

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

EXMO SR DR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE – SP

Processo nº:	0001874-93.2023.8.26.0590
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença – Extinção
Exequente:	Célia Regina da Silva Florêncio
Executado:	Celio Florencio
Processo nº	2022/000071

ADRIANO LUIZON, Crea 5063264541, Engenheiro de Segurança e Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado por V.Exa. nos autos do Processo Digital em epígrafe, ciente da incumbência, honrado com a nomeação de Vossa Excelência Excelentíssimo Sr. Juiz de Direito, vem mui respeitosamente apresentar,

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

AVALIAÇÃO IMÓVEL

VALOR DE LOCAÇÃO

JANEIRO 2025

Tel.: (13) 98845-4045

e-mail: Luizon.adriano@gmail.com

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

SUMÁRIO

PREFÁCIO

1 INTRODUÇÃO

2 OBJETO DA PERÍCIA TÉCNICA

3 HISTÓRIA DO IMÓVEL

4 FATO IMPORTANTE PARA A APRESENTAÇÃO DO LAUDO PERICIAL

5 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL “SUB-JUDICE” – CARACTERÍSTICAS

7 ZONEAMENTO

8 NORMAS E METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

8.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

8.2 NORMAS E LEGISLAÇÃO

8.3 PROCEDIMENTOS NORMATIVOS

8.4 AVALIAÇÃO PELO MCDM -MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO

8.5 TRATAMENTO CIENTÍFICO – (item 8.2.1.4.3 ABNT NBR-14.653-2)

8.6 ESPECIFICAÇÕES DA ABNT NBR-14.653-2 Imóveis Urbanos

9 CRITÉRIOS DE ELABORAÇÃO

10 INDICAÇÃO DA METODOLOGIA

11 ANÁLISE DOCUMENTAL - JURÍDICA

12 DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

13 COLETAS DE DADOS

13.1 ASPECTOS QUANTITATIVOS

14 OBTENÇÃO DO VALOR ATUALIZADO

15 VALOR DO IMÓVEL

16 FATORES MERCADOLÓGICOS

17 CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL

18 DO IMÓVEL PERICIADO

19 PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

19.1 LIMITAÇÃO E RESERVA TÉCNICA DO TRABALHO

19.2 PRINCÍPIOS ÉTICOS

20 CONSIDERAÇÕES FINAIS DO PERITO

21 ENCERRAMENTO

ANEXO A: MEMÓRIA DE CÁLCULO

ANEXO B: DADOS DA AMOSTRAGEM

ANEXO C: DESCRIÇÃO FOTOGRÁFICA

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

PREFÁCIO

Conforme a Lei 5194/1966, a Resolução nº 218 do CONFEA fixa as atribuições profissionais do engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo nas diversas modalidades e, conforme a Resolução nº 345 do CONFEA, são de atribuição privativa dos engenheiros em suas diversas especialidades, dos arquitetos, dos engenheiros agrônomos, dos geólogos, dos geógrafos e dos meteorologistas, registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, as atividades de vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, laudo e parecer técnico Artigo 145 do Código de Processo Civil (CPC) Estabelece que os peritos serão escolhidos entre os profissionais de nível universitário devidamente inscritos no órgão de classe competente AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS CAMPO DE TRABALHO E ASPECTOS LEGAIS.

Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) - A ART é a maneira pela qual são registrados os contratos, escritos e verbais, bem como os desempenhos de cargos e funções técnicas - Criada pela Lei 6496/1977 e regulamentada pela Lei 307 do CONFEA - Preenchimento de um formulário padrão fornecido pelo CREA, onde o profissional declara os dados principais do serviço a ser executado e do contrato firmado entre o profissional e o cliente, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam de atribuição dessas profissões.

1 INTRODUÇÃO

Na década de 50 surgem as primeiras normas de avaliação de imóveis organizadas por entidades públicas e institutos voltados para a engenharia de avaliações.

O primeiro anteprojeto de normas da ABNT data de 1957. Sucedem-se outros, de grande importância, elaborados por institutos que atuam no ramo, mas o assunto ganha relevância na época do grande surto de desapropriações da década de 60, com estudos feitos por comissões de profissionais dedicados a perícias e avaliações judiciais. Outros trabalhos são desenvolvidos com a mesma finalidade nos anos 70.

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Em 1977 surge a primeira norma brasileira para avaliação de imóveis urbanos, a NBR 5676 (NB-502) da ABNT, cuja principal novidade é o estabelecimento de níveis de precisão para as avaliações. Nessa época a ABNT começa a produzir outras normas para avaliações, com a seguinte tipologia: imóveis rurais; unidades padronizadas; máquinas, equipamentos e complexos industriais; glebas urbanizáveis.

