

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO
AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

PROCESSO Nº 0008349-59.2018.8.26.0002

FABIO FERREIRA DE MELLO,
Engenheiro Civil, Perito Judicial, tendo sido honrado com a nomeação nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - INADIMPLEMENTO** requerida por **VERA LUCIA MARQUES GRANDO** em face de **JOSÉ LUIZ RIBEIRO E OUTROS**, vem, após estudos circunstanciados do problema, vistoria do imóvel, diligências e pesquisas atinentes aos autos, apresentar mui respeitosamente a V.Exa., suas conclusões consubstanciadas no presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
2. CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO	5
3. VISTORIA	6
3.1. Localização	6
3.2. Região.....	7
3.3. Zoneamento	7
3.4. Terreno	13
3.5. Descrição do Imóvel	13
3.6. Benfeitorias	14
3.6.1.Área Construída e Disposição do Imóvel	14
3.6.2.Acabamentos do Imóvel	14
3.7. Relatório Fotográfico	18
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	32
4.1. Valor do Terreno	32
4.2. Classificação das Benfeitorias	36
4.3. Fator Obsolescência e Conservação	39
4.4. Valor das Benfeitorias	40
4.5. Valor do Imóvel	41
5. CONCLUSÃO	42
6. RELAÇÃO DE ANEXOS	43
7. ENCERRAMENTO	44

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O objetivo do presente trabalho consiste na determinação do valor justo e real de mercado do imóvel residencial, a **casa, situada à Rua Arizona, nº 869, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, no bairro Brooklin Paulista Novo, na cidade de São Paulo – SP.**

A ação tem por objeto o imóvel, **situada à Rua Arizona, nº 869, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, constante na matrícula nº 144.125 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – SP, tendo em vista a garantia da dívida contraída mediante ao não pagamento de aluguéis, condomínio e IPTU vencidas.**

Em respeitável decisão exarada às folhas 135 e 136 dos autos, **V.Exa.** determinou a penhora do imóvel acima referido.

Requerida a avaliação a **M.M. Juiz** nomeou o Signatário para tão honroso mister à folha 239 dos autos.

Em respeitável despacho de folha 253 dos autos, **V.Exa.** determinou a suspensão da avaliação do imóvel penhorado, em função de um acordo firmado entre as partes.

Diante do descumprimento do acordo em respeitável decisão de folha 292 dos autos, **V.Exa.** determinou a retomada da avaliação do imóvel.

Em respeitável despacho exarado à folha 297 dos autos, **V.Exa.** determinou a intimação deste Perito para a apresentação do Laudo Pericial.

2.0 – CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

Para o presente caso serão adotados os seguintes critérios:

- NBR-14.653/02 – Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP – 2011
- Edificações Valores de Venda – 2.017, Estudo procedido pela Comissão de Peritos do IBAPE/SP.

3.0 – VISTORIA

3.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel residencial objeto desta lide está localizado na situada à Rua Arizona, nº 869, no bairro Brooklin Paulista Novo, São Paulo – SP.

A reprodução a seguir evidencia o local onde se situa o imóvel.

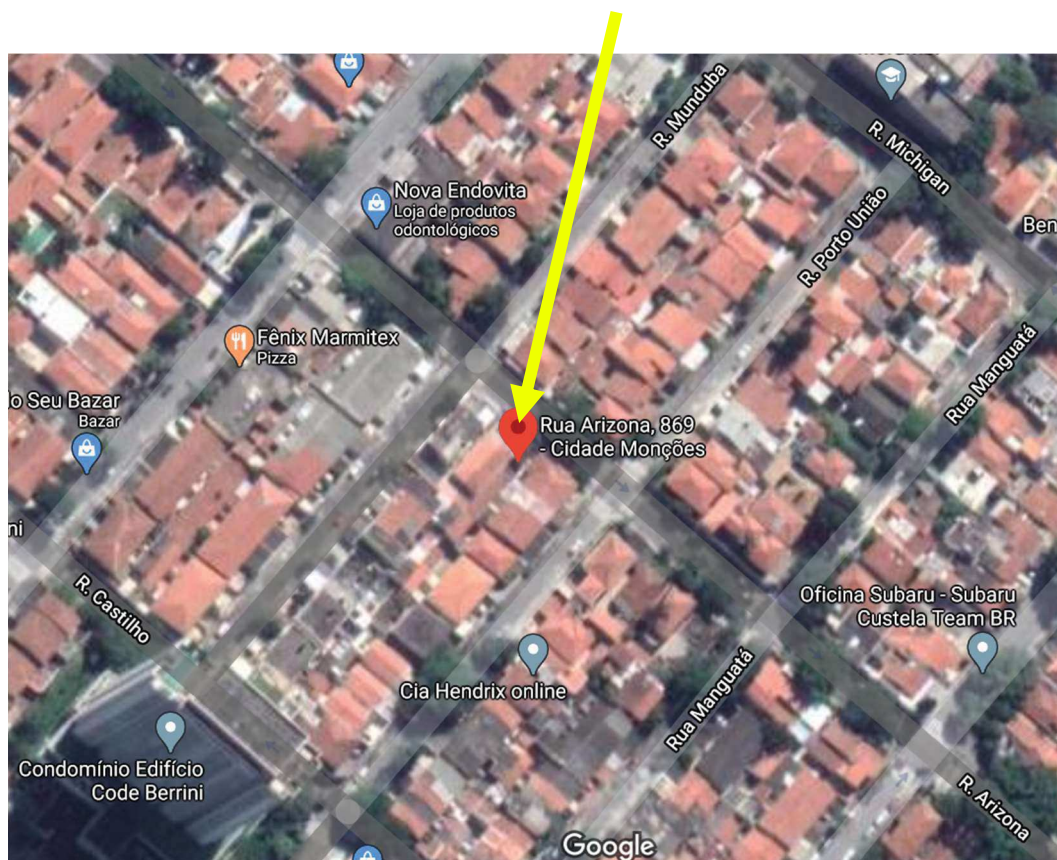


Fig. 01: Localização do imóvel – fonte Google Earth.

