THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

UA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

334
G

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE EMBU DAS ARTES/SP

Junte-se
EA, 26/06/18

Tatyana Teixeira Jorge
Juíza de Direito

176 FEMB.1B.00019460-2 260618 1458 778

Ref. : Processo nº 0005970-21.2012.8.26.0176

Ordem nº 714/12

714/12

P20 20/06

THALES DO VALLE DUTRA, Engenheiro, devidamente registrado no CREA sob nº 5060194003/D, Jurisperito, louvado e compromissado nos autos do processo em epígrafe, onde tem curso a **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS - PROPRIEDADE** proposta por **GILBERTO LUIZ DUARTE** contra **MARIA DO CARMO DE FREITAS,** tendo procedido a todas as diligências necessárias ao cumprimento de sua missão, vem, mui respeitosamente, apresentar a **VOSSA EXCELÊNCIA** o resultado do seu trabalho, consubstanciado no presente

LAUDO TÉCNICO

Embu das Artes, 25 de junho de 2.018.

THALES DO VALLE DUTRA

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

335
C

CAPÍTULO - I

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico a **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS - PROPRIEDADE** proposta por **GILBERTO LUIZ DUARTE** contra **MARIA DO CARMO DE FREITAS.**

Conforme R. Despacho de fls. 210, foi determinada a avaliação do seguinte bem imóvel: um terreno urbano, com construção, localizado na Rua João do Dico, n o 272, fundos, Bairro Jardim Santo Antonio, Município de Embu das Artes.

Nomeado Perito Judicial no feito, assumiu o signatário o compromisso geral em Cartório, de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu laudo de avaliação do referido imóvel, e que ora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

336
G

CAPÍTULO - II

VISTORIA

Após estudo acurado da matéria procedeu o signatário a vistoria do imóvel, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu valor de venda.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

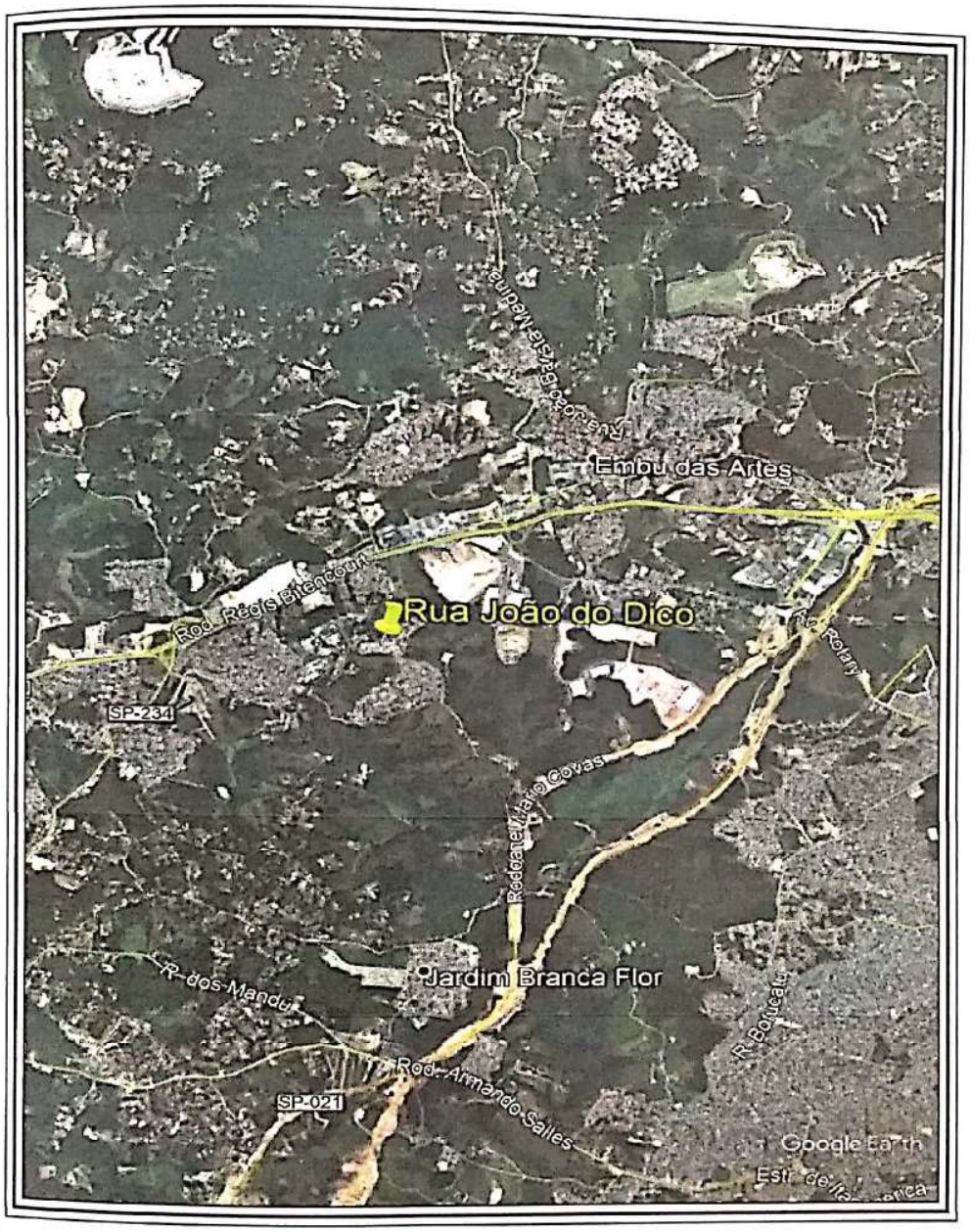
O imóvel avaliando, com terreno de 112,00m^2 e área de construção de 67,00m^2, está situado no fim de uma viela com, aproximadamente, 2,00m de largura por 31,00m de comprimento, voltada para a Rua João do Dico, a qual possui o nº 272 da referida via, localizada no Bairro Jardim Santo Antonio, Município e Comarca de Embu das Artes.

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

334
G



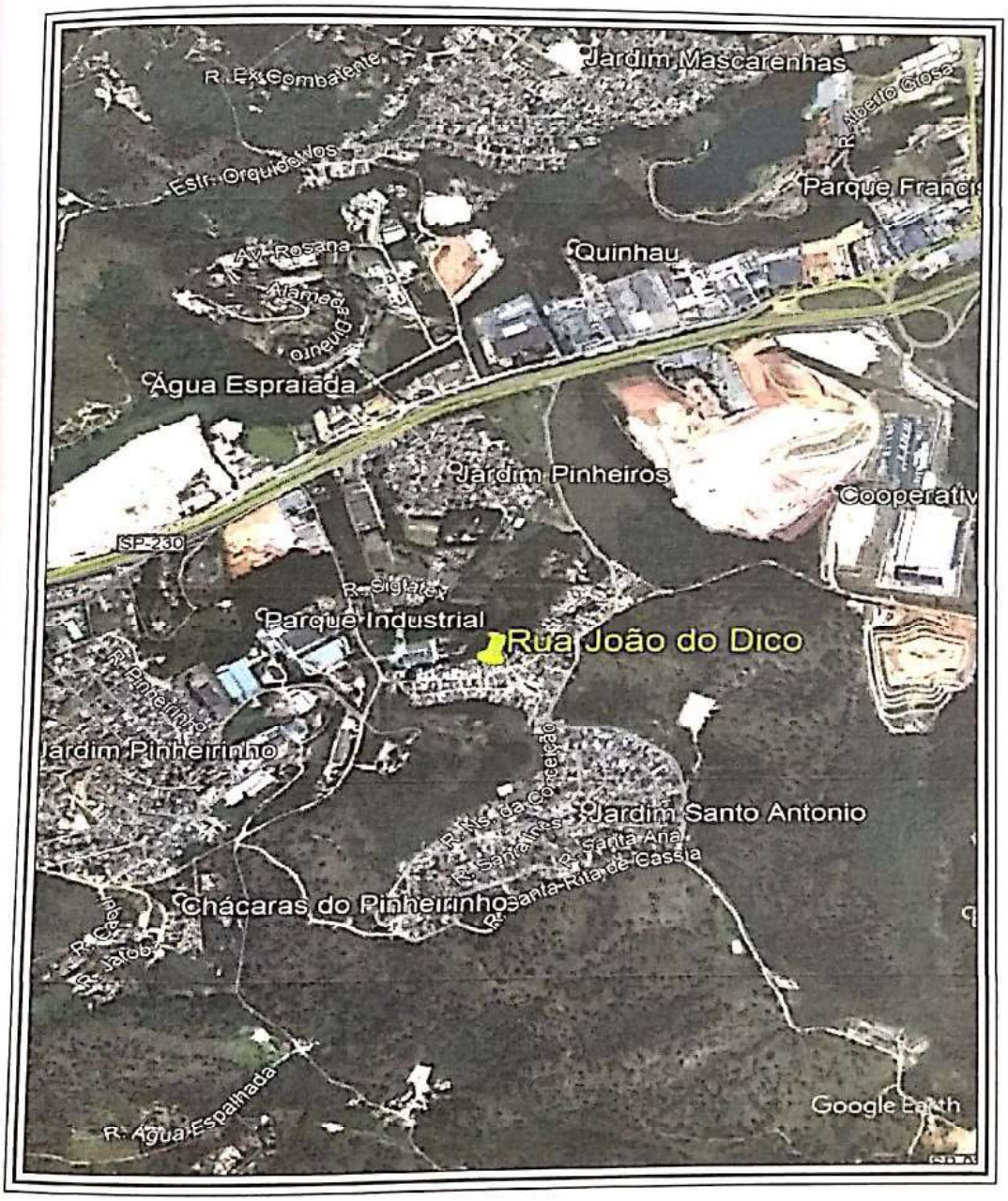
4

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

338
G



5

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

341
G

II.2 - DESCRIÇÃO

II.2.1 - LOCAL

A região da Jardim Santo Antonio, em que o imóvel está localizado, é possuidora de todos os melhoramentos públicos, sendo próxima à Rodovia Regis Bitencourt

O comércio na região é fraco, como também é o transporte coletivo para a região central da cidade, bairros periféricos e para o Município de Cotia.

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

CAPÍTULO - III

O IMÓVEL AVALIANDO

III.1 – TERRENO

O terreno situado nos fundos da viela que possui o nº 272 da Rua João do Dico, aparentemente, firme e seco, possui topografia plana e área de 112,00m^2.

III.2 – BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito existe uma edificação térrea residencial composta por quarto, sala cozinha, banheiro e quintal que possui 67,00m^2, que de acordo com os padrões elencados no conhecido estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS-2017"**, o signatário a enquadra como **"CASA DE PADRÃO ECONÔMICO"**, termo médio, necessitando de reparos simples e com idade estimada de 15 (quinze) anos.

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

FOTO 01: Vista parcial da Rua João do Dico, notando-se a viela, onde apontado, que possui o nº 272, pela qual se acessa o imóvel avaliando situado nos fundos da mesma.

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

344
G

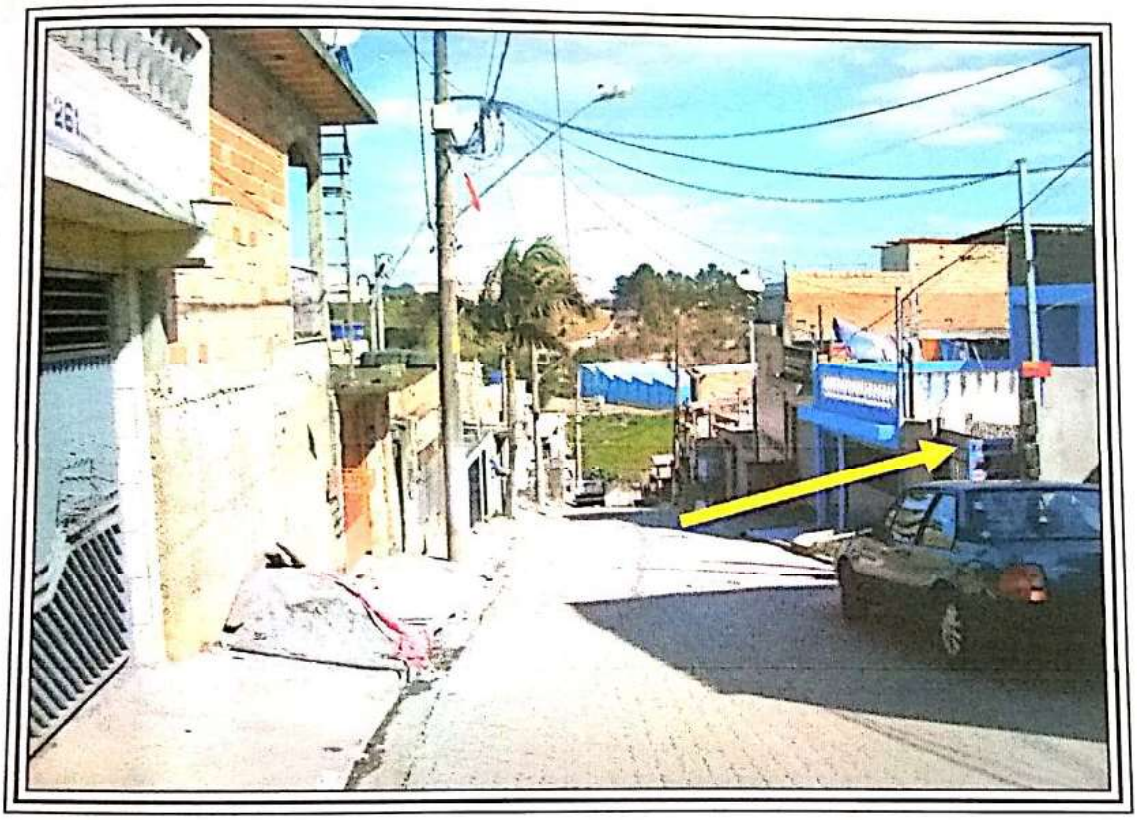


FOTO 02: Outro ângulo da Rua João do Dico, notando-se a viela, onde apontado, que possui o nº 272, pela qual se acessa o imóvel avaliando situado nos fundos da mesma.

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

FOTO 03: Vista da viela que possui o nº 272 da Rua João do Dico, pela qual se acessa o imóvel avaliando, localizado na parte de fundos, à direita.

Scanned by CamScanner

346
G

FOTO 04: Vista interna da viela que possui o nº 272 da Rua João do Dico, pela qual se acessa o imóvel avaliando, localizado na parte de fundos, à direita.

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

FOTO 05: Outro ângulo da viela que possui o nº 272 da Rua João do Dico, pela qual se acessa o imóvel avaliando, localizado na parte de fundos, à direita.

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

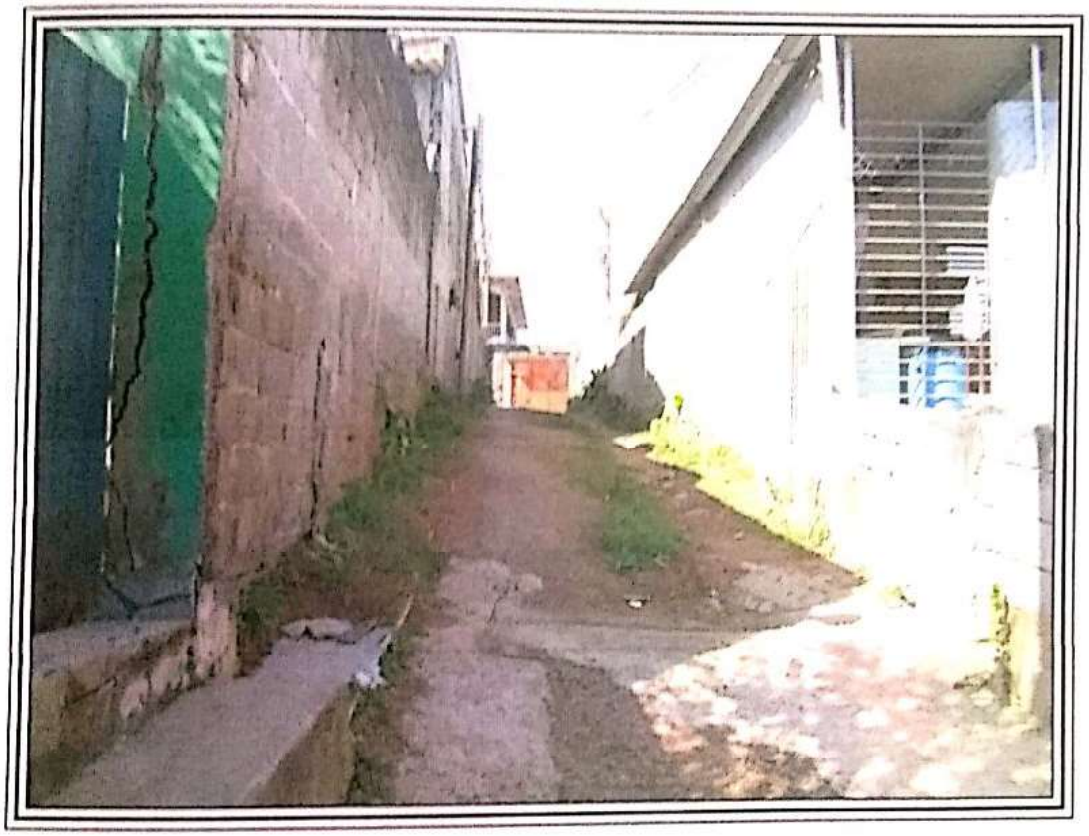


FOTO 06: Outro ângulo interno da viela que possui o nº 272 da Rua João do Dico, ao fundo, pela qual se acessa o imóvel avaliando, localizado na parte de fundos, à direita.

