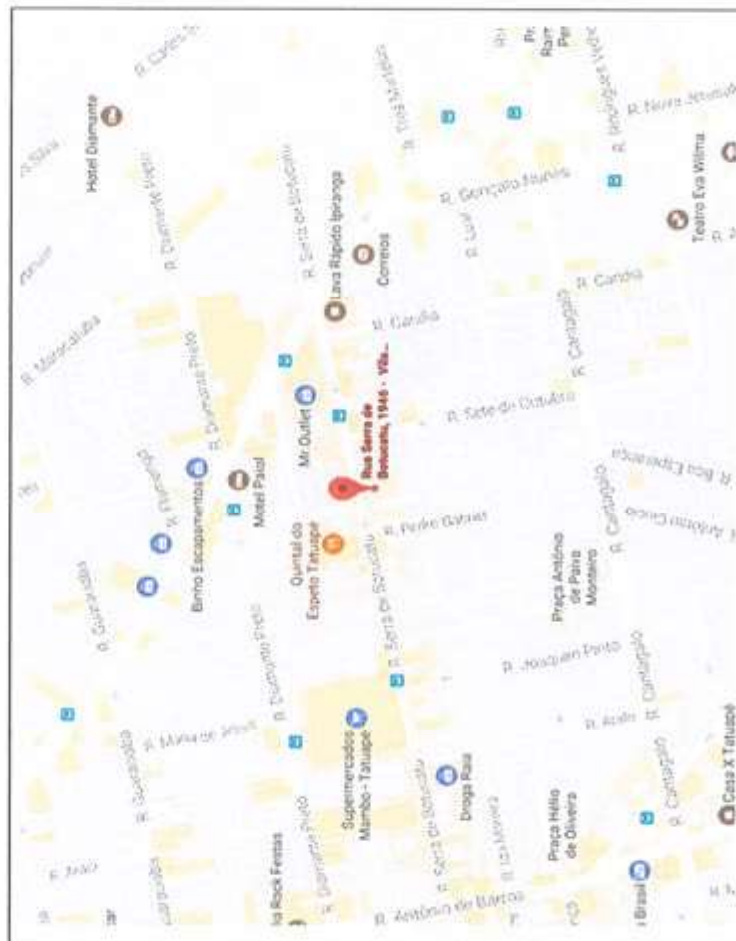
**ANEXO F**  
**Dados da Planta Genérica.**



# PESQUISA DE VALORES – VENDA DE APARTAMENTOS

SETOR 056 – QUADRA 206 – ZM – ÍNDICE FISCAL: 2.029,00 / 2017

RUA SERRA DE BOTUCATU, 1946 – VILA GOMES CARDIM – SÃO PAULO – SP



Perito Judicial Engenheiro Sandro Sevo – 011-99998-2427 – [sandro.sevo@hotmail.com](mailto:sandro.sevo@hotmail.com)



**ANEXO G**  
**Convocações para a Vistoria**



## Processo 1018888-57.2015.8.26.0007

Sandro Sevo

qua 29/03/2017 15:54

Para:natsobral@gmail.com <natsobral@gmail.com>;

Cco:Sandro <sandro.sevo@hotmail.com>;

Prezada Dra. Natália, boa tarde,

Eu sou o perito judicial, nomeado no processo número 1018888-57.2015.8.26.0007 e gostaria de comunicar a data para vistoria no imóvel avaliando, devidamente descrito neste processo. Fica estipulada a data da próxima segunda-feira dia 03 de abril de 2017 as 15:00hs, por favor conto com a presença da Doutora, ou de um assistente técnico, para efetuarmos a perícia. Obrigado,

Sandro Sevo  
11-99998-2427

Enviado do [Outlook](#)



## Processo 1018888-57.2015.8.26.0007

Sandro Sevo

qua 29/03/2017 16:01

Para: contato@donettsdiniz.com.br <contato@donettsdiniz.com.br>;

Cco: Sandro <sandro.sevo@hotmail.com>;