3.2 – REGIÃO

A região em questão é dotada de todos dos principais melhoramentos públicos convencionais existentes, tais como: rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, rede de telefonia, rede de gás natural, galeria de águas pluviais, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação e TV a cabo.

O imóvel localiza-se em região servida por meio de transportes coletivos, ponto de ônibus a 210 m na Rua Guaraiuva.

3.3 – ZONEAMENTO

De acordo com a lei de zoneamento da capital de São Paulo, **Planta de Zoneamento**, em conformidade com a **Lei Municipal 16.402 de 22/03/16** que dispõe sobre normas complementares ao PDE (**Lei 16.050 de 31/07/14**), planos regionais estratégicos das subprefeituras e parcelamento, uso e ocupação do solo, o zoneamento ao qual pertence o imóvel é:

ZER - 1 / Zona Exclusivamente Residencial 1

A reprodução a seguir, evidenciam os parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, **ZER - 1**, o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando:

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frente mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m ²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
ZDE-2		10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 1: Dimensões mínimas e máximas dos lotes

Notas:

NA = Não se aplica.

(a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

(b) Nas ZEPAMs localizadas nas Macro áreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Fabio Ferreira de Mello
Eng° Civil - CREA N°0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
ZEMP		0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZPI	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
		ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
	ZPR	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
ZPR		0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
PRESERVAÇÃO	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (l)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA

Quadro 2: Coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabaritos e recuos

Notas:

NA = Não se aplica.

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

(c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.

(d) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

(e) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.

(f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

(h) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

(k) Ver artigo 30 desta lei.

(l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 – PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

A figura a seguir evidencia o Zoneamento onde se inseri o imóvel avaliando.

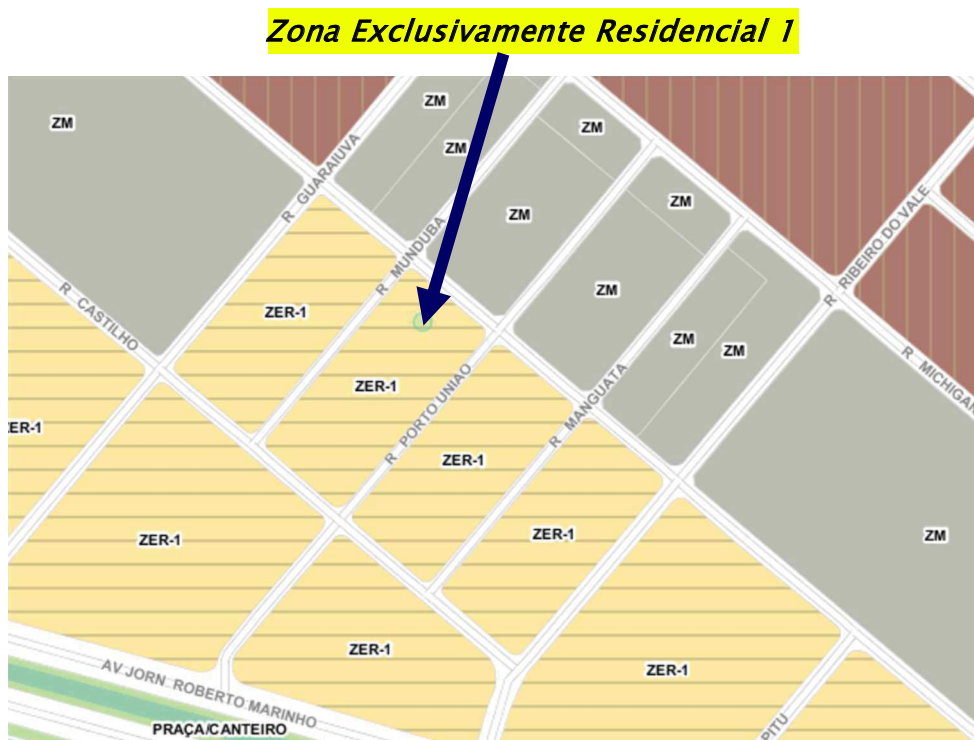


Figura 2: Mapa de zoneamento do imóvel.

3.4 – TERRENO

O solo onde se localiza o imóvel avaliando é aparentemente seco próprio para a construção civil, sendo que para quaisquer outras obras, deverá proceder à análise do solo, através de sondagem de reconhecimento.

A topografia do terreno é plana.

3.5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme disposto no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo–Capital, transcrição nº 144.125, o imóvel tem a seguinte descrição:

“IMÓVEL: *Um terreno situado à rua Arizona, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, bairro do Brooklin Paulista Novo, destacado de parte do lote 3 da quadra C, antiga 158, medindo 5,00 metros de frente para a citada rua Arizona, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 125,00 metros quadrados, confrontando de um lado com o lote 2 de outro com*

Telefone: (11) 96308-2555 – e-mail: fabio.peritodeengenharia@gmail.com

parte do mesmo lote 3, onde está construída a casa 875 pertencente a Flavio Martins Fontes e pelos fundos com o lote 16. Contribuinte nº 085.537.0041-0.”

3.6. BENFEITORIAS

3.6.1. Área Construída e Disposição do Imóvel

Sobre o terreno acima descrito, está erigida uma edificação de uso residencial, um sobrado, possuindo no pavimento térreo: garagem, sala de visitas, lavabo, cozinha e um pequeno quintal, no fundo do terreno foi construída uma edícula possuindo: área de serviço, dormitório e banheiro de empregada. No pavimento superior: 02 dormitórios e 01 banheiro.

A área construída é de 125,00 m² e a idade aparente da edificação é de 40 (quarenta) anos.

3.6.2 – Acabamentos do Imóvel

Sala de Visitas:

- ➡ Piso: placas cerâmicas;
- ➡ Paredes: alvenaria revestidas com massa fina e pintura látex;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura látex;
- ➡ Janela: de correr de ferro;
- ➡ Porta: de ferro.

Lavabo:

- ➡ Piso: placas cerâmicas;
- ➡ Paredes: revestidas com azulejos;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura látex;
- ➡ Cuba em louça;
- ➡ Sanitário em louça, um com válvula hidra;
- ➡ Porta: de madeira.

