

EXMO. SR. DR. JUIZ DA SEGUNDA VARA CÍVEL
COMARCA DE BAURU – ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 1011667-25.2015

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS, engenheiro civil, perito nomeado e compromissado, nos autos de ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL _ CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO que **BURLE MARX RESIDENCE** move contra **MARCELLUS MARCUS SOARES BERRO**, vem mui respeitosamente, apresentar, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Bauru, 16 de setembro de 2019.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engº Civil - CREA 0600574853

1. OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo determinar O JUSTO VALOR DE MERCADO de um apartamento residencial e uma vaga de garagem, localizado à Rua Engº Alpheu José Ribas Sampaio, nº 2-150, apartamento 22, no Condomínio Edifício Burle Marx Residence, na cidade de Bauru, Estado de São Paulo.

2. VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$330.000,00 (trezentos e trinta mil reais)

3. METODOLOGIA

3.1 De acordo com a norma brasileira NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE /SP – 2005, adotaremos o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, e usaremos fatores de homogeneização para reduzir ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, época de transação ou de oferta, estado de conservação, etc. com as ofertas comparadas.

4. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

4.1 O presente laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

4.2 Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;

4.3 O avaliador inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;

4.4 A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de qualquer ônus ou gravame.

5. DATA DA VISTORIA = 27 de agosto de 2019

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 Do logradouro

O logradouro onde se situa o imóvel avaliando, é uma rua de movimento moderado de veículos, situada num bairro misto de comercial e residencial, perto da Avenida Nações Unidas e do Bauru Shopping, uma das principais avenidas de Bauru, com intenso movimento comercial. É dotado de toda infraestrutura urbana, pavimentada e servido por coletivos.

6.2 Do imóvel

O imóvel residencial está situado em condomínio residencial, um prédio de apartamentos residenciais com 4 apartamentos por andar, com uma entrada principal e uma vaga de veículo coberta.

O apartamento tem dois dormitórios, sala de estar/jantar conjugadas, cozinha, área de serviço, circulação, varanda gourmet e banheiro social. Os pisos são todos de cerâmica esmaltada. As paredes do banheiro e cozinha são revestidas com azulejos até o teto. As esquadrias são de alumínio e as portas internas são de madeira pintadas.

6.3 Quadro de áreas

O apartamento tem 112,2621 m² de área total, e uma área privativa de 78,8425 sendo 64,6381m² de área privativa e 14,2044 m² referente a vaga de garage. Tem ainda 33,4196m² de área de uso comum. Tem uma fração ideal do terreno de 1,5954 % correspondendo a 20,8199 metros quadrados de área.

6.4 Relatório Fotográfico no local



Foto 01. Vista geral da entrada do Condomínio.



Foto 02. Vista da entrada

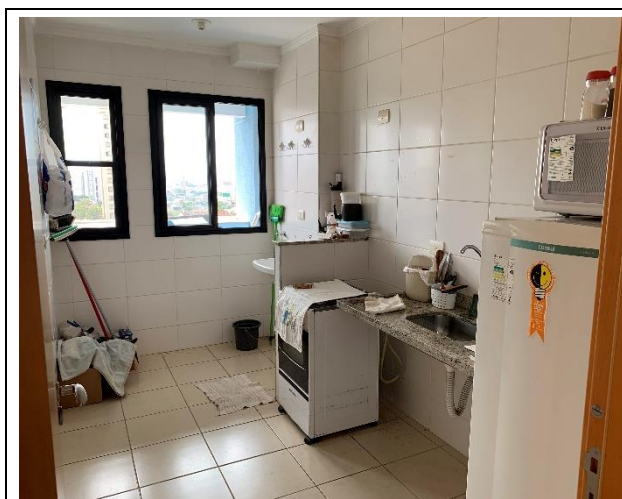


Foto 03. Vista da cozinha / lavanderia.



Foto 04. Vista do banheiro social.



