

199  
X-

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL  
DO FORUM REGIONAL XI - PINHEIROS**

Número	<b>002664-54.2012.8.26.00111</b>
Classe/Assunto	EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Nota Promissória -
Exeq.te	<b>BANCO BRADESCO S/A</b>
Exec.do	<b>BAR BOLA 9 DIVERSÕES LTDA, ME ELCI MATUZINHO GOMES DE FIGUEREDO</b>

TJSP-1ª OF. CIVEL - PINHEIROS-16/05/2012

**CLAUDIO DULCINOTTI RODÁ**, Arquiteto, Pós Graduado em Engenharia de Segurança e Higiene do Trabalho, em Patologia das Edificações e Mestre na área da habitação, com CAU nº A 10641-0, domiciliado e estabelecido à Rua Octávio Vannini nº789 – Parque dos Príncipes – São Paulo – S.P. – CEP 05396-455, Perito Judicial, nomeado por V. Exa. na presente AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, movida por **BANCO BRADESCO S/A** contra **BAR BOLA 9 DIVERSÕES LTDA, ME**, e **ELCI MATUZINHO GOMES DE FIGUEREDO**, em atendimento ao despacho de fls. 180 dos autos, após ter realizado a análise dos documentos, circunstanciado exame da matéria, bem como vistoria técnica, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar o seguinte

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

## 2. OBJETIVO

### 1. PRELIMINARES

**1.1.** Foi deferida pelo Exmo. Dr. Juiz a prova pericial, para elaboração de laudo técnico para determinar o justo **valor atual de mercado de imóvel, situado na Rua Edson Dias nº 107, no bairro de Pinheiros – no 45º Subdistrito de Pinheiros, São Paulo/SP** (fls.176 dos autos), **conforme descrito na Matrícula de nº 66172 do 10º Cartório de Registro de Imóveis, desta Capital** (fls. 176/179 dos autos).

**1.2.** Este signatário foi nomeado para realizar tal tarefa, às **fls. 180 dos autos**.

**1.3.** As partes não indicaram Assistente Técnico e não apresentaram quesitos.

## 2. OBJETIVO

2.1. O presente Laudo Judicial tem por escopo DETERMINAR O JUSTO VALOR DE MERCADO do IMÓVEL acima identificado, bem imóvel, indicado às **fls. 176** dos autos, por meio de:

- Localização do imóvel.
- Vistoria Técnica do bem avaliando, para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.
- Relatório Fotográfico.
- Levantamento de Campo.
- Cálculos para a elucidação do feito Através de Metodologia determinada conforme NBR 14653-2.
- Determinação do valor de mercado por metro quadrado do imóvel penhorado, através das diretrizes impostas na NBR 14653-2.

### 3. CRITÉRIOS E METODOLOGIA DA PERÍCIA

Para a elaboração do presente LAUDO foram observadas as Normas Técnicas a seguir:

**NBR - 14653-1/2001** - Avaliações de Bens-  
Parte1- Procedimentos Gerais - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**NBR- 14653-2/2001** -Avaliações de Bens -  
Parte 2 - Imóveis Urbanos - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011-** que se destina a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais, estabelecer padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, com harmonização e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR14653 e das normas do IVSC - *INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE*, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

## 4. VISTORIA

Este signatário procedeu à vistoria do imóvel, para o levantamento de sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse para a mais completa e perfeita *conceituação de seus valores, na moderna técnica de Vistoria.*

### I. LOCALIZAÇÃO

**4.1.** O imóvel em pauta, tem sua frente para a Rua Edson Dias Nº 107, no bairro de **Pinheiros**, **45º** subdistrito de Pinheiros, Município e Comarca da Capital.



FOTO Nº 01 – VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL

204  
A.



4.2. Localizado na quadra completada pelas **Av. Pedroso de Moraes, Rua Cardeal Arcoverde** e a **Rua Cunha Gago**, dista cerca de 9,80Km, do centro da cidade.



FOTO N° 03 - QUADRA DO LOCAL DO IMÓVEL

LOTE MIRANOS 17, 80m²

4.3. De acordo com o **PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO E SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO** do Município de São Paulo (Lei de Zoneamento n° **Lei 16.050/2014**) faz parte de zona (**LA ZM 2/09**) e Lei n° 13.885, de 25 de agosto de 2004 Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pinheiros e Decreto 45.817/05 (Classificação de Usos) definida como:

USOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS NÃO EXIGINDO

**ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE** que permite alto adensamento por autorizar imóveis de área construída até 2,5 vezes maior que a área do terreno.

Pela atual legislação, são áreas destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, de comércio, de serviços e indústrias, conjugadamente aos usos residenciais, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental.

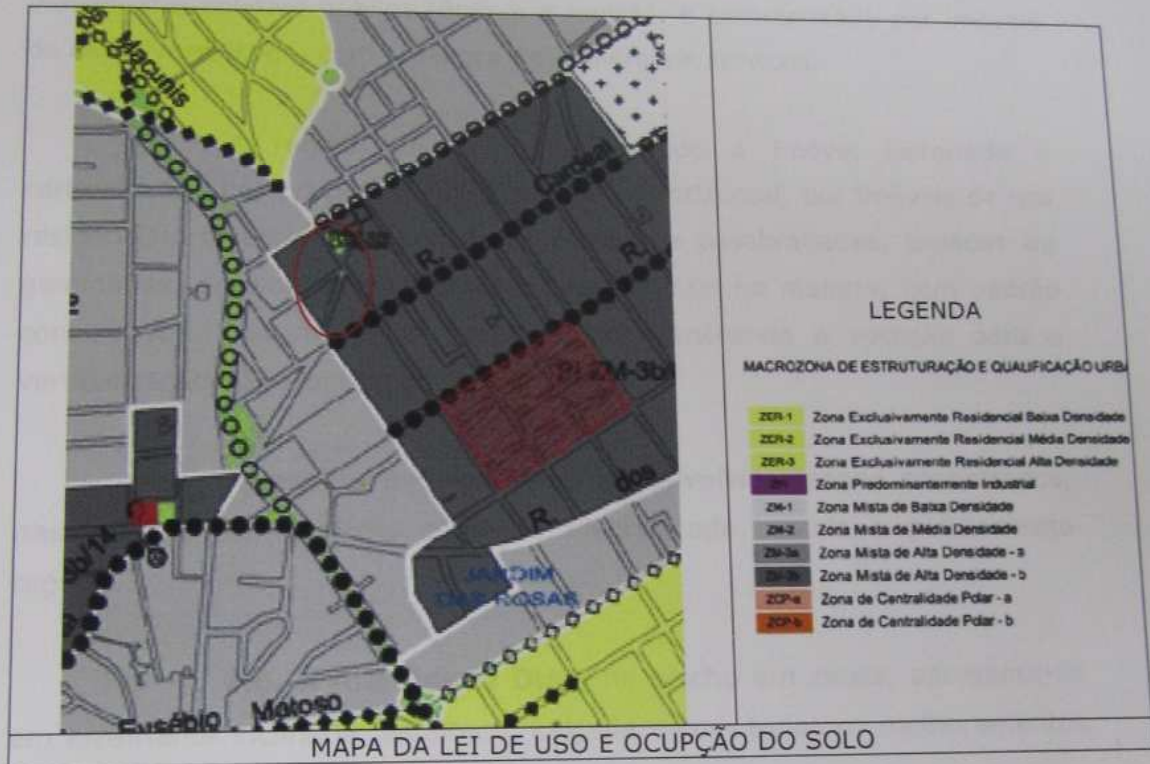
Pelas diretrizes básicas temos:

- TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA: de 0,5
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA):  
mínimo de 0,20, básico de 1,0 a 2,0 e máximo de 2,5
- TAXA DE PERMEABILIDADE DO SOLO: 0,15
- LOTE MÍNIMO: 125,00m<sup>2</sup>
- FRENTE MÍNIMA: 5,00 m
- GABARITO DE ALTURA MÁXIMA: sem limite
- RECUOS MÍNIMOS: FRENTE: 5,00m
- LATERAIS E FUNDO: NÃO EXIGIDO.



## II. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

### 3.2. Quadro de Regulação do Uso do Solo e Ocupação do Solo



4.4. A posição do imóvel em pauta corresponde ao **SETOR 083, QUADRA 11**, dos Mapas Fiscais do Município e o **Índice Fiscal**, para a Rua **Edson Dias** correspondente a **940,00** conforme a última publicação da **PLANTA GENÉRICA DE VALORES**, do Município de São Paulo (2015).

## II. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

### E MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

**4.5.** Situado em região de fácil acesso, através de transporte individual e coletivo público (ônibus e metrô), é caracterizada por imóveis de uso diversificado, com presença de comércio e serviços.

A região em que está situado o imóvel vistoriado é caracterizada por ocupação mista, vertical e horizontal, por imóveis de uso residencial, caracterizada por casas térreas e assobradadas, isoladas ou geminadas, prédios de apartamentos residenciais na maioria, com padrão construtivo médio-médio, superior e fino, denotando a vocação para a verticalização dos empreendimentos.

Apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados, nas imediações, serviços, comércio diversificado, escola e policiamento regular.

**4.6.** A Rua **Edson Dias**, no trecho em causa, apresenta-se em levemente inclinada, asfaltada, calçada e com todos os melhoramentos públicos usuais.

Como melhoramentos públicos, podem ser relacionados:

- Água
- Luz
- Esgoto
- Transporte
- Energia Elétrica
- Rede de telefonia
- Iluminação Pública
- Sistema de transportes coletivo

209  
α.

IMÓVEL AVALIANDO



**FOTO N° 04** – VISTA DA RUA EDSON DIAS  
- NO TRECHO EM CAUSA -



**FOTO N° 05** – OUTRA VISTA DA RUA EDSON DIAS  
- NO TRECHO EM CAUSA -

h:

**IV. BEM AVALIANDO:**

**a) TERRENO**

**4.7.** O terreno, onde está erguido o edifício comercial, apresenta formato irregular, fazendo frente para a **Rua Edson Dias nº 107**.

Apresenta topografia ao nível da rua e o solo aparenta ser seco e firme, possibilitando, observadas a legislação Municipal e Normas Técnicas pertinentes, a construção de qualquer porte.

Conforme Registro Geral do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Matrícula 66172 – ficha 1 -)fls. 176 dos autos, o terreno mede:

FRENTE = 4,25m

PROFUNDIDADE = 12,50m.

Perfazendo a área total de 53,125m<sup>2</sup>.

**b) BENFEITORIA**

**4.8.** Sobre o terreno acima descrito, existe 1 sobrado geminado, com área construída de 106,25m<sup>2</sup>, sem recuos de frente e fundos, estrutura de concreto armado, paredes de vedação em alvenaria revestida com massa e pintura acrílica, cobertura com estrutura de madeira e telhas cerâmicas, teto com forro falso de gesso, apresentando condições de abandono, necessitando de reforma completa.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Octávio Vannini, n° 789 – Parque dos Príncipes – São Paulo – S.P.  
CEP 05396-455 – Cel. (011) 9 97441056 – e.mail: claudioroda@gmail.com

Claudio  
**Rodá**  
arquiteto

211  
α.



**FOTO N°06** – VISTA DA FRENTE DO IMÓVEL DE USO COMERCIAL  
- RUA EDSON DIAS -

h

212  
X.



**FOTO Nº07** – OUTRA VISTA DO IMÓVEL DE USO COMERCIAL  
– RUA EDSON DIAS -

**4.9. Piso térreo:** formado com hall de entrada para pedestres, sala ambiente para bar, sala de estar, quarto, sanitário e depósito.

**- ÁREA DE ENTRADA:**

Porta de vidro temperado e toldo na área externa. Na área interna do hall, piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina e pintura látex PVA, teto com forro falso de gesso e pintura látex PVA.



**FOTO Nº 08** – VISTA EXTERNA DA ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO Nº 09 – VISTA INTERNA DA ENTRADA DO IMÓVEL.



FOTO Nº 10 – VISTA DO HALL DE ENTRADA.

h=



**- SALAS – AMBIENTE PARA BAR E ESTAR:**

Piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina e pintura látex PVA,  
teto com forro falso de gesso e pintura látex PVA.



**FOTO N° 11 – VISTA DA SALA TIPO BAR.**



**FOTOS N°12 - 13 – OUTRAS VISTAS DA SALA TIPO BAR-**

21p  
α.



**FOTO N° 14** – VISTA DA SALA DE ESTAR.



**FOTO N° 15** – OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR.

217  
α

**SANITÁRIO/DEPÓSITO:**

Piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, esquadria de alumínio, teto com forro falso de gesso e pintura a látex PVA, peças sanitárias de cerâmica porcelanato.