Cozinha:

- ➡ Piso: em cerâmicas;
- ➡ Paredes: revestida com azulejos até o teto;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- ➡ Pia: com tampo em granito e cuba em inox;

- ➡ Janela: basculante de ferro;
- ➡ Portas: de madeira e de ferro.

Área de Serviço:

- ➡ Piso: em cerâmicas;
- ➡ Paredes: revestida com azulejos até 1,50 m;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- ➡ Tanque: em concreto.

Dormitório de Empregada:

- ➡ Piso: em taco de madeira;
- ➡ Paredes: alvenaria revestidas com massa fina e pintura látex;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- ➡ Janela: de ferro;
- ➡ Porta: de madeira.

Banheiro de Empregada:

- ➡ Piso: placas cerâmicas;
- ➡ Paredes: revestida com azulejos até 1,50 m;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- ➡ Cuba em louça;

- ➡ Sanitário em louça, um com caixa de plástico suspensa;
- ➡ Janela: basculante de ferro;
- ➡ Porta: de madeira.

Dormitórios:

- ➡ Pisos: placas cerâmicas;
- ➡ Paredes: alvenaria revestidas com massa fina e pintura látex;
- ➡ Tetos: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- ➡ Janelas: de madeira;
- ➡ Portas: de madeira.

Banheiro:

- ➡ Piso: placas cerâmicas;
- ➡ Paredes: revestidas com azulejos até o teto;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- ➡ Cuba em louça;
- ➡ Sanitário em louça, um com válvula hidra;
- ➡ Janela: basculante de ferro;
- ➡ Porta: de madeira.

3.7 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTO 1: Vista da Rua Arizona no sentido de quem se dirige para a Rua Porto União.



Foto 2: Vista da Rua Arizona no sentido oposto ao da foto anterior.



Foto 3: Vista da fachada do imóvel avaliando.



Foto 4: Vista da garagem e entrada.



Foto 5: Vista da sala de visitas.



Foto 6: Vista do lavabo.



Foto 7: Vista da cozinha.

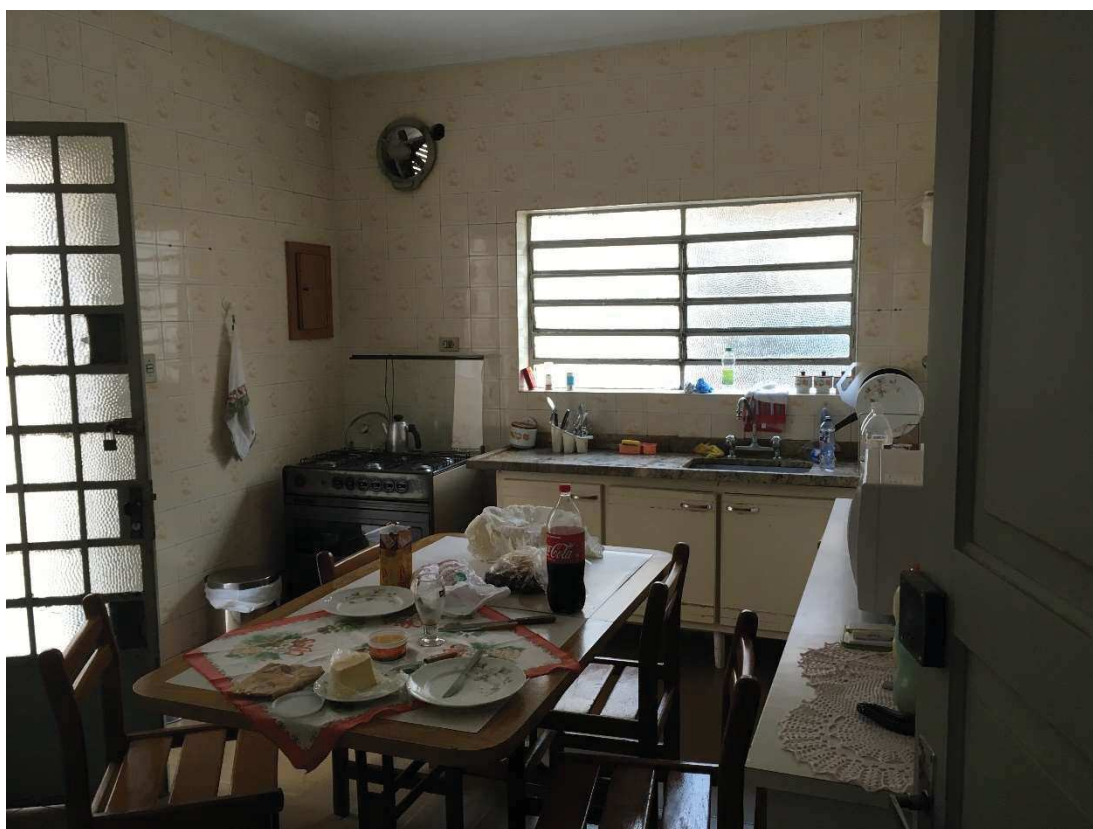


Foto 8: Vista do pequeno quintal.



Foto 9: Vista da área de serviço.



Foto 10: Vista do dormitório de empregada.



Foto 11: Vista do banheiro de empregada.



Foto 12: Vista do dormitório 1.