Prezada Dr. Drian, boa tarde,

Eu sou o perito judicial, nomeado no processo número 1018888-57.2015.8.26.0007 e gostaria de comunicar a data para vistoria no imóvel avaliando, devidamente descrito neste processo. Fica estipulada a data da próxima segunda-feira dia 03 de abril de 2017 as 15:00hs, por favor conto com a presença do doutor, ou de um assistente técnico, para efetuarmos a perícia. Obrigado,

Sandro Sevo  
11-99998-2427

Enviado do [Outlook](#)



## Re: Processo 1018888-57.2015.8.26.0007

Natália Sobral &lt;natsobral@gmail.com&gt;

seg 03/04/2017 14:39

Caixa de Entrada

Para: Sandro Sevo &lt;sandro.sevo@hotmail.com&gt;;

Prezado Sandro, bom dia.

Estou escrevendo apenas para informar que não poderei comparecer na perícia agendada. Peço desculpas, mas tive um imprevisto. Tenho certeza de que o laudo será realizado com muita presteza.

Att,

Em qua, 29 de mar de 2017 às 14:54, Sandro Sevo <[sandro.sevo@hotmail.com](mailto:sandro.sevo@hotmail.com)> escreveu:

Prezada Dra. Natália, boa tarde,

Eu sou o perito judicial, nomeado no processo número 1018888-57.2015.8.26.0007 e gostaria de comunicar a data para vistoria no imóvel avaliando, devidamente descrito neste processo.

Fica estipulada a data da próxima segunda-feira dia 03 de abril de 2017 as 15:00hs, por favor conto com a presença da Doutora, ou de um assistente técnico, para efetuarmos a perícia.

Obrigado,

Sandro Sevo

11-99998-2427

Enviado do [Outlook](#)

--

Dra.

Natália Santianni Sobral

Advogada

(11) 2721-2100/9634-3724

Corresp. e Intimações:

Av. Rio das Pedras, nº 1341 Sl. 3, Jd. Aricanduva, S. Paulo – SP, CEP nº 03453-100.



18/05/2017

<https://outlook.live.com/owa/?path=/mail/search/rp>

Re: Processo 1018888-57.2015.8.26.0007

contato@donettsdiniz.com.br

sex 31/03/2017 12:30

Caixa de Entrada

Para: Sandro Sevo <sandro.sevo@hotmail.com>;

Prezado Dr. Sandro.

Ciente da data agendada.

Irei acompanhar a perícia.

Obrigada.

Denise Donetts Diniz

Em 29.03.2017 15:01, Sandro Sevo escreveu:

Prezada Dr. Drian, boa tarde,

Eu sou o perito judicial, nomeado no processo número 1018888-57.2015.8.26.0007 e gostaria de comunicar a data para vistoria no imóvel avaliando, devidamente descrito neste processo.

Fica estipulada a data da próxima segunda-feira dia 03 de abril de 2017 as 15:00hs, por favor conto com a presença do doutor, ou de um assistente técnico, para efetuarmos a perícia.

Obrigado,

Sandro Sevo

11-99998-2427



**ANEXO H**  
**Certidão de Registro Profissional do**  
**CREA / SP**





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

### **CERTIDÃO DE REGISTRO PROFISSIONAL E ANOTAÇÕES**

**Número da Certidão:** CI - 1494064/2017

**CERTIFICAMOS**, a requerimento da parte interessada e para os devidos fins que, fazendo rever os arquivos deste Conselho, foi verificado constar que o profissional abaixo mencionado se encontra registrado neste CREA-SP, nos termos da Lei nr. 5.194, de 24 dezembro de 1966, conforme dados a seguir:

**Nome:** SANDRO SEVO

**Data de Nascimento:** 03/08/1970

**Identidade: Tipo:** RG - REGISTRO GERAL **Número:** 19.750.404-8-SP SSP/SP

**C.P.F.:** 160.586.098-01

**Endereço:** Rua JACATIRAO, 555 CASA 27  
CHACARA FLORA  
04647-011 - SÃO PAULO - SP

**Número de registro no CREA-SP:** 5061363932

**Expedido em:** 20/10/2000  
(Data de registro no CREA-SP)

**Registro Nacional do Profissional:** 2607787297

**Título(s) e atribuição(ões):**

ENGENHEIRO CIVIL

Do artigo 7º da Resolução 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA.