Cr

**QUARTO :**

Piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina e pintura látex PVA,  
teto com forro falso de gesso e pintura látex PVA.



**FOTO Nº 19 - VISTA DO QUARTO.**

*Handwritten signature or mark in blue ink.*

**PISO SUPERIOR**

**- ESCADA DE ACESSO AO PISO SUPERIOR:**

Com piso tipo cimento queimado, paredes e teto revestidos com massa fina, massa corrida e pintura a base de látex PVA.



**FOTOS Nº 20 - 21 - VISITAS DA ESCADA DE ACESSO AO PAV. SUPERIOR.**

220  
X.

**HALL / PARA OS DORMITÓRIOS, BANHEIRO E VESTIÁRIO:**

Com piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina e pintura látex PVA, teto com forro falso de gesso, massa corrida e pintura a base de látex PVA.



**FOTO Nº22 - VISTA DO HALL DE ACESSO AO QUARTOS E BANHEIROS**



**FOTO Nº23 - OUTRA VISTA DO HALL DE ACESSO AO QUARTOS E BANHEIROS**

Li.

221  
X

**DORMITÓRIOS 01, 02, 03, 04 E 05:**

Com piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina e pintura látex PVA, teto com forro falso de gesso. massa corrida e pintura a base de látex PVA.



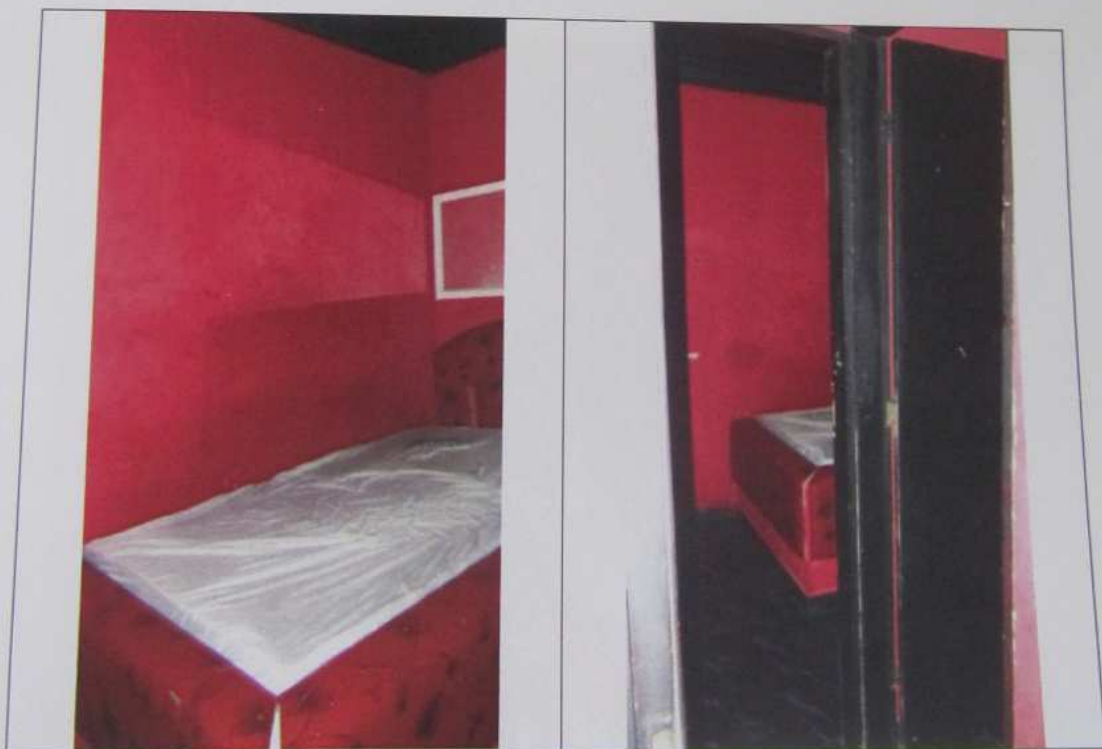
**FOTOS N° 24 - 25 - QUARTO 1**

*[Handwritten signature]*

222  
α-



FOTO Nº 26 – QUARTO 2

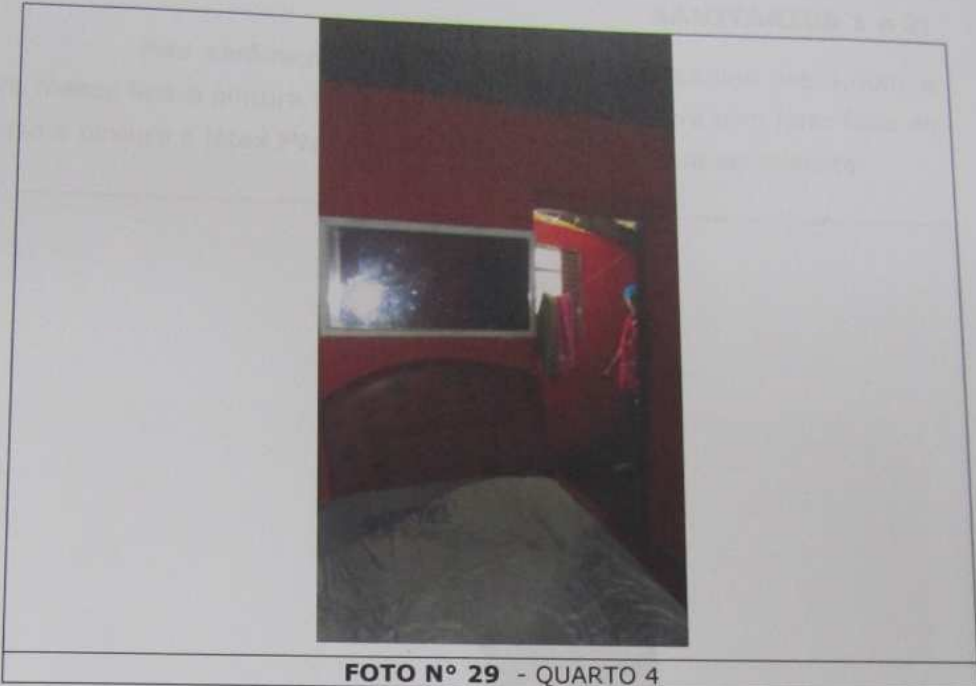


FOTOS Nº 27- 28 – QUARTO 3

W-



223  
X



h-

224  
α.