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

3'17
G

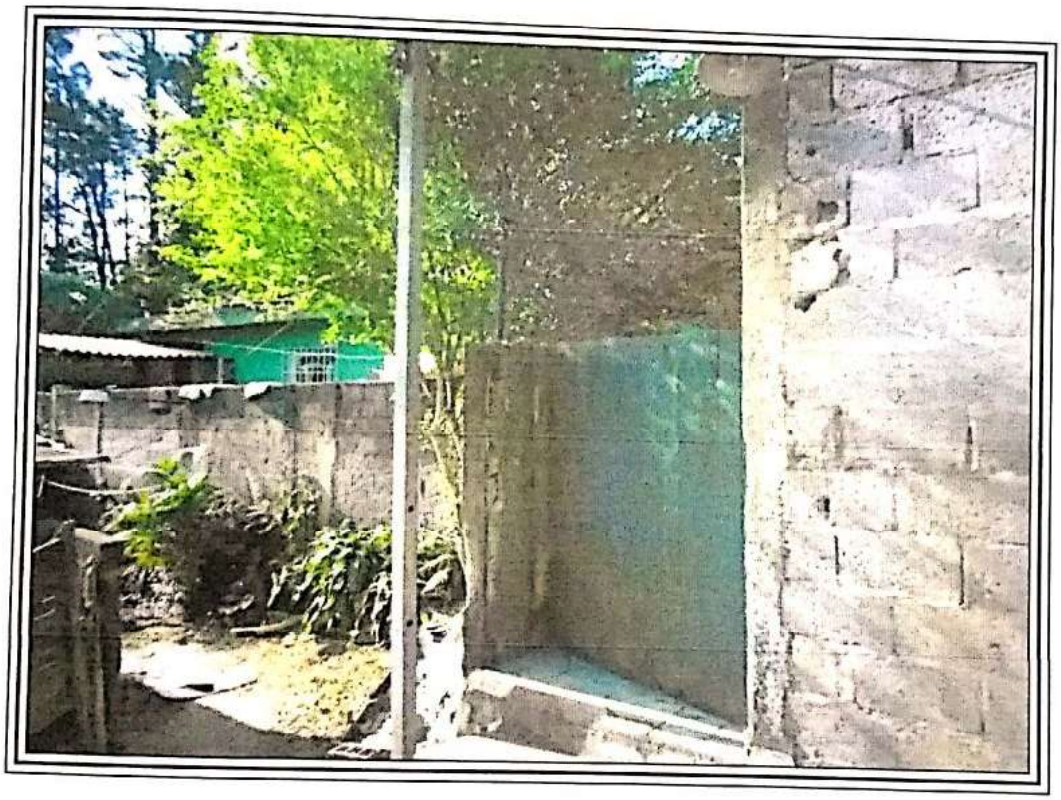


FOTO 07: Vista parcial do imóvel avaliando, localizado na parte de fundos da viela enfocada nas fotos anteriores.

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

350
G

FOTO 08: Outro ângulo do imóvel avaliando localizado na parte de fundos da viela enfocada nas fotos anteriores.

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

351
G

FOTO 09: Outro ângulo do imóvel avaliando localizado na parte de fundos da viela enfocada nas fotos anteriores.

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

352

FOTO 10: Vista parcial do portão de acesso ao imóvel avaliando localizado na parte de fundos do terreno que é acessado pela viela de nº 272 da Rua João do Dico.

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

FOTO 11: Vista parcial da fachada da edificação existente no imóvel avaliando.

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

334

FOTO 12: Detalhe da outra fachada lateral da edificação do imóvel avaliando.

Scanned by CamScanner

355
G

FOTO 13: Outro ângulo da fachada da edificação do imóvel avaliando, notando-se o quintal existente.

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

356

FOTO 14: Outro ângulo do quintal na parte da frente da edificação residencial existente n o imóvel avaliando.

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

352
G

FOTO 15: Vista parcial do cômodo existente junto à porta de acesso ao interior da casa existente no imóvel avaliando.

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

359

FOTO 16: Vista parcial da cozinha da casa existente no imóvel avaliando.

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

359
G

FOTO 17: Vista parcial da banheiro da casa existente no imóvel avaliando.

Scanned by CamScanner

FOTO 18: Vista parcial do acesso à sala da casa existente no imóvel avaliando.

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

367
G

FOTO 19: Vista parcial da sala da casa existente no imóvel avaliando.

Scanned by CamScanner

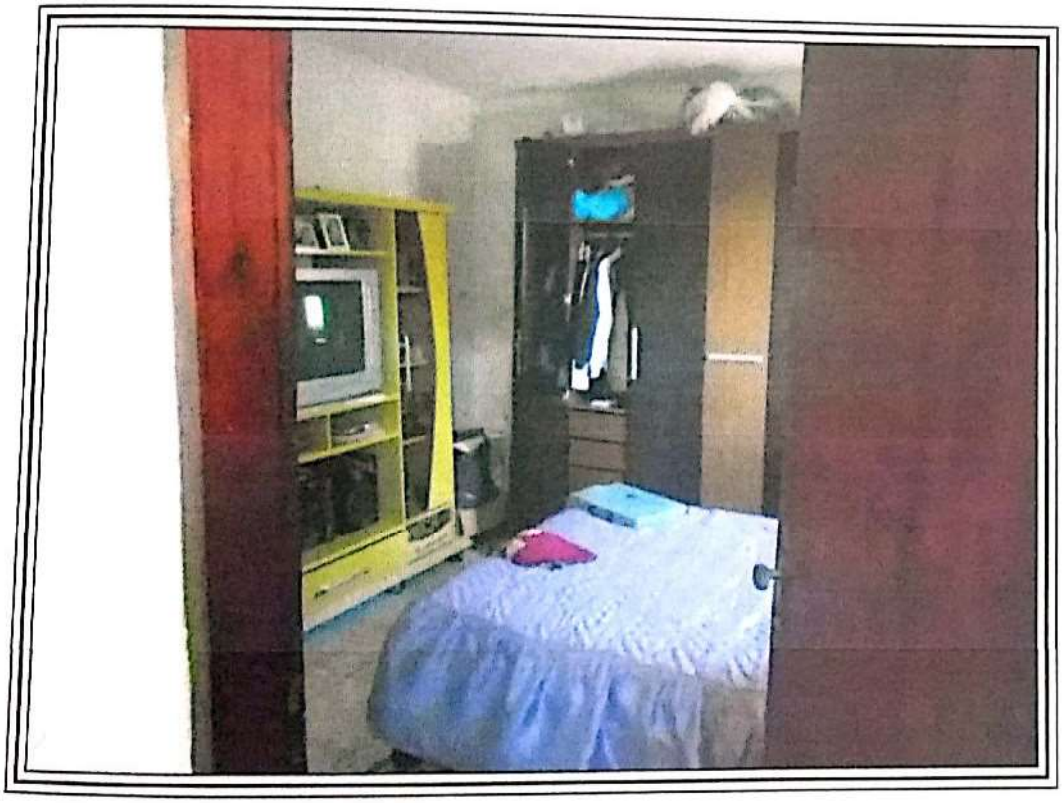


FOTO 20: Vista parcial do quarto existente no imóvel avaliando.

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL DE ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060192002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

363

CAPÍTULO - IV

APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

IV.1 - METODOLOGIA

O presente trabalho tem seu desenvolvimento de acordo com o que rezam as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, as quais atendem às prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT – NBR 14653-2 de 2011.

O Método Evolutivo será utilizado no presente trabalho como Metodologia, uma vez que o referido método, sempre que houver elementos semelhantes ao avaliando, conforme as normas vigentes, é o mais indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, de casas padronizadas, de lojas, de apartamentos, de escritórios, de armazéns, etc.

O Método Evolutivo consiste em se determinar o valor de mercado do imóvel através da composição do valor do terreno com o valor

Scanned by CamScanner

de sua construção com os custos diretos e indiretos e o fator de comercialização, sendo que a fórmula para a utilização deste método é a que segue:

VI = (VT + VB) x Fc,

onde:

VI = valor do imóvel avaliando;

VT = valor do terreno;

VB = valor da benfeitorias

Fc = fator de comercialização

Scanned by CamScanner

365
C

IV.1 - VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, representante da realidade imobiliária da região do Jardim Santo Antonio, em que se situa o imóvel avaliando, o signatário se fundamentará no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, onde foram analisados dados de 05 (cinco) elementos, todos situados na mesma região geoeconômica (Vide rol em **ANEXO 01**).

Todos os elementos, sofreram a homogeneização preconizada pelas Normas/05, com o fito de se apurar :

FATOR FONTE : nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de **10%**, compensando-se desta forma, a sua superestimativa natural;

ATUALIZAÇÃO : Todos os valores referem-se ao mês de Maio/2.018;

CONSTRUÇÕES : Os elementos com algum tipo de construção, sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações

Scanned by CamScanner

fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente valor de terreno-nú;

LOCAL:. A transposição de valores baseada nos índices fixados pela Municipalidade, elencados na Planta Genérica de Valores, não será considerada pelo Jurisperito, haja vista que todos os comparativos situam-se na própria Rua João do Dico e em ruas bastante próximas a ela.

COMPARATIVO CONCLUSO : Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado

Tem- se então como valor unitário básico de lote na região enfocada, a saber:

q = R$ 477,13/m²

QUATROCENTOS E SETENTA E SETE REAIS

E TREZE CENTAVOS

POR METRO QUADRADO

Scanned by CamScanner

367
G

IV.2 - VALOR DO TERRENO

O valor correspondente ao terreno, será firmado considerando-se que o mesmo possui área de 112,00m² (7,00m x 16m) e que está situado na parte de fundos de uma área, sem acesso direto à Rua João do Dico, sem garagem e com acesso por uma viela que também é utilizada como acesso por mais três imóveis, fatos que o Jurisperito estima em 30% como desvalorização do valor de mercado do seu terreno.

A avaliação será conduzida pela seguinte expressão:

$$\mathbf{VT = S \times q \times F_{loc}}$$

onde:

VT = Valor do terreno

S = Área do terreno = 112,00m²

q = Valor unitário definido por pesquisa retro apresentada
= R$ 477,13/m²

F_{loc} = Fator localização e acesso = 0,70

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

368
G

logo :

$VT = 112{,}00 m^2 \times R\$\ 477{,}13/m^2 \times 0{,}70$

VT = R$ 37.406,99

Em números redondos:

VT = R$ 38.000,00

TRINTA E OITO MIL REAIS

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

IV.3 - VALOR DAS BENFEITORIAS

Para a avaliação das benfeitorias o técnico se aterá nos ditames preconizados pelo estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS-2017"**, com o qual, o signatário enquadrou no item III.2 como **"CASA DE PADRÃO ECONÔMICO"**, termo médio, necessitando de reparos simples e com idade estimada de 15 (quinze) anos.

O **VALOR DA CONSTRUÇÃO** será dado pela expressão, a saber:

$$\mathbf{VC = 0{,}786 \times R8N \times SC \times Foc}$$

Onde:

VC = Valor da Construção

SC = Área construída = 72,00m²

R8N = R$ 1.384,41/m² mai/2.018)

Foc = R + K x (1-R), onde:

Scanned by CamScanner

376

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em

decimal, obtido na TABELA 1 (anexo 03) = 0,20

K = coeficiente de Ross/Hcideck, encontrado na TABELA 2 (anexo 03), mediante dupla entrada: na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época da sua avaliação – I_e – e a vida referencial – I_r – relativa ao padrão dessa construção [15/70 = 0,21, linha 21 até a coluna "e" (necessitando de reparos simples)], portanto, dos dados obtidos na TABELA 2, o valor de K = (0,721 + 0,709)/02 = 0,715;

ou seja: Foc = 0,20 + 0,715 x (1,00 – 0,20) = 0,772

logo:

$$VC = 0,786 \times R\$\ 1.348,41/m^2 \times 72,00m^2 \times 0,772$$

VC = R$ 58.910,71

Em números redondos:

VC = R$ 59.000,00

CINQUENTA E NOVE MIL REAIS

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

IV.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado pela somatória do **VALOR DO TERRENO** com o **VALOR DA CONSTRUÇÃO,** a saber:

VI = VT + VC

VI = R$ 38.000,00 + R$ 59.000,00

VI = R$ 97.000,00

NOVENTA E SETE MIL REAIS

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresentando o Laudo de Avaliação em 39 (trinta e nove) folhas, e de **04 ANEXOS**, enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que também vão assinadas e datadas.

Embu das Artes, 25 de junho de 2.018

THALES DO VALLE DUTRA

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

B-13
G

ANEXO 01

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

324
G

ELEMENTO 01

LOCAL	: Rua João do Dico, nº 247
OFERTA	: Casa de Padrão Simples, necessitando de reparos Simples a importantes (Linha "f" do Quadro "A")
ÁREA DO TERRENO	: 125,00m^2
TESTADA	: 05,00m
ÁREA CONSTRUÍDA	: 120,00m^2
IDADE ESTIMADA	: 15 anos
VALOR	: R$ 180.000,00
OFERTANTE	: Porta Nova Imóveis, Sra. Mariane, Tel: 4704-5177
R8N	: R$ 1.348,41/m^2 – Maio/18

VALOR DA CONSTRUÇÃO A SER DEDUZIDO

Fator de Obsoletismo (Foc) = R + K x (1-R),
onde: K = 15/70 = 0,21 [Tabela 2: idade referencial (21) x estado de conservação (coluna "f")], então temos que K = (0,588 + 0,578)/02 = 0,583;
Foc = 0,20 + 0,583 x (1-0,20) = 0,660
Vc = 0,912 x R$ 1348,41/m^2 x 120,00m^2 x 0,660 = R$ 97.396,19

VALOR UNITÁRIO

q = [(R$ 180.000,00 x 0,90) – R$ 97.396,19]/125,00m^2 = R$ 516,83

FATORES

Fator Testada = 1,00;
Fator Profundidade = 1,00;
Fator local = 1,00;

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

q_{01} = R$ 516,83/m^2

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

3775
6

ELEMENTO 02

LOCAL	: Rua João do Dico, nº 268
OFERTA	: Casa de Padrão Simples, necessitando de reparos Simples a importantes (Linha "f" do Quadro "A")
ÁREA DO TERRENO	: 125,00m^2
TESTADA	: 05,00m
ÁREA CONSTRUÍDA	: 100,00m^2
IDADE ESTIMADA	: 15 anos
VALOR	: R$ 160.000,00
OFERTANTE	: Corretor, Sra. Erenilda, Tel: 4704-1693
R8N	: R$ 1.348,41/m^2 – Maio/18

VALOR DA CONSTRUÇÃO A SER DEDUZIDO

Fator de Obsoletismo (Foc) = R + K x (1-R),
onde: K = 15/70 = 0,150 [Tabela 2: idade referencial (15) x estado de conservação (coluna "f")], então temos que K = (0,588 + 0,578)/02 = 0,583;
Foc = 0,20 + 0,583 x (1-0,20) = 0,660
Vc = 1,00 x R$ 1348,41/m^2 x 100,00m^2 x 0,660 = R$ 88.995,06

VALOR UNITÁRIO

q = [(R$ 160.000,00 x 0,90) – R$ 88.995,06]/125,00m^2 = R$ 440,03

FATORES

Fator Testada = 1,00;
Fator Profundidade = 1,00;
Fator local = 1,00;

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

q_{02} = R$ 440,03/m^2

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

3
G

ELEMENTO 03

LOCAL	: Rua João do Dico, nº 285
OFERTA	: Casa de Padrão Econômico, necessitando de reparos Simples a importantes (Linha "f" do Quadro "A")
ÁREA DO TERRENO	: 125,00m^2
TESTADA	: 05,00m
ÁREA CONSTRUÍDA	: 100,00m^2
IDADE ESTIMADA	: 15 anos
VALOR	: R$ 150.000,00
OFERTANTE	: Corretor, Sra. Paula, Tel: 94276-9996
R8N	: R$ 1.348,41/m^2 – Maio/18

VALOR DA CONSTRUÇÃO A SER DEDUZIDO

Fator de Obsoletismo (Foc) = R + K x (1-R),
onde: K = 15/70 = 0,21 [Tabela 2: idade referencial (21) x estado de conservação (coluna "f")], então temos que K = (0,588 + 0,578)/02 = 0,583;
Foc = 0,20 + 0,583 x (1-0,20) = 0,660
Vc = 0,672 x R$ 1348,41/m^2 x 100,00m^2 x 0,660 = R$ 59.804,68

VALOR UNITÁRIO

q = [(R$ 150.000,00 x 0,90) – R$ 59.804,68]/125,00m^2 = R$ 601,56

FATORES

Fator Testada = 1,00;
Fator Profundidade = 1,00;
Fator local = 1,00;

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

q_{03} = R$ 601,56/m^2

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ELEMENTO 04

LOCAL	: Rua João do Dico, nº 330
OFERTA	: Casa de Padrão Simples, necessitando de reparos Simples (Linha "e" do Quadro "A")
ÁREA DO TERRENO	: 150,00m^2
TESTADA	: 05,00m
ÁREA CONSTRUÍDA	: 125,00m^2
IDADE ESTIMADA	: 10 anos
VALOR	: R$ 220.000,00
OFERTANTE	: Corretor, Sr. Marco, Tel: 99549-9693
R8N	: R$ 1.348,41/m^2 – Maio/18

VALOR DA CONSTRUÇÃO A SER DEDUZIDO

Fator de Obsoletismo (Foc) = R + K x (1-R),
onde: K = 10/70 = 0,14 [Tabela 2: idade referencial (14) x estado de conservação (coluna "e")], então temos que K = 0,754;
Foc = 0,20 + 0,754 x (1-0,20) = 0,803
Vc = 0,972 x R$ 1348,41/m^2 x 125,00m^2 x 0,803 = R$ 131.556,94

VALOR UNITÁRIO

q = [(R$ 220.000,00 x 0,90) – R$ 131.556,94]/150,00m^2 = R$ 442,95

FATORES

Fator Testada = 1,00;
Fator Profundidade = 1,00;
Fator local = 1,00;

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

q_{04} = R$ 442,95/m^2

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ELEMENTO 05

LOCAL	: Rua Santa Eulália, nº 69
OFERTA	: Casa de Padrão Simples, em estado regular de Manutenção (Linha "c" do Quadro "A")
ÁREA DO TERRENO	: 300,00m^2
TESTADA	: 10,00m
ÁREA CONSTRUÍDA	: 270,00m^2
IDADE ESTIMADA	: 20 anos
VALOR	: R$ 400.000,00
OFERTANTE	: Porta Nova Imóveis, Sra. Inês, Tel: 4704-4222
R8N	: R$ 1.348,41/m^2 – Maio/18

VALOR DA CONSTRUÇÃO A SER DEDUZIDO

Fator de Obsoletismo (Foc) = R + K x (1-R),
onde: K = 20/70 = 0,28 [Tabela 2: idade referencial (28) x estado de conservação (coluna "c")], então temos que K = 0,672;
Foc = 0,20 + 0,672 x (1-0,20) = 0,737
Vc = 0,912 x R$ 1348,41/m^2 x 270,00m^2 x 0,737 = R$ 244.707,00

VALOR UNITÁRIO

q = [(R$ 400.000,00 x 0,90) – R$ 244.707,00]/300,00m^2 = R$ 384,30

FATORES

Fator Testada = 1,00;
Fator Profundidade = 1,00;
Fator local = 1,00;

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

q_{05} = R$ 384,30/m^2

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

329
C

EL	Vu
01	R$ 513,83
02	R$ 440,03
03	R$ 601,56
04	R$ 442,95
05	R$ 384,30
Média Saneada	**R$ 477,13**
Lim. Inferior (30%)	R$ 620,27
Lim.Superior(30%)	R$ 333,99

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

380
G

ANEXO 02

NORMAS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - 2011

Scanned by CamScanner

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011

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

COORDENADOR DA REVISÃO: Eng.º Octavio Galvão Neto.

