

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 06ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA / SP

Autos n.º 0013691-16.2002.8.26.0001

Fabiana Albano, Engenheira Civil, CREA 5061498042/D, nomeada nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial epigrafada, ajuizada por DOMINGOS ANTONIO TRABASSO face a ANTÔNIO REIS LIMA PAZ E OUTRO, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

R. Emília Marengo, 260 - Conj. 9º
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-157

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel sito à Rua Dr. Zuquim, 909, São Paulo / SP.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

2. IMÓVEL

Segundo Matrícula nº 65.736 do 03º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel possui as seguintes características:

"IMÓVEL:- Um prédio e respectivo terreno, situado à Rua Dr. Zuquim, sob nº 909, parte do lote nº 17 da quadra 04, do Bairro Siciliano, no 8º Subdistrito – Santana, desta Capital, medindo 7,50 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área total de 225,00 metros quadrados, confrontando do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com prédio nº 913, do lado esquerdo com o prédio nº 903, e nos fundos com a parte restante do mesmo lote 17."



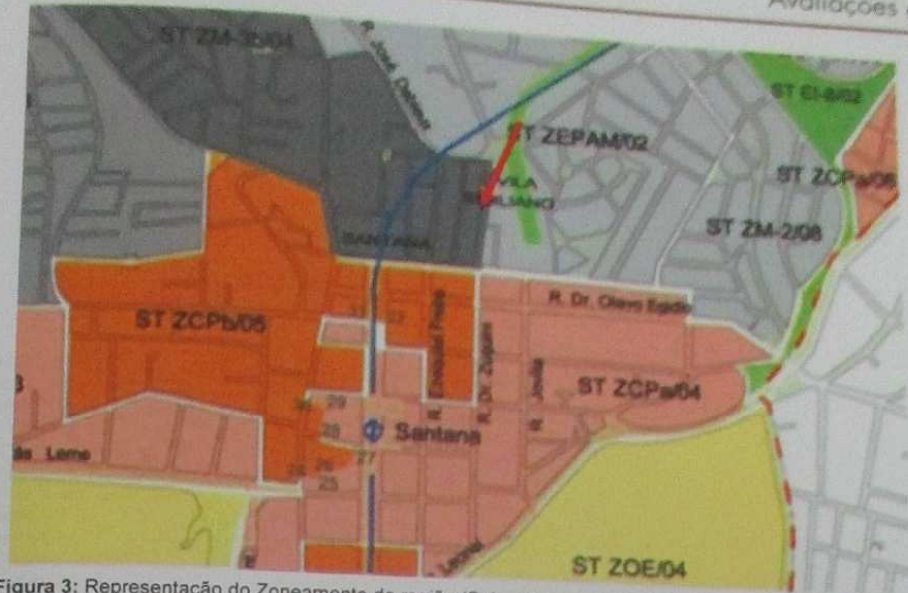


Figura 3: Representação do Zoneamento da região (Subprefeitura de Santana/Tucuruvi).

PRINCIPAIS ITENS

Legislação Lei nº. 13.885 de 25 de agosto de 2004

Zoneamento ST ZM-3b/04

- Usos Coeficiente de aproveitamento – mínimo – 0,20, básico – 2,00, máximo – 2,5
- Conformes Taxa de ocupação máxima – 0,50
- Taxa de permeabilidade mínima – 0,15
- Lote mínimo – 125,00m²
- Frente mínima – 5,00m
- Gabarito Máximo de altura – sem limite

Coefficiente de Aproveitamento (C.A.): relação entre a área total edificada e a superfície do terreno (área do terreno X C.A. = área total edificada).

Taxa de ocupação (T.O.): relação entre a área da projeção horizontal da edificação e a superfície do terreno, em porcentagem.



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Arrecadação e Cobrança

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	069.166.0029-2
Nome do(s) contribuinte(s)	CECILIA FRANCA PAZ
CNPJ/CPF	872.805.408-30
Local do Imóvel	R. DA ZUQUIM, 909
CEP	02035-011
Codlog	20089-1
Área do Terreno (m ²)	225
Festada(m)	7,50
Fração Ideal	1,0000
Área Construída (m ²)	279
Ano da Construção	1970
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	280.418,00
Use do Imóvel	31 - ESCRITÓRIO OU CONSULTÓRIO NAO EM CONDOMINIO
Data de Emissão	07/08/2013

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2013.

Certidão expedida via Internet com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).



3. VISTORIA


A vistoria foi realizada em 09/05/2013, às 14h00, na presença do Sr. Giucarlos Campo Ferreira (atual zelador do imóvel).

Durante a vistoria ficou constatado que o imóvel classifica-se como casa padrão simples, com três pavimentos. O pavimento inferior é composto de duas salas e um WC. O pavimento Térreo constitui-se de duas salas, um dormitório, um WC e um hall. O piso superior possui dois dormitórios, duas salas e três banheiros. O imóvel está com características de escritório que deve ter sido sua última atividade. Conta ainda com quintal aos fundos e lateral para garagem..

A edificação possui idade de 43 anos e estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes (f) segundo Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo).

