

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO  
FÓRUM REGIONAL III - JABAQUARA**

Autos do Processo nº **0000787-93.2018.8.26.0003**

**Thiago Gonzaga Emygdio**, Engenheiro Civil e Ambiental, com inscrição no CREA de número 5063080687, perito nomeado no processo em epígrafe, tendo analisado a documentação, e realizado o levantamento das informações necessárias, vem requerer a juntada do **LAUDO PERICIAL** aos autos.

Nesses termos,  
pede deferimento

São Paulo, 03 de Dezembro de 2018.

**THIAGO GONZAGA EMYGDIO**  
**Engenheiro Civil e Ambiental**  
CREA nº 5063080687

# LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**Processo nº 0000787-93.2018.8.26.0003**

**Partes:**

Exequente: CONDOMÍNIO VILLAGGIO ROMANO

Requerido: LEANDRO ALVES DE SOUZA

**Assunto: Cumprimento de Sentença**

**Vara: 6ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL III -  
JABAQUARA**

**Preparado por: Eng.º Thiago Gonzaga Emygdio**

## SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o **VALOR DOS DIREITOS** de imóvel localizado na Avenida dos Ourives, número 530, apartamento 81, Bloco 07, São Paulo – SP.

| RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO |   |  |                        |
|--|---|--|------------------------|
| <b>Objeto</b>                              | Endereço:   | Avenida dos Ourives, 530 - Apto. 81 - Bloco 07 |                        |
|  | Bairro:   | Parque Bristol                                 |                        |
|  | Município   | São Paulo                                      |                        |
|  | Área Total Construída (m <sup>2</sup> ):                                | 71,65  |                        |
|  | Área Privativa (m <sup>2</sup> ):                                       | 61,65  |                        |
|  | Área Equivalente (m <sup>2</sup> ):                                     | 62,65  |                        |
|  | Vaga de garagem:  | 01 vaga de garagem aberta                      |                        |
|  | Idade do imóvel (anos):   | 21 anos  |                        |
| Compartimentos:                            | Sala, cozinha, área de serviço, sacada, 01 banheiro, 03 dormitórios.    |  |                        |
| <b>Data da vistoria:</b>                   | 03/12/2018  | <b>Data base da avaliação:</b>                 | dez/18                 |
| <b>Identificação:</b>                      | Edificação Multirresidencial - Prédio de Apartamentos                   |  |                        |
| <b>Tipo de uso:</b>                        | Residencial   |  |                        |
| <b>Zoneamento:</b>                         | ZC - Zona de Centralidade   |  |                        |
| <b>Conformidade com zoneamento:</b>        | Sim   |  |                        |
| <b>Ocupação:</b>                           | Ocupado pelo Executado  |  |                        |
| <b>VALOR DE MERCADO:</b>                   | <b>R\$</b> 239.400,00   | <b>Método:</b>                                 | Comparativo de mercado |
| <b>Observações:</b>                        | Alienação fiduciária no valor de R\$ 225.000,00 - fls.89 e 90 dos Autos |  |                        |
| <b>VALOR DOS DIREITOS:</b>                 | <b>R\$</b> 14.400,00  | <b>Método:</b>                                 | Comparativo de mercado |

Este perito ressalta que o valor utilizado para a construção imobiliária refere-se ao que encontra-se averbado na matrícula do imóvel. Contudo, não consta dos Autos o valor atual de tal débito, razão esta para a utilização do valor total da construção.

Sumário

1. OBJETIVO..... 2

2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS ..... 2

3. DOCUMENTAÇÃO..... 3

4. CONCEITOS E TERMOS DE AVALIAÇÃO ..... 3

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ..... 4

6. AVALIAÇÃO ..... 9

7. CONCLUSÃO ..... 12

8. ENCERRAMENTO..... 13

ANEXO A - PESQUISA DE MERCADO

ANEXO B - MEMORIAL DE CÁLCULO

ANEXO C- CARACTERÍSTICAS DO ZONEAMENTO

## 1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como objetivo realizar a vistoria e determinação do valor dos direitos do imóvel detalhado a seguir:

- Avenida dos Ourives, número 530, apartamento 81, Bloco 07 – Parque Bristol, São Paulo – SP.

Para a confecção deste laudo foram utilizadas as seguintes normatizações:

- Norma ABNT 14653-2 / 2011 – Avaliação de imóveis urbanos;
- Norma ABNT 12721 / 2006 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios;
- Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP – 2011;
- Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP

## 2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O presente Laudo de Avaliação possui as seguintes ressalvas:

- Os dados obtidos no mercado imobiliário foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são informações aceitas como corretas;
- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste presente laudo, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

### 3. DOCUMENTAÇÃO

A seguir encontram-se listadas as documentações fornecidas e/ou consultadas referente à perícia.

- **Matrícula:** nº 130.119 do 14º Registro de Imóveis (fls. 87 a 92 dos Autos).
- **Outros:** Certidão de penhora do imóvel (fls. 52 a 54 dos Autos).

### 4. CONCEITOS E TERMOS DE AVALIAÇÃO

Para melhor esclarecimento da metodologia e termos utilizados neste trabalho pericial é necessário definir alguns conceitos abrangidos pelas normas técnicas de avaliações:

- **Valor de mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria, voluntariamente e conscientemente, um bem, em determinada data de referência, dentro das condições do mercado vigente (ABNT 14653-1/2011, pp.5);
- **Área útil da unidade:** Área real privativa, subtraída a área ocupada por paredes e/ou elementos que impeçam ou dificultem sua utilização (ABNT 14653-2/2011, pp.2);
- **Área equivalente:** Áreas virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real (ABNT 12721/2006, pp.8);
- **Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante da decriptude, deterioração ou mutilação (ABNT 14653-2/2011, pp.3);
- **Idade real:** Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência adotada no laudo;