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

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

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

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

RESPONSABILIDADE:

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

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

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

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

Scanned by CamScanner

APRESENTAÇÃO

O **IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo** é entidade sem fins lucrativos integrada por engenheiros, arquitetos e empresas dedicados às áreas de avaliações, perícias e inspeções de engenharia no Estado de São Paulo. Dentre seus objetivos destacam-se primordialmente o aprimoramento, a divulgação e a transmissão do conhecimento técnico nas áreas de atuação de seus associados.

Entidade de Classe com representação no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo, o IBAPE/SP é filiado ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Entidade Federativa Nacional que é um dos integrantes do CDEN – Colégio de Entidades Nacionais do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Em âmbito internacional o IBAPE mantém filiação ao IVSC – International Valuation Standards Council, organismo responsável pela elaboração e revisão das normas internacionais de avaliação – IVS – e à UPAV – União Panamericana de Associações de Avaliação, entidade que congrega avaliadores em todo o continente.

Atendendo ao artigo 3º do Estatuto – Dos Objetivos – foi elaborado, produzido e revisado este texto normativo, que deve ser observado em todas as manifestações escritas elaboradas por engenheiros e arquitetos quando da elaboração de trabalhos na área Engenharia de Avaliações no Estado de São Paulo.

Tais manifestações deverão ser desenvolvidas em conformidade com a Lei nº 5194/66, que regulamenta o exercício da profissão dos engenheiros "c" do artigo 7º: *"estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica"; "Art 13. Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de Engenharia, de Arquitetura e de Agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei"; "Art 14 Nos trabalhos gráficos, especificações, orçamentos, pareceres, laudos e atos judiciais ou administrativo, é obrigatória, além da assinatura, precedida do nome da empresa, sociedade, instituição ou firma a quem interessarem, a menção explícita do título do profissional que os subscrever e do número da carteira" e "Art 15 São nulos de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou da Agronomia quando: "firmados por entidades públicas ou particular com pessoas físicas ou jurídicas não legalmente habilitadas a praticar a atividades nos termos desta lei"*.

Esta Norma atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011, e a complementa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

Scanned by CamScanner

1. Escopo e Considerações Iniciais

1.1 A presente Norma destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelecer padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, com harmonização e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR14653 e das normas do IVSC - INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

1.2 Esta norma representa a atualização da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2005" do IBAPE/SP, adequando- a às alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011

1.3 Recomenda-se sua aplicação em todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações elaboradas por membros titulares do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP, que são de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, em consonância com a Lei Federal 5194 de 24/12/1966, com as Resoluções nºs 205, 218 e 345 do CONFEA e pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU conforme Lei Federal nº. 12.378 de 31/12/2010.

1.4 Esta Norma se aplica a situações normais e típicas do mercado que visem à determinação de valores de imóveis urbanos, definidos no item 3.

1.5 Quando o engenheiro de avaliações tiver conhecimento de estudos ou projetos que possam vir a afetar o bem em avaliação ou existirem restrições especiais estabelecidas em leis ou regulamentos aplicáveis ao imóvel avaliando, aos elementos amostrais ou à região, as respectivas conseqüências devem ser explicitadas e consideradas à parte no laudo.

1.6 Na impossibilidade da aplicação das metodologias previstas nesta Norma, é facultado o emprego de outro procedimento, que vise representar um cenário provável do mercado vigente de bens semelhantes ao avaliando, desde que:

- Seja explicitado no trabalho o motivo do não atendimento aos critérios normativos;
- Sua utilização seja justificada.

2. Referências Normativas

As leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir contêm disposições que devem ser acatadas, quando não conflitarem com as desta Norma.

- Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida
- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano
- Lei Federal nº 8.245/91, que dispõe sobre locações de imóveis urbanos
- Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha
- ABNT NBR 12721:1999 – Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento
- ABNT NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais
- ABNT NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos
- ABNT NBR 14653-3:2004 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais
- ABNT NBR 14653-4:2002 – Avaliação de bens - Parte 4: Empreendimentos
- Norma Básica de Perícias em Engenharia do IBAPE/SP
- Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP de 2002.

Caso essas normas e leis tenham sofrido atualização, aplicam-se os textos mais recentes aprovados, desde que não conflitem com esta Norma.

Scanned by CamScanner

3. Valores

3.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria estrutura conceitual:

"*Quantia mais provável...*" se refere ao preço expresso em termos de moeda (normalmente a moeda corrente nacional), que pode ser obtida pela propriedade em uma transação livre, ou seja, sem que o comprador e o vendedor tenham vínculos entre si ou interesses especiais na compra e venda, na data da avaliação. O valor de mercado é medido como o mais provável preço a ser obtido razoavelmente no mercado vigente, na data de referência da avaliação. Esse valor específico exclui um preço super ou sub estimado por circunstâncias especiais relativa àquele bem tais como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou retro-vendas, considerações especiais ou concessões fornecidas por alguém associado com a venda.

"*...um bem seria negociado...*" se refere ao fato de que o valor da propriedade é uma quantidade estimada, e não uma quantidade pré-determinada ou preço de venda atual. É o preço que o mercado espera numa transação que atenda a todos os outros requisitos da definição de valor de mercado."*...em uma data de referência...*" indica que o valor de mercado estimado está vinculado a uma data de referência, e portanto pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a diferente valor em outra data. O valor estimado deve refletir o estado e circunstâncias do mercado na data de referência, e não em uma data passada ou futura.

"*...entre vendedor e comprador...*" se refere a vendedor e comprador motivados, mas não compelidos à compra e venda. O comprador atua de acordo com a realidade e expectativa do mercado atual, e não em relação a um mercado hipotético ou imaginário cuja existência não se pode demonstrar ou antecipar. O comprador é portanto um agente "do mercado", que não pagará um preço maior do que o indicado pelo mercado. O vendedor está motivado, mas não compelido, a vender o bem nas condições de mercado, pelo melhor preço que lhe possam oferecer, após um marketing adequado. Circunstâncias eventuais ou fatos especiais aplicáveis ao vendedor não devem ser considerados na avaliação.

"*...prudentes e interessados no negócio...*" indica que o vendedor e comprador agem independentemente, e que não existem relações particulares ou especiais entre eles, tais como as e parentesco, venda da matriz a companhia subsidária ou entre locador e locatário) que poderiam tornar o preço atípico. Presume-se que ambos estão razoavelmente informados sobre a natureza e características da propriedade, seu uso atual e potencial, e a situação do mercado na data de referência da avaliação. Não pode ser considerada imprudência do vendedor vender a propriedade numa situação de queda de preços de mercado, portanto mais baixo do que os preços anteriormente praticados. Em outra situação de compra e venda, num mercado de preços mutantes, presume-se que o comprador e o vendedor prudente agem de acordo com as melhores informações de mercado disponíveis naquele momento. Estas circunstâncias não precisam estar comprovadas, mas podem ser identificadas nas análise dos dados colhidos.

"*...com conhecimento de mercado...*" significa que o bem deveria estar exposto ao mercado na melhor forma possível, de forma a que possa atingir o melhor e mais razoável preço que se poderia atingir, de acordo com a definição de valor de mercado. O tempo de exposição pode variar conforme as condições de mercado, mas deve ser suficiente para que a propriedade chame a atenção de um adequado número de potenciais compradores. É admitido que o período de exposição ocorre antes da data da avaliação.

"*...mas sem compulsão...*" estabelece eu cada parte está motivada para efetuar a transação, mas nenhum deles está forçado ou obrigado coercitivamente a completá-la.

O valor de mercado deve ser entendido como o valor estimado de um bem, sem considerar os custos adicionais relativos comprador, aplicáveis aos valores finais de compra e venda, tais como, ITBI, despesas de escritura e registro, e já embutidas as despesas inerentes do vendedor, tais como comissões.

A definição presume que o bem esteja livre e sem ônus, que devem ser considerados quando existirem.Se for solicitada a determinação de outro valor que não o de mercado, esse fato deve ser destacado junto ao respectivo valor.

Scanned by CamScanner

Os valores de mercado são mensurados em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

É importante destacar que o Valor de Mercado definido acima é uma estimação objetiva do bem e/ou seus direitos, para uma determinada situação e data. Implícito dentro desta definição está o contexto do Mercado no qual o bem está inserido e reflete a motivação dos seus participantes. Desta forma o Valor de Mercado está associado a um estimador, seus intervalos, calculado e fundamentado de acordo com as metodologias e critérios da presente Norma.

O Valor de Mercado de um bem imobiliário é mais uma decorrência de sua utilidade, reconhecida pelo mercado, do que por sua condição física. A utilidade dos ativos para uma empresa ou pessoa física, pode diferir daquela que um mercado ou uma indústria em particular reconhecem. Portanto, é necessário que a avaliação de ativos e os relatórios resultantes para propósitos contábeis, estabeleça a diferença entre os valores reconhecidos no mercado.

A propriedade imobiliária se distingue de outros bens devido ao período relativamente dilatado necessário para sua comercialização. Este tempo de exposição, as diferentes naturezas, e diversidade dos mercados, justificam a necessidade de Engenheiros de Avaliações habilitados e capacitados, e Normas de Avaliação que dêem amparo, diretrizes e ferramentas que possam ser utilizadas em função da situação do mercado.

A postura do IVSC, assim como do IBAPE, é que o termo Valor de Mercado nunca necessita de mais qualificações e que todos os países devem encaminhar-se para seu emprego e uso. Quando se objetiva a apuração do valor de mercado, de acordo com as Normas Internacionais de Avaliação, ele sempre se vinculará à definição proposta. O termo valor deve ser utilizado com associação a algum adjetivo que descreva o tipo de valor particular, e qualquer que seja a base de valor empregada, deve estar identificada de forma clara nas contratações e explicitada nos laudos de avaliação.

Nas ações judiciais indenizatórias os respectivos valores são representados, via de regra pelo valor de mercado. Já nas desapropriações, os valores de indenização podem não corresponder ao valor de mercado, tendo em vista seu caráter de venda compulsória. Para determinados bens, que extrapolam as condições do mercado em que estão inseridos (como propriedades urbanas com contendo benfeitorias incondizentes com a vocação econômica e legal do local), o valor de mercado difere do valor de indenização.

3.2 Valor patrimonial:

Somatório do valor do terreno, benfeitorias e eventuais equipamentos de um imóvel. Para que o mesmo represente o valor de mercado deve ser apurado e aplicado o fator de comercialização com base em informações de mercado levantadas pelo avaliador ou em pesquisa de caráter regional, previamente publicada.

3.3 Valor em risco:

Valor para fins de seguros de um determinado imóvel, representado pelo valor das benfeitorias, equipamentos e instalações, conforme objeto da apólice ou da contratação, observada a máxima depreciação.

3.4 Valor econômico:

Valor resultante do Fluxo de Caixa Descontado na aplicação do método da capitalização da renda

3.5 Valor de liquidação forçada:

Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado.

3.6 Valor de custo:

Total dos custos necessários para se repor o bem, com explicitação do estado em que se encontra ou sem considerar eventual depreciação.

3.7 Valor de indenização:
Valor de bens, não obrigatoriamente de mercado, destinado a ressarcimento de débitos, desapropriações ou congêneres.

Scanned by CamScanner

4. Definições

Para efeito desta Norma, são adotadas, no que não conflitarem, as definições constantes da ABNT NBR14653-1, da ABNT NBR14653-2:2011 e as do GLOSSÁRIO DE TERMINOLOGIA BÁSICA APLICÁVEL À ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS do IBAPE/SP.

5. Notações, simbologia e convenções

Para os efeitos desta Norma, recomendam-se as notações, os símbolos gráficos e as convenções literais seguintes, complementados por outros que se tornem necessários em casos especiais:

A_t = área do terreno
A_b = área das benfeitorias
A_c = área das construções
C_{apc} = coeficiente de aproveitamento calculado
C_e = coeficiente de esquina ou frentes múltiplas
C_f = coeficiente de frente
C_p = coeficiente de profundidade
C_L = coeficiente de localização
C_B = custo de reedição da benfeitoria
f = expoente da fórmula do coeficiente de frente
F_{AM} = fator de ajuste ao mercado
F_C = fator de comercialização
F_c = fator de consistência do terreno
F_{mp} = Fator de Melhoramentos Públicos
F_{ob} = fator de obsoletismo
F_f = fator de fonte ou oferta
F_{pr} = frente projetada do terreno
F_p = frente principal do terreno
F_r = frente de referência do terreno
F_t = fator de topografia
p = expoente da fórmula do coeficiente de profundidade
P_e = profundidade equivalente
P_m = profundidade recomendada para a zona
P_{ma} = profundidade máxima recomendada para a zona
P_{mi} = profundidade mínima recomendada para a zona
V_t = valor total do terreno
V_b = valor de custo total das benfeitorias
V_I = valor do imóvel
V_o = valor de oferta
V_{vb} = valor de venda das benfeitorias
V_u = valor básico unitário

6. Classificação do bem avaliando quanto à natureza

A classificação do bem avaliando, quanto à natureza deverá obedecer integralmente às suas peculiaridades e ao disposto nos itens 5 da NBR14653-1 e da NBR14653-2 e complementada, quando com elas não conflitar, com o disposto na NORMA BÁSICA DE PERÍCIAS do IBAPE/SP.

7. Procedimentos éticos

Além de atender ao disposto nos Códigos de Ética Profissional do CONFEA e do IBAPE/SP, o engenheiro de avaliações deve adotar os procedimentos descritos a seguir:

Scanned by CamScanner

7.1. Quanto à capacitação profissional

Manter-se atualizado quanto ao estado da arte e somente aceitar encargo para o qual esteja especificamente habilitado e capacitado, assessorando-se de especialistas, quando necessário.

7.2. Quanto ao sigilo

Considerar como confidenciais os resultados e conclusões do trabalho realizado e toda informação técnica, financeira ou de outra natureza, recebida do contratante.

7.3. Quanto à propriedade intelectual

Jamais reproduzir trabalhos alheios publicados sem a necessária citação. No caso de trabalhos não publicados, obter autorização para reproduzi-lo. Fazê-lo sem truncamentos, de modo a expressar corretamente o sentido das teses desenvolvidas na fonte.

7.4. Quanto ao conflito de interesses

Declinar de sua contratação e informar as razões ao contratante, se houver motivo de impedimento ou suspeição em decorrência de conflito de interesses.

7.5. Quanto à independência na atuação profissional

Assessorar com independência a parte que o contratou, com o objetivo de expressar a realidade, mesmo que as expectativas desta se mostrem equivocadas.

7.6. Quanto à competição por preços

Evitar a participação em competições que aviltem honorários profissionais, observando o disposto no Regulamento de Honorários Profissionais do IBAPE/SP.

7.7. Quanto à difusão do conhecimento técnico

Envidar esforços na difusão de conhecimentos para a melhor e mais correta compreensão dos aspectos técnicos e assuntos relativos ao exercício profissional. Expressar-se publicamente sobre assuntos técnicos somente quando devidamente capacitado para tal.

7.8. Quanto à atuação em processos judiciais

Trabalhar com lealdade em face da justiça e demais profissionais técnicos sem falsear fatos relevantes para a lide que, quando do seu conhecimento, devem ser informados aos demais atuando no processo.

7.8.1 – Quando perito judicial:

a) Comunicar com antecedência aos assistentes técnicos a sugestão da data da vistoria, de forma que possam providenciar autorizações prévias para acesso ao local, bem como fornecimento de informações, cópias de plantas, documentos, dados amostrais e demais elementos de prova que dispuser. Quando viável e necessário, é recomendável que essa data seja harmonizada com eventuais compromissos pré-assumidos pelos interessados;

b) Promover e aceitar, contemporaneamente e em igualdade, a assessoria dos assistentes técnicos do feito. Informá-los de suas atividades sem nada omitir: argumentos, documentos ou provas oferecidas. Fornecer-lhes, em igualdade de tempo, cópias de textos prévios ou definitivos de seus laudos, de forma a permitir-lhes exercer suas funções em tempo hábil.

Scanned by CamScanner

7.8.2 – Quando assistente técnico colocar-se à disposição do perito. Acompanhá-lo nas diligencias e vistorias e fornecer-lhe, antecipadamente, todos os elementos de prova de que dispuser, sem ocultar dados que afetem a solução da perícia.