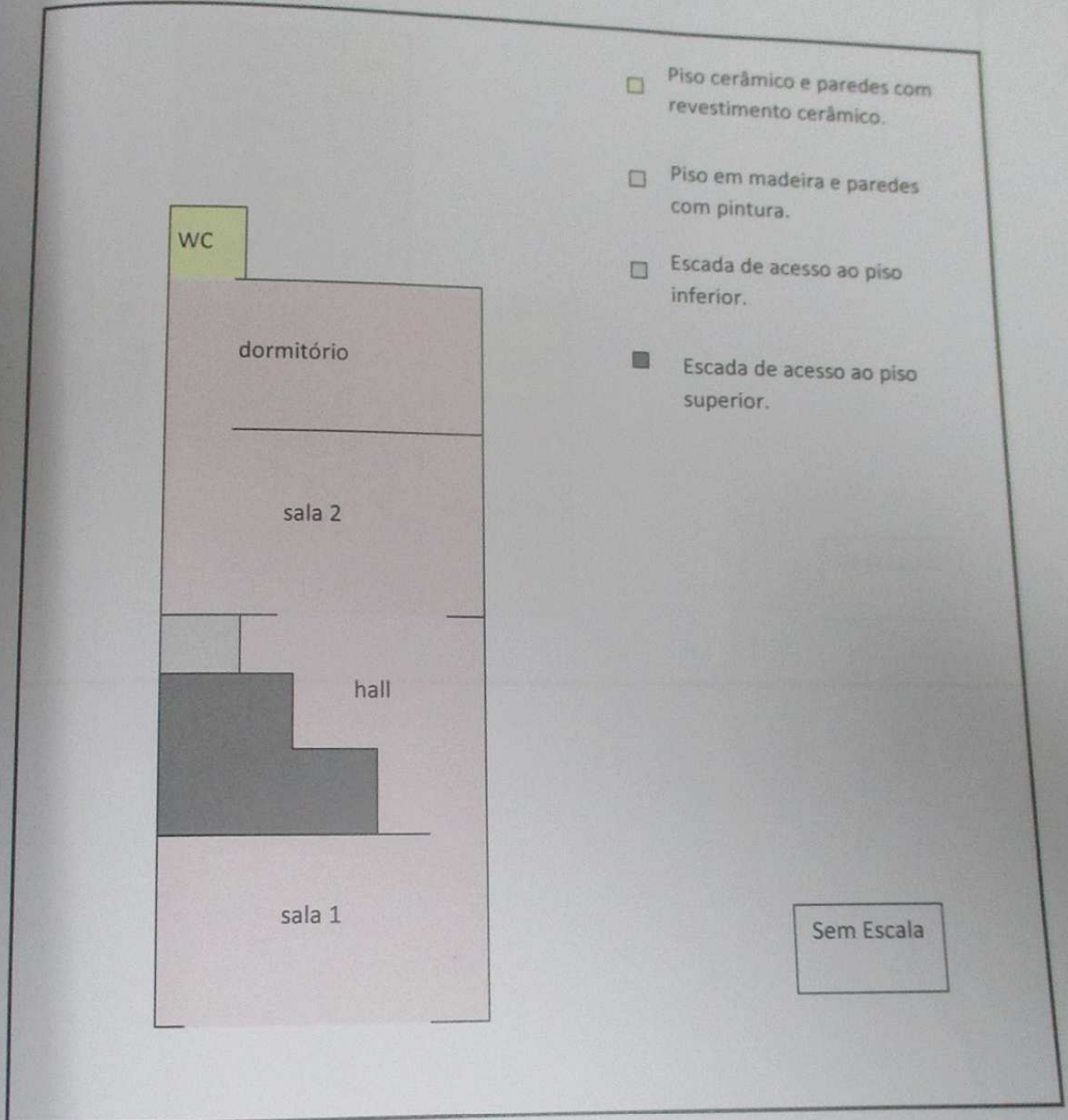
Área de terreno: 225,00m²

Área Construída: 279m²

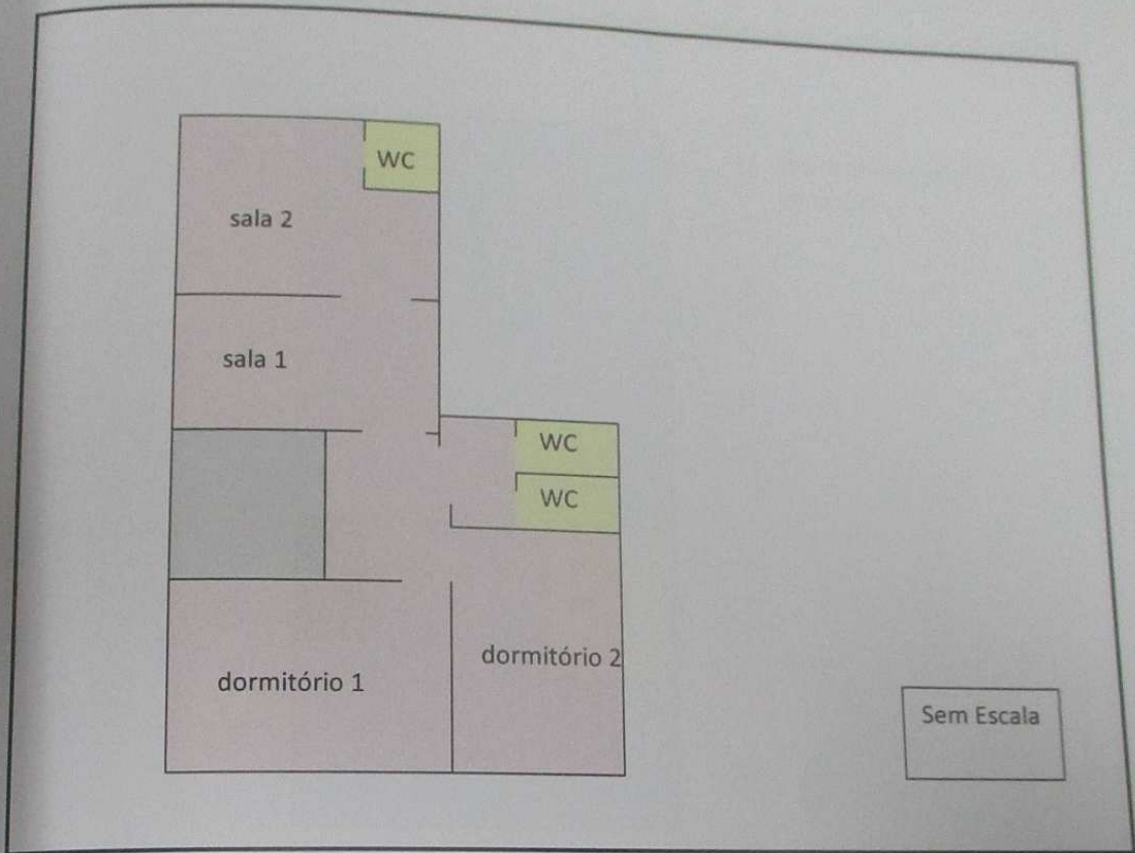


3.1 Croquis da edificação