Revista em 1989, a norma brasileira para avaliação de imóveis urbanos é registrada no INMETRO como NBR 5676. Nessa oportunidade os níveis de precisão são transformados em níveis de rigor. Segue-se a ela a norma para avaliação de servidões. Paralelamente, alguns institutos, com base na NBR 5676, produzem normas específicas com níveis maiores de detalhamento e respeitando as características de cada região.

A avaliação de um imóvel é etapa fundamental no processo de caracterização do valor. Trata-se de um documento emitido para fins judiciais, garantias bancárias, inventários e partilhas, desapropriações e outros, feito por um perito graduado em engenharia a Lei no 5.194/66 e o artigo 145 do Código de Processo Civil (CPC), que diz ser necessário o diploma universitário para o avaliador, estabelecendo os critérios estabelecidos pela ABNT. É desta avaliação que sairá o preço do imóvel. A avaliação de um imóvel precisa ser feita com cautela e profissionalismo. Somente um especialista saberá avaliar com precisão e imparcialidade. Existem diversos fatores que precisam ser analisados para precificar uma propriedade. O técnico saberá examinar e avaliar os fatores que determinam as condições de um imóvel. Além da infraestrutura, a localização também é fator crucial.

É preciso avaliar as condições da rua: iluminação, asfalto, energia elétrica e distribuição de gás. O comércio, vias de acesso, possibilidade de transportes, opções de lazer e segurança são elementos que valorizam o patrimônio. O tipo (plano, desnível, com declive) e formato do terreno também são pontos estudados.

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Por definição ABNT NBR –14653 -1, a engenharia de avaliações: conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros.

A Engenharia de Avaliações é uma especialidade da engenharia que reúne um conjunto amplo de conhecimentos na área de engenharia e arquitetura, bem como em outras áreas das ciências sociais, exatas e da natureza, com o objetivo de determinar tecnicamente o valor de um bem, de seus direitos, frutos e custos de reprodução.

A Engenharia de Avaliações não é uma ciência exata, mas sim a arte de estimar os valores de propriedades específicas onde o conhecimento profissional de engenharia e o bom julgamento são condições essenciais.

A Engenharia de Avaliações serve para subsidiar tomadas de decisões a respeito de valores, custos e alternativas de investimentos, envolvendo bens de qualquer natureza, tais como: imóveis, máquinas e equipamentos, automóveis, móveis e utensílios, culturas, jazidas, instalações, empresas, marcas, patentes, softwares, obras de arte, empreendimentos de base imobiliária como shopping centers, hotéis, parques temáticos, cinemas etc. além de seus frutos e direitos.

A Engenharia de Avaliações deve ser praticada por engenheiros, arquitetos, agrônomos, cada um obedecendo a sua habilitação profissional, de acordo com as leis dos Conselhos de Engenharia (CREA) e Arquitetura e Urbanismo (CAU) que detenham os conhecimentos necessários para realização do trabalho avaliatório a ser executado.

As avaliações de bens devem ser realizadas com base em normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira De Normas Técnicas, através da aplicação de metodologia apropriada.

Para emitir um laudo de avaliação de imóvel é fundamental tomar como base a norma NBR 14.653. A Associação Brasileira de Normas Técnicas define os critérios para nortear todo o

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

processo de avaliação – sua aplicação é obrigatória em todos os documentos que definem o valor de bens, de seu produto ou direitos sobre eles.

Os critérios da ABNT são estabelecidos em partes. Cada parte detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para cada categoria de imóvel. Entre as regras para avaliação, estão: classificação da sua natureza; definição da metodologia básica; especificação das avaliações; requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação, além de metodologias, parâmetros e padrões que devem ser considerados nos laudos e pareceres de avaliação de imóveis que indicam os procedimentos específicos para cada tipo de bem a ser avaliado.

Para se buscar um valor real de imóvel, deve-se recorrer a uma avaliação que deve ser de caráter técnico. Várias maneiras conduzem a esse caminho, e a forma mais adequado é através um profissional capacitado tecnicamente que siga as metodologias além de utilizar sua experiência e dados do mercado imobiliário que seguramente é quem parametriza a realidade.

É extremamente essencial que esse profissional seja capacitado para realizar as comparações dos imóveis semelhantes ao avaliado de modo a analisar seus dados e chegar a métricas que sirvam de base para realizar a avaliação.

A avaliação de bens é primordial para que se tenha a certeza do real valor de uma propriedade antes de negociá-la ou servir de parâmetro em decisões.