8. Atividades básicas

8.1. Atividades preliminares

É recomendável que o engenheiro de avaliações, ao ser contratado ou designado para fazer uma avaliação, esclareça junto ao contratante, aspectos essenciais referentes a:

- Definição de seu objetivo: valor de mercado , locação ou outros;
- Identificação do imóvel que será objeto da avaliação, com sua respectiva individualização, no caso de ser apenas parte de um conjunto de edificações;
- Necessidade ou não da verificação das medidas;
- Caracterização da sua finalidade: compra, venda, locação, desapropriação, doação, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação e outros;
- Fundamentação e precisão que se pretende atingir;
- Prazo limite para apresentação do laudo;
- Condições, no caso de laudos de uso restrito.

8.2. Documentação

Rotineiramente, a averiguação da situação dominial não faz parte do escopo da avaliação, porém cabe ao engenheiro de avaliações solicitar ao contratante o fornecimento da documentação disponível relativa ao bem. Ao constatar eventuais incoerências ou insuficiências, convém informar ao contratante e explicitar a circunstância no laudo, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições.

8.3. Restrições legais e mercadológicas

Recomenda-se consultar as legislações municipal, estadual e federal, bem como examinar outras restrições ou regulamentos aplicáveis, tais como os decorrentes de passivo ambiental, incentivos ou outros que possam influenciar no valor do imóvel.

8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.
Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

a) Descrição interna;
b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

Scanned by CamScanner

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

8.4.1. Caracterização do terreno

a) Localização - situação no contexto urbano e via pública com indicação de limites e divisas, definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada;

b) Aspectos físicos - dimensões, forma, topografia, consistência do solo;

c) Infra-estrutura urbana disponível;

d) Equipamento comunitário disponível;

e) Utilização atual e vocação, em confronto com as restrições físicas e legais quanto à ocupação e ao aproveitamento;

f) Outras situações relevantes.

8.4.2. Caracterização das edificações e benfeitorias existentes

a) Aspectos físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos;

b) Aspectos funcionais - arquitetônicos, de projetos, paisagísticos e funcionais.

c) Aspectos relacionados com o estado de conservação, apontando eventuais desgastes ou danos de qualquer origem

d) Pesquisar a idade real da edificação - Relatar a existência de edificações e benfeitorias que não constem na documentação.

8.4.3. Caracterização da região

a) Aspectos econômicos: análise das condições sócio-econômicas, quando relevantes para o mercado;

b) Aspectos físicos: relevo e consistência do solo;

c) Localização: situação no contexto urbano, com indicação das principais vias e pólos de influência da região;

d) Uso e ocupação do solo: vocação existente e indicação da lei de zoneamento que rege o uso e ocupação do solo;

e) Infra-estrutura urbana: pavimentação, redes de água, de esgoto, de energia elétrica, de gás canalizado, de telefone iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo, cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, águas pluviais etc;

f) Atividades existentes no entorno: comércio, indústria e serviços;

g) Equipamento comunitário e de serviços à população: segurança, educação, saúde, cultura, lazer, templos religiosos etc;

8.4.4. Vistoria por amostragem

Na avaliação de conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes ou, se houver omissão no contrato, de um percentual mínimo de 10% do total das unidades de cada bloco ou conjunto de unidades de mesma tipologia.

8.4.5. Avaliação em massa

Nas avaliações em massa é imprescindível que o engenheiro de avaliações realize prévio reconhecimento da região. Sob sua responsabilidade podem ser designados profissionais habilitados para vistorias.

Scanned by CamScanner

8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

MÉTODO EVOLUTIVO
Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

MÉTODO INVOLUTIVO
Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA
Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como *shopping-centers*, hotéis.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO
Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

8.6. Diagnóstico de mercado

Deve-se proceder à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado ao qual pertence o imóvel em avaliação, resumindo a situação constatada quanto à liquidez desse bem.

Diagnósticos especiais mais detalhados de mercado, quando solicitados em estudo à parte, devem levar em conta a conjuntura, a estrutura, a conduta, o desempenho e a evolução do mercado, o volume de ofertas e/ou transações, a velocidade de vendas ou outros indicadores.

9. Procedimentos metodológicos

As metodologias aplicáveis à avaliação de bens, seus frutos e direitos dependem basicamente:

- Da natureza do bem avaliando;
- Da finalidade da avaliação (explicitada no laudo junto ao valor encontrado);
- Da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado;
- Do prazo para sua execução.

Consideradas as peculiaridades regionais, o IBAPE/SP recomenda adotar os procedimentos desta Norma, que detalham e complementam aqueles constantes da ABNT NBR 14653-2.

Scanned by CamScanner

9.1 Zonas de características homogêneas

Na Região Metropolitana de São Paulo os bairros possuem diversas características de diferenciação, classificadas para efeito desta Norma, em quatro grupos, totalizando onze zonas descritas a seguir, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geo-econômica a que pertence.

Grupo I - Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:

1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular

Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infra-estrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125m^2, e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à auto-construção e no uso mínimo de materiais de acabamento.

2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio

Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infra-estrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m^2 e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

3ª. Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto

Compreendem as regiões dotadas de infra-estrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600m^2.

Grupo II - Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (zonas de incorporação):

4ª Zona: Prédios de Apartamentos de Padrão Popular

Encontradas em diversas regiões, dotadas de infra-estrutura básica e com concentração de população de baixa renda. Apresentam vocação para ocupação de prédios de apartamentos de padrão popular, geralmente sem elevadores, até quatro andares.

5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio

Dotadas de infra-estrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto

Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de alta renda.

Grupo III - Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal

7ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Popular

Podem ser identificadas em regiões periféricas ou de população de baixa renda, onde é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços populares.

8ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Médio

É constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

Scanned by CamScanner

9ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Alto

Identificadas em regiões que apresentam arquitetura diferenciada, com projetos personalizados e de padrão elevado, presentes em corredores e ruas de bairros de alto padrão.

Grupo IV - Zonas de uso industrial ou de armazéns:

10ª Zona: Indústrias

São zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial.

11ª Zona: Galpões

São identificadas pela presença de armazéns ou galpões, sem características industriais, podendo ser encontradas em regiões cerealistas ou de comércio.

9.2 Método comparativo direto de dados de mercado

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

9.2.1 - Pesquisa de dados

Principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e vistoria de dados amostrais.

9.2.1.1- Planejamento da pesquisa

O planejamento da pesquisa define a abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação, com utilização de fichas, planilhas, roteiro de entrevistas, entre outros.

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

9.2.1.2 – Coleta de dados

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

Scanned by CamScanner

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;
- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
- Padrão construtivo semelhante;
- Estado de conservação e obsoletismo similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

9.2.1.3 Vistoria dos elementos amostrais

É condição mínima a vistoria externa dos elementos comparativos.

9.2.2 Tratamento de Dados

9.2.2.1 Preliminares

A verificação da representatividade da amostra em relação ao avaliando pode ser feita pela sumarização das informações na forma de gráficos ou tabelas. Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra e a inserção das variáveis - chave do bem avaliando dentro do intervalo amostral.

A exclusão prévia de elementos amostrais deve ser justificada.

Caso seja constatado que o tempo de exposição de algum dado comparativo seja longo, esta característica deve ser corrigida pela aplicação de fator redutor ao preço ofertado, adicional ao fator oferta.

No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam "tratamento por fatores" e "inferência estatística", adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados. Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações.

Em qualquer tratamento adotado, o poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa *versus* valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Scanned by CamScanner

Outras ferramentas, quando aplicadas, devem ser devidamente justificadas, com apresentação dos princípios básicos e interpretação dos modelos adotados.

9.3 Método evolutivo

Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) . FC$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel;
VT é o valor do terreno;
CB é o custo de reedição da benfeitoria;
FC é o fator de comercialização.

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. A aplicação deste método exige que:

a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP, recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (F_{AM}):

$$V_i = (V_t + VB) \times F_{AM}$$

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

9.4 Método da capitalização da renda

Utilizado nas avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, *shopping centers* e outros). Nesses empreendimentos, deve-se observar as prescrições da NBR 14653-4. Também pode ser utilizado na determinação do valor de mercado, em situações onde não existam condições da aplicação do método comparativo direto ou evolutivo, ou, alternativamente, quando a finalidade da avaliação seja a identificação do valor econômico.

Nesses casos, é necessário fundamentar:

1) Despesas necessárias a sua manutenção e operação, e receitas provenientes da sua exploração, descontados os impostos;
2) Estrutura mínima do fluxo de caixa conforme previsto na ABNT 14653-4, no que for aplicável;
3) Taxa de desconto, no mínimo, pelo critério determinístico;

Scanned by CamScanner

9.5 Método Involutivo

9.5.1 - O método involutivo deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto.

Trata-se de um critério indireto de valoração de uma gleba ou terreno de grandes dimensões considerando seu aproveitamento por meio de subdivisão de área maior em lotes menores.

9.5.2 - Se viável economicamente e permitida legalmente a incorporação imobiliária por meio de hipotética implantação de empreendimento compatível com as características do bem e condições de mercado no qual está inserido, deve ser aplicado o método involutivo vertical, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização das unidades autônomas.

9.5.2.1 - Devem ser aferidos:

a) A relação entre o lucro do empreendimento e o valor do terreno

b) A porcentagem relativa do valor do terreno no VGV

c) A velocidade de construção

9.5.3 - Na utilização deste método recomenda-se dar preferência pela ordem conforme ABNT NBR 14.653-2:2011:

a) Fluxos de caixa específicos, nos quais deve ser considerado o valor do terreno como sendo o investimento inicial através de iterações sucessivas, calculado o valor presente líquido (VPL) e verificada a taxa interna de retorno (TIR) no mrcado correspondente, conforme a ABNT NBR 14-653-4:2002

b) Modelos simplificados dinâmicos

c) Modelos estáticos.

Não devem ser utilizadas tabelas prévias e genéricas de fatores de gleba ou fatores de área.

9.6 Método do custo

Método utilizado para a apuração do custo de reedição de benfeitorias.

9.6.1 Método da quantificação de custos: Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento detalhado, com identificação das fontes consultadas.

Para apuração do custo de construção, pode ser aplicado o modelo previsto na ABNT NBR 14653-2, representado a seguir:

$$C = [CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S}](1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

Onde:

C é o custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção;
CUB é o custo unitário básico;
OE é o orçamento de elevadores;
OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.
OFe é o orçamento de fundações especiais;
OFd é o orçamento de fundações diretas;
S é a área equivalente de construção, de acordo com a NBR 12721;
A é a taxa de administração da obra;
F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;
L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

Scanned by CamScanner

Se os custos das edificações em condomínio forem estimados conforme previsto na ABNT NBR12721, devem ser utilizadas as áreas equivalentes de construções para os custos unitários padrão, representadas pela seguinte fórmula

Onde:

$$S = Ap + \sum_{i}^{n} (Aq_i \cdot P_i)$$

S é a área equivalente de construção;
Ap é a área construída padrão;
Aq_i é a área construída de padrão diferente;
P_i é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na NBR 12721.

Ao custo das edificações resultante da multiplicação da área S pelo Custo Unitário Básico com características mais próximas às do elemento avaliando, devem ser acrescidos os itens de custo não contemplados pela NBR12721.

9.6.2 Método da quantificação de custos – por orçamentos analíticos: deve ser elaborado um orçamento detalhado, levantados todos os quantitativos e respectivos custos unitários de materiais, com identificação das fontes e preenchida planilha conforme modelo sugerido na NBR 12721.

9.6.3 Método comparativo direto de custo: Na utilização deste método deve-se considerar uma amostra composta por custos de projetos ou obras semelhantes.

10. Tratamento por fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida *a priori* a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Scanned by CamScanner

10.2 Fator localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar.

No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à **localização** devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.

10.3 Fatores aplicáveis ao valor de terrenos

As fórmulas dos fatores, previstas nesta Norma, estão relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de transportar os valores estimados para a situação paradigma.

10.3.1 Fatores profundidade e testada

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

a) **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

- Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a **1,00**
- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2\ P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

- Para P_e inferior a ½ P_{mi} adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1/ [(P_{ma} / P_e) + \{[1-(P_{ma} / P_e)] . (P_{ma} / P_e)^p \}]$$

- Para P_e superior a 3 P_{ma}, adota-se na fórmula acima $P_e = 3\ P_{ma}$

b) **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f$$, dentro dos limites: $F_r / 2 < F_p < 2F_r$

Os intervalos dos expoentes **p** e **f**, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2.

Scanned by CamScanner

10.3.2 Fator área

Em zona residencial horizontal popular (1ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$C_a = (A/125)^{0,20}$$, onde A = área do comparativo

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

10.3.3 Fator frentes múltiplas

Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas 1 e 2:

Zona	Valorização	Fator*
4º Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5º Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6º Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7º Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8º Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9º Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Nota: Os terrenos devem ser avaliados levando-se em consideração as várias possibilidades de aproveitamento, através de desmembramento de lotes ou remembramento, no caso de pertencerem ao mesmo proprietário.

Scanned by CamScanner

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

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área			
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	Observações gerais
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F_r	P_m	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	**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. 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	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	**4ª Zona** Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	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 Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Scanned by CamScanner

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a			
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	**7ª Zona** Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	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.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	**10ª Zona** Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

Scanned by CamScanner

10.4 Fatores aplicáveis ao valor das benfeitorias

Utilizados nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias.

Padrão e depreciação são os principais fatores aplicáveis às benfeitorias, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

a) Idade das benfeitorias

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsoletismo indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

b) Padrão construtivo das benfeitorias

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

É permitida a conversão de **áreas reais** de construção em **áreas equivalentes**, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.

10.5 Fatores complementares

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

10.5.1 Fatores de posicionamento de unidades padronizadas

Se forem relevantes podem ser levadas em consideração eventuais diferenças de valor dos distintos pavimentos ou de faces de insolação, pela utilização de fatores adequados pesquisados no mercado

10.5.2 Fatores relativos à topografia

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Scanned by CamScanner

399A

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE EMBU DAS ARTES
FORO DE EMBU DAS ARTES
3ª VARA JUDICIAL
Avenida Vereador Jorge de Souza, nº 855, Jardim Arabutan - CEP 06803-270, Fone: 42418845, Embu das Artes-SP - E-mail: embu3@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

TERMO DE ENCERRAMENTO DO 2º VOLUME

Processo Físico nº:	**0005970-21.2012.8.26.0176**
Classe – Assunto:	**Alienação Judicial de Bens - Propriedade**
Requerente:	**Gilberto Luiz Duarte**
Requerido:	**Maria do Carmo dos Santos**

Certifico e dou fé que, nesta data, procedi ao encerramento do 2º volume dos autos do processo em epígrafe às fls. 399A, em cumprimento ao artigo 89, §§ 1º e 2º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Embu das Artes, 01 de outubro de 2018. Eu,_____, (Rosemeire Souza Pereira, Assistente Administrativo), certifiquei.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Scanned by CamScanner

ADVOGADOS:

Fls. _____

Fls. _____

Fls. _____

Fls. _____

Fls. _____

Fls. _____

Fls. _____

Fls. _____

Fls. _____

Fls. _____

* Peritos: Thales Dutra

VOLUME

Scanned by CamScanner

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5970-21.2012

TRIBUNAL DE JUSTIÇA S P 5 DE FEVEREIRO DE 1874

c. 714/12 3°Vol.

JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA JUDICIAL DA COMARCA DE EMBU DAS ARTES

Cartório do 3º Ofício Judicial da Comarca de Embu das Artes

Supervisora de Serviço MARTA SOUZA DE JESUS MENDES

Foro de Embu das Artes / 3ª Vara Judicial

0005970-21.2012.8.26.0176

Classe	:	Alienação Judicial de Bens
Assunto principal	:	Propriedade
Competência	:	Família e Sucessões
Valor da ação	:	R$ 5.000,00
Volume	:	1/3
Reqte	:	**Gilberto Luiz Duarte**
Advogada	:	Dirce Bernardo (OAB: 122861/SP)
Reqdo	:	**Maria do Carmo dos Santos**
Advogada	:	Monica da Silva de Melo Enes (OAB: 312134/SP)
Perito	:	Thales do Valle Dutra
Observação	:	Ação: 31135 - Alienação Judicial de Bens Ação Complementar: 31135 - Alienação

Autuação

Em 10 de SETEMBRO de 2018 autuo neste Ofício petição inicial e documentos que segue(em) e lavro este termo.

Eu, _____, Escrevente, Subscrevi.

Reg.Sob nº: 5970-21.2014

Livro nº: _____ Fls.: _____

_____

MARTA SOUZA DE JESUS MENDES

Supervisora de Serviço

Mandado de Segurança Fls. _____

Aditamento a inicial Fls. _____

Embargos de Terceiro Fls. _____

Denunciação a lide Fls. _____

Reconvenção Fls. _____

Curador Especial Fls. _____

Agravo de Instrumento Fls. _____

Justiça Gratuita Fls. _____

ARTES GRÁFICAS - TJ

36.001

Scanned by CamScanner

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE EMBU DAS ARTES
FORO DE EMBU DAS ARTES
3ª VARA JUDICIAL
Avenida Vereador Jorge de Souza, nº 855, Jardim Arabutan - CEP 06803-270, Fone: 42418845, Embu das Artes-SP - E-mail: embu3@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

TERMO DE ABERTURA DO 3º VOLUME

Processo Físico nº:	**0005970-21.2012.8.26.0176**
Classe – Assunto:	**Alienação Judicial de Bens - Propriedade**
Requerente:	**Gilberto Luiz Duarte**
Requerido:	**Maria do Carmo dos Santos**

Certifico e dou fé que, nesta data, procedi à abertura do 3º volume dos autos do processo em epígrafe às fls. 399C, em cumprimento ao artigo 89, §§ 1º e 2º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Embu das Artes, 01 de outubro de 2018. Eu,_____, (Rosemeire Souza Pereira, Assistente Administrativo), certifiquei.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Scanned by CamScanner

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos freqüentes, deverão ser detalhados e justificados.

10.5.3 Fatores quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso essa condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu obsoletismo.

Scanned by CamScanner

10.6 Aplicação dos fatores

Na aplicação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões:

1. As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo:

   a) **Na homogeneização** (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

   $$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) \ldots + (F_n-1)]\}$$

   b) **Na avaliação** (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

   $$V_t = V_u / \{1 + [(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) \ldots + (F_n-1)]\} \times A_t$$

   Onde:

   V_u= Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

   V_o = Valor de Oferta (ou preço observado)

   V_T = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma) .