## 5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 5.1 Localização do imóvel

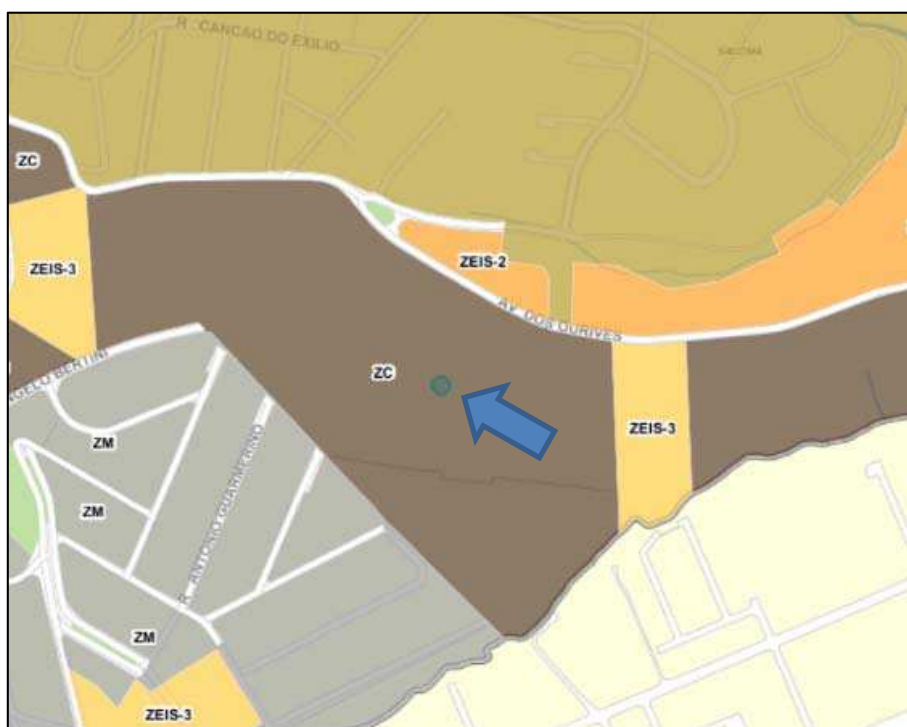
O imóvel objeto desta ação encontra-se localizado na Avenida dos Ourives, número 530, bairro Parque Bristol, São Paulo – SP, sendo que este pode ser observado na **Figura 01**.



*Figura 01 – Localização do imóvel avaliando.*

## 5.2 Uso e ocupação do solo

De acordo com a lei municipal nº 16.402/2016, da Prefeitura de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se inserido na Prefeitura Regional **Ipiranga** e na **Zona de Centralidade (VM-ZC)**. A **Figura 02** contém a localização do imóvel avaliando no plano de zoneamento municipal.



*Figura 02 – Localização do imóvel avaliando no plano de zoneamento municipal.*

### 5.3 Descrição da região, entorno e acessos

A **Tabela 1** a seguir contém os detalhes do entorno onde insere-se o imóvel avaliando.

*Tabela 1. Informações do entorno do imóvel avaliando.*

| <i>Informações do entorno do imóvel avaliando</i> |   |
|---|---|
| <b>Endereço</b>                                   | Avenida dos Ourives, número 530   |
| <b>Bairro</b>                                     | Parque Bristol  |
| <b>Município - Estado</b>                         | São Paulo - SP  |
| <b>Referências</b>                                | A 500 metros da Avenida do Cursino  |
| <b>Uso do local</b>                               | Residencial   |
| <b>Densidade de ocupação</b>                      | Alto  |
| <b>Padrão econômico da região</b>                 | Médio   |
| <b>Nível de acesso</b>                            | Regular   |
| <b>Intensidade de tráfego</b>                     | Médio / Alto em horário de pico   |
| <b>Área de preservação</b>                        | Não   |
| <b>Pontos valorizantes</b>                        | Proximidade com centro comercial, acesso a transporte público terrestre, próximo ao Zoológico Municipal |
| <b>Pontos desvalorizantes</b>                     | Edificações antigas, baixo padrão dos arredores   |
| <b>Vocação</b>                                    | Empreendimentos imobiliários de médio/ alto padrão  |
| <b>Valorização imobiliária</b>                    | Estável   |

A **Tabela 2** a seguir contém os detalhes do arruamento principal e as benfeitorias para o imóvel avaliando.

*Tabela 2. Detalhes do arruamento e benfeitorias para o imóvel avaliando.*

| <i>Rua Abílio Soares</i>   |              |
|----------------------------|--------------|
| <b>Classificação</b>       | Via Coletora |
| <b>Faixas de rolamento</b> | 02 faixas    |
| <b>Sentido de tráfego</b>  | Mão Dupla    |
| <b>Canteiro central</b>    | Não          |
| <b>Tipo de pavimento</b>   | Asfalto      |
| <b>Passeio Público</b>     | Sim          |
| <b>Conservação</b>         | Regular      |



#### *Melhoramentos urbanos e benfeitorias*

|  |  |  |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de água               | <input checked="" type="checkbox"/> Arborização                | <input checked="" type="checkbox"/> Comércio nos arredores     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo             | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação               | <input checked="" type="checkbox"/> Agências bancárias         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica           | <input checked="" type="checkbox"/> Transporte público         | <input checked="" type="checkbox"/> Serviços médicos           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Drenagem de águas pluviais | <input checked="" type="checkbox"/> Rede de telefonia          | <input checked="" type="checkbox"/> Recreação e lazer          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário           | <input checked="" type="checkbox"/> Rede de fibra ótica / cabo | <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial / delegacia |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública         | <input checked="" type="checkbox"/> Correios                   | <input checked="" type="checkbox"/> Escolas e/ou faculdades    |

#### 5.4 Detalhes do imóvel avaliando

A **Tabela 3** a seguir contém os detalhes das benfeitorias do imóvel avaliando.

*Tabela 3. Detalhes do imóvel avaliando.*

| <i>Cond. Resid. Villaggio Romano</i> |                           |
|--------------------------------------|---------------------------|
| <b>Data de construção</b>            | 1997                      |
| <b>Blocos</b>                        | 08 blocos                 |
| <b>Pavimentos</b>                    | 08 pavimentos             |
| <b>Apartamentos</b>                  | 04 apartamentos por andar |
| <b>Elevadores</b>                    | 02 por bloco              |
| <b>Garagem</b>                       | 01 garagem aberta         |
| <b>Conservação</b>                   | Regular                   |



**Benfeitorias existentes no imóvel**

|  |   |   |
|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Portaria           | <input checked="" type="checkbox"/> Piscina Adulto / Infantil | <input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gaiola             | <input checked="" type="checkbox"/> Quadra poliesportiva      | <input checked="" type="checkbox"/> Salão de jogos  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Interfone          | <input checked="" type="checkbox"/> Playground                | <input type="checkbox"/> Sala de reunião            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sistema de câmeras | <input type="checkbox"/> Brinquedoteca                        | <input checked="" type="checkbox"/> Academia        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cerca elétrica     | <input type="checkbox"/> Sauna                                | <input checked="" type="checkbox"/> Salão de festas |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hall social        | <input type="checkbox"/> Gerador                              | <input type="checkbox"/> Outros: _____              |

A **Tabela 4** a seguir contém, as informações gerais do imóvel avaliando.