2 OBJETO DA PERÍCIA TÉCNICA

O presente Laudo Pericial de avaliação tem por objetivo determinar o valor de venda do imóvel a ser partilhado entre as partes, bem como o valor de aluguel mensal do mesmo, conforme Decisão fl. 28.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

3 VISTORIA DO IMÓVEL

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do imóvel, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

4 FATO IMPORTANTE PARA A APRESENTAÇÃO DO LAUDO PERICIAL

A vistoria da perícia judicial ocorreu no dia marcado. Nesse dia houve um atraso do perito justificado pelo deslocamento ao local e assim também em consenso para aguardar a Exequente ou seu preposto que não compareceram ao local e nem realizaram em tempos qualquer solicitação de esclarecimentos, dúvidas ou algo a adicionar a perícia.

Após a realização da perícia no local, tudo foi minuciosamente anotado, fotografado para a realização dos trabalhos de análise e conclusão.

Nesse tempo houve um significativo contra tempo em desfavor do Perito Judicial que culminou em seu afastamento provisório em razões de saúde/cirurgia com presença de tumores neuroendócrinos gastrointestinais popularmente definido como tumor no intestino delgado, fato que na retomada dos trabalhos não prejudicou a qualidade e menos a apuração dos dados que foram todos refeitos atualizados para janeiro de 2025, proporcionado análise e valores atualizados, sem prejuízo técnico ao material apresentado.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