**Diploma/Certificado expedido em:** 06/09/2000

**Pelo(a):** UNIVERSIDADE BANDEIRANTE DE SAO PAULO

**Ano Letivo:** 1999 **Data de Colação de Grau:** 15/12/1999

**Curso:** ENGENHARIA CIVIL

\*\*\*\*\*

*A presente certidão possui também a finalidade de substituição da carteira profissional de anotações, extinta pela Resolução 1007, de 2003, do Confea, e perderá a validade caso ocorram quaisquer alterações em seus dados acima descritos.*

*Esta certidão refere-se a dados de registro e anotações constantes do cadastro do profissional, não invalidando qualquer débito ou infração que posteriormente venham ser apurados em nome do(a) profissional acima.*



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

Continuação da Certidão: CI - 1494064/2017 Página 2/2

*A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à competente ação penal e/ou processo ético respectivo.*

*A autenticidade desta certidão deverá ser verificada no site: [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)*

*Código de controle da certidão: a4e3fee2-34d5-44e7-ab24-b2b02ddbfaaf.*

*Situação cadastral extraída em 27/01/2017 11:45:23.*

*Emitida via Serviços Online.*

*Em caso de dúvidas, consulte 0800171811, ou site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br), link Atendimento/Fale Conosco, ou ainda através da unidade UGI SUL, situada à Avenida: DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1666, 1º ANDAR, VILA OLÍMPIA, SÃO PAULO-SP, CEP: 04548-005, ou procure a unidade de atendimento mais próxima.*

SÃO PAULO, 27 de janeiro de 2017

Página: 2 de 2



**ANEXO I**  
**Quadros de Uso e Ocupação do Solo**





**ANEXO J**  
**Tabelas do IBAPE com resumo dos**  
**fatores de ajuste e respectivos**  
**intervalos recomendados para a cidade**  
**de São Paulo**



## VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP

Conversão dos Coeficientes  $H_82N$  para  $R_8N$

**Coordenação:** Ana Maria de Biazzí Dias de Oliveira,

**Colaborador:** Paulo Grandiski

### 1- INTRODUÇÃO

**1.1** O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, através de sua Câmara de Avaliações, em atendimento a publicação da **NBR 12.721-2006**, onde os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>) de construção estão calculados com base em novos projetos-padrão, a partir de fev/07, além de alterações nos lotes de insumo correspondentes a esse CUB, recomenda que:

- a) quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002/2006" seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do  $R_8N$ , em substituição ao  $H_82N$ ;
- b) para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações", nov/2006. O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "1,3953", conforme fundamentos que seguem.

**1.2** - Esta conversão é medida provisória, enquanto a atualização geral e completa do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", 2002, não é concluída, consoante aferições no mercado imobiliário.

Arquiteta Ana Maria de Biazzí Dias de Oliveira  
 Coordenadora do Trabalho

Engenheiro Tito Livio Pereira Gomide  
 Presidente do IBAPE/SP



## 2 – FUNDAMENTAÇÃO

2.1 – O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do H<sub>8</sub>2N para R<sub>8</sub>N.

2.2 – Para a conversão do tipo H<sub>8</sub>2N para R<sub>8</sub>N consideram-se válidos os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” na data base de fevereiro/2007, aplicado o percentual de deságio calculado em nov/06 de 14%.

Consoante orientação do Eng<sup>o</sup>. Paulo Grandiski, membro da Comissão de Estudos da NBR 12.721:2006, os coeficientes devem ser transformados, primeiramente, em reais e, depois, convertidos para o novo padrão R<sub>8</sub>N, data base de Fev07, conforme demonstração que segue.

### Dedução do Fator K de Conversão

O Sinduscon/SP, atendendo ao disposto na NBR12721:2006, divulgou o último valor do H<sub>8</sub>2N, em jan/2007, de R\$968,23. Para fev/2007, publicou-se reajuste de 0,16% sobre esse valor de jan/07, calculado pelo critério da versão de 1999 da NBR12721. Portanto, o valor do H<sub>8</sub>2N de fev/07 corresponde a: R\$968,23 x 1,0016 = R\$969,779168.