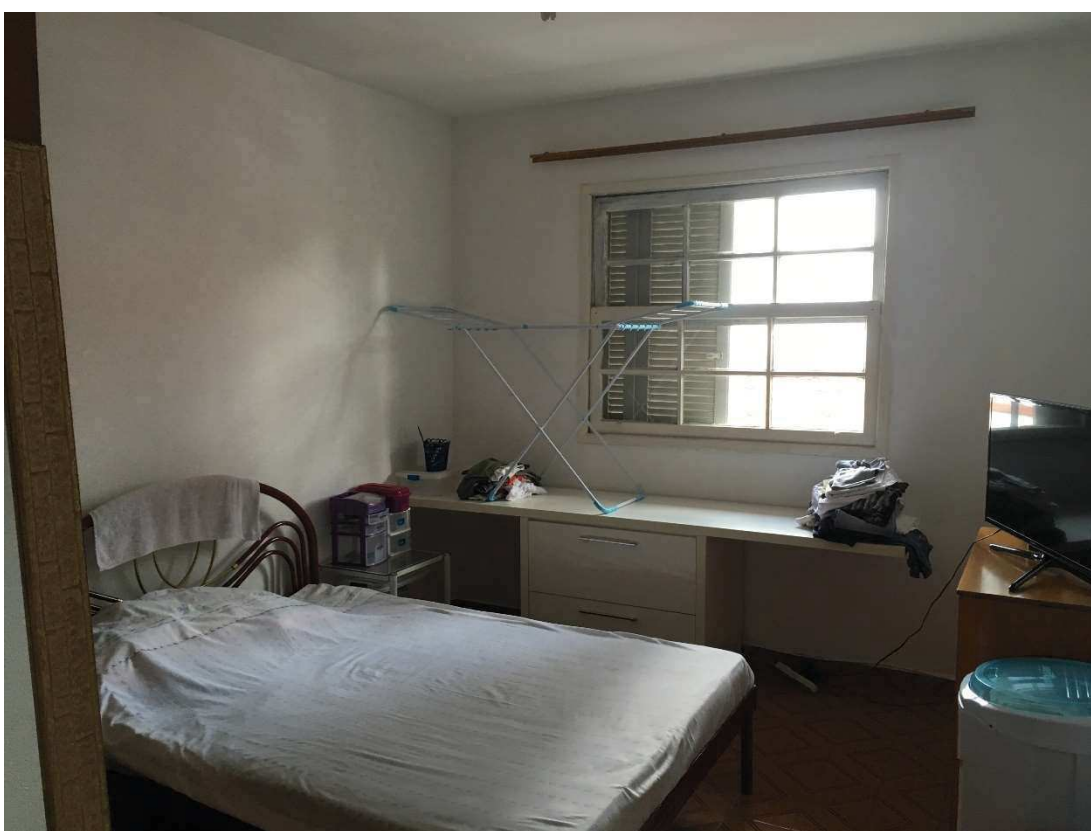


Foto 13: Vista do dormitório 2.



Foto 14: Vista do banheiro.



4.0 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 – VALOR DO TERRENO

Para avaliação do terreno utilizamos o método “**Comparativo Direto**”, onde o valor do imóvel é apurado pela comparação de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando.

Todos os elementos pesquisados foram coletados nas imediações do imóvel, os quais sofrerão o seguinte tratamento, em conformidade com as “Normas” em vigor.

Para a determinação do **valor básico unitário do terreno** procedeu este perito judicial a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados **8 (oito) elementos** comparativos na mesma região geoeconômica, provenientes de ofertas, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as **Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP**, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

– **FATOR OFERTA:** Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

– **FATOR LOCALIZAÇÃO OU TRANSPOSIÇÃO** : Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, será através da composição dos índices fiscais locais de cada elemento de oferta, tendo sido fixado para a **Rua Arizona**, no trecho em questão, o índice fiscal igual a “1.896,00” (Setor Fiscal nº 085 – Quadra Fiscal nº 537).

– **FATORES APLICÁVEIS AO VALOR DOS TERRENOS**: Fator testada ou frente e fator profundidade.

– **FATORES APLICÁVEIS AO VALOR DAS BENFEITORIAS**: Idade das benfeitorias e o padrão construtivo das benfeitorias, as ofertas de imóveis terão as construções classificadas com base no estudo “EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2.017”, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria IBAPE.

Depois de feitos os devidos **cálculos de homogeneização** dos elementos de ofertas coletados na região onde se localiza o imóvel avaliando, obtivemos uma amostra com **8 (oito) ofertas** dentro do intervalo padrão, com o seguinte valor unitário:

Vut = R\$ 6.919,69/m² (julho/2020)
(seis mil, novecentos e dezenove reais e sessenta e nove centavos)

Parâmetros Utilizados:

Região: 2ª região

Frente de referência (Fr): 10,00 m

Profundidade mín. (Pmi): 25,00 m

Profundidade máx. (Pma): 40,00 m

Dados do Imóvel Avaliando:

Setor Fiscal: 085

Quadra Fiscal: 537

Índice Fiscal (PGV 2014): 1.896,00

Área Terreno (At): 125,00 m²

Frente Projetada (Fp): 5,00 m

Profundidade Equiv. (Pe): 25,00 m

Declividade: terreno plano

Desnível: em nível com a rua

Consistência do Solo: seco

Posição: centro

Memória de Cálculo do Tratamento dos Fatores:

Fator Testada ou Frente (Ff):

Fp = 5,00 m

Fr = 10,00 m

Região = 2ª região

Como $Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$

Então, $Cf = (10,00/5,00)^{0,20}$

Cf = 1,1487

Fator Profundidade (Fp):

Pe = 25,00 m

Pmi = 25,00 m

Pma = 40,00 m

Como $Pmi \leq Pe \leq Pma$

Então, **Cp = 1,00**

Cálculo do Valor do Terreno:

$VT = Vut / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\} \times At$

$VT = 6.919,69 / \{1 + [(1,1487-1) + (1-1)]\} \times 125,00$

VT= 752.991,43

Arredondando:

VT = R\$ 752.991,00

(setecentos e cinquenta e dois mil, novecentos e noventa e um reais)

(data base: julho/2020)

4.2. CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias em questão serão classificadas no seguinte padrão:

“RESIDENCIAL/CASA – PADRÃO MÉDIO” – extraída do estudo **“EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2017”** de autoria da Comissão de Peritos nomeada pelo **IBAPE – SP**.

CLASSE 1 – RESIDENCIAL

GRUPO 1.2 – CASA

1.2.5 – PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente.

Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro.

Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.

Paredes: pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.

Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.

Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.

Esquadrias: portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.