*Tabela 4. Informações gerais do imóvel avaliando*

**Informações gerais do imóvel avaliando**

|                                     |                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Posicionamento da construção</b> | Alinhamento da rua               |
| <b>Número de pavimentos</b>         | 8 pavimentos                     |
| <b>Pé Direito</b>                   | 2,70 metros                      |
| <b>Estrutura</b>                    | Concreto armado                  |
| <b>Cobertura</b>                    | Laje                             |
| <b>Heliponto</b>                    | Inexistente                      |
| <b>Revestimento</b>                 | Alvenaria                        |
| <b>Acabamento da fachada</b>        | Pintura                          |
| <b>Estado de conservação</b>        | Regular                          |
| <b>Vícios de construção</b>         | Sem detecção aparente            |
| <b>Idade da construção</b>          | 21 anos                          |
| <b>Obsolescência</b>                | 0,79                             |
| <b>Tipo de edificação</b>           | 1.3.3 – Apartamento padrão médio |
| <b>Variação do CUB</b>              | 2,000                            |
| <b>Setor / Quadra / Lote</b>        | 156 / 229                        |
| <b>Índice Fiscal</b>                | R\$ 282,00                       |
| <b>Vagas de garagem</b>             | 01 vaga de garagem aberta        |

A **Tabela 05** a seguir contém a descrição das metragens e o cálculo da área equivalente do imóvel avaliando.

Tabela 5. Quadro de áreas do imóvel avaliando

| Quadro de áreas         |                                 |                         |                                    |
|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Tipo de área            | Área Original (m <sup>2</sup> ) | Peso (ABNT 12.271/2006) | Área Equivalente (m <sup>2</sup> ) |
| Privativa               | 61,65 m <sup>2</sup>            | 1,00                    | 61,65 m <sup>2</sup>               |
| Garagem                 | 10,00 m <sup>2</sup>            | 0,10                    | 1,00 m <sup>2</sup>                |
| Área Equivalente Total: |                                 |                         | 62,65 m <sup>2</sup>               |

## 6. AVALIAÇÃO

### 6.1 Pesquisa de mercado

Após a vistoria do imóvel avaliando foi realizada a pesquisa de mercado, de modo a serem obtidas amostras válidas para a definição do valor de mercado do imóvel.

Foram consultados corretores, imobiliárias e outros profissionais para a obtenção destas, de modo a serem obtidas amostras confiáveis e que pudessem ser verificadas. A **Figura 03** contém a localização do imóvel avaliando, bem como as amostras coletadas.



Figura 03. – Localização do imóvel avaliando e as amostras coletadas.

Os detalhes das amostras coletadas podem ser verificados no **ANEXO A** deste laudo pericial.

## 6.2 Metodologia empregada

A metodologia utilizada para este trabalho foi escolhida tendo-se como base a Norma ABNT 14653-2/2011, a qual versa sobre a avaliação de imóveis urbanos, bem como a Norma para avaliação de imóveis do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia).

Na referida avaliação foi utilizado o **Método Comparativo de Mercado**, a qual é a metodologia mais recomendada pela norma descrita acima. Esta metodologia utiliza como base para a determinação do valor de mercado do imóvel as ofertas imobiliárias existentes nos arredores deste, refletindo, desta maneira, o real comportamento do mercado imobiliário local.

A utilização de tal metodologia requer o cumprimento das seguintes etapas: **obtenção de amostras de mercado, homogeneização, tratamento estatístico e determinação de intervalo de confiança do valor unitário básico.**

Após a obtenção das amostras de mercado, a homogeneização tem como objetivo principal a aproximação das amostras com o cenário do imóvel avaliando, ajustando-se os valores destas de acordo com os fatores elencados acima. Amostras que apresentem desvio abaixo de 0,50 ou acima de 2,00 na homogeneização são excluídas, visto que apresentam excessiva discrepância com o imóvel avaliando.

Para a homogeneização das amostras, a qual é uma etapa obrigatória segundo a Norma ABNT 14653-2/2011, foi utilizada a **homogeneização por fatores**, tendo sido considerados os seguintes aspectos para a homogeneização:

- Localização (ou transposição);
- Área;
- Obsolescência;
- Padrão Construtivo;

Após a homogeneização das amostras, deve ser realizada a verificação da validade das amostras dentro do intervalo de confiança, sendo utilizado o **método de Chauvenet** para tal, o qual determina um intervalo estatisticamente confiável, sendo que amostras fora deste também são excluídas.

Constatadas que todas as amostras restantes são pertinentes, define-se o intervalo de confiança para o valor unitário básico, sendo utilizado para tal a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras**.

Todos os cálculos justificando a determinação do valor de mercado podem ser conferidos no memorial de cálculo, constante do **ANEXO B** deste laudo.

### 6.3 Valor do imóvel

O valor do imóvel avaliando será obtido através da seguinte expressão:

$$V_v = V_{ub} \times A_{eq}$$

Onde

$V_v$  = Valor de mercado do imóvel avaliando (R\$);

$V_{ub}$  = Valor unitário básico de venda obtido no tratamento estatístico (R\$ / m<sup>2</sup>);

$A_{eq}$  = Área equivalente do imóvel avaliando (m<sup>2</sup>).

De acordo com o memorial de cálculo, constante do **ANEXO B**, foi obtido um valor unitário básico ( $V_{ub}$ ) de venda de R\$ 3.819,93 por metro quadrado, sendo que o imóvel avaliando apresenta área equivalente de 62,65 m<sup>2</sup>. De posse destas informações, obteve-se o seguinte valor de avaliação:

$$V_v = \text{R\$ } 3.819,93 / \text{m}^2 \times 62,65 \text{ m}^2 = \underline{\underline{\text{R\$ } 239.318,61}}$$

Arredondando-se para: **R\$ 239.400,00**

#### 6.4 Valor dos direitos

De acordo com o documento constante das fls. 87 a 92 dos Autos, consta alienação fiduciária de R\$ 225.000,00 sobre o imóvel avaliando, sendo que o valor dos direitos será obtido através da subtração do valor da constrição incidente sobre o imóvel do valor de mercado obtido para este.

$$V_D = R\$ 239.400,00 - R\$ 225.000,00$$

$$\underline{V_v = R\$ 14.400,00}$$

**(Quatorze mil e quatrocentos reais em Dezembro de 2018)**

Este perito ressalta que o valor utilizado para a constrição imobiliária refere-se ao que encontra-se averbado na matrícula do imóvel. Contudo, não consta dos Autos o valor atual de tal débito, razão esta para a utilização do valor total da constrição.