**SANITÁRIOS 1 e 2:**

Piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até 1,00m e com massa fina e pintura látex PVA até o teto. Cobertura com forro falso de gesso e pintura a látex PVA, peças sanitárias de cerâmica porcelanato.



**FOTO N° 31 - BANHEIRO 1**



**FOTO N° 32 - BANHEIRO 2**

**ÁREA DE SERVIÇO:**

Piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina e pintura látex PVA até o teto. Cobertura com telhado aparente de estrutura de madeira.



**FOTOS Nº 33 - 34 - VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO**

*Handwritten signature or mark in blue ink.*

## 5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

**5.1.** Este signatário procedeu a uma análise sucinta do comportamento do segmento de mercado ao qual pertence o imóvel em avaliação. A situação constatada apresentou as seguintes condições:

- a) liquidez: BAIXA,
- b) desempenho de mercado: FRACO/ESTACIONARIO
- c) número de ofertas: MÉDIO
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA;
- e) público alvo para absorção do bem: em função da localização e das CARACTERÍSTICAS o público alvo pertence à classe média.
- f) facilitadores para negociação do bem: NÃO HÁ.

## 6. AVALIAÇÃO

**6.1.** Conforme a orientação da Norma NBR 14563-2 da ABNT, e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, IBAPE 2011, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

227  
X.

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, de imóveis comerciais de pequeno porte, galpões, entre outros.

É considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características "*sui generis*" impliquem na inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação unicamente do Método Comparativo Direto de dados de mercado.

- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

- **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:** Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como *shopping-centers*, hotéis.

- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

## I. MÉTODO ADOTADO

**6.2.** Dentre os métodos de avaliação acima citados, no presente caso, por tratar-se de avaliação de imóvel de uso comercial foi utilizado o **MÉTODO EVOLUTIVO**.

A escolha do método evolutivo (conjugação de métodos de avaliação) para determinar o valor de mercado do bem AVALIANDO, deve-se ao fato de que não foi encontrado no mercado imóvel com características semelhantes ao avaliando que possibilitariam a utilização do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO de dados de mercado para uso de COMERCIO.

W

228  
α.

Diante disso, foi adotado o método comparativo de dados de mercado com tratamento por fatores para determinação do valor de mercado do terreno (ANEXO I) e para determinar o CUSTO DE REEDIÇÃO DA CONSTRUÇÃO o método de quantificação de custo com aplicação do Índice de Custos Unitários da Construção Civil (CUB), fornecido pelo Sindiscon/SP, mês de agosto/2015 e de depreciação, em função de sua utilidade, idade aparente e estado de conservação, para obtenção do custo de reedição da edificação.

Para este fim, emprega-se a Tabela de Ross-Heideck, consagrada por sua utilização no meio da engenharia de avaliações.

O FC (fator de comercialização) através do método evolutivo, se encontra já incluído no trabalho normativo do IBAPE.

## II. VALOR DO IMÓVEL

**6.3.** O valor do imóvel em pauta foi determinado em função do valor médio unitário do m<sup>2</sup> de terreno, devidamente ajustado pelos fatores previstos em normas, mais o custo de reedição da edificação, da área útil construída, da seguinte forma:

$$V_i = V_t \times (A_t \times f_t \times f_p) + A_c \times V_C \times K$$

Onde:

**Vi** = Valor do imóvel em pauta

**VT** = valor médio do terreno, obtido através do tratamento da pesquisa, **ANEXO I = R\$ 5.468,00/m<sup>2</sup>**

**At** = área terreno do imóvel avaliando = **53,12 m<sup>2</sup>**

**ft** = fator de testada do terreno (frente do terreno = 4,25m)

**fp** = fator de profundidade do terreno (prof. do terreno 12,50m)

**Ac** = área construída do imóvel avaliando = **106,25m<sup>2</sup>**

**VC** = valor do m<sup>2</sup> construído, sendo adotado o índice CUB, fornecido pelo Sinduscon/SP = **R\$1.210,59/m<sup>2</sup>**

**K** = estado de conservação do imóvel avaliando = **0,245**

Portanto teremos:

$$\mathbf{Vi} = 53,12\text{m}^2 (10,00/5,00)^{0,20} \times (2)^{0,50} \times \text{R}\$5.468,00/\text{m}^2 + 106,25\text{m}^2 \times \text{R}\$ 1.210,59/\text{m}^2 \times 0,245 =$$

$$\mathbf{Vi} = 53,12\text{m}^2 \times 1,148 \times 1,414 \times \text{R}\$5.468,00/\text{m}^2 + 106,25\text{m}^2 \times \text{R}\$ 1.210,59/\text{m}^2 \times 0,245 =$$

$$\mathbf{Vi} = \text{R}\$ 471.495,84 + \text{R}\$ 31.513,17 =$$

$$\mathbf{Vi} = \text{R}\$ 503.009,01$$

**Em números redondos: R\$ 503.000,00**

**(QUINHENTOS E TRÊ MIL REAIS)**

**VÁLIDO PARA O MÊS DE SETEMBRO DE 2015.**

*Handwritten signature*

## 7. CONCLUSÃO

O **VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**, determinado pelo Método Evolutivo, é de:

**R\$ 503.000,00**

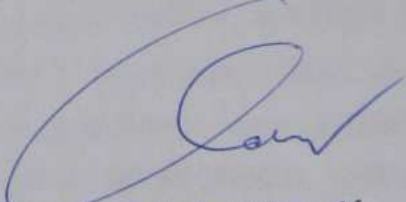
**(QUINHENTOS E TRÊS MIL REAIS) VÁLIDO PARA O MÊS DE SETEMBRO DE 2015.**

## ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo constando de 32 (TRINTA E DUAS) folhas, todas timbradas, numeradas e rubricadas, sendo, esta última datada e assinada.

Acompanha 1 ANEXO - Pesquisa de Valor Unitário de mercado e tratamento.

São Paulo, 9 de setembro de 2015.