INTERVALO MÉDIO: 2,154 – R8N

4.3 FATOR OBSOLETISMO E CONSERVAÇÃO

Sendo o imóvel residencial/casa, padrão médio, conforme obtido da Tabela 1 do Estudo de Edificações, teremos a vida referencial correspondente a 70 anos, o coeficiente residual equivale a 20% e o coeficiente de depreciação será dado pela seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

Foc: Fator obsolescência e conservação

R: Coeficiente residual = 20%

K: Coeficiente de Ross/Heideck = 0,4513

le: Idade da edificação = 40 anos

lr: Vida Referencial = 70 anos

K é obtido mediante o fator determinado da idade em %, através da fórmula: $le/lr = 0,5714$, aplicando-se na Tabela 2 do Estudo de Edificações conjuntamente com a referência do estado de conservação "E", obtida no Quadro 1 do mesmo Estudo.

Substituindo e operando, teremos:

$$Foc = 0,20 + 0,4513 * (1 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,5610}$$

4.4. VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será determinado, através da seguinte expressão:

$VB = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$, onde:

VB = VALOR DAS BENFEITORIAS: R\$

CUB-SP: Custo Unitário Básico da Construção Civil -SP, fonte Sinduscon/SP - R8-N, em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721: R\$ 1.454,44

Pc: Índice referente a tipologia e padrão de construtivo da edificação: Casa, Residencial, Padrão Médio - Grupo 1.2.5 - Tabela IBAPE Estudo 2017 - Intervalo Médio: 2,154

Ac: Área construída: 125,00 m²

Foc: Fator obsolescência e conservação: 0,5610

$VB = 1.454,44 \times 2,154 \times 125,00 \times 0,5610 = R\$ 219.692,07$

Arredondando:

VB = R\$ 219.692,00

(duzentos e dezenove mil, seiscentos e noventa e dois reais)

(data base: julho/2020)

4.5. VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado, através da seguinte equação:

VI = VT + VB, onde:

VI = VALOR DO IMÓVEL: R\$

VT = VALOR DO TERRENO.....R\$ 752.991,00

VB = VALOR DAS BENFEITORIAS.....R\$ 219.692,00

VI = 752.991,00 + 219.692,00

VI = R\$ 972.683,00

(novecentos e setenta e dois mil, seiscentos e oitenta e três reais)

(data base: julho/2020)

5.0 – CONCLUSÃO

Após cálculos o signatário aponta os seguintes valores para o imóvel avaliando:

**IMÓVEL SITUADO À RUA ARIZONA, N° 869, NO 30°
SUBDISTRITO - IBIRAPUERA, NO BAIRRO DO
BROOKLIN PAULISTA NOVO, NA CIDADE DE SÃO
PAULO - SP.**

VI = R\$ 972.683,00
(novecentos e setenta e dois mil, seiscentos e
oitenta e três reais)
(data base: julho/2020)

6.0 – RELAÇÃO DE ANEXOS

1 – PLANTA DE SITUAÇÃO FISCAL

2 – PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DOS TERRENOS

3 – NBR: 14.653-2

4 – NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS –
IBAPE/SP – 2011

5 – VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANO – 2017,
ESTUDO IBAPE/SP – PRINCIPAIS TABELAS E QUADROS

7.0 – ENCERRAMENTO

O Signatário dá por encerrado o presente **Laudo de Avaliação**, o qual vai digitado em **44 (quarenta e quatro)** folhas deste papel timbrado.

Seguem, **05 ANEXOS** elucidativos.

São Paulo, 23 de julho de 2020.

Eng° Fabio Ferreira de Mello

CREA N°060137165

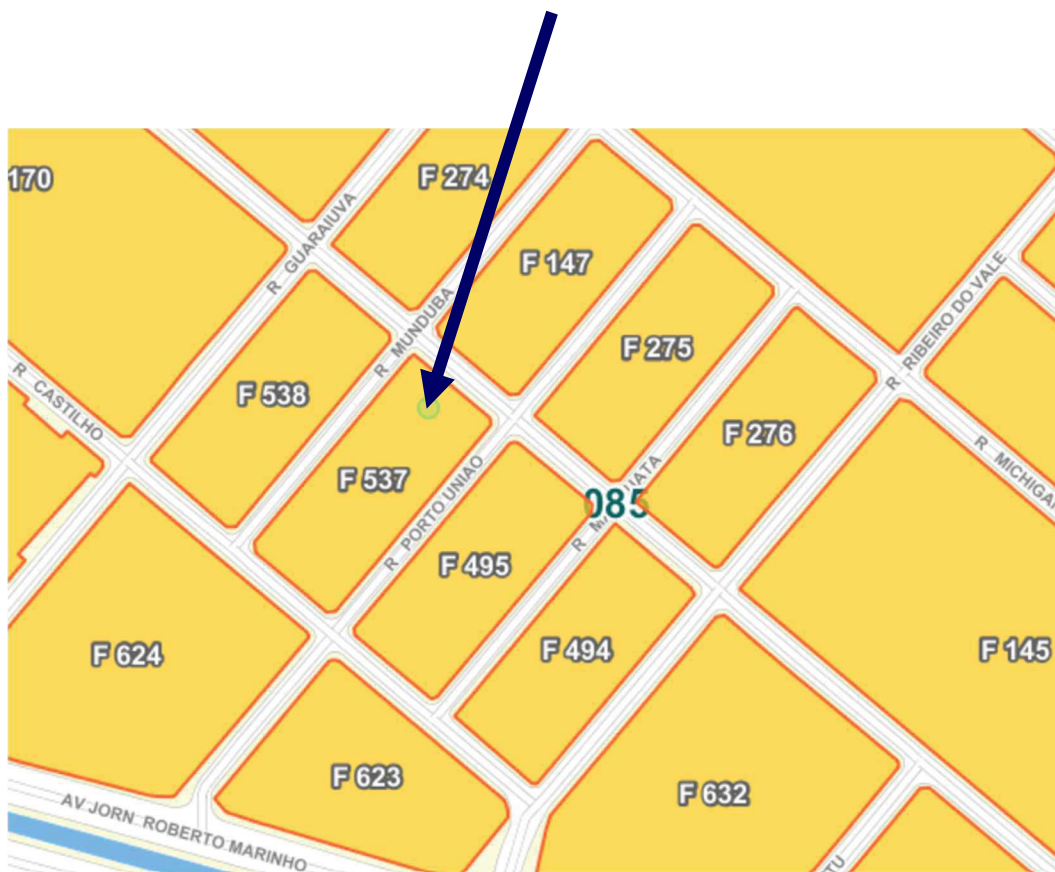


ANEXO - 01

PLANTA DE SITUAÇÃO FISCAL

SETOR FISCAL: 085

QUADRA FISCAL: 537



Fabio Ferreira de Mello
Eng° Civil - CREA N°0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ANEXO – 02

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DOS TERRENOS

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO METRO QUADRADO DE TERRENO

Para a homogeneização da pesquisa, serão utilizados **8 elementos** comparativos próximos ao avaliando e com áreas compatíveis ao mesmo.

