

JJ.950

55

1 de 1

...o fator K de conversão corresponde a:

$$\text{Fator K de Conversão} = \text{Valor/m}^2 \text{ em Fev07} / R_eN \text{ de Fev07}$$

...substituindo o numerador, tem-se:

$$\text{Fator K de conversão} = [(\text{coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão}) \times$$

$$\text{Valor/m}^2 \text{ em Fev07}] / R_eN \text{ de Fev07}$$

$$\text{Fator K de conversão} = [(\text{coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão} \times$$

$$1.369,779/168/R\$695,02)]$$

Fator K de conversão = 1,3953

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

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

Considerado o padrão construtivo: APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO, COM ELEVADOR, considerado o intervalo mínimo do "Valores de Edificações", publicado e atualizado em nov/06,

...valor unitário do padrão construtivo, extraído do "Valores de Edificações", atualizado em nov/06 = 1,213 x R\$82N

Aplicando-se o fator de conversão K, acima calculado, tem-se o novo coeficiente do padrão construtivo, vinculado ao R_eN, sendo: 1,213 x 1,3953 = 1,692 x R8N

Portanto, o novo valor unitário para esse padrão exemplificado, em reais, base fev/07, seria 1,692 x R8N = 1,692 x R\$695,02 = R\$ 1.175,97.

3 *PPS*

109

11.951 955

TABELA DE COEFICIENTES – base R₈N

Esta tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS NOVOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₈N do CON/SP.
TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

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

SCALA
PLICA

MPO

SO

SO -
SO -

ppp

11.951 755

Valores de Edificações

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

TIPO	PADRÃO	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
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
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
COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
	3.1.2- Padrão Médio	20	10
	3.1.3- Padrão Superior	30	10

CALA
LICA

PPS

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heideck - K

Estado em % de Vida Antecipada	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

ps



Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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.

PPB

11 954

755

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
C.R.C.A. 0601106170
Engenheira Civil

CALA
PLICA

ANEXO 5

Cópia de 05 Plantas

MPO

SO

SO - 4

SO - 4

RRS

114

22.955

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO	FOLHA Nº 01/05	PROC. Nº FLS Nº ASS:
-----------------------	-------------------	----------------------------

TÍTULO: SUBSTITUIÇÃO DE PLANTA DE CONSERVAÇÃO E CONSTRUÇÃO ANISTIA LM-4803/99 ART.-51

USO: GALPÃO INDUSTRIAL P/ IND. EMBALAGENS
 LOCAL: VIA ANCHIETA KM 22 - QUADRA 054 SÃO BERNARDO DO CAMPO
 PROPRIETÁRIO: SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA

ESCALA: 5/ ESCALA

SITUAÇÃO SEM ESCALA NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DE PREFEITURA NO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

VIDE ACIMA

PROPRIETÁRIO

PROPRIETÁRIO

ÁREAS	
TERRENO	60.604,16m ²
APROVADO	22.657,74m ²
A CONSERVAR	1.060,93m ²
A CONSERVAR ART.51	19,50m ²
A DEMOLIR	-96,82m ²
TOTAL	23.641,35m ²

RESP. PELA OBRA E AUTOR DO PROJETO
 NOME: MARCIO DIAS SOLER
 END: R. MAL. BADOGLIO, 224 - S.B. DO CAMPO
 CREA: 159.706/D ART: 0530688
 RFM SEC: 2588

APROVADO A CONSTRUIR 975,24m²

Nº PREDIAL

LARG. PASSEIO

SECRETARIA DE OBRAS SO
 P. M. S. B. C.

APROVADO



DEPT.º DE OBRAS PARTICULARES SO-4
 DIV. DE APROV. DE PROJ. DE GEN.º 1-27 SO-4

LEGENDA

EXISTENTE (AZUL)	
PROC. VIDE TABELA	
CONSTRUIR (VERMELHO)	
CONSERVAR (PRETO)	
DEMOLIR (AMARELO)	
ART. 51 (PRETO)	

ALVARA Nº 2160/2000
 EXPEDIDO EM: 07/11/03

INSC. IMOBILIARIA
 002 054 013 000

ASS: Luis Ferreira Lopes
 Agente de Obras Particulares
 Matr. 26482-7

JHR00/19/03
 07/11/03

115

da
to
Folha de
dos
Jrbinatti de
ALLES
Assunção
Campo/SP
mentoPrazo
/2018 1

11/04/2

11.956

PLANTA DO PAVTO INFERIOR
PREDIO 01

FOLHA N°
02/05

PROC. N°
FLS N°
ASS:

TITULO: SUBSTITUIÇÃO DE PLANTA DE CONSERVAÇÃO
E CONSTRUÇÃO ANISTIA LM-4803/99 ART.-51

USO: GALPÃO INDUSTRIAL P/ IND. EMBALAGENS

LOCAL: VIA ANCHIETA KM 22 - QUADRA 054
SÃO BERNARDO DO CAMPO

PROPRIETÁRIO: SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA

ESCALA: 1:200

SITUAÇÃO SEM ESCALA
NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA
NO RECONHECIMENTO POR PARTE DE PREFEITURA
NO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

VIDE FL 01/05

PROPRIETÁRIO

ÁREAS (EM M²)

VIDE QUADRO
FL 01/05

PROPRIETÁRIO

RESP. PELA OBRA E AUTOR DO PROJETO
NOME: MARCIO DIAS SOLER
END: R. MAL. BADOGLIO, 224 - S.B. DO CAMPO
CREA: 159.706/D ART: 0530688
RPM SBC: 2558

N° PREDIAL

LARG. PASSEIO

SECRETARIA DE OBRAS SO
P. M. S. B. C.