   A_t = Área do terreno

   F_1, F_2, F_3,..F_n= Fatores ou Coeficientes de Testada (C_t), de Profundidade (C_p), Localização (F_L), etc.....

2. São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente, conforme item 4 abaixo.

3. Não podem existir erros de especificação no tratamento por fatores, isto é, todas as características importantes que denotem heterogeneidade entre os dados analisados devem estar incorporadas e nenhuma característica irrelevante pode estar presente no tratamento.

4. Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, testada, profundidade, frentes múltiplas, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, nas tipologias pertinentes, e verificadas suas condições de serem homogeneizantes, comprovadas através da redução de coeficiente de variação. Não é objetivo obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado.O fator que, de "per si", indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores.

5. Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogeneizante, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.

6. Em casos específicos, é facultada a adoção de outros fatores complementares, desde que o engenheiro

7. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

Scanned by CamScanner

a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;

b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;

c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;

d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites

e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;

f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;

g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Conforme disposto em **13.1.1 d)** não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

10.7 Procedimentos específicos

10.7.1 Avaliação de terrenos em zonas de incorporações

Em princípio, só devem ser utilizados como elementos comparáveis os diretamente incorporáveis. Se esta condição não for atendida, estudar a relação entre valores unitários dos terrenos incorporáveis com:

- Terrenos passíveis de incorporações por agrupamento com lotes contíguos
- Terrenos que não permitem incorporações

Os valores unitários são homogeneizados em função da localização. A influência de áreas acima dos limites previstos na tabela 1 deve ser estudada a parte.

Consideram-se elementos semelhantes para comparação direta apenas aqueles que apresentem dimensões que permitam incorporação, ou seja, frente igual ou maior que 16m e as áreas indicadas na **Tabela 1.**

10.7.2 Avaliação de Lojas

Para a avaliação de lojas, na determinação de valores de mercado de venda ou locação, deve-se utilizar preferencialmente o método comparativo direto de dados,. Caso o mercado não apresente condições de comparação direta, utilizar o método evolutivo com a valoração da parcela do terreno pelas condições da **Tabela 2.**

10.7.3 Terrenos em zoneamentos diferentes

Na eventualidade de insuficiência de dados de mesmo zoneamento urbanístico, poderão ser utilizados elementos diferentes, os quais, se detectada divergência de resultados, deverão ser corrigidos para a condição procurada, mediante análise fundamentada, levando em conta não só os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação e usos possíveis pelas posturas, como a assimilação, na época, pelo mercado local, dos efeitos das restrições e permissibilidades deles decorrentes.

Scanned by CamScanner

10.7.4 Lotes industriais

A avaliação de lotes industriais deve ser feita, em princípio, pelo unitário e pela localização. A pesquisa deve compreender terrenos com áreas e dimensões equivalentes, próximos dos da área avalianda. Não necessitarão obrigatoriamente ser levados em conta os fatores de testada, profundidade e frentes múltiplas, desde que o acesso seja suficiente e proporcional às superfícies.

Na eventualidade de inexistirem dados em número suficiente preenchendo as condições de área e frente, poderão ser usados outros com superfícies e extensões menores, ou maiores, desde que feita análise demonstrando a relação valor unitário/ área.

10.8 Fatores Alternativos

Alternativamente podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico, que lhes deu origem, seja anexado ao laudo de avaliação.
A função homogeneizante de novos fatores, não listados nesta norma como obrigatórios, deve ser validada previamente.

11. Recomendações

11.1 Avaliação utilizando critério residual

Para avaliações de terrenos, preferencialmente devem ser coletados na amostragem terrenos sem benfeitorias. Caso seja constatada a ausência de terrenos nus, pode ser admitido o cálculo do valor do terreno através do critério residual, princípio indireto que assume o valor do terreno como a diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias, conforme o seguinte procedimento:

$$V_t = (V_o \times F_f) - V_b$$

Após esses cálculos, transforma-se o preço total em unitário e utiliza-se a homogeneização com tratamento por fatores.

11.2 Transformação de preços a prazo em preços a vista

Recomenda-se que os preços sejam uniformizados para pagamento equivalente à vista, com base em índices de correção monetária e juros médios praticados no mercado. Além disso, a influência da existência de financiamento no valor deve ser examinada.

11.3 Atualização de preços

Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização do mercado imobiliário através de índices econômicos, quando não houver paridade entre eles, devendo, nesse caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte.

11.4 Apresentação do valor final do imóvel

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

11.5 Campo de arbítrio

O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média).O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbítrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de caracteristicas relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais.

Scanned by CamScanner

O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80% calculado para definir o grau de precisão da estimativa.

Para o cálculo do ajuste dentro do campo de arbítrio, de características contempladas na Norma (área, testada, profundidade, esquina, topografia e consistência), recomenda-se a observação dos percentuais calculados pelos respectivos fatores.

12. Tratamento inferencial

Devem ser observadas as disposições da Norma ABNT NBR14653-2:2011.

13. Especificação das avaliações

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis.

Podem ser definidas quanto à fundamentação e/ou precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

A fundamentação das avaliações obedecerá à classificação prevista nos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 ou 13.4. Todos os cálculos de formação de valores devem estar explicitados no laudo.

Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das Tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a *priori*.

Todos os trabalhos elaborados de acordo com as prescrições desta Norma serão denominados **Laudos de Avaliação.**

Scanned by CamScanner

13.1 Método comparativo direto de dados de mercado

13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	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	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

a) Apresentação do laudo na modalidade completa;

b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;

c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;

c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Scanned by CamScanner

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

13.1.2 Requisitos para fundamentação na Inferência estatística: Conforme Tabela 5.

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

Scanned by CamScanner

Para atingir o grau III, são obrigatórias:

a) Apresentação do laudo na modalidade completa;

b) Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

c) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;

d) Adoção da estimativa de tendência central.

É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

a) Conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;

b) Conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;

c) Conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado;

d) Incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado (exemplo: aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).

Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como o exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) Na Tabela 5, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;

b) O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

c) O enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 6.

No caso de amostras homogêneas7, será adotada a Tabela 5, com as seguintes particularidades:

a) Serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;

b) Será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

Scanned by CamScanner

13.2 Requisitos para fundamentação na aplicação do método evolutivo: Conforme Tabela 7

Tabela 7 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 7, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;

- O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 8.

A utilização do estudo Valores de Edificação de Imóveis Urbanos para cálculo das benfeitorias enquadra o cálculo do valor da benfeitoria (item 2 da tabela 7) no Grau de Fundamentação II. Nesta hipótese, o Fato de Ajuste equipara-se ao Fator de Comercialização (item 3 da tabela 7) para fins de enquadramento.

Quando o terreno ou as benfeitorias, isoladamente, representarem menos de 15 % do valor total do imóvel, poderão ser adotados para este item, independentemente do grau atingido em sua avaliação, dois pontos.

Tabela 8 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	2 Todos, no mínimo no grau I

Scanned by CamScanner

13.3 Requisitos para fundamentação na aplicação do método involutivo: Conforme Tabela 9

Tabela 9 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II.	I.
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação

Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 9, identificam-se três campos (graus III, II e I) e nove itens;
- O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 10

Tabela 10 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 6, 7 e 8, com os demais no mínimo no grau II	2, 6, 7 e 8, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Scanned by CamScanner

13.4 Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística.

Serão enquadrados na tabela a seguir:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

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

Quando a amplitude do intervalo de confiança **ultrapassar 50%, não há classificação** do resultado quanto à precisão e é necessária **justificativa** com base no diagnóstico do mercado.

13.5 Requisitos para fundamentação no Método da quantificação de custo Conforme Tabela 12.

Tabela 12 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

13.5.1 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados que na Tabela 13, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens; onde o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos e o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 14.

Tabela 14 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

Scanned by CamScanner

14. PROCEDIMENTOS ESPECIAIS

14.1 – Desapropriações

14.1.1 - Critérios

14.1.1.1- As avaliações nas desapropriações totais podem ser feitas pelo método comparativo de dados do mercado e de quantificação de custo e eventualmente, pelo método da renda, evolutivo e involutivo, com indicação dos valores de mercado ou outros valores, quando pertinentes. Quando essas avaliações discreparem de forma acentuada, o avaliador deve apresentar os resultados como alternativas para decisão por quem de direito.

14.1.1.2 – Quando o expropriado só tem o domínio, mas não a posse, a avaliação deve prever descontos sobre seus valores literais de mercado proporcionais aos custos e aos prazos necessários para obter as reintegrações respectivas.

14.1.1.3 – Nas desapropriações parciais o critério básico é o "antes e depois", com apresentação em separado de eventuais valorizações ou desvalorizações dos remanescentes.

14.1.1.3.1 - Quando as construções existentes não forem atingidas pela desapropriação, é recomendável que sejam apresentadas eventuais verbas correspondentes às depreciações funcionais resultantes da intervenção, tais como perdas parciais ou totais de recuo, de vagas para estacionamento ou acessos.

14.1.1.3.2 – Quando as construções forem atingidas diretamente devem ser previstas verbas relativas ao custo de obras para a readaptação do remanescente ao uso útil e possível depreciação acarretada por perda de funcionalidade.

14.1.1.4 - Na desapropriação de imóveis com exploração de comércio ou serviço, quando solicitada, deve ser apresentada a estimativa do eventual lucro cessante no caso de ser necessária a desocupação temporária ou definitiva.

14.1.1.5 – Quando o remanescente resultar inaproveitável, deve ser apresentada em separado a alternativa de desapropriação total.

14.1.1.6 – Nas ocupações temporárias, as indenizações devem corresponder aos aluguéis dos imóveis estimados pelos métodos comparativo de dados do mercado ou pelo da renda.

14.1.1.7 – Nas desapropriações estabelecendo restrições de uso, as indenizações devem ser apuradas confrontando as condições de aproveitamento antes e depois.

14.2 – Avaliação de Alugueis

14.2.1 - Por comparação direta

Trata-se de procedimento preferencial que exige o conhecimento de dados de mercado referentes a locações de imóveis semelhantes quanto à contemporaneidade dos dados obtidos, às condições de reajuste ou estágios de contrato, à existência de desníveis ou pavimentos distintos com diferentes capacidades de geração de renda, ao tamanho das lojas, à testada, à cobrança de luvas etc.

a) Devem ser considerados elementos em oferta, ou de contratos que não apresentem distorções em relação a reajustes e fases contratuais;

b) Devem ser consideradas as perdas residuais inflacionárias quando os elementos em oferta possuírem periodicidades diferentes de reajustes;

Scanned by CamScanner

c) Devem ser consideradas as diferentes capacidades de rendimentos para diferentes pavimentos ou desníveis no mesmo pavimento, obtidas no mercado onde o imóvel está inserido;

d) No caso de existência de luvas, deve ser adicionado ao aluguel nominal um acréscimo constante, financeiramente equivalente ao pagamento das luvas, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

14.2.2 - Por remuneração de capital

Neste critério o valor locativo é determinado pela aplicação de uma taxa sobre o valor do imóvel, obtida pelas metodologias desta Norma. É aplicado nos casos de imóveis isolados e atípicos para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável. Nessas avaliações devem ser observados:

a) O aproveitamento do terreno pela construção existente;

b) Obtenção da taxa de remuneração, global, ou para as parcelas de capital terreno e benfeitoria,obtida com pesquisa específica para cada caso, pois varia para cada tipo de imóvel, localização e, também, ao longo do tempo, dependendo da conjuntura econômica. Essas taxas devem ser apuradas no mercado.

14.2.3 - Por Participação no Faturamento

Critério utilizado na estimação de valores locativos de cinemas, teatros, postos de serviços, baseado no princípio da participação do locador na renda do estabelecimento. Não recomendável como único critério, mas pode ser utilizado supletivamente como aferidor auxiliar.

14.3 – Servidões

O cálculo da indenização devida em virtude da instituição de servidão em imóveis, deve retratar a perda efetiva que venha a sofrer. Assim, deve ser demonstrado o que ocorre com a parcela de terreno, com cálculo à luz da legislação de uso e ocupação do solo e das normas de avaliação, acrescida das perdas com benfeitorias atingidas total ou parcialmente.

14.4 – Capacidade de Uso

Na avaliação do terreno podem ser observadas as seguintes particularidades:

14.4.1 – Aproveitamento

Quando não utilizado método comparativo, caso seja pertinente, considerar eventual sub ou super aproveitamento do terreno

14.4.2 – Outorga Onerosa

Deve ser considerada quando:

a) O terreno em questão já apresente potencial de uso acima do permitido pelo zoneamento municipal de referência;

b) Quando a legislação possibilitar operações urbanas de aumento de potencial.

14.5 Avaliação intervalar

Atender aos critérios previstos no item A.10 do Anexo A da ABNT NBR 14.653-2, desconsiderando as respectivas notas de rodapé.

Scanned by CamScanner

15 – Apresentação do laudo de avaliação

15.1 - Laudo de avaliação: recomenda-se conter todas as informações necessárias e suficientes para ser auto-explicável e apresentar:

a) Identificação do solicitante

b) Finalidade e objetivo do laudo, quando informados

c) Identificação e caracterização do bem avaliando, conforme item 8.4 desta norma, com a indicação da data da vistoria

d) Indicação da(s) metodologia(s) utilizada(s) conforme item 8.5 desta norma

e) Diagnóstico de mercado - relatado conforme item 8.6 desta norma

f) Especificação da avaliação – indicar a especificação atingida em relação à fundamentação e precisão, conforme item 13 desta norma

g) Apresentação do tratamento dos dados, detalhamento dos cálculos e justificativas sobre o resultado adotado;

h) Resultado da avaliação e sua data de referência;

i) Qualificação completa e assinatura do responsável pela avaliação, com indicação do no. da ART, Anotação de Responsabilidade Técnica.

15.2 - Laudo de uso restrito: elaborado segundo condições pré-estabelecidas entre contratante e contratado, mas sem transgredir esta Norma e não tem validade para outros usos ou exibição para terceiros, fato que deve ser explicitado no laudo.

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

115
G

ANEXO 03

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2.002/2006

Scanned by CamScanner

BAPE

IBAPE

IBAPE SP

INSTITUTO BRASILEIRO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br / ibapesp@ibape-sp.org.br
Rua Maria Paula, 122 cj. 104/106 - 1º andar - 01319-907
Bela Vista - São Paulo - SP - (011) 3105-4112

Seções Regionais do IBAPE/SP

Seção Regional de Santos
Rua Arthur Assis, 47 - CEP 11045-540 -Santos - SP
Tel : (13) 3289-1064 / Fax : (13) 3288-1110
Horário de funcionamento : das 20h ás 22h
e-mail: coordenador-santos@ibape-sp.org.br

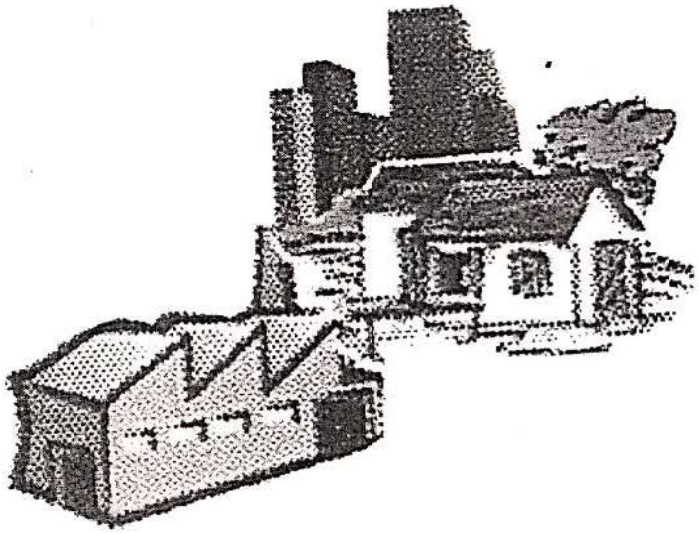
Seção Regional de Ribeirão Preto
Rua João Penteado, 2237 - CEP 14020-180 - Ribeirão Preto - SP
Tel.: (16) 623-2424 - R. 221
Horário de funcionamento: das 14h às 17h
e-mail: coordenador-ribeiraopreto@ibape.org.br

Filiado ao IBAPE - Entidade Federativa Nacional
www.ibape-nacional.com.br

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

IBAPE

IBAPE SP



Scanned by CamScanner

O **INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP** filiado ao **IBAPE** entidade Federativa Nacional - é o órgão de classe formado por Engenheiros, Arquitetos e Empresas habilitadas, que atuam na área das AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA no Estado de São Paulo. Fundado em 15 de janeiro de 1979, tem como objetivo principal congregar os profissionais destas áreas, mediante o intercâmbio e a difusão de informações e avanços técnicos, bem como a elaboração de normas técnicas e a promoção de seminários, congressos e cursos de formação básica e avançados no seu campo.

Neste contexto, e como parte destes objetivos, o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" 2002, é apresentado ao engenheiro de avaliações para atender à necessidade de critérios e procedimentos atualizados para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições rotineiras de mercado. O seu conteúdo compreende aspectos qualitativos que permitem o enquadramento de padrões construtivos dentre diversas tipologias, bem como resultados quantitativos que possibilitam estimativas de valores de venda, além de recomendações quanto ao critério de depreciação. Deve ser ressaltado que as fotografias apresentadas nesta versão são referências meramente ilustrativas, resultado de escolhas aleatórias no mercado, e não devem ser analisadas como partes definidoras do padrão de enquadramento.

Esta publicação é o resultado de amplo estudo do mercado imobiliário da região metropolitana de São Paulo, que contou com a participação de diversos profissionais, aos quais o IBAPE/SP agradece o inestimável empenho e dedicação, que tornou possível disponibilizar esta importante fonte de consulta à todos que militam nas áreas de avaliações e perícias de engenharia.

Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira
Coordenadora do trabalho

Engenheiro Nelson Nady Nór Filho
Presidente do IBAPE/SP

www.ibape-sp.org.br
ibapesp@ibape-sp.com.br

Scanned by CamScanner

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP
VERSÃO 2002

I- APRESENTAÇÃO

I.1- O estudo tem por objetivo fornecer subsídios para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, representando revisão do anterior, AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS URBANAS, publicado em caráter provisório em julho de 2.000.

I.2- Concebido nos moldes do estudo "Edificações - Valores de Venda" (1987) elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, acrescenta novos conceitos, especialmente para atender a evolução das tipologias construtivas e os valores nele previstos, mantendo, porém, a mesma estrutura e as tabelas práticas, dada sua inegável facilidade de uso e aceitação pelos profissionais avaliadores.

I.3- Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisas de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização do trabalho.

I.4- Os unitários obtidos correspondem aos valores de venda, não admitindo, por conseqüência, qualquer acréscimo quer a título de vantagem da coisa feita, como a pretexto de fator de comercialização, por já estarem estes componentes neles contidos.

I.5- Os critérios estudados dizem respeito, especificamente, aos imóveis inseridos na região metropolitana de São Paulo, sendo que a sua utilização em outras regiões deve ser precedida de aferições e de adaptações.

I.6 - Os valores ou intervalos de valores recomendados neste estudo têm validade a partir do mês de Janeiro de 2002 e estarão sujeitos a revisões periódicas na medida em que houver necessidade de adequação dos preços com o mercado imobiliário.

II – CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E TIPOLOGIA CONSTRUTIVA

II.1- As edificações previstas neste estudo foram classificadas de acordo com o quadro abaixo:

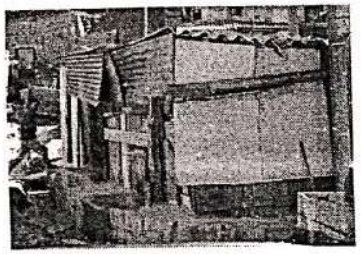
CLASSE	GRUPO/TIPO	PADRÃO CONSTRUTIVO
1-RESIDENCIAL	GRUPO 1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico 1.1.2- Padrão Simples
	GRUPO 1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico 1.2.2- Padrão Proletário 1.2.3- Padrão Econômico 1.2.4- Padrão Simples 1.2.5- Padrão Médio 1.2.6 -Padrão Superior 1.2.7- Padrão Fino 1.2.8 -Padrão Luxo
	GRUPO 1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico 1.3.2- Padrão Simples 1.3.3- Padrão Médio 1.3.4- Padrão Superior 1.3.5- Padrão Fino 1.3.6- Padrão Luxo
2- COMERCIAL - SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO 2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico 2.1.2- Padrão Simples 2.1.3- Padrão Médio 2.1.4- Padrão Superior 2.1.5- Padrão Fino 2.1.6- Padrão Luxo
	GRUPO 2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico 2.2.2- Padrão Simples 2.2.3- Padrão Médio 2.2.4- Padrão Superior
3- ESPECIAL	GRUPO 3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples 3.1.2- Padrão Médio 3.1.3- Padrão Superior

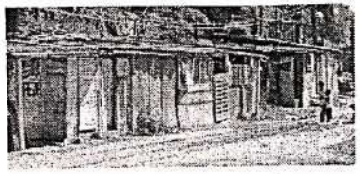
Scanned by CamScanner

GRUPO 1.1 - BARRACO

1.1.1 - Padrão Rústi[illegible]

Típicos de favelas e compostos geralmente por um cômodo, às vezes com banheiro. Construídos de forma improvisada com sobras materiais de construção e outros, tais como papelão, compensado de madeira ou similar; piso em terra batida; instalações hidráulicas e elétricas precárias.

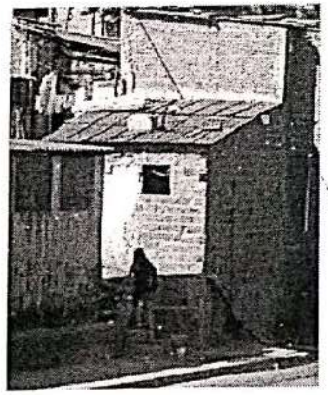


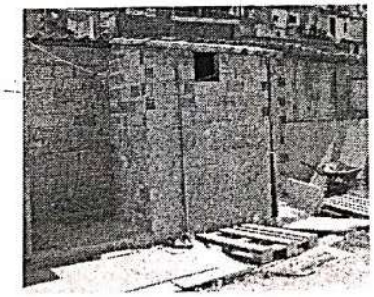


Valor Unitário: Médio = 0,075 de H_a2N
Intervalo de variação = 0,05 a 0,10 de H_a2N

1.1.2 - Padrão Simples

Típicos de favelas, podendo ter mais de um cômodo e banheiro interno. Construídos com reaproveitamento de diversos tipos de materiais de construção ou, às vezes, alvenaria sem revestimentos; piso cimentado ou atijolado; instalações hidráulicas e elétricas precárias.





Valor Unitário: Médio = 0,130 de H_a2N
Intervalo de variação = 0,11 a 0,15 de H_a2N

GRUPO 1.2 - CASA

2.1 - Padrão Rústico

Construídas sem preocupação com projeto, aparentemente sem utilização de mão de obra qualificada ou acompanhamento de profissional habilitado. Associadas à autoconstrução, geralmente apresentam pé direito aquém dos usuais e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos e desníveis. Na maioria das vezes são térreas, construídas em alvenaria e normalmente sem estrutura portante. Cobertura em laje pré-moldada ou telhas em fibrocimento ondulada sobre madeiramento não estruturado e sem forro. Fachadas desprovidas de revestimentos e áreas externas com pisos em terra batida ou cimentado rústico.

Caracterizam-se pelo uso apenas de materiais construtivos, de instalações e de acabamentos indispensáveis, tais como:

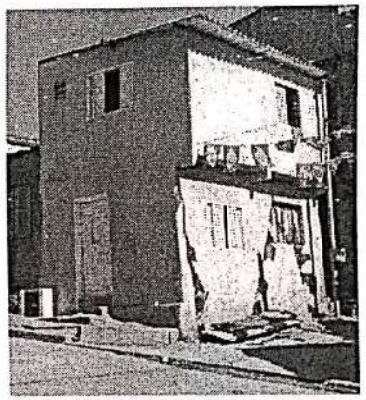
Pisos: cimentado ou caco de cerâmica.

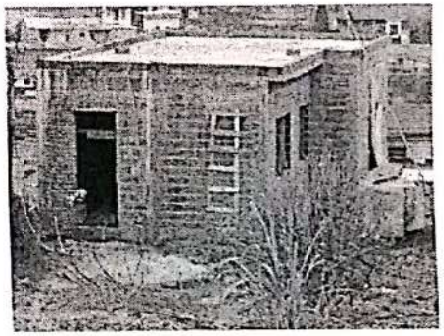
Paredes: sem revestimentos internos ou externos.

Instalações hidráulicas: incompletas e com encanamentos aparentes.

Instalações elétricas: incompletas e com fiação exposta.

Esquadrias: madeira rústica e/ou ferro simples, sem pintura e geralmente reaproveitadas.





Valor Unitário: Médio = 0,350 de H_a2N
Intervalo de variação = 0,30 a 0,40 de H_a2N

Scanned by CamScanner

1.2.2 - Padrão Proletário

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeiramento não estruturado, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

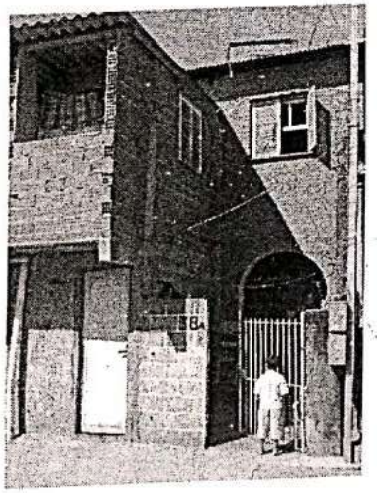
Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos, tais como:

Pisos: cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.

Paredes: chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.

Instalações hidráulicas: incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.

Instalações elétricas: incompletas e geralmente com fiações aparentes.



Valor Unitário: Médio = 0,480 de H_a2N
Intervalo de variação = 0,41 a 0,55 de H_a2N

GRUPO 1.2 - CASA

1.2.3 - Padrão Econômico

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

Pisos: cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.

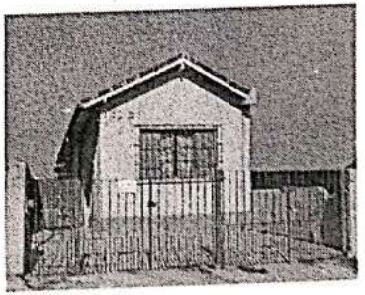
Paredes: pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.

Forros: sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.

Instalações elétricas: sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.



Valor Unitário: Médio = 0,655 de H_a2N
Intervalo de variação = 0,56 a 0,75 de H_a2N

Scanned by CamScanner

1.2.4 - Padrão Simples

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.

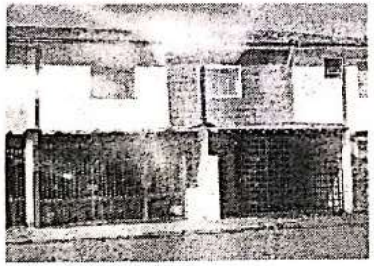
Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns

Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Valor Unitário: Médio = 0,880 de H_s2N
Intervalo de variação = 0,76 a 1,00 de H_s2N

1.2.5 - Padrão Médio

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

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

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

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

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

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

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

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

Valor Unitário: Médio = 1,155 de H_s2N
Intervalo de variação = 1,01 a 1,30 de H_s2N

Scanned by CamScanner

1.2.6 - Padrão Superior

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.

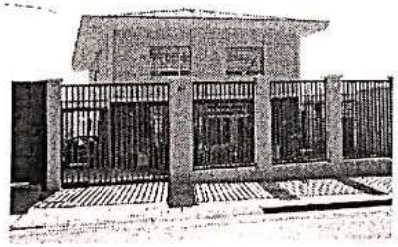
Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.

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

Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.

Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.

Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.



Valor Unitário: Médio = 1,480 de H_a2N
Intervalo de variação = 1,31 a 1,65 de H_a2N

GRUPO 1.2 - CASA

1.2.7 - Padrão Fino

Edificações em terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. Compostas normalmente de salas para três ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, sala de inverno, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, quatro ou mais dormitórios (geralmente suítes), dependências para empregados e garagem para no mínimo três veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira. Estrutura completa de concreto armado. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projeto específico e com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas pintadas a látex acrílico sobre massa corrida, textura ou com aplicação de pedras especiais ou materiais equivalentes, com detalhes definindo um estilo arquitetônico.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, geralmente produzidos sob encomenda, tais como:

Pisos: mármore ou de granito, assoalhos, carpete de alta densidade.

Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida, azulejos, fórmica, epóxi, tecidos, papel decorado, porcelanato ou equivalente.

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

Instalações hidráulicas: obedecendo a projeto específico, banheiros dotados de peças sanitárias e metais nobres, hidromassagem, aquecimento central.

Instalações elétricas: projetadas especialmente e utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, para pontos de usos diversos, inclusive tomadas para equipamentos domésticos, telefone, eventualmente ar condicionado e equipamentos de segurança.

Esquadrias: madeira ou de alumínio com detalhes de projeto específico e utilizando ferragens especiais.

Valor Unitário: Médio = 2,030 de H_a2N
Intervalo de variação = 1,66 a 2,40 de H_a2N

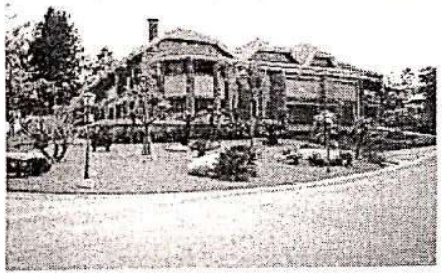
Scanned by CamScanner

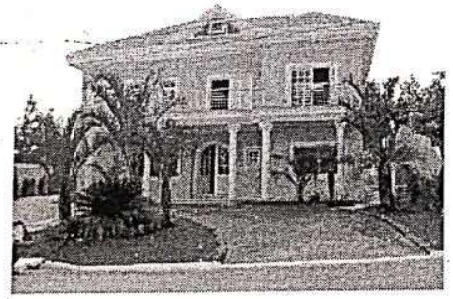
GRUPO 1.2 - CASA

1.2.8 - Padrão luxo

Edificações em terrenos de amplas dimensões, totalmente isoladas, satisfazendo a projeto arquitetônico exclusivo, tanto na disposição e integração dos ambientes, amplos e bem planejados, como nos detalhes personalizados dos materiais e dos acabamentos utilizados. Geralmente prevendo salas para quatro ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, lareira, música, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha, adega, despensa, quatro ou mais suítes, sendo uma máster, dependências completas para empregados (mais de um dormitório), garagem para quatro ou mais veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto paisagístico especial, usualmente contendo área de lazer completa, tais como piscinas, vestiários, quadras de esportes, churrasqueira. Cobertura em lajes maciças com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas com tratamentos arquitetônicos especiais, definidos pelo estilo do projeto de arquitetura.

Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada dos materiais e dos acabamentos empregados, personalizados para reforçar a intenção do projeto, geralmente especialmente desenhados e caracterizados por trabalhos especiais e com acessórios fabricados por encomenda.





Valor Unitário: Acima de 2,41 de H$_a$2N

GRUPO 1.3 - APARTAMENTO

1.3.1- Padrão Econômico

Edificações com dois ou mais pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com o 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.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada, normalmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e pelo emprego de poucos acabamentos, tais como:

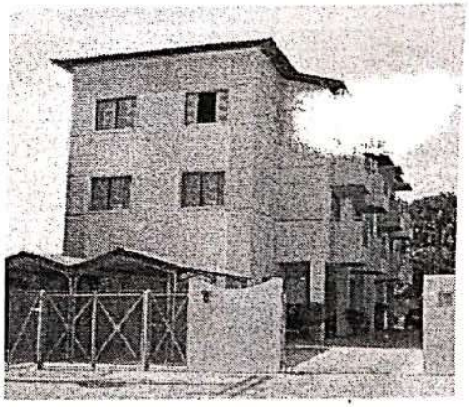
Pisos: cerâmica simples, caco de cerâmica, taco, forração ou até cimentado.

Paredes: pintura látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável (pintura ou azulejos comuns) nas áreas molhadas.

Instalações hidráulicas: sumárias com número mínimo de pontos de água, banheiros dotados das peças sanitárias básicas, de modelo simples.

Instalações elétricas: sumárias e com poucos pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias: ferro, venezianas de PVC ou de alumínio do tipo econômico.



Valor Unitário: Médio = 0,675 de H$_a$2N
Intervalo de variação = 0,50 a 0,85 de H$_a$2N

Scanned by CamScanner

GRUPO 1.3 - APARTAMENTO

1.3.2- Padrão Simples

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a 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 aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

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.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

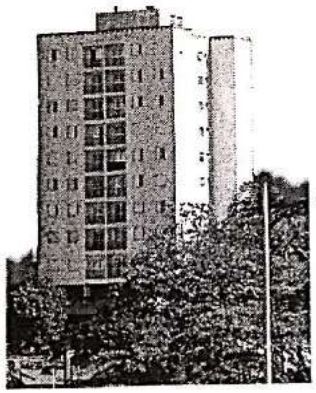
Pisos: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.

Paredes: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.

Instalações hidráulicas: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.

Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.



Valor Unitário:

Sem elevador: Médio = 1,055 de H_a2N
Intervalo de variação = 0,86 a 1,25 de H_a2N

Com elevador: Médio = 1,225 de H_a2N
Intervalo de variação = 1,05 a 1,40 de H_a2N

GRUPO 1.3 - APARTAMENTO

1.3.3- Padrão Médio

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a 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 acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras 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.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

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:

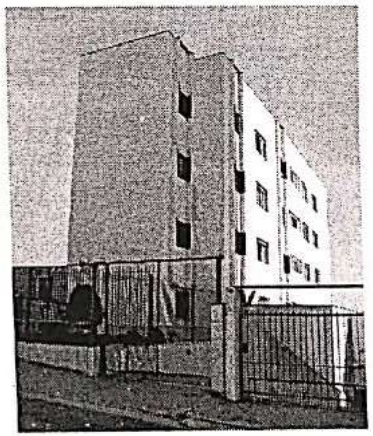
Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.

Paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.

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

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

Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



Valor Unitário:

Sem elevador: Médio = 1,455 de H_a2N
Intervalo de variação = 1,26 a 1,65 de H_a2N

Com elevador: Médio = 1,605 de H_a2N
Intervalo de variação = 1,41 a 1,80 de H_a2N

Scanned by CamScanner

GRUPO 1.3 - APARTAMENTO

1.3.4- 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 área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suite, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

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:

Pisos: assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.

Instalações hidráulicas: completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.

Instalações elétricas: 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.

Esquadrias: caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.

Valor Unitário:

Sem elevador: Médio = 1,855 de H_a2N
Intervalo de variação = 1,66 a 2,05 de H_a2N

Com elevador: Médio = 2,005 de H_a2N
Intervalo de variação = 1,81 a 2,20 de H_a2N

GRUPO 1.3 - APARTAMENTO

1.3.5- Padrão Fino

Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos 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.

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.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

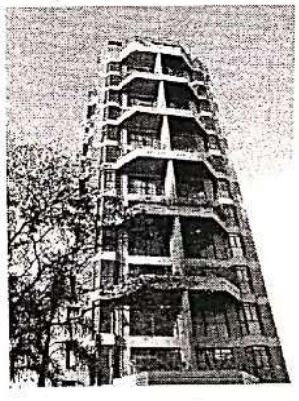
Pisos: madeira, mármore, granito polido, cerâmica especial ou similar.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida, cerâmica, epóxi, melamínico ou similar.

Instalações hidráulicas: completas e obedecendo a disposição especial, com peças sanitárias e metais de qualidade superior, podendo dispor de hidromassagem e aquecimento central.