Condição Paradigma adotada para homogeneização das ofertas:

- Região avaliatória adotada: 2ª
- Frente ref.: 10,00 m, prof. mín.:25,00 m, prof. máx.: 40,00 m
- Melhoramentos públicos: todos os melhoramentos, terreno em nível
- Topografia = plana superfície = seca posição na quadra = centro
- Índice fiscal do imóvel avaliando: 1.896,00
- R8-N: R\$ 1.454,44

Observações:

As ofertas que tiverem benfeitorias sobre o terreno, deverão ser avaliadas a parte, considerando-se o padrão de construção e o seu estado de conservação e depois subtraídas do valor total de venda do imóvel, obtendo-se assim somente o valor do terreno.

Será adotado uma redução de 10% sobre as ofertas com base de realização de negócio.

ELEMENTO Nº 1

Local	: Rua Arizona, nº 14	Telefone	: 3194-7500
Fonte	: Bamberg Imóveis	Data	: 17/07/2020
Valor venda	: R\$ 950.000,00	Fp	: 5,00 m
Área terreno	: 100,00 m²	Pe	: 20,00 m
Observação	: casa padrão médio	Idade	: 40 anos
Área construída	: 130,00 m²	Padrão	: 2,154
Foc	: 0,6052	Conserv.	: D
SF	: 085	QF	: 550
Posição rel. rua	: em nível	IF	: 1.826,00
Topografia	: plano	Superfície	: seca
Posição quadra	: centro	Zona	: ZC
Valor da const.	: R\$ 246.481,19		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Fator oferta, Fo = 0,90

Fator testada ou frente, Cf = (Fr / Fp)^{0,20} = 1,1487

Fator profundidade Cp = (Pmin / Pe)^{0,50} = 1,1180

Fator localização ou transposição, Ct = IF imóvel avaliando/ IF elemento 1 = 1,0383

Vu₁ = {[Valor venda x Fo] - Valor da constr.} / Área terreno x {1+ [(Ff -1) + (Fp -1) + (Ft -1)]}

Vu₁ = R\$ 7.941,17/m²



ELEMENTO N° 2

Local	: Rua Arizona, nº1007	Telefone	: 3194-7500
Fonte	: Bamberg Imóveis	Data	: 17/07/2020
Valor venda	: R\$ 1.200.000,00	Fp	: 5,00 m
Área terreno	: 125,00 m ²	Pe	: 25,00 m
Observação	: casa padrão médio	Idade	: 40 anos
Área construída	: 150,00 m ²	Padrão	: 2,154
Foc	: 0,6052	Conserv.	: D
SF	: 085	QF	: 170
Posição rel. rua	: em nível	IF	: 2.108,00
Topografia	: plano	Superfície	: seca
Posição quadra	: centro	Zona	: ZM
Valor da const.	: R\$ 284.401,37		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Fator oferta, Fo = 0,90

Fator testada ou frente, Cf = (Fr / Fp)^{0,20} = 1,1487

Fator profundidade Cp = 1,00

Fator localização ou transposição, Ct = IF imóvel avaliando/ IF elemento 2 = 0,8994

$Vu_2 = \{[(\text{Valor venda} \times Fo) - \text{Valor da constr.}] / \text{Área terreno}\} \times \{1 + [(Ff - 1) + (Fp - 1) + (Ft - 1)]\}$

Vu₂ = R\$ 6.670,94/m²



ELEMENTO N° 3

Local	: Rua Michigan, nº 1181	Telefone	: 4302-7943
Fonte	: Practical	Data	: 17/07/2020
Valor venda	: R\$ 695.000,00	Fp	: 5,00 m
Área terreno	: 100,00 m ²	Pe	: 20,00 m
Observação	: casa padrão médio	Idade	: 50 anos
Área construída	: 80,00 m ²	Padrão	: 2,154
Foc	: 0,4072	Conserv.	: F
SF	: 085	QF	: 169
Posição rel. rua	: em nível	IF	: 2.103,00
Topografia	: plano	Superfície	: seca
Posição quadra	: centro	Zona	: ZEUP
Valor da const.	: R\$ 102.056,17		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Fator oferta, $F_o = 0,90$

Fator testada ou frente, $C_f = (F_r / F_p)^{0,20} = 1,1487$

Fator profundidade $C_p = (P_{min} / P_e)^{0,50} = 1,1180$

Fator localização ou transposição, $C_t = IF \text{ imóvel avaliando} / IF \text{ elemento 3} = 0,9016$

$V_{u_3} = \{[(\text{Valor venda} \times F_o) - \text{Valor da constr.}] / \text{Área terreno}\} \times \{1 + [(F_f - 1) + (F_p - 1) + (F_t - 1)]\}$

$V_{u_3} = R\$ 6.115,39/m^2$



ELEMENTO N° 4

Local	: Rua Flórida, nº 715	Telefone	: 3194-7500
Fonte	: Bamberg Imóveis	Data	: 17/07/2020
Valor venda	: R\$ 980.000,00	Fp	: 6,50 m
Área terreno	: 110,50 m ²	Pe	: 17,00 m
Observação	: casa padrão médio	Idade	: 40 anos
Área construída	: 130,00 m ²	Padrão	: 2,154
Foc	: 0,5610	Conserv.	: E
SF	: 085	QF	: 328
Posição rel. rua	: em nível	IF	: 2.088,00
Topografia	: plano	Superfície	: seca
Posição quadra	: centro	Zona	: ZEUP
Valor da const.	: R\$ 228.479,75		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Fator oferta, $F_o = 0,90$