LEGENDA

- EXISTENTE (AZUL)
- PROC. VIDE TABELA
- CONSTRUIR (VERMELHO)
- CONSERVAR (PRETO)
- DEMOLIR (AMARELO)
- ART. 51 (PRETO)

APROVADO



DEPT.º DE OBRAS PARTICULARES SO - 4
DIV. DE APROV. DE PROJ. DE OBRAS PART. SO - 41

INSC. IMOBILIARIA

002 054 013 000

ALVARA N° 2160/2000

EXPEDIDO EM: 07/11/00

ASS:

Luis Fernando de A. Lopes
Agente de Obras Particulares
Matr. 26482 - 7

JHR00/19/03

11958

PLANTA DE CORTES E FACHADAS
PREDIO 01-17

FOLHA N°
03/05

PROC. N°
FLS N°
ASS:

TÍTULO: SUBSTITUIÇÃO DE PLANTA DE CONSERVAÇÃO
E CONSTRUÇÃO ANISTIA LM-4803/99 ART.-51

USO: GALPÃO INDUSTRIAL P/ IND. EMBALAGENS

LOCAL: VIA ANCHIETA KM 22 - QUADRA 054
SÃO BERNARDO DO CAMPO

PROPRIETÁRIO: SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA

ESCALA: 1:200

SITUAÇÃO SEM ESCALA
NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA
NO RECONHECIMENTO POR PARTE DE PREFEITURA
NO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

VIDE FL 01/05

PROPRIETÁRIO

ÁREAS (EM M²)

VIDE QUADRO
FL 01/05

PROPRIETÁRIO

RESP. PELA OBRA E AUTOR DO PROJETO
NOME: MARCIO DIAS SOLER
END: R. MAL. BADOGLIO, 224 - S.B. DO CAMPO
CREA: 159.706/D ART: 0530688
RPM SBC: 2588

AL

LARG. PASSEIO

SECRETARIA DE OBRAS SO
P. M. S. B. C.

APROVADO



DEPT.º DE OBRAS PARTICULARES SO - 4
DIV. DE APROV. DE PROJ. DE OBRAS PART. SO - 41

- LEGENDA
- EXISTENTE (AZUL)
 - PROC. VIDE TABELA
 - CONSTRUIR (VERMELHO)
 - CONSERVAR (PRETO)
 - DEMOLIR (AMARELO)
 - ART. 51 (PRETO)

ALVARA N° 21602002

EXPEDIDO EM:

INSC. IMOBILIARIA
002 054 013 000

ASS: Luís Fernando de A. Lopes
Agente de Obras Particulares
Matr. 26482 - 7

IHR00/19/03

a Bento da
Plantão
04/2018
ardando
nprimen
ndado - Folha de
sto
stino
e Mandados
sarecida Urbinatti de
e Justiça
MPOS SALLES

1.500 - Assunção
nardo do Campo/SP

Vencimento Prazo
11/04/2018 1

va

11 958

PLANTA DE CORTES E FACHADAS PREDIOS:02-03-06-07-08-13-14-15	FOLHA N° 04/05	PROC. N° FLS N° ASS:
--	-------------------	----------------------------

TÍTULO: SUBSTITUIÇÃO DE PLANTA DE CONSERVAÇÃO E CONSTRUÇÃO ANISTIA LM-4803/99 ART.-51

USO: GALPÃO INDUSTRIAL P/ IND. EMBALAGENS

LOCAL: VIA ANCHIETA KM 22 - QUADRA 054 SÃO BERNARDO DO CAMPO

PROPRIETÁRIO: SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA

ESCALA: 1:200

COPIA SEM ESCALA
SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DE PREFEITURA NO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

VIDE FL 01/05

PROPRIETÁRIO

ÁREAS (EM M²)

VIDE QUADRO
FL 01/05

PROPRIETÁRIO

RESP. PELA OBRA E AUTOR DO PROJETO
NOME: MARCIO DIAS SOLER
END: R. MAL. BADOGLIO, 224 - S.B. DO CAMPO
CREA: 159.706/D ART: 0530688
RPM SBC: 2588

LARG. PASSEIO

SECRETARIA DE OBRAS SO

LEGENDA

- EXISTENTE (AZUL)
- PROC. VIDE TABELA
- CONSTRUIR (VERMELHO)
- CONSERVAR (PRETO)
- DEMOLIR (AMARELO)
- ART. 51 (PRETO)

APRO

DEPT. DE O
DIV. DE APROV

ALVARA N°
EXPEDIDO

INSC. IMOBILIARIA			
002	054	013	000

ASS: LUI

ra Bento da
a
a Plantão

/04/2018
guardando
umprimento
tandado - Folha de
rosto

Destino
de Mandados
Aparecida Urbinatti
de Justiça
CAMPOS SALLES
PI

21.500 - Assun
ernardo do Cam

Venciment
11/04/201

va

15
ORIO