Foto 05. Vista da varanda gourmet

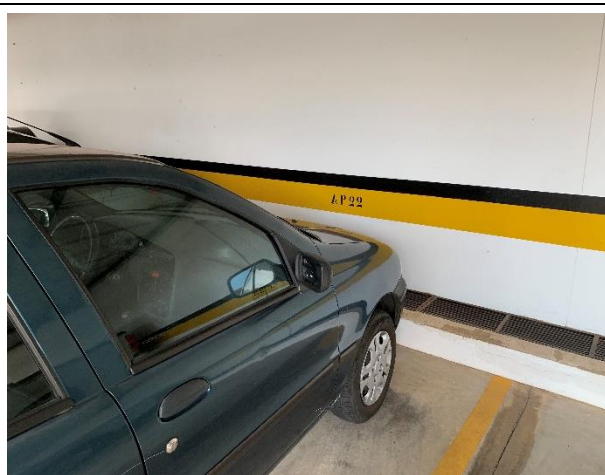


Foto 06. Vista da vaga de garagem



Foto 07. Vista da área de garagens

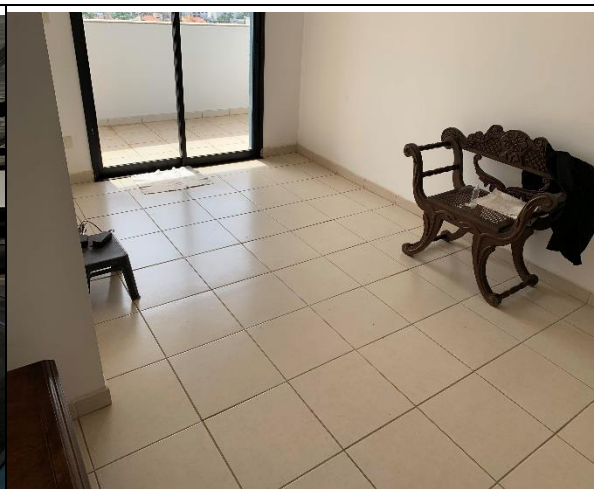


Foto 08. Vista da sala de visitas

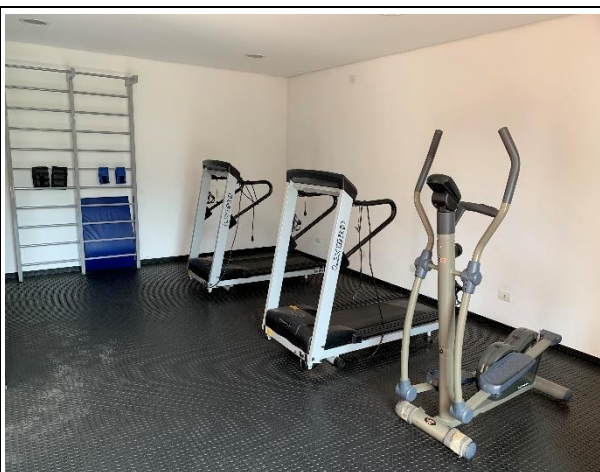


Foto 09. Detalhe da academia de ginástica



Foto 10. Vista da área de churrasqueira comum

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

De acordo com a norma NBR-14563-2, na avaliação de imóveis urbanos, foram utilizados os métodos de reprodução do imóvel e o comparativo direto, que implica em comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares por tratamento técnico de seus atributos. Este método presta-se, sobretudo à avaliação de unidades padronizadas, casos de apartamentos e escritórios. Admite-se neste caso que os apartamentos pesquisados estão situados no mesmo local do avaliando inclusive no mesmo condomínio e não há diferença de rentabilidade entre as unidades e que as construções analisadas ocupam adequadamente a área do terreno e são do mesmo tamanho em área real de uso privativo, que foi adotada neste trabalho e ajustando as diferenças de qualidade de acabamento e de estado de conservação.

O perito realizou pesquisa em imobiliárias tradicionais da cidade de Bauru, em ofertas de venda e/ou vendas efetuadas.

7.1.TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$VT = S \times Vu \times Cf \times Cp \times Ce$, onde:

VT = Valor do Terreno

S = Área do terreno

Vu= Valor unitário pesquisado, conforme anexo

Cf= Coeficiente de frente

Cp= Coeficiente de profundidade

Ce= Coeficiente de esquina

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$VT = A \times PUTP \times Ff \times Fp$

VT = Valor do Terreno

A = Área do terreno

Vu = Valor unitário de Terreno Pesquisado, sendo considerado o valor médio dos valores (pesquisa entre corretores)

Grupo I – 3ª Zona – Residencial horizontal Alto

Frente de referência = Fr= 15,00m

Profundidade mínima/máxima = 40,00 / 60,00 m

0,15

Ff = Fator de frente ou testada = $(Fé/Fr) = (30,00/15,00) = 1,10$

(limitada ao dobro da testada de referência= $2 \times 15 = 30$)