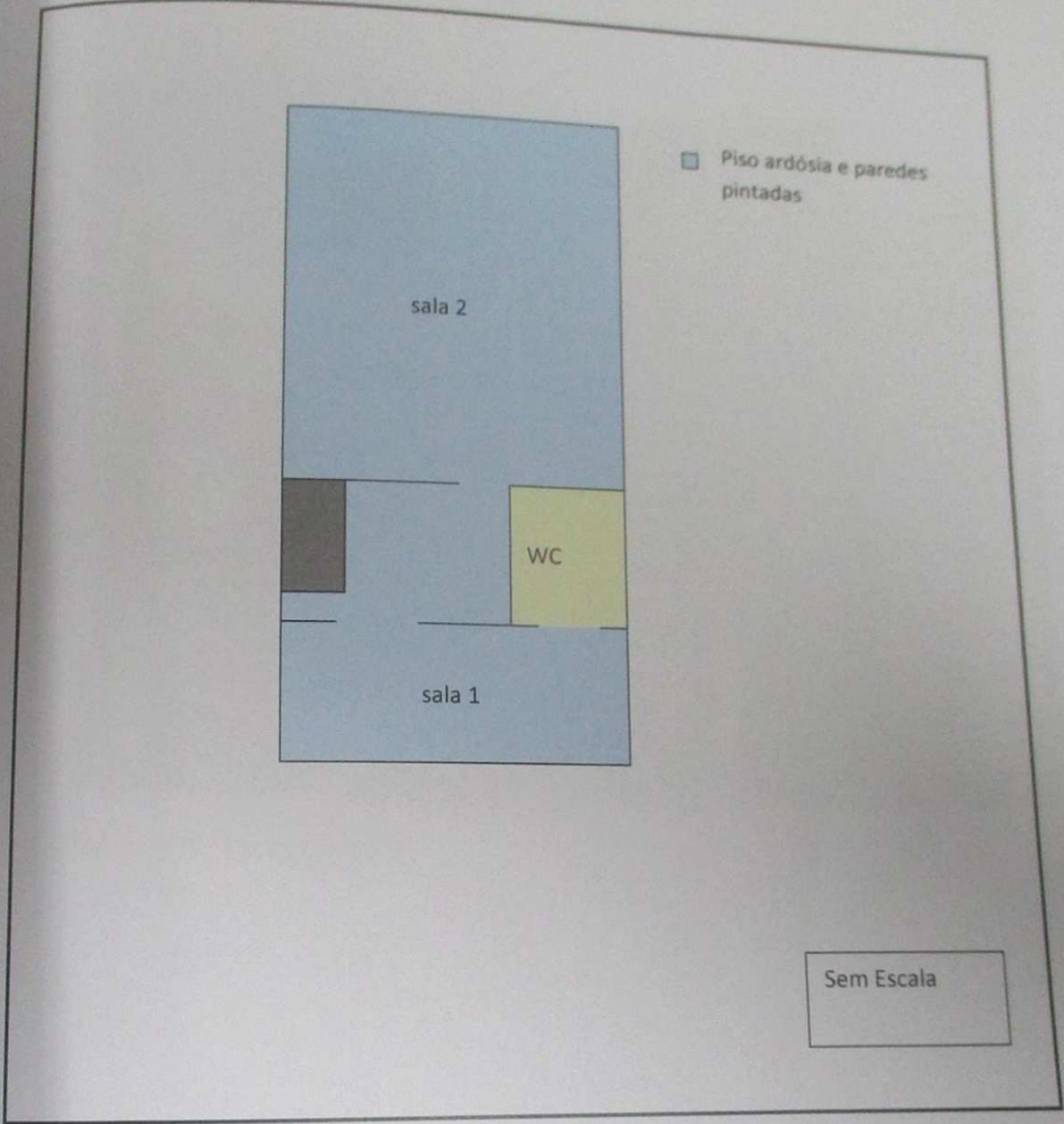
3.1.1 Piso Térreo



3.1.2 Piso Superior



3.1.3 Piso inferior



3.2 Documentação Fotográfica



Foto 01: Fachada do imóvel avaliando.