Desta forma, os valores unitários de cada padrão construtivo do “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, em fev/2007, seriam obtidos pela seguinte fórmula:

(coeficiente do “Valores de Edificações”, correspondente ao padrão) x (H<sub>8</sub>2N de Fev07) =  
 Valor/m<sup>2</sup> de fev/07



Por definição, o fator **K de conversão** corresponde a:

**Fator K de Conversão** = Valor/m<sup>2</sup> em Fev07/ R<sub>8</sub>N de Fev07

Substituindo o numerador, tem-se:

**Fator K de conversão** = [( coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão) x (H<sub>8</sub>2N em Fev07) / R<sub>8</sub>N de Fev07

**Fator K de conversão** = [( coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão x (R\$ 969,779168/R\$695,02) ]

<p><b>Fator K de conversão = 1,3953</b></p>
---

Portanto, o novo coeficiente do padrão construtivo a ser empregado na utilização do "Valores de Edificações" corresponde a multiplicação dos coeficientes atualizados em nov/06 e o fator de conversão K, calculado em 1,3953, conforme demonstrado.

O exemplo a seguir, ilustra a aplicação do fator **K de conversão**:

- (i) Considerado o padrão construtivo: APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO, COM ELEVADOR, considerado o intervalo mínimo do "Valores de Edificações", publicado e atualizado em nov/06, tem-se:
- (ii) Valor unitário do padrão construtivo, extraído do "Valores de Edificações", atualizado em nov/06 = 1,213 x H82N
- (iii) Aplicando-se o fator de conversão **K**, acima calculado, tem-se o novo coeficiente do padrão construtivo, vinculado ao R<sub>8</sub>N, sendo: 1,213 x 1,3953 = 1,692 x R8N
- (iv) Portanto, o novo valor unitário para esse padrão exemplificado, em reais, base fev/07, seria de: 1,692 x R8N = 1,692 x R\$695,02 = R\$ 1.175,97.



### 3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R<sub>8</sub>N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

**ANEXO K**  
**Tabela de Ross-Heidecke**





## Tabela de Ross-Heidecke

## Depreciação Física - Fator "k"

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	85,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0



- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e s/valor

2



**ANEXO L**  
**Planilha de Homogeneização**



**Características do Imóvel**  
**Avaliação Valor de mercado**  
 Tipo: **Apartamento**  
 Endereço: **Rua Serra de Botucatu, 1.943 Apartamento 152 - Tauape**  
 Município: **São Paulo**

**Área Terreno:** 131,00 m<sup>2</sup>  
**Área Construída Total:** 0,00 m<sup>2</sup>  
**Fronte:** 55,40 m  
**Profundidade Equivalente:** 2,96 m