0,50

Fp = Fator de profundidade = $(Pe / Pmi) = 1,00$

(a profundidade equivalente estão dentro do intervalo de 30 a 60 m recomendadas para a 3ª zona considerada)

A =Área do terreno= 20,8199 m² (fração ideal do terreno relativo ao apartamento)

PUTP = Preço Unitário de Terreno Pesquisado=R\$2.000,00

VT = $20,8199 \times R\$ 2.500,00 \times 1,10 \times 1,00 =$

VT = R\$ 52.049,00

7.2. BENFEITORIAS

Características construtivas APARTAMENTO

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se NA CLASSE 3. – GRUPO 1.3.3. – APARTAMENTO – Padrão Alto com elevador, conforme tabela do IBAPE, 2,406 x RN-8, com base na tabela do SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, mês de referência de Agosto/2019, que é de R\$1.428,49/m².

Portanto, estes preços acima referem-se a construções novas, razão pelo qual foi necessário aplicar sobre os mesmos, um coeficiente de depreciação correspondente à idade aparente da construção

Fd = Fator de depreciação das construções em função da idade e do uso do usando a formula de ROSS - HEIDECHE, tabela 1 e 2

n = 10 anos (idade aparente)

Estado de conservação fator e = reparos simples.

Fd = $R + K \times (1 - R)$ onde

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1, sendo idade real em % de vida = 10 anos / 60 anos (vida útil previsível) = 10/60 = 0,17

K = coeficiente de Ross – Heidecke, encontrado na tabela 2,

Fd = $0,20 + 0,884 \times (1 - 0,20)$

Fd = 0,907

Construção:

O apartamento tem 112,2621 m² de área total, sendo 64,6381m² de área privativa e 47,624 de área de uso comum.

Custo de reprodução RESIDENCIAL-APARTAMENTO = 2,406 x R\$ 1.428,49 = R\$3.436,94

VC = $\{Au \times Vu \times D\} + \{Ac \times Vu \times D \times 0,70\}$, onde:

Au = Área útil do apartamento

Vu = Valor do metro quadrado unitário adotado

D = Fator de depreciação

Ac = Área comum do apartamento

0,70 = Depreciação de 70% do valor do metro quadrado de área útil para área comum

Portanto:

VC = $\{64,6381 \text{ m}^2 \times \text{R\$}3.436,94 \times 0,907\} + \{33,4196 \times \text{R\$}3.436,94 \times 0,907 \times 0,70\} =$

VC = R\$ 201.496,00 + R\$ 72.925,00 = R\$ 274.421,00,

O valor do imóvel, se compõem de duas partes, sendo uma relativa ao terreno e outra a benfeitoria realizada sobre o terreno.

Valor da avaliação do terreno e da construção

VA = VT + VC =

Onde:

VT = Valor do Terreno VC = Valor da Construção

Portanto:

VA = R\$ 52.049,00+ R\$274.421,00=

VA = R\$ 326.470,00, arredondando-se para R\$330.000,00

VA =R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais)

9. CONCLUSÃO :

Pelo método direto comparativo de dados de mercado para o terreno e pelo método de custo de reprodução para a construção, obteve-se um valor de **R\$330.000,00** portanto, analisando o mercado imobiliário local, concluímos que o imóvel em questão está avaliado em **R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais)**.

10. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mando imprimir o presente **LAUDO** que se compõe de 7(sete) folhas, mais os anexos, impressas por computador, de um só lado, vindo as demais rubricadas e esta datada e assinada pelo perito.

Bauru, 16 de setembro de 2019.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS

Engenheiro Civil - CREA 0600574853

Anexos:

- 01 – Boletim Econômico – agosto de 2019 – Sinduscon/SP.
- 02 - Tabela Hoss – Heidecke – Fator K
- 03 - Tabela 01 – Vida útil e valor residual.
- 04 - Tabela de coeficientes – Base R₈N.

ANEXO 01 – Boletim Econômico – Agosto de 2019 – Sinduscon/SP.