Instalações elétricas: sistema especial de iluminação, projetado em circuitos independentes, utilizando componentes de qualidade, com pontos de tomadas para usos diversos, inclusive para equipamentos domésticos; eventualmente ar condicionado.

Esquadrias: madeira ou de alumínio, executadas atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais.



Valor Unitário: Médio = 2,555 de H_a2N
Intervalo de variação = 2,21 a 2,90 de H_a2N

Scanned by CamScanner

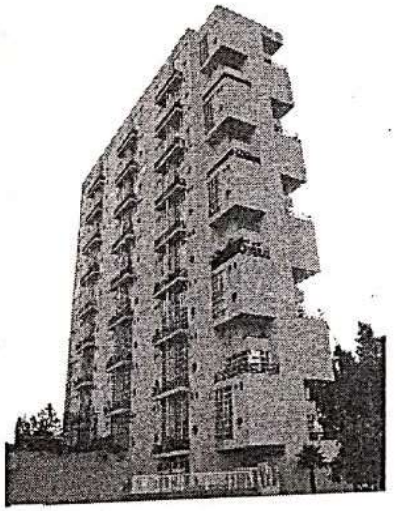
GRUPO 1.3 - APARTAMENTO

1.3.6- Padrão Luxo

Edifícios 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.

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, intima 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 piscina privativas. Normalmente quatro ou mais vagas de estacionamento por unidade, além de outras para visitantes.

Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada das instalações e dos materiais de acabamentos empregados, geralmente personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.



Valor Unitário: Acima de 2,91 de H_a2N

GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO

2.1- Padrão Econômico

Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou até cimentado liso.

Paredes: pintura látex sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e, eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias.

Forros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje.

Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

Valor Unitário: Médio = 0,65 de H_a2N
Intervalo de variação = 0,50 a 0,80 de H_a2N

Scanned by CamScanner

2.1.2- Padrão Simples

Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comuns, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, vinílico ou forração.

Paredes: pintura látex comum sobre emboço ou reboco, com barra impermeável (cerâmiça ou pintura) nas áreas molhadas, nas áreas comuns e nas escadarias.

Forros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje ou sobre placas de gesso.

Instalações elétricas: sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

Valor Unitário:

Sem elevador: Médio = 1,005 de H_a2N ***Com elevador: Médio = 1,175 de H_a2N***
Intervalo de variação = 0,81 a 1,20 de H_a2N ***Intervalo de variação = 1,00 a 1,35 de H_a2N***

GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO

2.1.3- Padrão Médio

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinadas. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

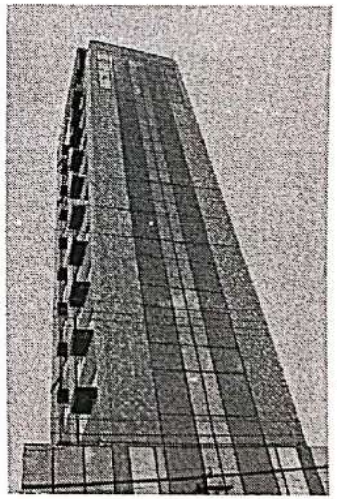
Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.

Revestimento de forros: pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.

Instalações elétricas: distribuição básica, com de pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilização no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.



Valor Unitário:

Sem elevador: Médio = 1,380 de H_a2N ***Com elevador: Médio = 1,530 de H_a2N***
Intervalo de variação = 1,21 a 1,55 de H_a2N ***Intervalo de variação = 1,36 a 1,70 de H_a2N***

Scanned by CamScanner

GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO

2.1.4- Padrão Superior

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alta versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, com tratamento paisagístico. Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica ou "fulget", massa texturizada; caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem nas denominadas "cortinas de vidro".

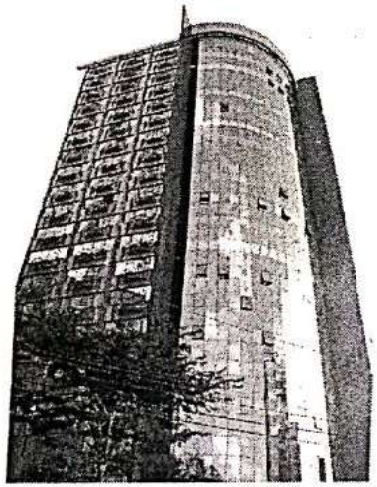
Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

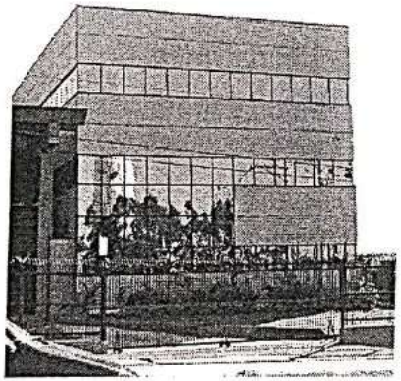
Pisos: carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, cerâmica, placas de mármore, granito ou similar.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso.

Forros: geralmente rebaixados com placas termo acústicas.

Instalações elétricas: sistema de distribuição dimensionada para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com componentes de qualidade. Usualmente possuem sistema de ar condicionado central e a passagem de cabos e fios geralmente são feitas por pisos elevados.





Valor Unitário:

Sem elevador: Médio = 1,705 de H_e2N
Intervalo de variação = 1,56 a 1,85 de H_e2N

Com elevador: Médio = 1,905 de H_e2N
Intervalo de variação = 1,71 a 2,10 de H_e2N

GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO

2.1.5- Padrão Fino

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico diferenciado, especialmente concebido em lajes de grandes proporções, geralmente livres de alvenarias internas e com módulos de banheiros e copas em posições estratégicas e que permitem versatilidade no aproveitamento dos pavimentos, integral ou subdivido. Hall de entrada amplo, geralmente com pé direito duplo e dotado de revestimentos especiais. Áreas externas tratadas com projeto paisagístico especial. Elevadores de marca reputada, projetados com acabamentos de qualidade e especial capacidade de atendimento à circulação de pessoas. Geralmente dotados de heliponto e estacionamento com disponibilidade de diversas vagas, inclusive para visitantes. Fachadas tratadas com material de grande impacto visual, com uso de materiais como o aço inoxidável ou escovado, vidros duplos, refletivos, granito ou concreto aparente, integrando-se para se constituir as denominadas "cortinas de vidro".

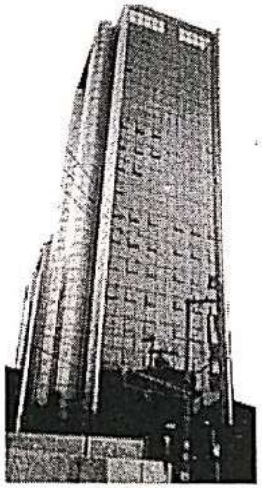
Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos especiais e personalizados, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

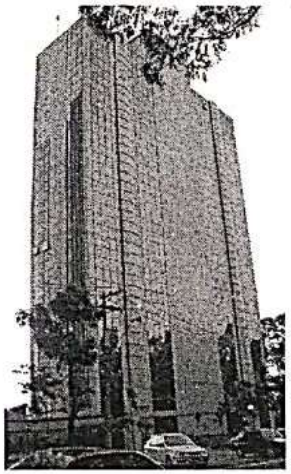
Pisos: geralmente elevados e revestidos com carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, mármore, granito polido, cerâmica ou equivalente.

Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso ou outros revestimentos especiais.

Revestimento de forros: geralmente rebaixado com painéis de gesso acartonado ou de fibra mineral, podendo ocorrer pintura a látex sobre massa corrida ou gesso.

Instalações: sistema flexível na distribuição dos circuitos elétricos, com grande número de pontos de luz e tomadas, utilizando componentes de excelente qualidade e projetados especialmente para ter capacidade de incorporar os equipamentos de alta tecnologia e de informática. Sistema de ar condicionado central ou com "self-containned".





Valor Unitário: Médio = 2,555 de H_e2N
Intervalo de variação = 2,11 a 3,00 de H_e2N

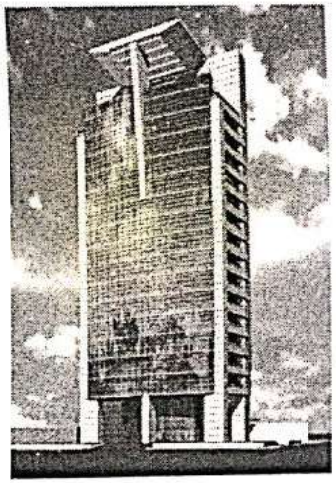
Scanned by CamScanner

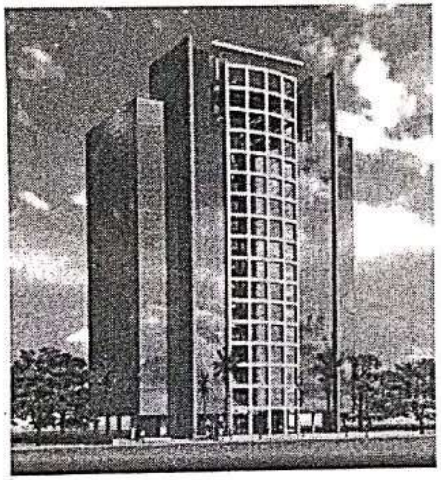
GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO

2.1.6- Padrão Luxo

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico singular, estruturado em lajes amplas e especialmente concebido para combinar automação predial e integrar sistemas de segurança e de manutenção, além de infra-estrutura adequada para receber os incrementos tecnológicos. Instalações de ar condicionado central com termo-acumulação de gelo, dotado, via de regra, de controles climáticos e sensores eletrônicos. Elevadores de alta velocidade e de grande capacidade, dotados de controladores de potência e tensão de acordo com a carga e de comandos especiais para atendimento a chamadas conforme necessidade dos usuários. Geralmente dotados de heliponto. Amplas áreas de estacionamento, com diversas vagas por unidade, inclusive para visitantes. Áreas externas com grandes afastamentos, atendendo projeto paisagístico especial e áreas comuns decoradas com materiais sofisticados, possuindo salões de convenções e outras dependências de apoio. Fachadas de grande impacto visual, integrando o uso do concreto armado, do aço inoxidável ou escovado, com vidros duplos ou triplos, refletivos ou semi-refletivos especialmente projetadas sob o ponto de vista de luminosidade, conforto térmico e isolamento acústico.

Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada de explorar e expressar os materiais e revestimentos e as técnicas disponíveis no momento de sua concepção, personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.





Valor Unitário: Acima de 3,01 de H_a2N

GRUPO 2.2 - GALPÃO

2.1- Padrão Econômico

Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

Caracterizam-se pela utilização apenas de materiais de acabamentos essenciais, tais como:

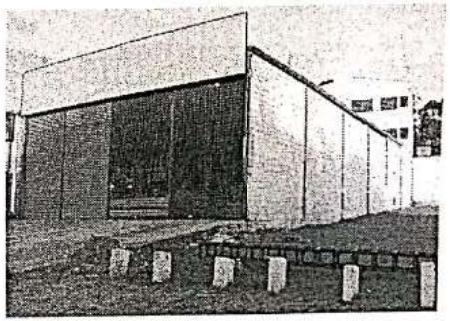
Pisos: em geral concreto rústico; podendo ter revestimento comum nos banheiros.

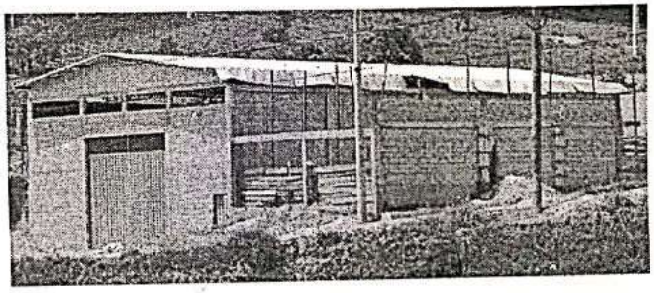
Paredes: geralmente sem revestimentos ou pintura sobre reboco, eventualmente barra impermeável nos banheiros.

Instalações hidráulicas: sumárias, dotado de aparelhos sanitários simples.

Instalações elétricas: mínimas com poucos pontos de luz e tomadas, podendo apresentar fiações aparentes.

Esquadrias: madeira, alumínio e/ou ferro simples e de baixa qualidade.





Valor Unitário: Médio = 0,300 de H_a2N
Intervalo de variação = 0,20 a 0,40 de H_a2N

Scanned by CamScanner

GRUPO 2.2 - GALPÃO

2.2.2- Padrão Simples

Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tais como:

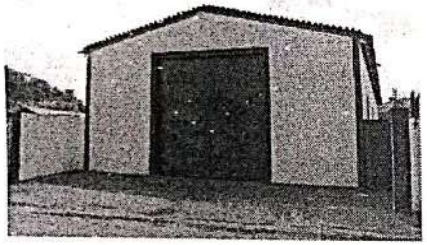
Pisos: concreto, eventualmente estruturado, podendo ter revestimento de cerâmica comum ou caco de cerâmica.

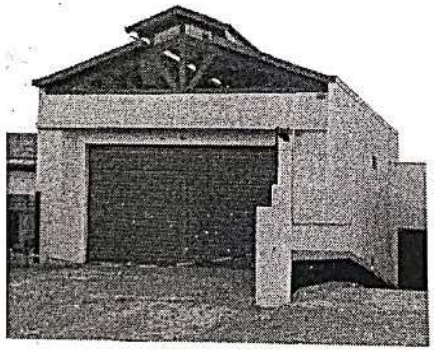
Paredes: pintura a látex, podendo apresentar barras impermeáveis e azulejos comuns nos banheiros.

Instalações hidráulicas: simples e dotadas apenas dos equipamentos básicos.

Instalações elétricas: econômicas.

Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio.





Valor Unitário: Médio = 0,605 de H_s2N
Intervalo de variação = 0,41 a 0,80 de H_s2N

GRUPO 2.2 - GALPÃO

2.2.3- Padrão Médio

Com um pavimento ou mais, projetados para vãos, em geral, superiores a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:

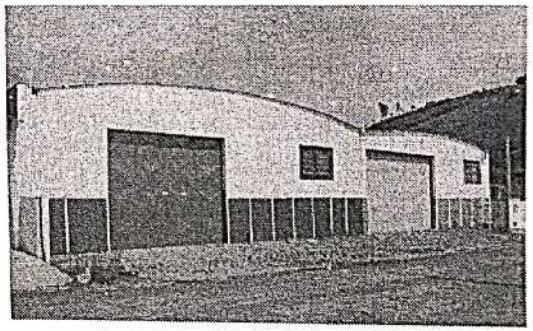
Pisos: concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.

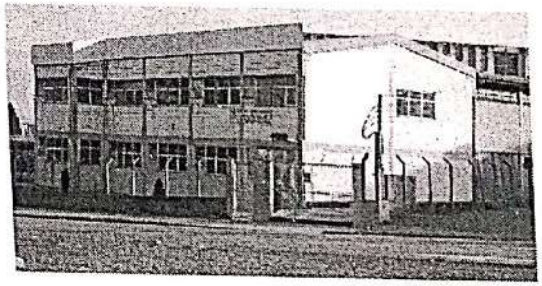
Paredes: pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.

Instalações hidráulicas: completas, com louça sanitária e metais comuns.

Instalações elétricas: completas, com distribuição em circuitos independentes.

Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio.





Valor Unitário: Médio = 1,105 de H_s2N
Intervalo de variação = 0,81 a 1,40 de H_s2N

Scanned by CamScanner

2.2.4- Padrão Superior

Com um pavimento ou mais, pé-direito elevado e vãos de grandes proporções, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos especiais, tais como:

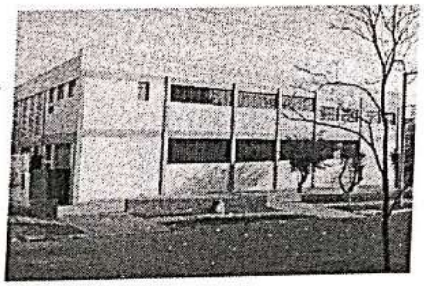
Pisos: concreto estruturado e com revestimentos especiais nas áreas dos galpões; cerâmico, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.

Paredes: pintura com tintas especiais, resinas ou acrílicas ou cerâmicas aparentes.

Instalações hidráulicas: completas e de boa qualidade

Instalações elétricas: completas, com componentes de boa qualidade, distribuídas em circuitos projetados especialmente, incluindo cabines de força; instalações suplementares para combate a incêndio, ar condicionado central nas áreas administrativas, dentre outros.

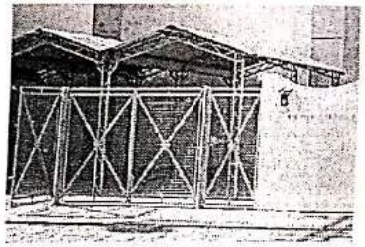
Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio, geralmente obedecendo a projeto específico.

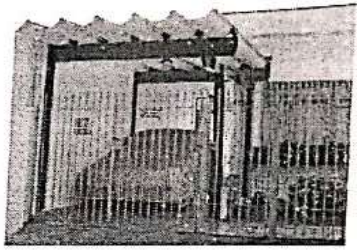


Valor Unitário: Acima de 1,41 de H,2N

3.1.1- Padrão Simples

Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.

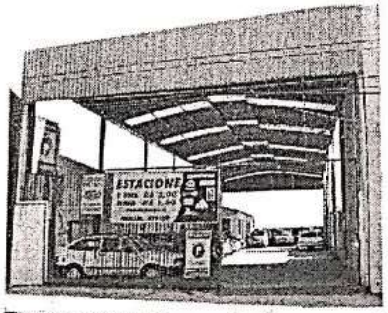


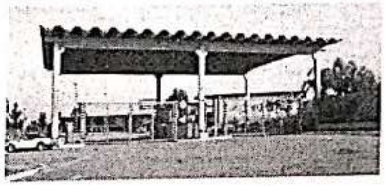


Valor Unitário: Médio = 0,100 de H,2N
Intervalo de variação = 0,05 a 0,15 de H,2N

3.1.2- Padrão Médio

Cobertura de telhas de barro, fibrocimento, metálica ou material equivalente envolvendo vãos médios, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, eventualmente estruturado, em geral com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.