#### 7. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos realizados e a metodologia descrita anteriormente, o valor dos direitos do imóvel avaliando é de:

$$V_D = R\$ 14.400,00$$

**(Quatorze mil e quatrocentos reais)  
em Dezembro de 2018.**

A presente avaliação foi testada com relação ao atendimento dos requisitos da Norma ABNT 14653-2/2011, tendo sido obtido **Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão.**

## 8. ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente laudo em 13 (treze) folhas de papel formato A4, digitadas somente em um lado, com 3 (três) figuras e 3 (três) anexos, tudo devidamente rubricado pelo Perito que subscreve este laudo,

Requer sua juntada aos Autos para que produzam um só fim e efeito de Direito.

Neste termos,

Pede deferimento.

São Paulo, 03 de Dezembro de 2018.

**THIAGO GONZAGA EMYGDIO**

Engenheiro Civil e Ambiental

CREA nº 5063080687

## **ANEXO A – PESQUISA DE MERCADO**



| Amostra | Endereço                 | Preço          | A. Útil (m²) | Garagem Aberta (m²) | A. Equivalente (m²) | Conservação                     | Idade (anos) | Padrão IBAPE | Variação do CUB | Índice Fiscal | Foc         | Fc          | Contato  |
|---------|--------------------------|----------------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|--------------|--------------|-----------------|---------------|-------------|-------------|--|
| A1      | Avenida dos Ourives, 530 | R\$ 270.000,00 | 63,00        | 10,00               | <b>64,00</b>        | Regular                         | 21           | 1.3.3        | 1,950           | R\$ 282,00    | <b>1,00</b> | <b>1,03</b> | Revaps Serviços - (11) 4178-1108                     |
| A2      | Avenida dos Ourives, 530 | R\$ 215.000,00 | 63,00        | 10,00               | <b>64,00</b>        | Regular                         | 21           | 1.3.3        | 1,900           | R\$ 282,00    | <b>1,00</b> | <b>1,05</b> | Imobiliária Marcelo Kavaleski - (11) 2373-1546       |
| A3      | Avenida dos Ourives, 530 | R\$ 230.000,00 | 63,00        | 10,00               | <b>64,00</b>        | Regular                         | 21           | 1.3.3        | 1,980           | R\$ 282,00    | <b>1,00</b> | <b>1,01</b> | Imobiliária Nova Cursino - (11) 9-2537-5855          |
| A4      | Avenida dos Ourives, 530 | R\$ 230.000,00 | 63,00        | 10,00               | <b>64,00</b>        | Regular                         | 21           | 1.3.3        | 1,926           | R\$ 282,00    | <b>1,00</b> | <b>1,04</b> | Habiter Bem Consultoria Imobiliária - (11) 2182-4800 |
| A5      | Avenida dos Ourives, 530 | R\$ 235.000,00 | 62,00        | 10,00               | <b>63,00</b>        | Entre Regular e Reparos Simples | 21           | 1.3.3        | 1,900           | R\$ 282,00    | <b>1,04</b> | <b>1,05</b> | Vaz Fonseca Consultoria de Imóveis - (11) 4750-6662  |
| A6      | Avenida dos Ourives, 530 | R\$ 245.000,00 | 63,00        | 10,00               | <b>64,00</b>        | Regular                         | 21           | 1.3.3        | 2,000           | R\$ 282,00    | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> | Dias e Santiago - (11) 2083-2414                     |

**ANEXO B – MEMORIAL DE CÁLCULO**

## **ANEXO B1 – DESCRIÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO**

**a) Fator de Localização ou Transposição (F<sub>t</sub>):**

O Fator de Transposição é utilizado para a comparação entre o imóvel avaliando e as diferentes amostras coletadas com relação à localização. Desta maneira, devem ser consideradas características que reflitam a nobreza e potencial de valorização de cada local. Com este intuito, foram utilizados os índices fiscais da Prefeitura Municipal de São Paulo, os quais são baseados em estudos urbanísticos de potencial de valorização, para composição do valor de IPTU de cada imóvel. Por fim, este fator é calculado através da expressão a seguir:

$$F_t = \frac{V_A}{V_R}$$

Onde:

F<sub>t</sub> = Fator de Transposição;

V<sub>A</sub> = Índice fiscal do Imóvel Avaliando;

V<sub>R</sub> = Índice Fiscal do Imóvel de Referência.

**b) Fator de Área (F<sub>a</sub>):**

Adotado para homogeneizar as áreas equivalentes dos imóveis de referência com os imóveis avaliados. Seu cálculo é obtido a partir das expressões:

$$F_a = \sqrt[4]{\frac{A_r}{A_i}}$$

quando a diferença entre as áreas comparadas for inferior a 30, ou

$$F_a = \sqrt[8]{\frac{A_r}{A_i}}$$

quando a diferença entre as áreas comparadas for superior a 30%

Onde:

F<sub>a</sub> = Fator de área;

A<sub>r</sub> = Área equivalente do imóvel de referência;

A<sub>i</sub> = Área equivalente do imóvel avaliando.

**c) Fator de Obsolescência (F<sub>oc</sub>):**

É empregado para avaliar e homogeneizar os estados de conservação do imóvel avaliando e das amostras de referência. Para tanto é utilizada a combinação de duas metodologias de avaliação, o Método de Heidecke, onde são observadas as características de cada estado de conservação, bem como a depreciação de cada um destes, e o Método de Ross, o qual correlaciona a obsolescência de acordo com a idade da edificação. Da combinação destas duas metodologias anteriores obtém-se o **Método de Ross-Heidecke**, utilizado neste laudo.

O fator de obsolescência unitário é obtido através da expressão a seguir:

$$F_{ocun} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

F<sub>ocun</sub> = Fator de Obsolescência unitário;

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, conforme **Tabela 1**;

K = Fator de Ross-Heidecke tabelado, conforme **Tabela 2**.

A obtenção do Fator de Obsolescência, para cada amostra, é demonstrada a seguir.

$$F_{oc} = F_{ocunAV} \div F_{ocunAM}$$

Onde:

F<sub>ocunAV</sub> = Fator de Obsolescência Unitário do Imóvel Avaliando;

F<sub>ocunAM</sub> = Fator de Obsolescência Unitário da Amostra.