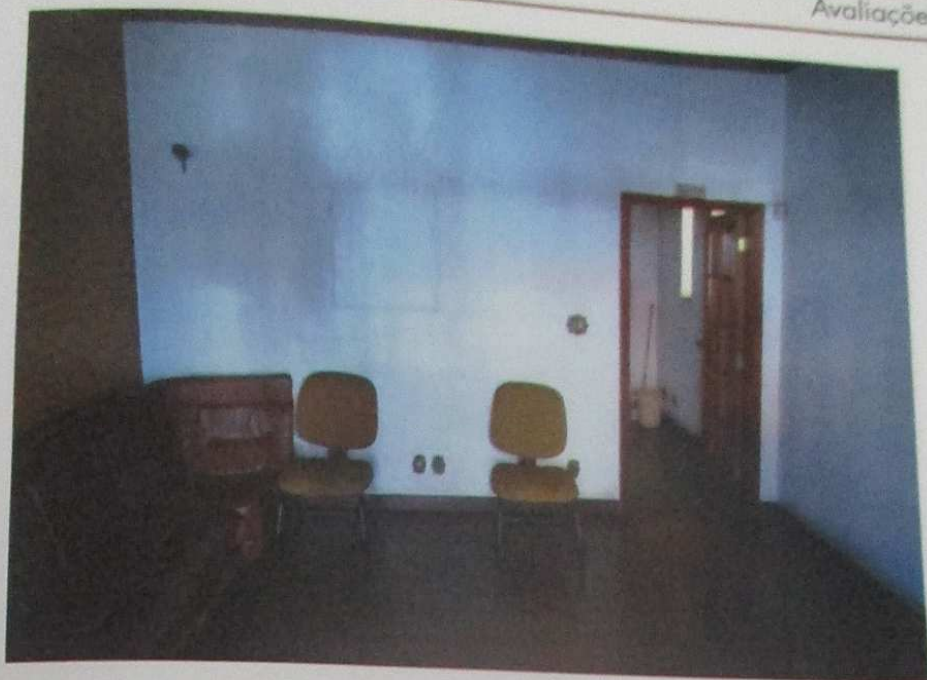


Foto 02: Vista térreo.



Foto 03: Vista térreo.



Foto 04: Vista térreo.



Foto 05: Vista térreo.



Foto 06: Vista térreo.



Foto 07: Vista térreo



Foto 08: Vista térreo.



Foto 09: Vista piso superior.



Foto 10: Vista piso superior.



Foto 11: Vista piso superior.



Foto 12: Vista piso superior.



Foto 13: Vista piso superior.



Foto 14: Vista piso superior.



Foto 15: Vista piso superior.



Foto 16: Vista piso superior.



Foto 17: Vista piso inferior.



Foto 18: Vista piso inferior.



Foto 19: Vista piso inferior.

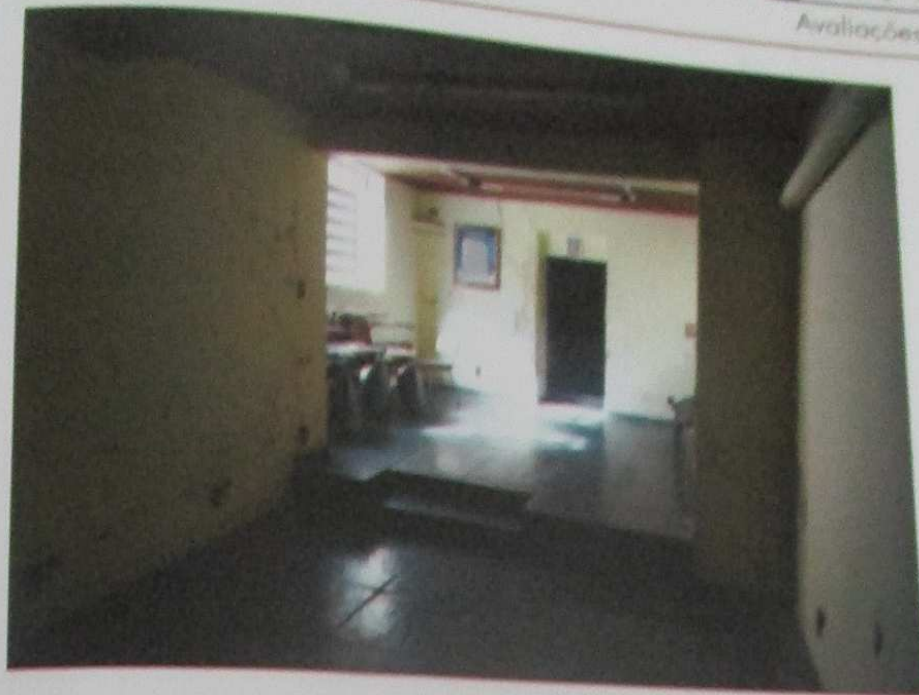


Foto 20: Vista piso inferior.

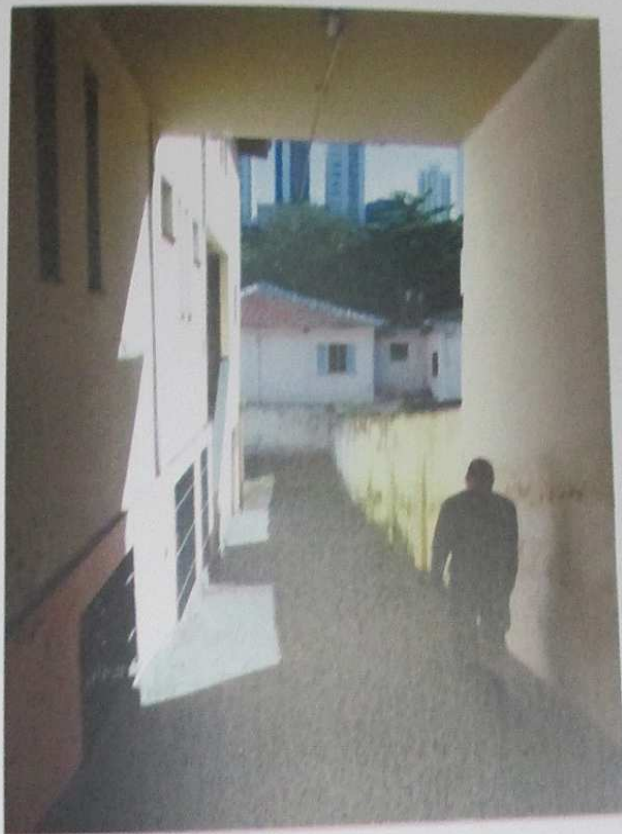


Foto 21: Vista da área externa.