  
**Claudio Dulcinotti Rodá**

CAU nº A10641-0



## ANEXO I.

### PESQUISA DE MERCADO E RELATIVO TRATAMENTO:

#### I. SELEÇÃO DE DADOS

1. Foram escolhidos elementos de acordo com as Normas Técnicas, visando obter dados e informações confiáveis de ofertas e, preferencialmente, de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

Foram analisadas, ainda, informações complementares de apoio, obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.

Buscou-se a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Foram considerados semelhantes os elementos que:

a) Localizados na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando;

Conforme o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP de 2002", atualizado a partir de novembro de 2007, o imóvel em pauta foi classificado como CLASSE **Residencial**, no grupo 1.2 - tipo CASA, padrão **ECONOMICO**, sendo a ele atribuído o **fator MINIMO de 0,672**.

- b) Elementos que constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;
- c) Elementos do mesmo tipo (no presente caso: RESIDENCIAS);
- d) Elementos com TIPOLOGIA, PADRÃO E DIMENSÕES COMPATÍVEIS, tais como:
- Padrão construtivo semelhante;
  - Estado de conservação e obsolescência similares.
  - Estacionamento, entre outros;

## II. TRATAMENTO DOS DADOS

2. Os elementos coletados foram homogeneizados, utilizando os seguintes parâmetros:

### - FATOR DE OFERTA (ELASTICIDADE DO NEGÓCIO):

Representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado, obtido através de um **desconto de 10% (DEZ POR CENTO)** dos elementos provenientes de oferta, para compensar a elasticidade natural (entre valor de oferta e valor efetivado do negócio) do mercado imobiliário.

#### - FATOR DE ATUALIZAÇÃO DE VALORES:

Os dados econômicos devem ser contemporâneos, caso contrário, é utilizado o fator de equivalência de tempo, para a atualização de valores referentes à inflação e outros índices, de acordo com os dados oficiais, de órgãos econômicos. Quando necessária, será feita, portanto, a atualização dos elementos comparativos, através da variação dos índices **IPC (índice de preço ao consumidor)**, publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - **FIPE/USP**". No presente caso, os valores de oferta dos paradigmas não foram atualizados, pelo fato de terem seus dados recentes, na mesma data deste laudo.

#### - FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

Em termos práticos, é o fator que diferencia o valor de um imóvel pela sua localização nos diversos trechos do bairro e da cidade. Por tal razão é feita a transposição do **ÍNDICE FISCAL UNITÁRIO**, dos elementos comparativos, para a avaliação de um terreno, de um local para outro, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo, constatada a coerência dos mesmos. O imóvel avaliando considerando localizar-se na **Rua Edson Dias**, está localizado no **SETOR 83, QUADRA 11**, apresenta o seguinte **ÍNDICE FISCAL (IF): 940,00/2015**.

#### - FATOR DE ZONAS DE CARACTERÍSTICAS HOMOGÊNEAS:

A NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP: 2011, classificou a Região Metropolitana de São Paulo em 4 (quatro) zonas, em função das características da geoeconômica da região em que se localiza o imóvel.

O imóvel avaliando, pertence ao **Grupo III** - Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal - **8ª Zona:** Comércio ou Serviços de Padrão Médio, tendo sido constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

#### - CLASSIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO QUANTO À NATUREZA

A classificação do imóvel em pauta deve obedecer às suas peculiaridade e ao disposto nos itens 5 da NBR14653-1 e da NBR14653-2 e complementada, quando com elas não conflitar, com o disposto na NORMA BÁSICA DE PERÍCIAS do IBAPE/SP.

Desta forma, o imóvel avaliando foi classificado, de acordo com:

#### A- FATOR DE PADRÃO CONSTRUTIVO /ACABAMENTOS:

Para adequar as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra ao padrão do imóvel avaliando, é feita referência às diferenças de padrão construtivo existente entre o imóvel avaliando e as amostras adotadas.

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando é recomendada a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

O imóvel em análise, conforme **TABELA DE COEFICIENTES** - base **R8N (2007)**, **Residencial**, no grupo 1.2 - tipo CASA, padrão **ECONOMICO**, sendo a ele atribuído o **fator MINIMO de 0,672**.

## **B - FATOR DE OBSOLESCÊNCIA E CONSERVAÇÃO (DEPRECIÇÃO FÍSICA FUNCIONAL):**

Para adequar as diferenças entre imóveis mais velhos ou mais novos, ou ainda, se apresentam melhor conservação ou se necessitam de reformas, em relação ao imóvel avaliando.

A depreciação representa perda de interesse, de comodidade, diminuição da demanda e, conseqüentemente, do valor do bem.

A depreciação é a diferença entre o custo de construção nova e o seu valor atual; inclui perda de valores sob três categorias básicas: a deterioração física, a obsolescência funcional e a obsolescência externa.

Para o cálculo da depreciação da construção, foi empregado o Método combinado de "**Ross / Heidecke**", criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem, dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção, resultando, assim, o **fator de adequação ao obsoletismo "FOC"**, através da expressão a seguir:

$$\text{FOC} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

**R** = **Coefficiente Residual** correspondente ao padrão e tipo construtivo do imóvel, expresso em decimal, obtido através da

**TABELA 1.**

**K** = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na **TABELA 2.**

No cálculo do coeficiente "**K**", será observado o Estado de CONSERVAÇÃO (QUADRO A) e a idade estimada da edificação, na época da sua avaliação, "**Ie**" (anos) e a vida referencial "**Ir**" (anos).

No presente caso, conforme TABELA 1, o imóvel residencial, tipo apartamento de padrão médio, a vida REFERENCIAL "Ir" corresponde a 60 ANOS e o valor Residual "R" equivale a 20%.

Apresentando o imóvel a idade estimada "Ie" de **60 (sessenta) anos**, a **idade da vida Referencial "Ir"** resultará da proporção entre a idade APARENTE estimada 60 (sessenta) anos e a vida útil da edificação 60 (sessenta) anos, igual a 1,0.

O **estado de conservação** da edificação é classificado conforme o **QUADRO A**: *Necessitando de reparos importantes e edificação sem valor "h"*.

O coeficiente "K" é obtido pela **TABELA 2**, mediante dupla entrada: na linha com a idade da vida Referencial "Ir", em percentual (1), com a coluna do **Estado de Conservação** (h= necessitando de reparos importantes).