Tabela 1. Coeficiente residual do fator de obsolescência.

| CLASSE      | TIPO        | PADRÃO     | VIDA REFERENCIAL<br>- I <sub>r</sub> (anos) | VALOR RESIDUAL<br>- "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                            |

Tabela 2. Tabela de Ross-Heidecke de obsolescência.

| idade em %<br>da vida<br>referencial | 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 | 0,245 |
| 4                                    | 0,979                 | 0,976 | 0,955 | 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 | 0,879 | 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 | 0,857 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14                                   | 0,920                 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,754 | 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 | 0,821 | 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 | 0,569 | 0,403 | 0,211 |
| 26                                   | 0,836                 | 0,834 | 0,815 | 0,769 | 0,685 | 0,559 | 0,396 | 0,207 |
| 28                                   | 0,821                 | 0,818 | 0,800 | 0,754 | 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 | 0,192 |
| 36                                   | 0,755                 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,619 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 38                                   | 0,738                 | 0,735 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40                                   | 0,720                 | 0,718 | 0,702 | 0,662 | 0,590 | 0,481 | 0,341 | 0,179 |
| 42                                   | 0,702                 | 0,700 | 0,684 | 0,645 | 0,575 | 0,469 | 0,333 | 0,174 |
| 44                                   | 0,683                 | 0,681 | 0,666 | 0,628 | 0,560 | 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 | 0,518 | 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                                   | 0,520                 | 0,518 | 0,507 | 0,478 | 0,426 | 0,347 | 0,246 | 0,129 |
| 62                                   | 0,498                 | 0,496 | 0,485 | 0,458 | 0,408 | 0,333 | 0,236 | 0,123 |
| 64                                   | 0,475                 | 0,474 | 0,463 | 0,437 | 0,389 | 0,317 | 0,225 | 0,118 |
| 66                                   | 0,452                 | 0,451 | 0,441 | 0,416 | 0,370 | 0,302 | 0,214 | 0,112 |
| 68                                   | 0,429                 | 0,427 | 0,418 | 0,394 | 0,351 | 0,286 | 0,203 | 0,106 |
| 70                                   | 0,405                 | 0,404 | 0,395 | 0,372 | 0,332 | 0,271 | 0,192 | 0,100 |
| 72                                   | 0,381                 | 0,380 | 0,371 | 0,350 | 0,312 | 0,254 | 0,180 | 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 | 0,250 | 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 | 0,247 | 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                 | 0,200 | 0,195 | 0,184 | 0,164 | 0,134 | 0,095 | 0,050 |
| 88                                   | 0,173                 | 0,172 | 0,168 | 0,159 | 0,142 | 0,115 | 0,082 | 0,043 |
| 90                                   | 0,145                 | 0,145 | 0,141 | 0,133 | 0,119 | 0,097 | 0,069 | 0,036 |
| 92                                   | 0,117                 | 0,116 | 0,114 | 0,107 | 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 | 0,040 | 0,028 | 0,015 |
| 98                                   | 0,030                 | 0,030 | 0,029 | 0,027 | 0,024 | 0,020 | 0,014 | 0,007 |
| 100                                  | 0,000                 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

O detalhamento das características de cada estado de conservação, bem como as condições para seu enquadramento, podem ser conferidas na **Tabela 3** a seguir.

*Tabela 3. Padrões de conservação de imóveis e suas desvalorizações conforme Critério de Heidecke.*

| Estado da Edificação |                                       | Depreciação (%) | Características   |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------|---|
| 1                    | Novo                                  | 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  |
| 2                    | Entre Novo e Regular                  | 0,32            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão de pintura para recompor sua aparência.   |
| 3                    | 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.   |
| 4                    | Entre Regular e 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 externa e interna.  |
| 5                    | 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.  |
| 6                    | Entre reparos simples e 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. |
| 7                    | 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 elétricas e hidráulicas 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.     |
| 8                    | Entre reparos importantes e 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.   |
| 9                    | Sem valor                             | 100,00          | Edificação em estado de ruína.  |

#### d) Fator de Edificação (Fc):

Utilizado para realizar a comparação entre os diferentes tipos e padrões de acabamento entre os imóveis avaliando e de referência, bem como as benfeitorias existentes em cada um destes.

Seu cálculo é obtido na relação entre os Custos Unitários Básicos (CUB) dos padrões de acabamento do imóvel avaliando e o do imóvel de referência, conforme equação a seguir:

$$F_c = \frac{R8N_A}{R8N_R} \quad (6)$$

Onde:

Fc = Fator de Edificação;

R8N<sub>A</sub> = Intervalo de Variação do padrão de edificação do CUB, para o imóvel avaliando;

R8N<sub>R</sub> = Intervalo de Variação do padrão de edificação do CUB, para o imóvel de referência.

As descrições de cada tipo de padrão de acabamento referente ao imóvel avaliando, bem como os seus respectivos valores de CUB podem ser conferidas a seguir. No entanto, ressalta-se que os intervalos médios obtidos para o intervalo R8N são para edificações **padrão** da referida categoria. Desta maneira, a ausência de benfeitorias ou ainda uma menor qualidade de acabamento podem interferir negativamente neste intervalo, limitado pelo intervalo mínimo da categoria. Bem como a constatação de benfeitorias extras, ou ainda melhor qualidade de acabamento da edificação, podem contribuir para elevar o referido intervalo, limitado pelo intervalo máximo da categoria. Tais diferenças serão observadas durante a vistoria.

### CLASSE 1 - RESIDENCIAL

| Tipo                 | Grupo                         | Descrição   | Intervalo de Variação do Padrão R8N |        | Intervalo Médio |
|----------------------|-------------------------------|---|-------------------------------------|--------|-----------------|
|                      |                               |   | Mínimo                              | Máximo |                 |
| 1.3 -<br>Apartamento | 1.3.1-<br>Padrão<br>Econômico | <p>Edificações com dois ou mais pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com projeto arquitetônico, seja de fachada ou de funcionalidade. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento, podendo, o térreo, apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões comerciais, oficinas ou lojas. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco.</p> <p><b>Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada, normalmente sem dependências de empregada.</b></p> <p>Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e pelo emprego de poucos acabamentos, tais como:</p> <p><b>Pisos</b> - cerâmicas simples, caco de cerâmica, taco, forração ou até cimentado;</p> <p><b>Paredes</b> - pintura látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável (pintura ou azulejos comuns) nas áreas molhadas;</p> <p><b>Instalações hidráulicas</b> - sumários com número mínimo de pontos de água, banheiros dotados de peças sanitárias básicas, de modelo simples;</p> <p><b>Instalações elétricas</b> - sumárias, com poucos pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns;</p> <p><b>Esquadrias</b> - ferro, venezianas de PVC ou de alumínio do tipo econômico.</p> | 0,600                               | 1,020  | 0,810           |