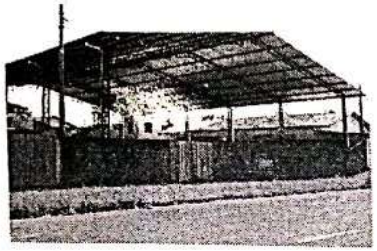
Valor Unitário: Médio = 0,205 de H,2N
Intervalo de variação = 0,16 a 0,25 de H,2N

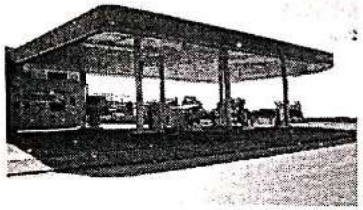
Scanned by CamScanner

GRUPO 3.1 - COBERTURA

3.1.3- Padrão Superior

Cobertura metálica, de fibrocimento ou material equivalente de grandes vãos e pés direitos elevados, apoiada sobre estrutura metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, normalmente estruturado, podendo ter revestimentos diversos.





Valor Unitário: Médio = 0,380 de H_a2N

Intervalo de variação = 0,26 a 0,50 de H_a2N

IV – TABELA DE VALORES UNITÁRIOS

IV.1 – O valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um padrões construtivos, vinculados ao valor do H_a2N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados na tabela abaixo.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico		0,05	0,075	0,10
		1.1.2- Padrão Simples		0,11	0,130	0,15
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico		0,30	0,350	0,40
		1.2.2- Padrão Proletário		0,41	0,480	0,55
		1.2.3- Padrão Econômico		0,56	0,655	0,75
		1.2.4- Padrão Simples		0,76	0,880	1,00
		1.2.5- Padrão Médio		1,01	1,155	1,30
		1.2.6 -Padrão Superior		1,31	1,480	1,65
		1.2.7- Padrão Fino		1,66	2,030	2,40
		1.2.8 -Padrão Luxo		Acima de 2,41		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico		0,50	0,675	0,85
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,86	1,055	1,25
			Com elevador	1,05	1,225	1,40
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,26	1,455	1,65
			Com elevador	1,41	1,605	1,80
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,66	1,855	2,05
			Com elevador	1,81	2,005	2,20
		1.3.5- Padrão Fino		2,21	2,555	2,90
		1.3.6- Padrão Luxo		Acima de 2,91		
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		0,50	0,650	0,80
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,81	1,005	1,20
			Com elevador	1,00	1,175	1,35
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,21	1,380	1,55
			Com elevador	1,36	1,530	1,70
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,56	1,705	1,85
			Com elevador	1,71	1,905	2,10
		2.1.5- Padrão Fino		2,11	2,555	3,00
		2.1.6- Padrão Luxo		Acima de 3,01		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico		0,20	0,300	0,40
		2.2.2- Padrão Simples		0,41	0,605	0,80
		2.2.3- Padrão Médio		0,81	1,105	1,40
		2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,41		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples		0,05	0,100	0,15
		3.1.2- Padrão Médio		0,16	0,205	0,25
		3.1.3- Padrão Superior		0,26	0,380	0,50

Scanned by CamScanner

V- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

V.1- O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

V.2- O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – F_{oc}, para levar em conta a depreciação.

V.3- O fator F_{oc} é determinado pela expressão:

$F_{oc} = R + K * (1-R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na TABELA 2.

V.4- A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – I_r - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	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	RUSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.5- Obtém-se o coeficiente "K", na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a **idade da edificação** na época de sua avaliação – I_e – e a **vida referencial** – I_r – relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservaçãc da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A.

V.6 - A idade da edificação na época de sua avaliação - I_e – é aquela estimada em razão do obsoletismo da construção avalianda, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

V.7- A idade da edificação na época de sua avaliação - I_e – não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação, alerta-se, não deve ser considerado na sua fixação.

V.8- O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para recuperação total.

V.9- O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do QUADRO A que segue:

QUADRO A

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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	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.
d	Entre regular e necessitando 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 interna e externa.
e	Necessitando de 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.
f	Necessitando de reparos de simples a 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.
g	Necessitando de 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 hidráulicas e elétricas 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.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação 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.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruina

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

Scanned by CamScanner

V.10- A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c		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

VI - RECOMENDAÇÕES

VI.1- As especificações adotadas refletem as características de maior incidência em cada tipo e as tendências atuais do mercado, notadamente aquelas relativas à arquitetura, aos acabamentos e aos equipamentos, sendo recomendado que, nas avaliações de construções antigas, sejam levadas em conta características originais da época para efeito de enquadramento nos padrões deste estudo.

VI.2- Para enquadramento nos padrões referendados neste estudo é necessário observar o conjunto das especificações arquitetônicas, considerando a distribuição interna, a qualidade dos acabamentos e da mão-de-obra empregados, assim como o padrão da edificação em relação ao predominante no seu entorno e a proporção adequada da área construída em relação à superfície do terreno que ocupa.

VI.3- Para as edificações enquadradas nos grupos de apartamentos e escritórios, é recomendável preferentemente o uso do método comparativo, servindo os parâmetros definidos e fixados neste estudo como referencial nas homogeneizações.

VI.4- Os valores unitários de lojas devem ser obtidos preferencialmente pelo uso do método comparativo direto, podendo, em casos excepcionais, ser obtidos em função do enquadramento no padrão construtivo da edificação que a contenha ou em outros padrões previstos neste estudo.

VI.5- Para as residências, os apartamentos ou os escritórios enquadráveis no padrão luxo, ou galpões no padrão superior, na hipótese de não ser viável a aplicação com segurança dos valores unitários fixados neste estudo, é recomendável que a avaliação seja feita pelo método comparativo, ou na impossibilidade deste, mediante orçamento específico, com acréscimo justificado da "vantagem da coisa feita".

VI.6 - Havendo, no mesmo imóvel, edificações com padrões diferentes, cada uma deve ser avaliada pelo seu padrão respectivo.

VI.7- As garagens ou outras partes componentes das construções residenciais, podem ser avaliadas pelo mesmo valor atribuído ao corpo da edificação que integram, desde que possuam as mesmas características. Quando destacadas e/ou possuindo características diferentes, deve ser atribuído o valor correspondente ao seu padrão e, no caso de se constituírem em coberturas acessórias, considerar os valores previstos no Grupo 3.1 - Coberturas deste estudo.

VI.8- Os pisos especiais - caracterizados como de alta resistência à abrasão, ou à ação química ou sob o ponto de vista estrutural, etc. -, presenciados em galpões, em coberturas especiais ou até mesmo em partes do terreno não abrangido por edificações, deverão ser avaliados à parte.

VI.9- Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliadas à razão de 50% (cinqüenta por cento) das da edificação a que se referem.

VI.10- Em razão da sistemática adotada para este estudo, o fator oferta quando aplicado para a determinação do valor residual do terreno em comparativos compostos de terreno com construção, deve ser aplicado sobre o valor global da oferta, e não apenas na parcela terreno.

Scanned by CamScanner

Principais cursos ministrados pelo IBAPE/SP:

Curso Básico de Inspeção Predial;

Curso Básico de Avaliação de Imóveis Urbanos;

Curso de Perícias e Anomalias em Edificações;

Curso de Avaliação de Imóveis Rurais;

Curso de Perícias Judiciais em ações reais, dominiais e possessórias;

Curso de Avaliação de Máquinas, Equipamentos e Instalações Industriais;

Curso de Determinação de Valores Locativos;

Treinamento Introdutório de Inferência Estatística aplicada à Engenharia de Avaliações;

Curso Básico de Matemática Financeira, Avaliação Econômica e Mensuração do Valor de Marcas;

Curso de Perícia Judicial dentro da Temática Ambiental.

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

436

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R_8N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS"**, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_8N 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	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		
2- 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		
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

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

437
G

ANEXO 04

BOLETIM ECONÔMICO

SINDUSCON/SP

MAIO/18

Scanned by CamScanner

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

BP
9

Setor de Economia

SindusCon SP
O Sindicato da Construção

Boletim Econômico - Maio de 2018

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

	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
		Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)		
Data	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
mai/17	188,33	1,03	1,06	6,01	230,46	1,57	1,57	9,39	141,15	0,07	0,14	0,44	224,95	1,29	1,29	7,85
jun/17	189,50	0,62	1,68	3,16	232,52	0,94	2,53	4,82	141,15	0,00	0,14	0,24	226,84	1,37	2,69	4,59
jul/17	189,56	0,03	1,72	1,56	232,52	0,00	2,53	2,79	141,14	0,01	0,15	0,35	229,77	0,76	3,47	3,92
ago/17	189,80	0,13	1,84	2,08	233,07	0,15	2,72	2,56	141,10	-0,03	0,13	0,27	231,63	0,80	4,30	4,66
set/17	190,29	0,26	2,11	2,13	234,01	0,41	3,14	3,15	141,14	0,03	0,13	0,14	231,63	0,00	4,30	4,66
out/17	190,66	0,19	2,31	2,37	234,01	0,00	3,14	3,15	141,01	0,09	0,05	0,57	231,63	0,00	4,30	4,50
nov/17	190,73	0,04	2,34	2,31	233,83	-0,08	3,06	3,06	142,26	0,89	0,83	0,86	231,63	0,00	4,30	4,30
dez/17	191,25	0,27	2,62	2,62	233,99	0,07	3,13	3,13	143,21	0,66	1,69	1,69	231,63	0,00	4,30	4,30
jan/18	192,00	0,39	0,39	2,97	234,69	0,30	0,30	3,53	143,84	0,44	0,44	1,89	231,63	0,00	0,00	4,30
fev/18	192,55	0,28	0,68	3,23	234,69	0,00	0,30	3,53	145,00	0,81	1,25	2,81	231,63	0,00	0,00	4,30
mar/18	192,51	-0,02	0,66	3,15	234,94	0,02	0,41	3,55	144,80	-0,09	1,16	2,35	231,63	0,00	0,00	4,30
abr/18	192,94	0,22	0,88	3,51	234,94	0,00	0,41	3,55	145,76	0,63	1,80	3,35	231,63	0,00	0,00	4,30
mai/18	194,01	0,55	1,44	3,02	236,28	0,57	0,98	2,52	146,54	0,52	2,33	3,81	233,39	0,83	0,83	3,71

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, maio de 2018

	R$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	826,59	61,35
Material	478,80	35,51
Despesas Administrativas	43,02	3,19
Total	1.348,41	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,50%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, maio de 2018 em R$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.329,77	0,49	R-1	1.649,56	0,56	R-1	1.971,19	0,54
PP-4	1.207,38	0,49	PP-4	1.545,84	0,56	R-8	1.577,47	0,56
R-8	1.348,86	0,49	R-8	1.348,41	0,55	R-16	1.623,38	0,53
PIS	895,74	0,47	R-16	1.356,46	0,55			

(*) 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, maio de 2018 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	1.552,05	0,54	CAL-8	1.643,88	0,55
CSL-8	1.344,79	0,53	CSL-8	1.448,51	0,52
CSL-16	1.789,57	0,54	CSL-16	1.925,56	0,54

	Custo m²	% mês
RP1Q	1.483,19	0,50
GI	716,66	0,46

(*) 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: Sedor/SindusCon-SP

Scanned by CamScanner

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA
E CESSÃO DE DIREITOS

1) - De um lado como outorgante cedente(s): ALBERTINA MARIA SANTOS, *brasileiro(a), solteiro(a), maior, costureira,* ***portador(a) da cédula de identidade R Nº 10.552.434 - SSP.SP., e do CPF. Nº 034.927.388-00,*** *residente(s) e domiciliado(a)(s) á Rua João do Dico, nº 203, Jardim Santo Antônio, Quinta do Morro, Embu-SP.,* ***doravante denominado cedente(s)***

2) - E de outro lado como outorgante cessionário(a):GILBERTO LUIZ DUARTE,. *brasileiro(a), solteiro(a), maior, operador de Empilhadeira,* ***portador(a) da cédula de identidade RG. Nº 456.708- SSP.RN., e do CPF. Nº 254.517.404-10,*** *residente(s) e domiciliado(a)(s) á Rua Arkansas, nº 2221, Parque Paraíso, Itapecerica da Serra-SP.,* ***doravante denominados, cessionário(a), têm justo e contratado o que abaixo segue e que mutualmente aceitam a saber :***

CLÁUSULA 1ª. DO IMÓVEL :
Que o cedente(s), senhor(a)(es) e legítimos possuidores inteiramente livre e desembaraçado de qualquer ônus, duvidas dividas ou hipotecas, mesmo as mais legais do imóvel: Parte ideal contendo 112,00 M2. (cento e doze metros), ou seja, 7,00 m X 16,00 m, sito na Rua João do Dico, nº Viela que dá acesso á Rua João do Dico, e possuindo as seguinte divisas e confrontações:

Pela frente mede 7,00 metros e confronta com Viela Existente; do lado direito de quem da referida Rua olha para o interior do imóvel mede da frente aos fundo 16,00 metros e confronta com ***ALBERTINA MARIA SANTOS****; do lado esquerdo tambem mede da frente aos fundos 16,00 metros e confronta com* ***FERNANDO DE TAL****; e nos fundos possui a largura de 7,00 metros confrontando com Firma Existente; e encerrando assim a área acima descrita. e cadastrado na Prefeitura Municipal de Embu-SP., sob o* ***nº 80.01.24.0038.01.000.***

CLÁUSULA 2ª: DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA.
Isto posto, possuindo o cedente(s) o imóvel na forma descrita e contratada na cláusula 1ª(PRIMEIRA), pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, compromete-se a vender ao cessionário(a) e este adquirir mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA 3ª: DO PREÇO:
O preço certo e ajustado para a presente promessa é de ***R$ 2.000,00 (dois mil reais), da seguinte forma de Pagamento: Entrada de R$ 200,00 (duzentos reais), pago no ato e em moeda corrente nacional e o saldo restante de R$ 1.800,00 (hum mil e oitocentos reais), em 12(doze0 Parcelas no valor de R$ 150,00 (cento e cinqüenta reais), com vencimento da 1ª (Primeira) no dia 02/07/2001, e assim sucessivamente até o final, representadas pôr Nota(s) Promissória(s).***

Scanned by CamScanner

CLÁUSULA 4ª: DA CESSÃO DE DIREITOS.
O comprador entra desde já na posse total do imóvel, podendo nele introduzir as benfeitorias que julgarem necessárias desde que obedecendo as posturas municipais e estaduais.

CLÁUSULA 5ª: DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA
Uma vez pago todo o preço e cumpridas todas as exigências cláusulas e condições do presente contrato, o(a)(s) cedente(s) compromete-se à outorgar a favor do(a)(s) cessionário(a) ou a quem este indicar a escritura de venda e compra do imóvel, da qual constar as cláusulas deste instrumento que for inerente ao ato.

CLÁUSULA 6ª: DA POSSE.
O comprador entra desde já na posse do imóvel, sendo certo que o mesmo lhe será entregue inteiramente livre e desocupado de posseiros ou ocupantes correndo pôr conta do(a)(s) cedente(s) os eventuais débitos que pôr ventura venham à incidir sobre o imóvel até a presente data, também o(a)(s) cessionário(a) poderá fazer as benfeitorias que julgar necessárias, correndo pôr conta dele o risco e a responsabilidade, respeitadas

CLÁUSULA 7ª: DA RESCISÃO
A falta de pagamento de 1(uma) parcela ou prestação do preço ajustado implicará da rescisão do presente, desde que seja notificado juridicamente o(a)(s) cessionário(a) para pagar no prazo de 30(trinta) dias o débito então existente.

CLÁUSULA 8ª: DO ARREPENDIMENTO
Em caso de arrependimento se esse for pôr parte do(a)(s) cedente(s),este terá de devolver em dobro as quantias recebidas pôr conta do preço ao(a)(s) cessionário(a) e se o arrependimento for pôr do(a)(s) cessionário(a) o mesmo perde tudo quanto haja pago pôr conta do preço, bem como as benfeitorias realizadas no imóvel.

CLÁUSULA 9ª: DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE
O presente Contrato é irrevogável e irretratável, não comportando arrependimento, devendo ser respeitado não só pelas partes contratantes, mas também pêlos seus herdeiros ou sucessores á qualquer título até o final.

CLÁUSULA 10ª: DO INAMPS E DO FUNRURAL
O(A)(s) cedente(s) declara (m) sob as penas da lei não estar vinculado nas restrições impostas pêlo ***Artigo 142 da lei nº 3.087/60*** *pôr não ser empregador, nem tão pouco obrigado à exigências do* ***Artigo 160 da lei nº 73.617 de 12 de Fevereiro de 1.974*** *pôr não ser contribuinte obrigatório do funrural.*

CLÁUSULA 11ª: DO FÓRUM
Fica eleito o Fórum da Comarca de Itapecerica da Serra –SP., para dirimir quaisquer dúvidas concernentes ao presente, sendo vedado outro pôr mais privilegiado que seja.

Scanned by CamScanner

E assim pôr estarem justos e acertados assinam o presente, digitado em 03(três) vias de igual teor e valor, na presença de 02(duas) testemunhas.

Itapecerica da Serra, 11 de Junho de 2.001

CEDENTE: Albertina Maria Santos

Albertina Maria Santos

CESSIONÁRIO: Gilberto Jr. Duarte

Gilberto Luiz Duarte

TESTEMUNHAS

1ª _____

2ª _____

5º Tabelionato de Notas - José Roberto Pacheco França - Tabeliao
Av. João Dias, 2320-Santo Amaro - Fone: 56416092 Nº 200601110609
Reconheço por semelhança a firma SUPRA de: GILBERTO LUIZ DUARTE.
Conferido por: Joaquim
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE
Valores | S.P., 20 de Junho de 2001
Firmas R$...: 1,83| Em testemunho _____ da verdade.
P.Dados R$...: 0,00|
Total R$...: 1,83| Oliveira Coelho Joaquim - Escrevente

ARPEN-SP
RECONHECIMENTO DE FIRMA
SP1930AA057366

Scanned by CamScanner