**Zona:** 234  
**Sector:** 56  
**Quadra:** 206  
**Índice Fiscal:** R\$ 2.029,00

Nº	Endereço	Baixo	Tipo	TERRENO		Prof. Equiv.	Área Construída m <sup>2</sup>	PREÇO PEDIDO R\$	PREÇO PEDIDO (R\$) C/FONTE	Fonte/Contato	DDD / Fone
				Área m <sup>2</sup>	Testada m						
1	Rua Caratinga, 1.943 - Andar 10	Tauape	Apartamento	65,00	55,40	1,17	65,00	R\$ 441.000,00	R\$ 441.000,00	Real Estate Imóveis - Alex	11-2371-2860
2	Rua Bebeba, 71 -	Tauape	Apartamento	64,00	55,40	1,16	64,00	R\$ 430.000,00	R\$ 367.000,00	Grupo Gestoras Imóveis - Everton	11-3590-6908
3	Rua Caratinga, 2.353 - Andar 2	Tauape	Apartamento	70,00	55,40	1,28	70,00	R\$ 410.000,00	R\$ 369.000,00	Evidencia Imóveis - Marcos	11-3596-2222
4	Rua Serra de Botucatu, 2.027	Via Centro	Apartamento	64,00	55,40	0,97	64,00	R\$ 350.000,00	R\$ 315.000,00	Correio Autônomo - Ricardo	11-06117-1958
5	Rua Carlos Silva, 395 - Andar 6	Via Centro	Apartamento	67,00	55,40	1,21	67,00	R\$ 365.000,00	R\$ 346.500,00	Kalim - Carmem Imóveis	11-3606-4000
6	Rua Serra de Botucatu, 653	Tauape	Apartamento	72,00	55,40	1,30	72,00	R\$ 660.000,00	R\$ 660.000,00	Espacial Imóveis - Miru	11-2872-7200
7	Rua Sete de Outubro, 104 - Andar 4	Tauape	Apartamento	66,00	55,40	1,23	66,00	R\$ 465.000,00	R\$ 405.500,00	Evidencia Imóveis - Marcos	11-3596-2222
8	Rua Comendador Gê Prêximo, 321	Via Centro	Apartamento	60,00	55,40	1,08	60,00	R\$ 390.000,00	R\$ 351.000,00	Correio Autônomo - Renam	11-2762-0351
9	Rua Comendador Gê Prêximo, 321	Tauape	Apartamento	66,00	55,40	1,01	66,00	R\$ 445.000,00	R\$ 400.500,00	Correio Autônomo - Cheryne	11-67315-2403
10	Rua Mont Serrat, 789 - Andar 6	Tauape	Apartamento	70,00	55,40	1,26	70,00	R\$ 370.000,00	R\$ 333.000,00	Unigal Imóveis - Emanuel	11-3294-1111
11	Rua Serra de Botucatu, 1.943 - Andar 2	Tauape	Apartamento	73,91	55,40	1,33	73,91	R\$ 480.000,00	R\$ 432.000,00	Correio Autônomo - Rosângela Marize	11-2092-4040
12	Rua Dannele Priso, 1.187	Via Centro	Apartamento	64,00	55,40	1,15	64,00	R\$ 360.000,00	R\$ 315.000,00	Agily Imóveis - Kelly	11-2091-4070

**3 Cálculo do valor do terreno - Método Residual**

Nº	PREÇO PEDIDO (C\$) C/FONTE	Área Construída m <sup>2</sup>	Padrão	H 82 N	Custo de Reprodução SUDISCON		Deprec. Resid. Heidecke	Fator	Custo Atual R\$/m <sup>2</sup>	Valor Construção R\$	Valor Terreno R\$	Área Terreno m <sup>2</sup>	Unidade Pedido R\$/m <sup>2</sup>
					fator	Custo Novo R\$/m <sup>2</sup>							
1	R\$ 441.000,00	65,00	Médio	1,225,07	1,6920	R\$ 2.072,82	A - 10 (20 anos)	0,64500	R\$ 1.599,81	R\$ 127.322,67	R\$ 313.677,13	65,00	R\$ 4.836,80
2	R\$ 387.000,00	64,00	Médio	1,225,07	1,6920	R\$ 2.072,82	C - 34 (25 anos)	0,75300	R\$ 1.560,83	R\$ 99.803,27	R\$ 287.106,73	64,00	R\$ 4.486,04
3	R\$ 368.000,00	70,00	Médio	1,225,07	1,6920	R\$ 2.072,82	C - 42 (25 anos)	0,68400	R\$ 1.417,81	R\$ 99.246,55	R\$ 268.755,45	70,00	R\$ 3.853,62
4	R\$ 315.000,00	64,00	Médio	1,225,07	1,6920	R\$ 2.072,82	C - 34 (20 anos)	0,75300	R\$ 1.560,83	R\$ 230.715,06	R\$ 84.284,94	64,00	R\$ 4.272,50
5	R\$ 346.500,00	67,00	Médio	1,225,07	1,6920	R\$ 2.072,82	C - 42 (25 anos)	0,68400	R\$ 1.417,81	R\$ 94.903,12	R\$ 251.506,86	67,00	R\$ 3.753,83
6	R\$ 585.000,00	72,00	Superior	1,225,07	2,1720	R\$ 2.680,85	C - 18 (10 anos)	0,87100	R\$ 2.311,60	R\$ 186.887,35	R\$ 418.132,65	72,00	R\$ 5.801,24
7	R\$ 409.500,00	68,00	Médio	1,225,07	1,6920	R\$ 2.072,82	C - 42 (25 anos)	0,68400	R\$ 1.417,81	R\$ 96.410,63	R\$ 313.089,07	68,00	R\$ 4.604,25
8	R\$ 351.000,00	60,00	Médio	1,225,07	1,6920	R\$ 2.072,82	C - 18 (10 anos)	0,87100	R\$ 1.806,42	R\$ 108.325,48	R\$ 242.674,51	60,00	R\$ 4.044,58
9	R\$ 400.500,00	56,00	Médio	1,225,07	1,6920	R\$ 2.072,82	C - 26 (15 anos)	0,81500	R\$ 1.689,35	R\$ 94.603,43	R\$ 305.896,67	56,00	R\$ 5.462,44
10	R\$ 333.000,00	70,00	Médio	1,225,07	1,6920	R\$ 2.072,82	C - 50 (30 anos)	0,60500	R\$ 1.262,35	R\$ 98.364,25	R\$ 244.635,75	70,00	R\$ 3.494,80
11	R\$ 432.000,00	73,91	Médio	1,225,07	1,6920	R\$ 2.072,82	C - 42 (25 anos)	0,68400	R\$ 1.417,81	R\$ 104.790,18	R\$ 327.209,82	73,91	R\$ 4.427,14
12	R\$ 315.000,00	64,00	Médio	1,225,07	1,6920	R\$ 2.072,82	C - 34 (20 anos)	0,75300	R\$ 1.560,83	R\$ 99.893,27	R\$ 215.108,73	64,00	R\$ 3.393,04