Assim, o coeficiente "K" resulta em **0,245**

Substituindo na fórmula: **FOC = R + K x (1 - R) =**

Teremos:

$$R = 0,20$$

$$K = 0,245$$

Portanto:

$$FOC = 0,20 + 0,245 \times (1 - 0,20) =$$

$$FOC = 0,20 + 0,245 \times 0,80 =$$

$$FOC = 0,20 + 0,196 = \mathbf{0,396}$$

#### - FATOR DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS:

A valorização das vagas de garagem, nos empreendimentos imobiliários, comércio e residências, fica por conta do aumento de furtos de carros nas ruas, com os custos com seguro e o fato de ter que deixar o automóvel na rua, com maior desgaste; sendo assim, esse é um fator determinante nas negociações de compra e venda de

imóveis. Portanto, é considerada a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de veículos e, de acordo com suas características construtivas e de uso (coberta, vaga determinada ou indeterminada, condições de manobras e, eventualmente, dimensões e localização).

#### - VALOR DO TERRENO:

O valor do terreno deve ser determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo; aplicando-se FATORES para a condição de transportar os valores estimados para a situação paradigma, tais como:

##### a) **Fatores profundidade e testada**

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

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

### **III. ELEMENTOS COMPARATIVOS:**

3. Foram levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes e pertencentes à mesma região geoeconômica ao avaliando, cujos tratamentos seguintes forneceram a estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

*[Handwritten signature]*

ELEMENTO Nº 01 -

SETEMBRO 2015

CASA COMERCIAL - Rua Inácio Pereira da Rocha, 293 IF= 1.089,00  
VALOR DE VENDA = R\$ 850.000,00  
ÁREA TERRENO = 113,00m<sup>2</sup> Frente terreno = 4,30m VAGA GARAGEM DESCOBERTA=01  
ÁREA CONSTRUÇÃO = 140,00m<sup>2</sup>  
Idade estimada =20 anos PADRÃO CONSTRUTIVO - MÉDIO-MÉDIO = 1,386  
K =0,799  
Estado de conservação = necessita de reparo simples (e)

CASA COMERCIAL À VENDA  
Rua Inácio Pereira da Rocha  
Pinheiros, São Paulo - SP

VALOR DE VENDA  
**R\$ 850.000**  
Simule financiamentos

CONTATAR O ANUNCIANTE

VER TELEFONE

2 0 140 1  
QUARTOS SUÍTE ÁREA (M<sup>2</sup>) VAGA

**R\$ 6.071**  
VALOR DO M<sup>2</sup>

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Casa Comercial à venda, R\$ 850.000, Pinheiros - São Paulo - SP

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP e de seus parceiros

LIMPAR

ENVIAR E-MAIL

ADICIONAR À MINHA LISTA



1 de 1

OUTRAS INFORMAÇÕES

Código oferta no anunciante: B0737  
Código oferta no site ZAP: IMO7147931  
Atualizado hoje

Curiosidades de Imóveis Imoveis Brooklin Paulista  
CEP: 05396

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliário – Franquia de Imóveis Brooklin Paulista

Contato - Fone: 4302-7595

Anuncio Internet: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)

Código: B0737 – ZAP IMO7147931

VALOR DA CONSTRUÇÃO:  $140,00m^2 * R\$ 1.210,59 * 1,386 * 0,799 * 0,97 = R\$ 182.000,00$

VALOR DO TERRENO:  $(R\$ 850.000,00 - R\$ 182.000,00) * 0,90 * 0,86 * 1,14 = R\$ 589.417,00$

Vt =  $R\$ 589.417,00 / 113,00m^2 = R\$ 5.216,00m^2$



**ELEMENTO Nº 02 -**

**SETEMBRO 2015**

CASA COMERCIAL – Rua Inácio Pereira da Silva, 293 – IF= 1.089,00  
VALOR DE VENDA = R\$ 825.000,00  
ÁREA TERRENO = 71,00m<sup>2</sup> Frente terreno = 4,30m VAGA GARAGEM DESCOBERTA = 0  
ÁREA CONSTRUÇÃO = 200,00m<sup>2</sup>  
Idade estimada = 20 anos PADRÃO CONSTRUTIVO - MÉDIO-MÉDIO = 1,386  
K = 0,799  
Estado de conservação = necessita de reparo simples (e)

CASA COMERCIAL À VENDA  
Rua Inacio Pereira da Rocha  
Pinheiros, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA  
**R\$ 825.000**  
Excluir Financiamento

CONTATAR O ANUNCIANTE  
**VER TELEFONE**

Nome  
E-mail  
DDD Telefone

Ola, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Casa Comercial à venda, R\$ 825.000, Pinheiros - São Paulo - SP. [Ver anúncio](#)

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP e de seus parceiros

LIMPAR **ENVIAR E-MAIL**

**ADICIONAR À MINHA LISTA**

OUTRAS INFORMAÇÕES  
Código oferta no anunciante: LJ85896  
Código oferta no site ZAP: IMO7145624  
Atualizado ontem

Outros sites de ZAP:  
[IMÓVEIS JARDIM AMÉRICA](#)  
CPQD: J02118

3 QUARTOS 1 SUITE 200 ÁREA (M<sup>2</sup>) 0 VAGA  
**R\$ 4.125**  
VALOR DO M<sup>2</sup>



2 de 6

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária-LOCAL IMÓVEIS JARDIM AMÉRICA

Contato - Fone: 3065-0555

Anuncio Internet: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)

Código: LJ85896 – ZAP: IMO7145624

VALOR DA CONSTRUÇÃO: 200,00m<sup>2</sup> \*R\$ 1.210,59\*1,386\*0,799 = **R\$ 268.124,00**

VALOR DO TERRENO: (R\$ 825.000,00 – R\$ 268.124,00)\*0,90\*0,86\*1,14 = **R\$ 491.364,00**  
Vt = R\$ 491.364,00/71,00m<sup>2</sup> = **R\$ 6.920,50m<sup>2</sup>**

240  
X

**ELEMENTO Nº 03 -**

**SETEMBRO 2015**

CASA COMERCIAL – Rua Luís Murat, 380 - IF = 1.039,00  
VALOR DE VENDA = R\$ 1.070.000,00  
ÁREA TERRENO = 250,00m<sup>2</sup> Frente terreno = 10,00m VAGA GARAGEM descoberta = 02  
ÁREA CONSTRUÇÃO = 250,00m<sup>2</sup>  
Idade estimada = 30 anos PADRÃO CONSTRUTIVO - MÉDIO-MÉDIO = 1,386  
K = 0,567  
Estado de conservação = necessita de reparo simples (e)