| Tipo              | Grupo                  | Descrição   | Intervalo de Variação do Padrão R8N                   |   | Intervalo Médio                                       |
|-------------------|------------------------|---|---|---|---|
|                   |                        |   | Mínimo  | Máximo  |   |
| 1.3 - Apartamento | 1.3.2 - Padrão Simples | <p>Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicações de pastilhas, cerâmica ou equivalente.</p> <p><b>Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.</b></p> |   |   |   |
|                   |                        | <p>Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:</p> <p><b>Pisos</b> - cerâmica simples, vinílico, taco ou forração;</p> <p><b>Paredes</b> - pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas;</p> <p><b>Instalações hidráulicas</b> - sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria, peças sanitárias básicas, de modelo simples;</p> <p><b>Instalações elétricas</b> - sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns;</p> <p><b>Esquadrias</b> - ferro, venezianas de PVC ou de alumínio tipo comum.</p>                           | <p>1,032 sem elevador;</p> <p>1,260 com elevador.</p> | <p>1,500 sem elevador;</p> <p>1,680 com elevador.</p> | <p>1,266 sem elevador;</p> <p>1,470 com elevador.</p> |



| Tipo              | Grupo                | Descrição   | Intervalo de Variação do Padrão R8N |                     | Intervalo Médio     |
|-------------------|----------------------|---|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                   |                      |   | Mínimo                              | Máximo              |                     |
| 1.3 - Apartamento | 1.3.3 - Padrão Médio | <p>Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As Áreas comuns apresentam acabamento de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadra de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.</p> <p><b>Unidades contendo salas para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo ter uma suíte) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependência de empregada.</b></p> <p>Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:</p> <p><b>Pisos</b> - taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito;</p> <p><b>Paredes</b> - Pintura a látex sobre massa corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial;</p> <p><b>Instalações hidráulicas</b> - completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecimento individual;</p> <p><b>Instalações elétricas</b> - completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão;</p> <p><b>Esquadrias</b> - caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.</p> | 1,512 sem elevador;                 | 1,980 sem elevador; | 1,746 sem elevador; |
|                   |                      |   | 1,692 com elevador.                 | 2,160 com elevador. | 1,926 com elevador. |

| Tipo              | Grupo                   | Descrição  | Intervalo de Variação do Padrão R8N |                     | Intervalo Médio     |
|-------------------|-------------------------|--|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                   |                         |  | Mínimo                              | Máximo              |                     |
| 1.3 - Apartamento | 1.3.3 - Padrão Superior | Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter áreas de lazer (salão de festas, quadra de esportes, piscina, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica, eventualmente combinados com detalhes de granito ou material equivalente.   |                                     |                     |                     |
|                   |                         | <p><b>Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.</b></p> <p>Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:</p> <p><b>Pisos</b> - Assoalhos, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou granito;</p> <p><b>Paredes</b> - Pintura a látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica;</p> <p><b>Instalações hidráulicas</b> - completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade, aquecimento central;</p> <p><b>Instalações elétricas</b> - completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações;</p> <p><b>Esquadrias</b> - caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.</p> | 1,992 sem elevador;                 | 2,460 sem elevador; | 2,226 sem elevador; |
|                   |                         |  | 2,172 com elevador.                 | 2,640 com elevador. | 2,406 com elevador. |

| Tipo              | Grupo               | Descrição  | Intervalo de Variação do Padrão R8N |        | Intervalo Médio |
|-------------------|---------------------|--|-------------------------------------|--------|-----------------|
|                   |                     |  | Mínimo                              | Máximo |                 |
| 1.3 - Apartamento | 1.3.3 - Padrão Fino | <p>Edificação exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente composto por um único apartamento por andar, podendo ser duplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementadas com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente.</p> <p><b>Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes.</b></p> <p>Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:</p> <p><b>Pisos</b> - madeira, mármore, granito polido, cerâmica especial ou similar;</p> <p><b>Paredes</b> - pintura látex sobre massa corrida, cerâmica, epóxi, fórmica ou similar;</p> <p><b>Instalações hidráulicas</b> - completas e obedecendo a disposição especial, com peças sanitárias e metais de qualidade superior, podendo dispor de hidromassagem e aquecimento central;</p> <p><b>Instalações elétricas</b> - sistema especial de iluminação, projetado em circuitos independentes, utilizando componentes de qualidade, com pontos de tomada para usos diversos, inclusive para equipamentos eletrodomésticos, eventualmente ar-condicionado;</p> <p><b>Esquadrias</b> - madeira ou alumínio, executadas atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais.</p> | 2,652                               | 3,480  | 3,066           |

| Tipo              | Grupo               | Descrição  | Intervalo de Variação do Padrão R8N |        | Intervalo Médio |
|-------------------|---------------------|--|-------------------------------------|--------|-----------------|
|                   |                     |  | Mínimo                              | Máximo |                 |
| 1.3 - Apartamento | 1.3.6 - Padrão Luxo | <p>Edifício com linhas arquitetônicas exclusivas e estilo diferenciado, atendendo a projeto arquitetônico singular, com áreas privativas e sociais amplas e bem planejados, caracterizados pela natureza excepcionalmente nobre dos materiais e dos revestimentos utilizados. Elevadores de marca reputada, com acessos e circulação independentes para a parte social e de serviço. Saguão social amplo e pé direito elevado, dotado de materiais de acabamento e decoração esmerados e controlado com sistema de vigilância por TV. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e atendendo projeto paisagístico, em geral contendo área de lazer completa. Fachadas com tratamento arquitetônico em concreto aparente ou revestimentos com massa raspada, massa texturizada, granito ou material equivalente.</p> <p><b>Unidades amplas, normalmente uma por andar, podendo ser duplex ou triplex, com preocupação especialmente voltada na disposição dos ambientes caracterizada pela circulação diferenciada nas áreas sociais, íntima e de serviço. Contendo salas para diversos ambientes (estar, jantar, íntima, lareira, almoço, biblioteca), pelo menos quatro suítes, com closet, sendo uma máster, cozinha, despensa e área de serviço com instalações completas para empregados, além de varandas nas quais podem estar incluídas churrasqueiras e piscinas privativas. Normalmente quatro ou mais vagas de estacionamento por unidade, além de outras para visitantes.</b></p> <p>Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada das instalações e dos materiais de acabamento empregados, geralmente personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.</p> | 3,49 ou maior                       |        | -               |

**ANEXO B2 – HOMOGENEIZAÇÃO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO DAS AMOSTRAS**

## HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Após o cálculo de cada fator de comparação das amostras deve ser realizada a homogeneização destas, de modo a se obter dados finais que reflitam o cenário do imóvel avaliando.