Fator testada ou frente, $C_f = (F_r / F_p)^{0,20} = 1,0900$

Fator profundidade $C_p = (P_{min} / P_e)^{0,50} = 1,2127$

Fator localização ou transposição, $C_t = IF \text{ imóvel avaliando} / IF \text{ elemento 4} = 0,9080$

$Vu_4 = \{[(\text{Valor venda} \times F_o) - \text{Valor da constr.}] / \text{Área terreno}\} \times \{1 + [(F_f - 1) + (F_p - 1) + (F_t - 1)]\}$

$Vu_4 = R\$ 7.160,34/m^2$



ELEMENTO N° 5

Local	: Av. Nova Independência, nº 877	Telefone	: 2389-2350
Fonte	: Opimo Imóveis	Data	: 18/07/2020
Valor venda	: R\$ 720.000,00	Fp	: 4,50 m
Área terreno	: 99,00 m ²	Pe	: 22,00 m
Observação	: casa padrão médio	Idade	: 50 anos
Área construída	: 114,00 m ²	Padrão	: 2,154
Foc	: 0,4072	Conserv.	: F
SF	: 085	QF	: 312,00
Posição rel. rua	: em nível	IF	: 2.042,00
Topografia	: plano	Superfície	: seca
Posição quadra	: centro	Zona	: ZC
Valor da const.	: R\$ 145.430,04		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Fator oferta, $F_o = 0,90$

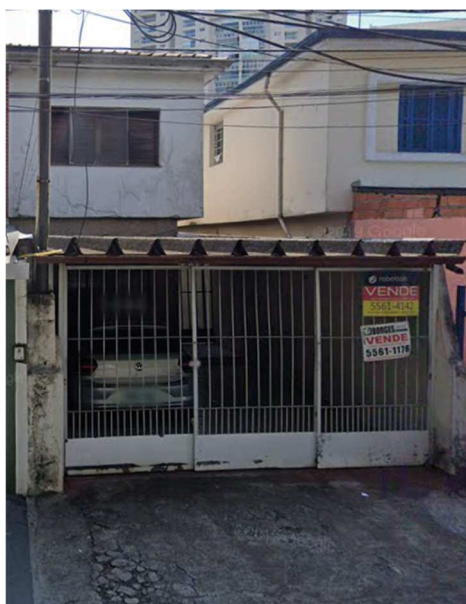
Fator testada ou frente, $C_f = (2)^{0,20} = 1,1487$

Fator profundidade $C_p = (P_{min} / P_e)^{0,50} = 1,0660$

Fator localização ou transposição, $C_t = IF \text{ imóvel avaliando} / IF \text{ elemento 5} = 0,9285$

$Vu_5 = \{[(\text{Valor venda} \times F_o) - \text{Valor da constr.}] / \text{Área terreno}\} \times \{1 + [(F_f - 1) + (F_p - 1) + (F_t - 1)]\}$

$Vu_5 = R\$ 5.803,41/m^2$



ELEMENTO N° 6

Local	: Rua Brejo Alegre, nº 904	Telefone	: 4302-7643
Fonte	: Lopes Prime	Data	: 18/07/2020
Valor venda	: R\$ 720.000,00	Fp	: 5,00 m
Área terreno	: 100,00 m²	Pe	: 20,00 m
Observação	: casa padrão médio	Idade	: 45 anos
Área construída	: 120,00 m²	Padrão	: 2,154
Foc	: 0,5092	Conserv.	: E
SF	: 085	QF	: 630
Posição rel. rua	: em nível	IF	: 1.475,00
Topografia	: plano	Superfície	: seca
Posição quadra	: centro	Zona	: ZEUP
Valor da const.	: R\$ 191.430,51		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Fator oferta, Fo = 0,90

Fator testada ou frente, Cf = (Fr / Fp)^{0,20} = 1,1487

Fator profundidade Cp = (Pmin / Pe)^{0,50} = 1,1180

Fator localização ou transposição, Ct = IF imóvel avaliando/ IF elemento 6 = 1,2854

Vu₆ = {[(Valor venda x Fo) - Valor da constr.] / Área terreno} x {1+ [(Ff -1) + (Fp -1) + (Ft -1)]}

Vu₆ = R\$ 7.086,42/m²



ELEMENTO N° 7

Local	: Rua Texas, nº 491	Telefone	: 4302-7643
Fonte	: Lopes Prime	Data	: 18/07/2020
Valor venda	: R\$ 750.000,00	Fp	: 4,00 m
Área terreno	: 80,00 m ²	Pe	: 20,00 m
Observação	: casa padrão médio	Idade	: 35 anos
Área construída	: 110,00 m ²	Padrão	: 2,154
Foc	: 0,6596	Conserv.	: D
SF	: 085	QF	: 135
Posição rel. rua	: em nível	IF	: 1.920,00
Topografia	: plano	Superfície	: seca
Posição quadra	: esquina	Zona	: ZPR
Valor da const.	: R\$ 227.308,06		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Fator oferta, $F_o = 0,90$

Fator testada ou frente, $C_f = (2)^{0,20} = 1,1487$

Fator profundidade $C_p = (P_{min} / P_e)^{0,50} = 1,1180$

Fator localização ou transposição, $C_t = IF \text{ imóvel avaliando} / IF \text{ elemento 7} = 0,9875$

$Vu_7 = \{[(\text{Valor venda} \times F_o) - \text{Valor da constr.}] / \text{Área terreno}\} \times \{1 + [(F_f - 1) + (F_p - 1) + (F_t - 1)]\}$

$Vu_7 = R\$ 7.018,69/m^2$



ELEMENTO Nº 8

Local	: Rua Porto Martins, nº 615	Telefone	: 5103-0300
Fonte	: Moema Vitória Imóveis	Data	: 18/07/2020
Valor venda	: R\$ 800.000,00	Fp	: 4,20 m
Área terreno	: 84,00 m ²	Pe	: 20,00 m
Observação	: casa padrão médio	Idade	: 30 anos
Área construída	: 120,00 m ²	Padrão	: 2,154
Foc	: 0,7102	Conserv.	: D
SF	: 085	QF	: 309
Posição rel. rua	: em nível	IF	: 1.856,00
Topografia	: plano	Superfície	: seca
Posição quadra	: centro	Zona	: ZM
Valor da const.	: R\$ 226.995,18		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Fator oferta, $F_o = 0,90$