CASA COMERCIAL À VENDA  
Rua Luís Murat  
Pinheiros, São Paulo - SP

VALOR DE VENDA  
**R\$ 1.070.000**  
Simular financiamento

CONTATAR O ANUNCIANTE

**VER TELEFONE**

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Casa Comercial à venda, R\$ 1.070.000, Pinheiros - São Paulo - SP. [Ver anúncio no ZAP](#)

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP e de seus parceiros

LIMPAR

**ENVIAR E-MAIL**

**ADICIONAR À MINHA LISTA**

OUTRAS INFORMAÇÕES

Código oferta no anunciante: GP886  
Código oferta no site ZAP: IMO2407578  
Atualizado ontem

Outras ofertas de: GK  
PINHEIROS  
CRECI 1604



**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliário – GK PINHEIROS

Contato - Fone: 3097-0877

Anuncio Internet: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)

Código: GP 886 – ZAP: IMO2407578

VALOR DA CONSTRUÇÃO: 250,00m<sup>2</sup> \* R\$ 1.210,59 \* 1,386 \* 0,567 \* 0,90 = **R\$ 214.055,00**

VALOR DO TERRENO: (R\$ 1.070.000,00 – R\$ 214.055,00) \* 0,90 \* 0,90 = **R\$ 1.040.085,00**  
Vt = R\$ 1.040.085,00 / 250,00m<sup>2</sup> = **R\$ 4.160,34m<sup>2</sup>**

241  
✗

**ELEMENTO Nº 04 -**

**SETEMBRO 2015**

CASA COMERCIAL- Rua Cunha Gago, 159 IF = 1.689,00  
VALOR DE VENDA = R\$ 1.100.000,00  
ÁREA TERRENO = 115,00m<sup>2</sup> Frente terreno = 5,0m 1 VAGA GARAGEM COBERTA  
ÁREA CONSTRUÇÃO = 115,00m<sup>2</sup>  
Idade estimada = 20 anos PADRÃO CONSTRUTIVO - MÉDIO-MÉDIO = 1,386  
K = 0,799  
Estado de conservação = necessita de reparo simples (e)



Valor Venda  
**R\$ 1.100.000**  
Simular financiamento

Valor Condomínio

-

IPU  
R\$ 456

Área útil  
115m<sup>2</sup>

Área total  
115m<sup>2</sup>

Valor / m<sup>2</sup>  
R\$ 9.565

Idade do imóvel  
de 20 a 50 anos

quartos  
6

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliário – DESIDERATUM IMÓVEIS

Contato - Fone: 94759-8080

Anuncio Internet: [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br)

Código: 2319JL

VALOR DA CONSTRUÇÃO: 115,00m<sup>2</sup> \* R\$ 1.210,59 \* 1,386 \* 0,799 \* 0,95 = R\$ 146.463,00

VALOR DO TERRENO: (R\$ 1.100.000,00 – R\$ 146.463,00) \* 0,90 \* 0,556 \* 1,14 = R\$ 543.951,00  
Vt = R\$ 539.553,00 / 115,00m<sup>2</sup> = R\$ 4.730,00m<sup>2</sup>

242  
X

**ELEMENTO Nº 05 -**

**SETEMBRO 2015**

CASA COMERCIAL – Rua Ferreira de Araújo, n. IF = 1.689,00  
VALOR DE VENDA = R\$ 1.100.000,00  
ÁREA TERRENO = 115,00m<sup>2</sup> Frente terreno = 5,00m VAGA GARAGEM COBERTA=02  
ÁREA CONSTRUÇÃO = 72,00m<sup>2</sup>  
Idade estimada = 20 anos PADRÃO CONSTRUTIVO - MÉDIO-MÉDIO = 1,386  
K = 0,799  
Estado de conservação = necessita de reparo simples (e)

Casa com 2 Quartos para Venda ou Aluguel, 72 m<sup>2</sup>



VALOR DE VENDA  
R\$ 1.100.000

ALUGUEL  
R\$ 4.500 /Mês

CARACTERÍSTICAS

72 m<sup>2</sup> de área

02 quartos

02 banheiros

02 vagas de carro

Cód: CA0550

Próx. à Rua Ferreira de Araújo - Pizzaria Braz e  
Restaurante Nou

Uma das localizações mais procuradas de São Paulo:  
residencial ou comercial

2 vagas de garagem

2 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros e área de serviço

São 8 metros para o sistema rodoviário da cidade à Av. Eng. Faria Lima (Marginal Pinheiros) e Praça Faria Lima  
Bairro/rua: Itaquera, R08-70

Fale agora  
com um corretor

(011) 303

Ola, tenho interesse neste imóvel: Casa,  
venda/aluguel, 72 m<sup>2</sup>, 2 Quartos, R\$  
1.100.000. Aguardo o contato. Obrigada.

Nome

Cidade

Telefone

Qual o seu objetivo?

Compartilhar anúncio

Contatar anunciante

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliário – BYS IMÓVEIS

Contato - Fone: 3031-3003

Anuncio Internet: [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br)

Código: CA0550

VALOR DA CONSTRUÇÃO: 72,00m<sup>2</sup> \* R\$ 1.210,59 \* 1,386 \* 0,799 \* 0,95 = R\$ 91.017,00

VALOR DO TERRENO: (R\$ 1.100.000,00 – R\$ 91.017,00) \* 0,90 \* 0,556 \* 1,14 = R\$ 575.580,00

Vt = R\$ 572.437,00 / 72,00m<sup>2</sup> = R\$ 7.994,17m<sup>2</sup>

243  
X

**ELEMENTO Nº 06 -**

**SETEMBRO 2015**

CASA COMERCIAL – Rua Cunha Gago, IF = 1.689,00  
VALOR DE VENDA = R\$ 2.000.000,00  
ÁREA TERRENO = 160,00m<sup>2</sup> Frente terreno = 7,00m VAGA GARAGEM = 03  
ÁREA CONSTRUÇÃO = 180,00m<sup>2</sup>  
Idade estimada = 20 anos PADRÃO CONSTRUTIVO - MÉDIO-MÉDIO = 1,386  
K = 0,799  
Estado de conservação = necessita de reparo simples (e)

**Casa com 3 Quartos à Venda, 180 m<sup>2</sup>**



PREÇO  
R\$ 2.000.000

CARACTERÍSTICAS

- 180 m<sup>2</sup> de área
- 03 quartos
- 03 vagas de carro
- Cód. 130146-01

Fale agora  
com um corretor

(011) 3811-7007

Ola, tenho interesse neste imóvel. Casa, Venda, 180 m<sup>2</sup>, 3 Quartos, R\$ 2.000.000. Aguardo o contato. Obrigada.