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized, elongated shape.



Foto 24: Vista da área externa.

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines.

4. AVALIAÇÃO

4.1 Metodologia

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP – 2005 e a Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2 Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método utilizado na avaliação do imóvel em questão foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado através da técnica de Tratamento por fatores para o valor do terreno e Método Evolutivo para o valor total do imóvel.

O Método Comparativo de dados de mercado analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados foi efetuada com o uso de tratamento por fatores que consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

O método evolutivo consiste em partir do valor do terreno e somar a este o valor da construção devidamente depreciada pelo estado de conservação e idade da mesma. Para isso foi utilizado o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP.

Fatores utilizados na homogeneização dos elementos comparativos:

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observados

Ic = de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado

Ft = de acordo com a testada do lote;

Fp = de acordo com a profundidade do lote;

FL = de acordo com a localização do imóvel;

FT = de acordo com a Topografia do terreno

4.2 Formulário

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

$$\Rightarrow \text{Valor do imóvel} = V_t + V_b$$

Onde,

V_b = valor das benfeitorias em R\$

V_t = valor do terreno em R\$

$$\Rightarrow V_t = A_t \times q$$

Onde,

A_t = área do terreno em m^2

q = valor unitário em R\$/ m^2

$$\Rightarrow V_b = A_c \times Fob \times IC \times R8N$$

Onde,

A_c = área construída em m^2

$R8N$ = R\$ 1.092,95/ m^2 (vide anexo)

A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.


$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}}$

vida útil

$$Fob = R + k \times (1 - R)$$

$R = 20\%$ (valor residual)

Obs.: K é obtida na Tabela da página 35 Do Estudo Edificação de Valores de Venda – editado em agosto de 2007.


R. Emília Marengo, 260 - Conj. 92
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-1572

4.3 Valor de mercado Atual do Imóvel (V)

- Valor do terreno

$$V_t = A_t \times q \text{ (anexo)}$$

$$V_t = 225\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.164,42/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 711.994,50 \text{ (agosto/2013)}$$

- Valor da benfeitoria

$$\text{Idade} = 43 \text{ anos}$$

$$\% \text{vida Referencial} = 62\%$$

$$I_c = 1,056 \text{ (padrão simples)}$$

$$A_c = 279\text{m}^2$$

$$\text{Estado de conservação} = f$$

$$K = 0,333$$

$$F_{ob} = 0,2 + 0,333 \times (1 - 0,2) = 0,466$$

$$V_b = A_c \times F_{ob} \times I_c \times R_{8N}$$

$$V_b = 279\text{m}^2 \times 0,466 \times 1,056 \times \text{R\$ } 1.092,95/\text{m}^2$$

$$V_b = \text{R\$ } 150.026,95 \text{ (agosto/2013)}$$

- Valor do imóvel

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = \text{R\$ } 711.994,50 + \text{R\$ } 150.026,95$$

$$V_i = \text{R\$ } 862.021,45 \text{ (agosto/2013)}$$

5. CONCLUSÃO

O valor de mercado mais provável, atual e à vista do imóvel sito a Rua Dr. Zuquim, 909, São Paulo / SP é de R\$ 862.021,45. Segundo Norma Técnica IBAPE/SP item transcrito abaixo:

"11.4 Apresentação do valor final do imóvel

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência."

Portanto:

**V = R\$ 863.000,00 (oitocentos e sessenta e três mil Reais)
- Agosto/2013**



6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

6.1 Declaração de Conformidade com o Código de Ética

A signatária atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

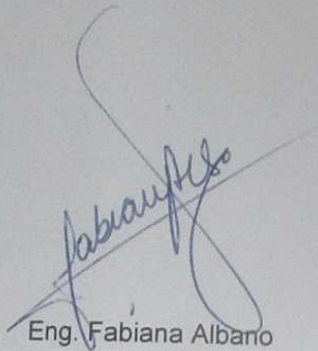
- A signatária inspecionou pessoalmente o imóvel referido no presente laudo.
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- A signatária não tem inclinações nem interesse em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco em relação à solicitante.
- No melhor conhecimento e crédito da signatária, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução no. 205, de 30 de setembro de 1971).



6.2 Termo de Encerramento

O presente Laudo Técnico consta de 28 (vinte e oito) laudas, todas elas rubricadas nos seus anversos, exceto esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com Cálculos e Amostras.

São Paulo, 7 de agosto de 2013.



Eng. Fabiana Albano

Engenheira Civil

Pós-graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia

www.avalise.com.br

7. ANEXOS

7.1 Amostra e Cálculos

Elemento 1



VENDA

Imóvel:	Residencial
Endereço:	Rua Dr. Zuquim, 740
Valor:	R\$ 350.000,00
Área Terreno(m ²):	92
Testada(m):	4
Área construída:	116
Idade:	50
Estado:	f
Cômodos:	2 dorm., 1 suite, 1 lavabo, 2 wc, 1 vaga, coz., quarto emp. Area de serviço
Contato:	Imóveis Sarti F: 2236-0101 Sra Conceição
Situação:	oferta
Padrão Construtivo:	0,786
IF	676,25

Elemento 2



VENDA

Imóvel:	Comercial
Endereço:	Rua Dr. Zuquim, 739
Valor:	R\$ 450.000,00
Área Terreno(m ²):	120
Testada(m):	4
Área construída:	150
Idade(anos):	60
Cômodos:	2 dorm., 2 wc, 1 sala, coz., 1 porão, 1 coz, quintal e
Estado:	e
Contato:	Expansão Emp. Imob. F: 2645-5001 Sr. Junior 9-9780-2440
Situação:	oferta
Padrão Construtivo:	0,786
IF	689,97