Fator testada ou frente, $C_f = (2)^{0,20} = 1,1487$

Fator profundidade $C_p = (P_{min} / P_e)^{0,50} = 1,1180$

Fator localização ou transposição, $C_t = IF \text{ imóvel avaliando} / IF \text{ elemento 8} = 1,0216$

$V_{u8} = \{[(\text{Valor venda} \times F_o) - \text{Valor da constr.}] / \text{Área terreno}\} \times \{1 + [(F_f - 1) + (F_p - 1) + (F_t - 1)]\}$

$V_{u8} = R\$ 7.561,17/m^2$



MÉDIA ARITMÉTICA - MA

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 7.941,17/m ²
2.....	R\$ 6.670,94/m ²
3.....	R\$ 6.115,39/m ²
4.....	R\$ 7.160,34/m ²
5.....	R\$ 5.803,41/m ²
6.....	R\$ 7.086,42/m ²
7.....	R\$ 7.018,69/m ²
8.....	R\$ 7.561,17/m ²

MA = $\frac{R\$ 55.357,53}{8 \text{ elementos}} = R\$ 6.919,69/m^2$

LIMITES:

Inferior : $R\$ 6.919,69/m^2 \times 0,700 = R\$ 4.843,78/m^2$

Superior : $R\$ 6.919,69/m^2 \times 1,300 = R\$ 8.995,60/m^2$

Todas as amostras estão dentro do intervalo padrão, nenhuma amostra será desprezada.

MA = R\$ 6.919,69/m² (julho/2020)
(seis mil, novecentos e dezenove reais e sessenta e nove centavos)

Fabio Ferreira de Mello
Eng° Civil - CREA N°0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ANEXO - 03

NBR: 14.653-2

Fabio Ferreira de Mello
Eng° Civil - CREA N°0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**NORMA
BRASILEIRA**

**ABNT NBR
14653-2**

Segunda edição
03.02.2011

Válida a partir de
03.03.2011

**Avaliação de bens
Parte 2: Imóveis urbanos**

*Assets appraisal
Part 2: Appraisal of urban real estate*

ICS 03.080.99

ISBN 978-85-07-02596-2



ASSOCIAÇÃO
BRASILEIRA
DE NORMAS
TÉCNICAS

Número de referência
ABNT NBR 14653-2:2011
54 páginas

© ABNT 2011

Fabio Ferreira de Mello
Eng° Civil - CREA N°0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ANEXO – 04
IBAPE/SP – 2011
NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAÇÃO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS
IBAPE/SP

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011

RELATOR DA REVISÃO: Eng.º Nelson Nady Nór Filho.

COORDENADOR DA REVISÃO: Eng.º Octavio Galvão Neto.

COLABORADORES DA REVISÃO: Eng.º Alcides Ferrari Neto, Arq.ª Ana Maria de Biazzzi Dias de Oliveira, Eng.º Antonio Sérgio Liporoni, Arq.ª Cirlene Mendes da Silva, Eng.º José Tarcísio Doubek Lopes, Arq.ª Monica D'Amato, Eng.º Nelson Roberto Pereira Alonso, Eng.º Osório Accioly Gatto, Eng.º Paulo Grandiski.

RELATORES DA VERSÃO 2005: Arq.ª Ana Maria de Biazzzi Dias Oliveira, Eng.º Joaquim da Rocha Medeiros Júnior, Eng.º José Fiker e Eng.º Milton Candeloro.

COORDENADORES DA VERSÃO 2005: Eng.º Osório Accioly Gatto e Eng.º Paulo Grandiski.

COLABORADORES DA VERSÃO 2005: Arq.ª Cirlene Mendes da Silva, Eng.º Dionísio Nunes Neto, Eng.º Eduardo Rottmann, Eng.º José Tarcísio Doubek Lopes, Eng.º Nelson Nady Nór Filho, Eng.º Nelson Roberto Pereira Alonso, Eng.º Octavio Galvão Neto, Eng.º Ruy Campos Vieira e Eng.º Tito Lívio Ferreira Gomide.

RESPONSABILIDADE:

Arq.ª Ana Maria de Biazzzi Dias de Oliveira
Presidente IBAPE/SP

Eng.ª Flávia Zoéga Andreatta Pujadas
Diretora Técnica IBAPE/SP

Esta norma foi aprovada na Assembleia de 13/09/2011.

Sua vigência é a partir de dois meses após sua aprovação: 13/11/2011.

Fabio Ferreira de Mello
Eng° Civil - CREA N°0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ANEXO – 05

IBAPE/SP

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS- 2017 **PRINCIPAIS TABELAS E QUADROS**

Fabio Ferreira de Mello
Eng° Civil - CREA N°0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS





Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Fabio Ferreira de Mello
Eng° Civil - CREA N°0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



Quadro 1 – Estado de Conservação

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	
			1.1.2- Padrão Simples	
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	
			1.2.2- Padrão Proletário	
			1.2.3- Padrão Econômico	
			1.2.4- Padrão Simples	
			1.2.5- Padrão Médio	
			1.2.6- Padrão Superior	
			1.2.7- Padrão Fino	
			1.2.8- Padrão Luxo	
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	
			1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador Com elevador
1.3.3- Padrão Médio			Sem elevador Com elevador	
1.3.4- Padrão Superior			Sem elevador Com elevador	
1.3.5- Padrão Fino				
1.3.6- Padrão Luxo				
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	
			2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador Com elevador
			2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador Com elevador
			2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador Com elevador
			2.1.5- Padrão Fino	
			2.1.6- Padrão Luxo	
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico	
			2.2.2- Padrão Simples	
			2.2.3- Padrão Médio	
			2.2.4- Padrão Superior	
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	
			3.1.2- Padrão Médio	
			3.1.3- Padrão Superior	



GRUPO 1.2 – CASA

1.2.5 PADRÃO MÉDIO



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355