**4 Homogeneização de valores**

Nº	Sector	Quadra	Índice Fiscal	Fator de Água	Fator de Topográfico	Fator de Testada	Fator de Profundidade	Fator de Localização	FATOR TOTAL K	Valores Unitários	
										Unidade Pedido R\$/m <sup>2</sup>	Sanado R\$/m <sup>2</sup>
1	056	204	1.944,00	0,8000	1,0437	1,0000	1,0000	1,0000	0,9437	R\$ 4.836,80	R\$ 4.544,23
2	056	152	2.361,00	0,8000	0,8664	1,0000	0,9000	1,0000	0,6994	R\$ 2.668,01	R\$ 3.904,86
3	056	108	1.686,00	0,8000	1,0874	1,0000	1,0000	1,0000	0,9874	R\$ 3.603,82	R\$ 3.904,86
4	056	180	1.686,00	0,8000	2,3876	1,0000	1,0000	1,0000	2,2676	R\$ 2.267,61	R\$ 3.904,86
5	056	177	861,00	0,8000	2,1113	1,0000	1,0000	1,0000	2,0113	R\$ 2.011,31	R\$ 3.904,86
6	056	049	2.978,00	0,8000	0,6618	1,0000	1,0000	1,0000	0,6618	R\$ 4.804,25	R\$ 3.904,86
7	056	206	1.864,00	0,8000	1,0862	1,0000	0,9000	1,0000	0,9862	R\$ 4.540,66	R\$ 4.540,66
8	056	238	1.161,00	0,8000	1,7446	1,0000	1,0000	1,0000	1,6446	R\$ 6.651,81	R\$ 4.310,58
9	064	029	2.282,00	0,8000	0,8891	1,0000	1,0000	1,0000	0,7891	R\$ 4.310,58	R\$ 4.310,58
10	054	059	2.980,00	0,8000	0,6855	1,0000	0,9000	1,0000	0,5855	R\$ 2.048,11	R\$ 3.984,42
11	000	205	2.029,00	0,8000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	R\$ 3.984,42	R\$ 3.984,42
12	056	177	990,00	0,8000	2,0486	1,0000	1,0000	1,0000	1,9486	R\$ 6.652,34	R\$ 6.652,34

**PARAMETROS ADOPTADOS:**  
 Zona Padrão = 2  
 Frente Padrão = 55,40 metros  
 Profundidade Padrão = 25,00 metros  
 40,00 metros

Este documento é cópia do original, liberado nos autos em 22/05/2017 às 13:31.  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018888-57.2015.8.26.0007 e código 3FB20ED.