VENDA

Imóvel: Rua Álvaro de Abreu, 51
Endereço: R\$ 1.280.000,00
Valor:
Área Terreno(m²): 210
Testada(m): 8,2
Área construída(m²): 385
Idade(anos): 20
Cômodos: 3 suítes, sala p/ 2 amb., copa coz., lavabo, lavanderia, quintal churrasq. 8 vagas
Estado: e
Contato: - Abyara F: 3157-4650 - Sr. Max
Situação: oferta
Padrão Construtivo: 1,386
IF: 651,99



VENDA

Imóvel:	Residencial
Endereço:	Rua Capitão Rabelo, 249
Valor:	R\$ 1.250.000,00
Área Terreno(m ²):	250
Testada(m):	5
Área construída(m ²):	300
Idade(anos):	7
Cômodos:	3 suítes, sala p/ 2 amb., copa, coz., salão de festas, área de serv., 6 vagas
Estado:	c
Contato:	Imóveis Sarti F: 2236-0101 Sra Conceição
Situação:	oferta
Padrão Construtivo:	1,386
IF	621,39



VENDA

Imóvel:	Residencial
Endereço:	Rua Capitão Rabelo, 545
Valor:	R\$ 1.500.000,00
Área Terreno(m ²):	210
Testada(m):	7
Área construída(m ²):	300
Idade(anos):	30
Cômodos:	4 suites, sala, lavabo, cozinha, área de serviço, 1 vaga
Estado:	e
Contato:	Mirante Imóveis F: 3871-8400 - Sra Morize
Situação:	oferta
Padrão Construtivo:	1,386
IF	663,59

R. Emília Marengo, 260 - Conj. 92
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-1572



VENDA

Imóvel:	Rua Capitão Rabelo, 560
Endereço:	R\$ 1.000.000,00
Valor:	350
Área Terreno(m ²):	10
Testada(m):	0
Área construída(m ²):	-
Idade(anos):	-
Cômodos:	-
Estado:	-
Contato:	Gimenez Imoveis F:2539-1701 Sr. Gimenez
Situação:	oferta
Padrão Construtivo:	-
IF	682,58



VENDE

Imóvel: Residencial
Endereço: Rua Alvaro de Abreu, 173
Valor: R\$ 2.300.000,00
Área Terreno(m²): 560
Testada(m): 10
Área construída(m²): 0
Idade(anos): -
Cômodos: 3 dorm., sala, cozinha, 2 wc, lavanderia, quintal 8 vagas
Estado: -
Contato: Mirante Imóveis F: 3871-8400 - Sra Morize
Situação: oferta
Padrão Construtivo: -
IF: 610,84

372

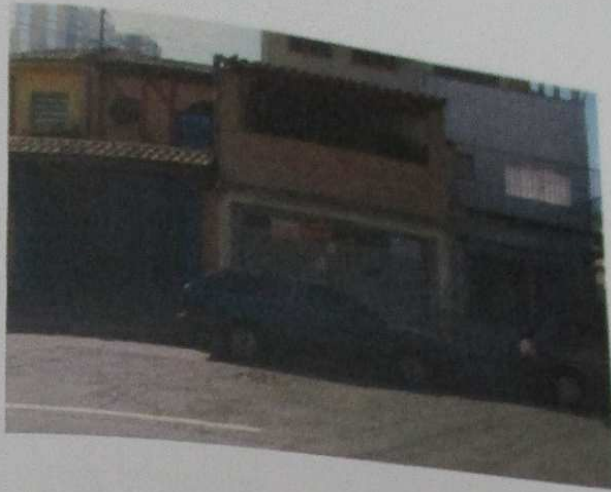
Elemento 9



VENDA

Imóvel: Residência
 Endereço: Rua Jovita, 356
 Valor: R\$ 1.300.000,00
 Área Terreno(m²): 198
 Testada(m): 6
 Área construída(m²): 360
 Idade(anos): 20
 Cômodos: 5 dorm., sala p/2 amb., 4 wc, coz., area de serviço, corredor lateral, 2 vagas e
 Estado: e
 Contato: Jaçanã Imóveis F: 2241-2467 Sr. Wagner
 Situação: oferta
 Padrão Construtivo: 1,056
 IF: 698,41

CNPJ 07.000.000/0001-10



VENDA

Imóvel: Rua Jovita, 180
Endereço: R\$ 850.000,00
Valor: 150
Área Terreno(m²): 10
Testada(m): 270
Área construída(m²): 18
Idade(anos): 2 dorm., 2 suítes, sala, lavabo, coz., lavanderia, salão, 2 vagas e
Cômodos: Souza Imóveis F: 2206-5820 Sra Claudia -
Estado: oferta
Contato: 1,056
Situação: 631,94
Padrão Construtivo:
IF

Aplicação Fatores - Homogeneização

Elementos	Fator Oferta		Localização			Área				
	Valor unitário R\$/m²	Fator Oferta	IF	Diferença Local.	Dif. (R\$) Local.	Unitário Homog pela local.	Área	Fator Área	Dif. (R\$) Área	Unitário Homog pela Área
1	3.319,09	0,9	676,25	0,0203	60,61	3.047,79	92,00	1,0632	-188,86	2.798,32
2	3.354,83	0,9	689,97	0,0000	0,00	3.019,35	120,00	1,0082	-24,75	2.994,60
3	3.851,27	0,9	651,99	0,0583	201,91	3.668,06	210,00	0,9014	341,61	3.807,76
4	3.107,88	0,9	621,39	0,1104	308,70	3.105,79	250,00	0,8706	362,08	3.159,17
6	2.857,14	0,9	682,58	0,0108	27,84	2.599,27	350,00	0,8139	478,56	3.049,98
7	2.766,55	0,9	682,58	0,0108	26,96	2.516,85	400,00	0,7924	516,79	3.006,68
8	4.107,14	0,9	610,84	0,1295	478,85	4.175,27	560,00	0,7409	957,84	4.654,27
9	4.340,24	0,9	698,41	-0,0121	-47,20	3.859,01	198,00	0,9121	343,30	4.249,51
10	3.940,05	0,9	631,94	0,0918	325,63	3.871,67	150,00	0,9642	126,98	3.673,02
Média	3.516,02		IF aval	689,97		3.318,12				3.488,15
Desvio padrã	564,37					593,97				644,91
Coef. Var.	16,05%					17,90%				18,48%