Desta maneira, o cálculo do valor homogeneizado das amostras, de acordo com IBAPE (2011), é realizado através da expressão a seguir.

$$V_h = V_o \times [1 + (F_t - 1) + (F_a - 1) + \dots + (F_n - 1)]$$

Onde:

$V_h$  = Valor homogeneizado da amostra;

$V_o$  = Valor inicial coletado da amostra;

$F_n$  = Fatores diversos utilizados na homogeneização (transposição, área, testada, etc.).

## TRATAMENTO ESTATÍSTICO DAS AMOSTRAS

Após a homogeneização, os valores obtidos das amostras devem ser testados para ver se encontram-se inseridos em intervalo estatístico válido, sendo que este é definido através do método de Chauvenet, conforme expressões a seguir.

$$I_{max} = (A_{max} - X) \div S$$

E

$$I_{min} = (X - A_{min}) \div S$$

Onde:

$I_{max}$  = Valor máximo do intervalo de confiança;

$I_{min}$  = Valor mínimo do intervalo de confiança;

$X$  = Média aritmética dos valores homogeneizados das amostras;

$S$  = Desvio padrão das amostras.

Os valores  $I_{max}$  e  $I_{min}$  são comparados a um valor crítico de Chauvenet tabelado, sendo que, se houverem amostras que apresentem valores discrepantes a este coeficiente crítico, esta deverá ser excluída.

## DEFINIÇÃO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Após a validação estatística das amostras, ao constatar-se que todas as amostras são pertinentes, deve-se realizar a definição do intervalo de confiança do valor unitário básico, sendo que esta é obtida através da expressão a seguir.

$$\begin{matrix} \max \\ \min \end{matrix} A = \bar{A} \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{A}$  = Média Aritmética dos valores obtidos;

S = Desvio padrão obtido;

n = Quantidade de amostras utilizadas, após validação das amostras;

$t_c$  = valores percentis para distribuição “t” de **Student**, com **n** amostras e **n-1** graus de liberdade e confiança de 80% (valor tabelado).

Sendo que o **Valor Unitário Básico (Vub)** deve estar contido dentro do intervalo de confiança calculado, podendo ser adotado a estimativa de tendência central deste.

O valor do imóvel avaliando será obtido através da seguinte expressão:

$$V_v = V_{ub} \times A_{eq}$$

Onde

$V_v$  = Valor de mercado do imóvel avaliando (R\$);

$V_{ub}$  = Valor unitário básico de venda obtido no tratamento estatístico (R\$ / m<sup>2</sup>);

$A_{eq}$  = Área equivalente do imóvel avaliando (m<sup>2</sup>).

**ANEXO B3 – VALIDAÇÃO PELA NORMA ABNT 14653-2/2011**

As tabelas, exibidas a seguir, contém, respectivamente, as informações relativas ao grau de precisão e de fundamentação do presente laudo de acordo com a Norma ABNT 14653-2/2011:

Tabela 4. Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores

| Descrição  | Grau   |       |        |
|--|--------|-------|--------|
|  | III    | II    | I      |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | < 30 % | < 40% | < 50 % |

O intervalo de confiança é obtido através das expressões:

$$P = \frac{A_{max} - \bar{M}}{\bar{M}} \times 100 \tag{9}$$

Onde:

P = Porcentagem de confiança do intervalo;

A<sub>max</sub> = Limite superior do intervalo de confiança;

$\bar{M}$  = Estimativa de tendência central do intervalo de confiança.

Os requisitos a serem cumpridos para determinação do grau de fundamentação do laudo encontram-se exibidos na tabela a seguir.

Tabela 5. Grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

| Item | Descrição  | Grau   |   |   |
|------|--|--|---|---|
|      |  | III  | II  | I   |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                             | Completa quanto a todos os fatores analisados  | <b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>                                   | Adoção de situação paradigma  |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 12   | 5   | 3   |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                             | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | <b>Apresentação das informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b> | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4    | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores      | <b>0,80 a 1,25</b>   | 0,50 a 2,00   | 0,40 a 2,50   |

## ANEXO B4 – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

## CÁLCULOS AVALIATIVOS

### HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Quadro matriz de homogeneização dos dados.

| Homogeneização dos Dados |                          |                    |      |      |      |      |                          |                               |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------|------|------|------|--------------------------|-------------------------------|
| Amostra (Ai)             | Valor inicial - R\$ (Vi) | Matriz dos Fatores |      |      |      |      | Valor Homogeneizado (Vh) | Dados Finais ÷ Dados Iniciais |
|                          |                          | Ft                 | Fa   | Fo   | Fc   | Foc  |                          |                               |
| A1                       | 4218,75                  | 1,00               | 1,01 | 1,00 | 1,03 | 1,00 | 4387,50                  | 1,040                         |
| A2                       | 3359,38                  | 1,00               | 1,01 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 3560,94                  | 1,060                         |
| A3                       | 3593,75                  | 1,00               | 1,01 | 1,00 | 1,01 | 1,00 | 3665,63                  | 1,020                         |
| A4                       | 3593,75                  | 1,00               | 1,01 | 1,00 | 1,04 | 1,00 | 3773,44                  | 1,050                         |
| A5                       | 3730,16                  | 1,00               | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,04 | 4065,87                  | 1,090                         |
| A6                       | 3828,13                  | 1,00               | 1,01 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3866,41                  | 1,010                         |

Onde

$$\text{Valor homogeneizado} = \text{Valor inicial} \times [1 + (F_t - 1) + (F_a - 1) + \dots + (F_n - 1)]$$