Setor de Economia



Boletim Econômico - Agosto de 2019

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
ago/18	196,53	0,32	2,76	3,55	237,96	0,00	1,70	2,10	149,93	0,90	4,70	6,26	236,34	0,00	1,94	1,94
set/18	196,48	-0,03	2,73	3,25	237,96	0,00	1,70	1,69	149,89	-0,03	4,67	6,20	234,98	-0,57	1,36	1,36
out/18	196,77	0,15	2,89	3,21	237,96	0,00	1,70	1,69	150,51	0,41	5,10	6,06	234,98	0,00	1,36	1,36
nov/18	197,32	0,28	3,18	3,46	237,96	0,00	1,70	1,77	151,69	0,78	5,93	6,63	234,98	0,00	1,36	1,36
dez/18	197,48	0,08	3,26	3,26	237,96	0,00	1,70	1,70	152,02	0,22	6,16	6,16	234,98	0,00	1,36	1,36
jan/19	198,55	0,54	0,54	3,41	239,58	0,68	0,68	2,00	152,57	0,36	0,36	6,07	234,98	0,00	0,00	1,36
fev/19	199,12	0,28	0,83	3,41	239,58	0,00	0,68	2,00	153,77	0,79	1,15	6,05	234,98	0,00	0,00	1,36
mar/19	199,44	0,16	0,99	3,60	239,58	0,00	0,68	1,97	154,46	0,45	1,60	6,63	234,98	0,00	0,00	1,36
abr/19	199,87	0,22	1,21	3,59	239,58	0,00	0,68	1,97	155,38	0,60	2,21	6,59	234,98	0,00	0,00	1,36
mai/19	200,00	0,06	1,28	3,09	239,58	0,00	0,68	1,40	155,65	0,17	2,38	6,22	234,98	0,00	0,00	0,72
jun/19	203,61	1,81	3,11	4,29	246,33	2,82	3,52	3,64	155,77	0,08	2,46	5,61	240,94	2,54	2,54	2,04
jul/19	205,39	0,87	4,01	4,84	248,92	1,05	4,61	4,61	156,73	0,62	3,10	5,48	241,76	0,34	2,88	2,29
ago/19	205,53	0,07	4,08	4,58	248,92	0,00	4,61	4,61	157,03	0,19	3,29	4,74	241,76	0,00	2,88	2,29

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2019

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	870,82	60,96
Material	513,09	35,92
Despesas Administrativas	44,58	3,12
Total	1.428,49	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,75%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2019 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.404,12	0,09	R-1	1.742,07	0,06	R-1	2.080,94	0,06
PP-4	1.276,61	0,11	PP-4	1.635,27	0,07	R-8	1.667,80	0,08
R-8	1.216,17	0,10	R-8	1.428,49	0,07	R-16	1.801,58	0,10
PIS	950,01	0,06	R-16	1.384,26	0,08			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2019 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.649,02	0,08	CAL-8	1.744,28	0,10
CSL-8	1.428,85	0,08	CSL-8	1.537,35	0,10
CSL-16	1.901,87	0,08	CSL-16	2.044,01	0,10
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
RP1Q	1.547,67	0,03			
GI	804,82	0,02			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

ANEXO 02 - Tabela Hoss – Heidecke – Fator K

IR em % da VU	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

a) Novo

b) Entre novo e regular

c) Regular

d) Entre regular e reparos simples

e) Reparos simples

f) Entre reparos simples e importantes

g) Reparos importantes

h) Entre reparos importantes e s/valor

ANEXO 03 - Tabela 01 – Vida útil e valor residual.

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

ANEXO 04 - Tabela de coeficientes – Base R₈N.



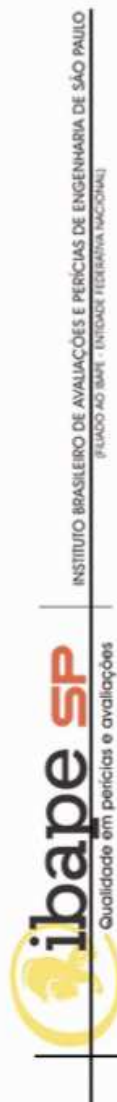
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₈N (Válida a partir de 01 de março de 2007)

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- 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	1,032	1,266	1,500
		Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	1,512	1,746	1,980
		Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	1,882	2,226	2,460
		Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	0,972	1,206	1,440
		Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	1,452	1,656	1,860
		Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	1,872	2,046	2,220
		Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600



TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
ZONA	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	Observações gerais	
	Referências		Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _s	C _a						
	F _r	P _{ml}					P _{ma}	"f"				"p"
	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.		
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000			
4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.		
5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)			
6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)			