			4.313,55	4.534,59
			2.322,68	2.441,70
Superior (+30%)	4.570,83		4.113,75	
Inferior (-30%)	2.461,22		2.215,09	
		663,59	0,0398	199,81
	5.584,75	0,9	5.026,27	
5				210,00
				0,9014
				495,38
				5.521,65

Fator Profundidade		
Pe	Fator Profund	Unitário Homog pela Profund
23,00	0,959	3.109,16
30,00	1,000	3.019,35
25,61	1,000	3.466,14
50,00	1,022	2.736,76
35,00	1,000	2.571,43
40,00	1,000	2.489,89
56,00	1,048	3.519,65
33,00	1,000	3.906,21
15,00	0,775	4.345,34
Pma	40	3.240,44
Pmin	25	624,87
exp. prof =	0,5	19,28%

4.212,57
2.268,31

Fator Testada			
f	Fator Testada	Dif (R\$) Testada	Unitário Homog pela Testada
4,00	1,20	600,80	3.587,98
4,00	1,20	607,26	3.626,61
8,20	1,04	140,34	3.606,48
5,00	1,15	415,92	3.213,01
10,00	1,00	0,00	2.571,43
10,00	1,00	0,00	2.489,89
10,00	1,00	0,00	3.696,43
6,00	1,11	420,18	4.326,39
10,00	1,00	0,00	3.546,05
frente ref	10		3.407,14
exp fr=	0,2		575,11
			16,88%

4.429,28
2.385,00

Resultado da aplicação dos fatores				
Unitário só com Fator Oferta	local,+ Prof + Test média	Prof + Test	local + Test	local + Test
2.987,18	3.770,56	3.709,96	3.648,58	3.648,58
3.019,35	3.626,61	3.626,61	3.626,61	3.626,61
3.466,14	3.808,39	3.606,48	3.808,39	3.808,39
2.797,09	3.461,38	3.152,68	3.521,72	3.521,72
2.571,43	2.599,27	2.571,43	2.599,27	2.599,27
2.489,89	2.516,85	2.489,89	2.516,85	2.516,85
3.696,43	3.998,50	3.519,65	4.175,27	4.175,27
3.906,21	4.279,18	4.326,39	4.279,18	4.279,18
3.546,05	4.670,96	4.345,34	3.971,67	3.971,67
3.164,42	3.636,86	3.483,16	3.560,84	3.560,84
507,93	709,04	658,60	620,44	620,44
16,05%	19,50%	18,91%	17,42%	17,42%
Superior (+30%)	4.727,91	4.528,11	4.829,09	4.829,09
Inferior (-30%)	2.545,80	2.438,21	2.492,59	2.492,59

5.026,27 5.597,73 5.397,92 5.597,73

30,00	1,000	0,00	5.026,27
			7,00
			1,07
			371,65
			6.397,92

Resultado da aplicação dos fatores

Local. + Prof	Local. + Area	Local.	Area	Prof	Test	coef geral homog Para a avaliando
3.169,77	2.858,93	3.047,79	2.798,32	3.109,16	3.587,98	1,06
3.019,35	2.994,60	3.019,35	2.994,60	3.019,35	3.626,61	1,05
3.668,06	4.009,67	3.668,06	3.807,76	3.466,14	3.606,48	0,91
3.045,46	3.467,87	3.105,79	3.159,17	2.736,76	3.213,01	1,13
2.599,27	3.077,82	2.599,27	3.049,98	2.571,43	2.571,43	1,23
2.516,85	3.033,64	2.516,85	3.006,68	2.489,89	2.489,89	1,27
3.998,50	5.133,12	4.175,27	4.654,27	3.519,65	3.696,43	0,86
3.859,01	4.202,31	3.859,01	4.249,51	3.906,21	4.326,39	0,81
4.670,96	3.998,65	3.871,67	3.673,02	4.345,34	3.546,05	0,89

AVALIANDO	coef geral homog Para a média Saneada
2.987,18	1,06
3.019,35	1,05
3.466,14	0,91
2.797,09	1,13
2.571,43	1,23
2.489,89	1,27
3.696,43	0,86
3.906,21	0,81
3.546,05	0,89

3.164,42
507,93
16,05%

3.394,13	3.641,84	3.318,12	3.488,15	3.240,44	3.407,14
707,15	754,22	593,97	644,91	624,87	575,11
20,83%	20,71%	17,90%	18,49%	19,28%	16,88%
4.412,38	4.734,40	4.313,55	4.534,59	4.212,57	4.429,28
2.375,89	2.549,29	2.322,68	2.441,70	2.268,31	2.385,00