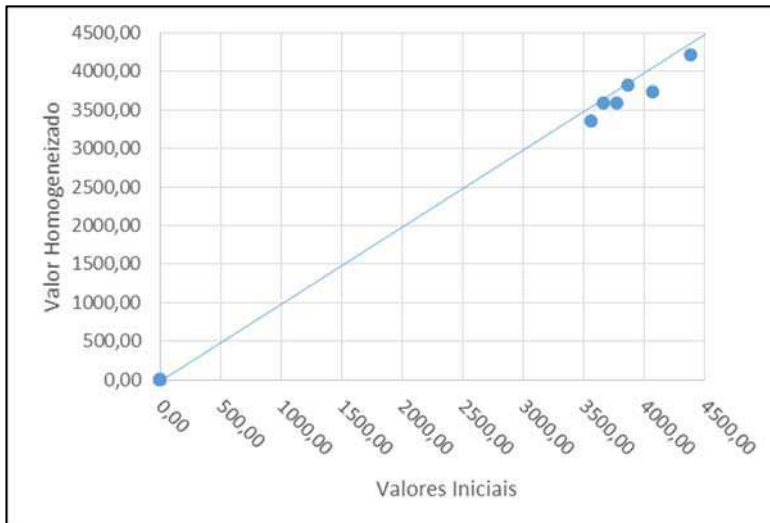
F<sub>t</sub> = Fator de Transposição

F<sub>a</sub> = Fator de área

F<sub>oc</sub> = Fator de obsolescência

F<sub>c</sub> = Fator de Edificação

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



| <b>Memorial de Cálculo - Método Comparativo de Dados de Mercado</b>                      |  |                |                    |                             |                                  |
|--|--|----------------|--------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| <b>1 - INFORMAÇÕES DO PROCESSO</b>   |  |                |                    |                             |                                  |
| Processo:  | 0000787-93.2018.8.26.0003                      |                |                    |                             |                                  |
| Vara:  | 6ª Vara Cível                                  |                |                    |                             |                                  |
| Fórum:   | Fórum Regional III - Jabaquara                 |                |                    |                             |                                  |
| <b>2 - INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO</b>   |  |                |                    |                             |                                  |
| Logradouro:  | Avenida dos Ourives, 530 - Apto. 81 - Bloco 07 |                |                    |                             |                                  |
| Bairro:  | Parque Bristol                                 | Cidade:        | São Paulo          | Estado:                     | São Paulo                        |
| <b>3 - TRATAMENTO ESTATÍSTICO</b>  |  |                |                    |                             |                                  |
| Número de amostras de referência:  |  |                |                    |                             | 6                                |
| Média Aritmética dos valores homogeneizados (R\$/m²):                                    |  |                |                    |                             | 3886,63                          |
| Desvio Padrão (R\$/m²):  |  |                |                    |                             | 300,38                           |
| Variância (R\$/m²) ^ 2 :   |  |                |                    |                             | 90226,71                         |
| Valor Máximo Homogeneizado (R\$/m²):   |  |                |                    | A1                          | 4387,50                          |
| Valor Mínimo Homogeneizado (R\$/m²):   |  |                |                    | A2                          | 3560,94                          |
| <b>4 - SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DE "CHAUVENET"</b>                          |  |                |                    |                             |                                  |
| D/S crítico para o número de amostras de referência (tabelado):                          |  | 1,73           |                    |                             |                                  |
| Teste para Valor Mínimo: (Média - Valor Mínimo) / Desvio Padrão                          |  | 1,08           | Amostra Pertinente |                             |                                  |
| Teste para Valor Máximo: (Valor Máximo - Média) / Desvio Padrão                          |  | 1,67           | Amostra Pertinente |                             |                                  |
| <b>CONCLUSÃO: TODAS AS AMOSTRAS SÃO PERTINENTES</b>                                      |  |                |                    |                             |                                  |
| <b>5 - DETERMINAÇÃO DE INTERVALO DE CONFIANÇA ATRAVÉS DO MÉTODO "t" de STUDENT</b>       |  |                |                    |                             |                                  |
| Nível de Confiança:  |  |                |                    |                             | 80%                              |
| Valor de "t" de STUDENT para o número de amostras de referência:                         |  |                |                    |                             | 1,44                             |
| Limite Inferior do Intervalo de Confiança (Amin) (R\$/m²):                               |  |                |                    |                             | 3710,05                          |
| Limite Superior do Intervalo de Confiança (Amax) (R\$/m²):                               |  |                |                    |                             | 4063,22                          |
| Estimativa de Tendência Central:   |  |                |                    |                             | 3886,63                          |
| Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em relação à Estimativa de Tendência Central: |  |                |                    |                             | 4,54%                            |
| <b>Grau de Fundamentação do Laudo (ABNT NBR 14653-2/2011):</b>                           |  |                |                    | <b>Grau II</b>              |                                  |
| <b>Grau de Precisão do Laudo (ABNT NBR 14653-2/2011):</b>                                |  |                |                    | <b>Grau III de Precisão</b> |                                  |
| <b>6 - DIVISÃO EM CLASSES E OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO</b>                               |  |                |                    |                             |                                  |
| Amplitude do Intervalo de Confiança (Limite Superior - Limite Inferior) (R\$/m²):        |  |                |                    |                             | 353,17                           |
| Número de Classes de Divisão:  |  |                |                    |                             | 3                                |
| Amplitude de cada Classe (R\$/m²):   |  |                |                    |                             | 117,72                           |
| Primeira Classe:   | de   | <b>3710,05</b> | até                | <b>3827,77</b>              | Amostras no Intervalo (Pesos): 1 |
| Segunda Classe:  | de   | <b>3827,77</b> | até                | <b>3945,49</b>              | Amostras no Intervalo (Pesos): 1 |
| Terceira Classe:   | de   | <b>3945,49</b> | até                | <b>4063,22</b>              | Amostras no Intervalo (Pesos): 0 |
| Soma dos Pesos:  |  |                |                    |                             | 2                                |
| Soma dos Valores Ponderados (R\$/m²):  |  |                |                    |                             | 7639,85                          |
| <b>Valor Unitário Básico (Soma dos Valores Ponderados / Soma dos Pesos) (R\$/m²):</b>    |  |                |                    |                             | <b>3819,93</b>                   |
| <b>7 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO</b>  |  |                |                    |                             |                                  |
| Área Equivalente do imóvel avaliando (m²):   |  |                |                    |                             | <b>62,65</b>                     |
| <b>VALOR DE MERCADO (Valor Unitário Básico x Área Equivalente) (R\$):</b>                |  |                |                    |                             | <b>R\$ 239.318,61</b>            |

## ANEXO C – CARACTERÍSTICAS DE ZONEAMENTO

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

| 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 |
|                              | ZEIS           | ZMISa                         | NA          | 1               | 1                               | 0,70  | 0,50                               | 15                      | 5   | NA  | 3 (j)  | NA |
|                              |                | 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 |
|                              | ZDE            | ZEIS-4                        | NA          | 1               | 2 (h)                           | 0,70  | 0,50                               | NA                      | 5   | NA  | 3 (j)  | NA |
|                              |                | 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 |
|                              |                | ZDE-2                         | 0,5         | 1               | 2                               | 0,70  | 0,50                               | 28                      | 5   | 3   | 3  | NA |
|                              | ZPI            | ZPI-1                         | 0,5         | 1               | 1,5                             | 0,70  | 0,70                               | 28                      | 5   | 3   | 3  | NA |
|                              |                | ZPI-2                         | NA          | 1               | 1,5                             | 0,50  | 0,30                               | 28                      | 5   | 3   | 3  | NA |
| PRESERVAÇÃO                  | ZPR            | 0,05                          | 1           | 1               | 0,50                            | 0,50  | 10                                 | 5                       | NA  | 3   | NA   |    |
|                              | 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   |    |

**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 receber 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 receber 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.