Nome: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_  
Telefone celular: \_\_\_\_\_  
 Quero receber mais informações

Contatar anunciante

**SÃO PAULO - Casa Padrao - PINHEIROS**

Casa Sobrado PINHEIROS 180,00 m<sup>2</sup> de área construída, 3 dormitórios, 155,00 metros de terreno, no empreendimento, copa, área de serviço, viducla, 3 vagas de garagem.

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliário – USE IMÓVEIS

Contato - Fone: 3816-7007

Anuncio Internet: [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br)

Código: 130146-01

VALOR DA CONSTRUÇÃO: 180,00m<sup>2</sup> \* R\$ 1.210,59 \* 1,386 \* 0,799 \* 0,95 = R\$ 229.247,00

VALOR DO TERRENO: (R\$ 2.000.000,00 – R\$ 229.247,00) \* 0,90 \* 0,556 \* 1,14 = R\$ 1.010.137,00  
Vt = R\$ 1.758.688,00 / 160,00m<sup>2</sup> = R\$ 6.313,35m<sup>2</sup>

hi

244  
 Cr.

**ELEMENTO Nº 07 -**

**SETEMBRO 2015**

CASA COMERCIAL – Rua Irmão Lucas, n. IF = 1.689,00  
 VALOR DE VENDA = R\$ 1.100.000,00  
 ÁREA TERRENO = 200,00m<sup>2</sup> Frente terreno = 10,00m VAGA GARAGEM = 04  
 ÁREA CONSTRUÇÃO = 130,00m<sup>2</sup>  
 Idade estimada = 20 anos PADRÃO CONSTRUTIVO - MÉDIO-MÉDIO = 1,386  
 K = 0,799  
 Estado de conservação = necessita de reparo simples (e)

Casa com 3 Quartos à Venda, 130 m<sup>2</sup>



PREÇO  
 R\$ 1.100.000

CARACTERÍSTICAS

- 130 m<sup>2</sup> de área
- 03 quartos
- 02 banheiros
- 04 vagas de carro
- Cód: 441272

Fale agora com um corretor

**LEARDI**

(011) 367

004, tenha interesse neste imóvel: Casa, Venda, 130 m<sup>2</sup>, 3 Quartos, R\$ 1.100.000, Rua Irmão Lucas, Aguardo e contato obrigatório.

Nome

E-mail

Telefone (opcional)

Enviar informações pessoais

**Contatar anunciante**

Atenção: esta mensagem contém informações de caráter confidencial e destinado ao receptor.

**CASA DE VILA - PINHEIROS - SP**

Casa de vila em ótimo estado para aluguel imediato e moderna finalizada com quatro vagas de garagem e aquecimento. 3 suítes totalizando para um. Cozinha grande com ilha e lavanderia grande. Dois quartos em terra, um com ar condicionado e outro com armário e mais um quarto no subsolo com banheiro. Rua muito bem localizada perto de tudo mas muito tranquila.

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliário – PAULO ROBERTO LEARDI  
 Contato - Fone: 3674-5000  
 Anuncio Internet: [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br)  
 Código: 441272

VALOR DA CONSTRUÇÃO: 130,00m<sup>2</sup> \* R\$ 1.210,59 \* 1,386 \* 0,799 \* 0,80 = R\$ 174.499,00

VALOR DO TERRENO: (R\$ 1.100.000,00 – R\$ 174.499,00) \* 0,90 \* 0,556 = R\$ 463.121,00  
 Vt = R\$ 463.230,00 / 200,00m<sup>2</sup> = R\$ 2.315,60m<sup>2</sup>

01	3.114,00
02	0.794,20
03	4.541,54
04	4.720,70
05	
06	2.315,60
07	

h-

**- TRATAMENTO DADOS PESQUISA -**

PESQUISA N°	VALOR/m <sup>2</sup> R\$
01	5.216,00
02	6.920,50
03	4.160,34
04	4.730,00
05	7.994,17
06	6.313,35
07	2.315,60

Extraído-se a **MEDIA ARITMÉTICA SIMPLES** teremos:

$$\text{R\$ } 37.649,96/07 \text{ ELEMENTOS} = \text{R\$ } 5.378,57 / \text{m}^2.$$

Verificando-se o **intervalo de confiança** teremos:

- limite inferior:  $\text{R\$ } 5.378,57 \times 0,70 = \text{R\$ } 3.765,00$

- limite superior:  $\text{R\$ } 5.378,57 \times 1,30 = \text{R\$ } 6.992,14$

Eliminando os elementos discrepantes, que se encontram fora do limite de 30% inferior e superior, isto é, os ELEMENTOS 5 e 7, obtemos uma nova média dita **média ponderada**:

PESQUISA N°	VALOR/m <sup>2</sup> R\$
01	5.216,00
02	6.920,50
03	4.160,34
04	4.730,00
05	-
06	6.313,35
07	-

246  
X

Desta forma a MÉDIA PONDERADA, será de R\$ 5.468,04/m<sup>2</sup>, em números redondos: R\$ 5.468,00/m<sup>2</sup>.

Portanto, o valor unitário médio, do terreno bruto, por m<sup>2</sup> de área será de R\$ 5.468,00. (CINCO MIL, QUATROCENTOS E SESENTA E OITO REAIS), por metro quadrado de área.

**R\$ 5.468,00/m<sup>2</sup>**

CINCO MIL, QUATROCENTOS E SESENTA E OITO REAIS), por metro quadrado.

- SETEMBRO DE 2015 -

*[Handwritten signature]*



247  
 α

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – "V" (anos)	VALOR RESIDUAL - R' - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	80	20
		LUXO	80	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

TABELA 1 – CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

248  
 α.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,090	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,166	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	1,666	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	

TABELA DE COEFICIENTES – base R8N -

h:

249  
α.

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína

QUADRO A – ESTADO DE CONSERVAÇÃO

250  
 X.

TABELA 2

I <sub>p</sub> /I <sub>s</sub> *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000