5.226,08	5.721,46	5.226,08	5.521,65	5.026,27	5.397,92
					0,83

Tabelas Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" - IBAPE/SP

TABELA DE VALORES UNITÁRIOS

CLASSIFICAÇÃO	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico				
		1.1.2 - Padrão Simples	0,060	0,090	0,120	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Padrão Rústico	0,132	0,156	0,180	
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,360	0,420	0,480	
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,492	0,576	0,660	
		1.2.4 - Padrão Simples	0,672	0,786	0,900	
		1.2.5 - Padrão Médio	0,912	1,056	1,200	
		1.2.6 - Padrão Superior	1,212	1,386	1,560	
		1.2.7 - Padrão Fino	1,572	1,776	1,980	
		1.2.8 - Padrão Luxo	1,992	2,436	2,880	
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico	Acima de 2,89			
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem Elevador	0,600	0,610	1,020
			Com Elevador	1,032	1,266	1,500
1.3.3 - Padrão Médio		Sem Elevador	1,260	1,470	1,680	
		Com Elevador	1,512	1,746	1,980	
1.3.4 - Padrão Superior		Sem Elevador	1,692	1,926	2,160	
		Com Elevador	1,992	2,226	2,460	
1.3.5 - Padrão Fino		2,172	2,406	2,640		
1.3.6 - Padrão Luxo	2,652	3,066	3,480			
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	9,600	
		2.2.3 - Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - Padrão Superior		Acima de 1,69				
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	

Este documento é propriedade da Avalise e o código 01000000315C3
0013691-16 2002 e 26.0001 e o código 01000000315C3

R. Emília Marengo, 260 - Conj. 92
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-1572

TABELA DO COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECK - "K"
ESTADO DE CONSERVAÇÃO



	b	c	d	e	f	g	h
0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,240
0,980	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,236
0,970	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,232
0,960	0,954	0,933	0,879	0,784	0,640	0,454	0,228
0,950	0,942	0,921	0,869	0,774	0,633	0,449	0,224
0,940	0,930	0,909	0,857	0,764	0,626	0,444	0,220
0,930	0,917	0,897	0,846	0,754	0,619	0,439	0,216
0,920	0,904	0,884	0,834	0,743	0,612	0,434	0,212
0,910	0,891	0,871	0,821	0,732	0,605	0,429	0,208
0,900	0,877	0,858	0,809	0,721	0,598	0,424	0,204
0,890	0,863	0,844	0,796	0,709	0,591	0,419	0,200
0,880	0,848	0,830	0,782	0,697	0,584	0,414	0,196
0,870	0,834	0,815	0,769	0,685	0,577	0,409	0,192
0,860	0,334	0,800	0,754	0,672	0,570	0,404	0,188
0,850	0,818	0,785	0,740	0,659	0,563	0,399	0,184
0,840	0,802	0,769	0,725	0,646	0,556	0,394	0,180
0,830	0,786	0,753	0,710	0,632	0,549	0,389	0,176
0,820	0,770	0,736	0,694	0,619	0,542	0,384	0,172
0,810	0,753	0,719	0,678	0,604	0,535	0,379	0,168
0,800	0,735	0,702	0,662	0,590	0,528	0,374	0,164
0,790	0,718	0,684	0,645	0,575	0,521	0,369	0,160
0,780	0,700	0,666	0,628	0,560	0,514	0,364	0,156
0,770	0,681	0,647	0,610	0,544	0,507	0,359	0,152
0,760	0,662	0,629	0,593	0,528	0,500	0,354	0,148
0,750	0,643	0,609	0,574	0,512	0,493	0,349	0,144
0,740	0,623	0,590	0,556	0,495	0,486	0,344	0,140
0,730	0,603	0,569	0,537	0,478	0,479	0,339	0,136
0,720	0,582	0,549	0,518	0,461	0,472	0,334	0,132
0,710	0,561	0,528	0,498	0,444	0,465	0,329	0,128
0,700	0,540	0,507	0,478	0,426	0,458	0,324	0,124
0,690	0,496	0,485	0,458	0,408	0,451	0,319	0,120
0,680	0,474	0,463	0,437	0,389	0,444	0,314	0,116
0,670	0,451	0,441	0,416	0,370	0,437	0,309	0,112
0,660	0,427	0,418	0,394	0,351	0,430	0,304	0,108
0,650	0,404	0,395	0,372	0,332	0,423	0,299	0,104
0,640	0,381	0,371	0,350	0,312	0,416	0,294	0,100
0,630	0,356	0,347	0,327	0,292	0,409	0,289	0,096
0,620	0,331	0,323	0,304	0,271	0,402	0,284	0,092
0,610	0,306	0,298	0,281	0,250	0,395	0,279	0,088
0,600	0,280	0,273	0,257	0,229	0,388	0,274	0,084
0,590	0,254	0,247	0,233	0,208	0,381	0,269	0,080
0,580	0,227	0,221	0,209	0,186	0,374	0,264	0,076
0,570	0,200	0,195	0,184	0,164	0,367	0,259	0,072
0,560	0,173	0,168	0,159	0,142	0,360	0,254	0,068
0,550	0,145	0,141	0,133	0,119	0,353	0,249	0,064
0,540	0,117	0,114	0,107	0,096	0,346	0,244	0,060
0,530	0,088	0,086	0,081	0,072	0,339	0,239	0,056
0,520	0,059	0,058	0,054	0,048	0,332	0,234	0,052
0,510	0,030	0,029	0,027	0,024	0,325	0,229	0,048
0,500	0,000	0,000	0,000	0,000	0,318	0,224	0,044

R. Emilia Marengo, 260 - Conj. 92
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-1572

Este documento é cópia de original assinado digitalmente em 16/02/2002 às 16:00:01 e o código é 01000000318C1

VIDA REFERENCIAL E VALOR RESIDUAL

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VALOR REFERENCIAL - L,- (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	60	20	
		LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20	
		SIMPLES	60	20	
		MÉDIO	60	20	
		SUPERIOR	60	20	
		FINO	50	20	
		LUXO	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	