5 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

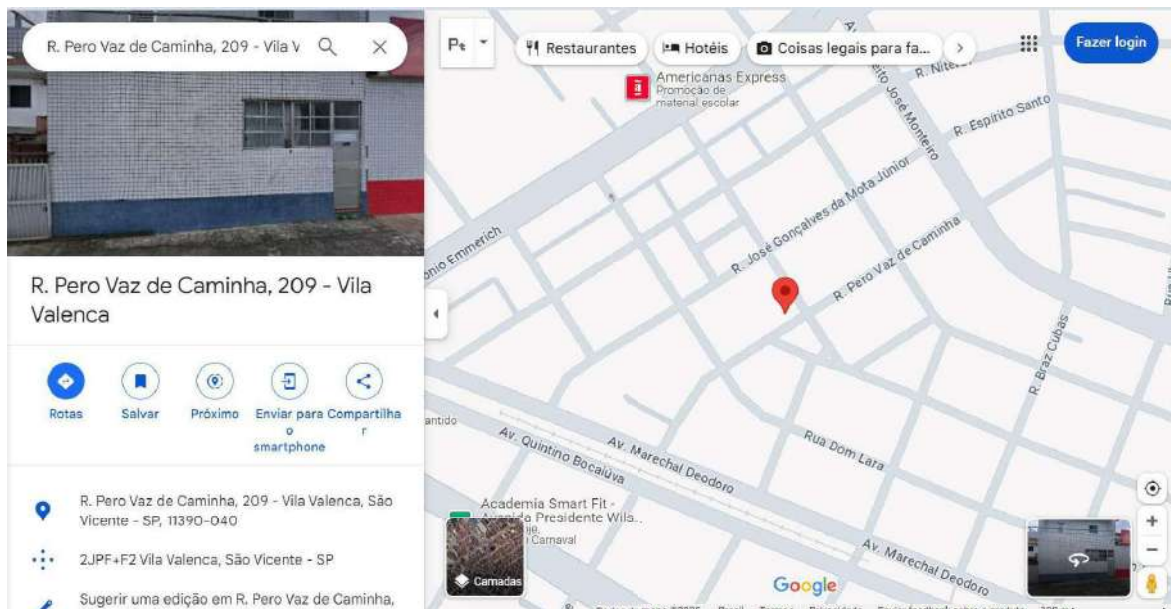


Fig. 1 – Vista área mapa

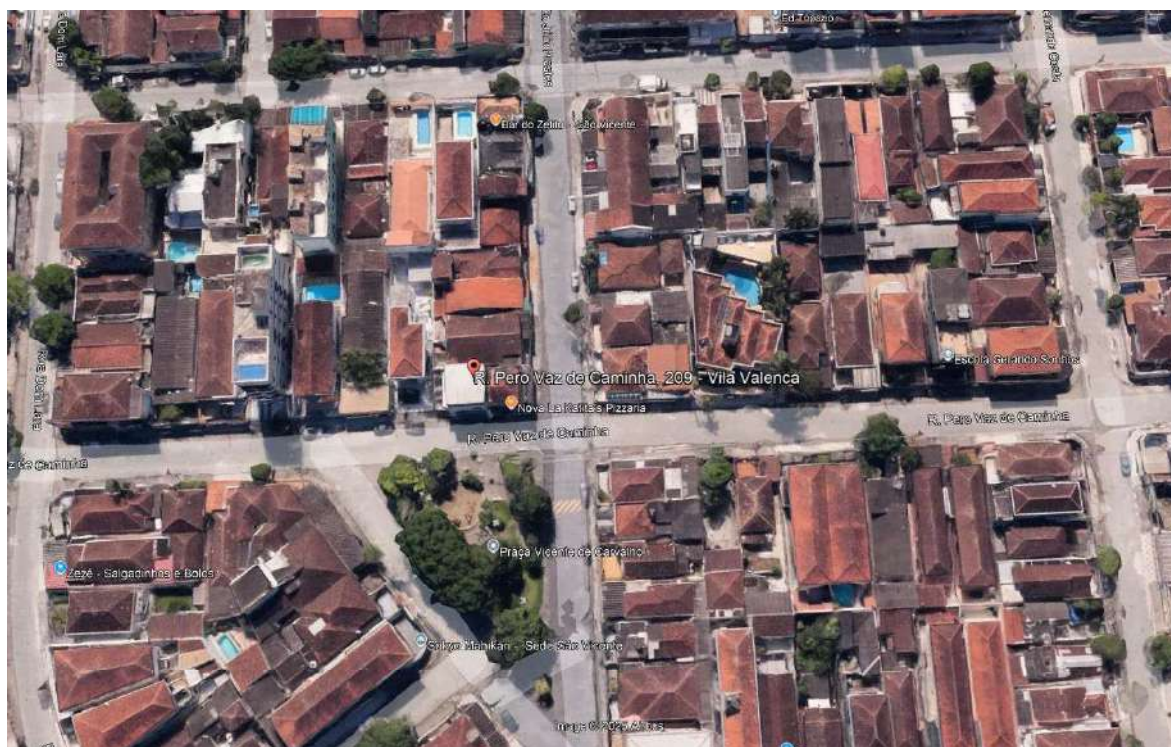


Fig. 2 – Vista área Local

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



Fig. 3 Imóvel localizado na parte superior da edificação

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL “SUB-JUDICE” - CARACTERÍSTICAS

O imóvel em epígrafe conforme fl. 70 descrito no livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente na matrícula 93941, apresenta as seguintes características, de um “*prédio à rua Pero Vaz de Caminha, 209 e seu respectivo terreno, partes dos lotes 19 e 20 da quadra 13 da Vila Valença, sendo 10,00 m do lote 19 e 0,85 m do lote 20, medindo portanto 10,85 m de frente para a referida rua Pero Vaz de Caminha, por 8,00 da frente para os fundos, dividido ao lado da rua Júlio Prestes, com o armazém nº 240 da referida rua de outro lado com o lote 18, da mesma quadra 13 e nos fundos com o prédio nº 2 da rua Júlio Prestes.*”. A construção em Júdice, refere-se ao adicional da edificação sendo realizado no 1º pavimento em cima da edificação existente, conforme apurada pelo Perito Judicial.

Essa edificação também está descrita no IPTU com área construída de 60,90 m e medidas confirmadas no local e através de levantamento aéreo consolidando a veracidade das informações.

A edificação em epígrafe, tem alguns fatores limitantes. Não possui acesso exclusivo o qual a tornaria uma edificação independente, ao passo que seu acesso se dá pela parte térrea do imóvel.

Esta edificação foi construída em cima da edificação existente. Suas paredes formam edificadas em bloco de alvenaria, e a cobertura feita por telhas de fibrocimento.

O que a torna uma construção de uma Residência Unifamiliar classificada como Residência Padrão Baixo (R1-B) que descreve a edificação como “ Residência composta por dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque” conforme descreve a NBR 12721 conforme item 1 sub item 2) que foi preparado pela CE 02:139.123. – Custo unitário e orçamento da construção, em conformidade com a Lei Federal 4.591/94.

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

O acesso da edificação se dá entre vãos da garagem do imóvel do térreo através de uma escada em patamares com a largura de 70 cm revestida de cerâmica. Ao chegar na edificação ela é acessa exclusivamente por um corredor que finaliza em uma lavanderia.

Esse pequeno corredor permite acesso ao interior do imóvel pela cozinha que se comunica com o quarto apenas e outro acesso da sala que proporciona acesso a uma pequena área de sacada de ventilação de 60 cm de largura e também da sala e ao banheiro e tem acesso ao quarto que e cozinha.

O telhado é de telha de fibrocimento. Há forração do teto em forro plástico de PVC ripado na cor branco. As paredes são simples acabadas em massa de cimento + areia fina peneirada com acabamento em tinta.

O piso de é de revestimento de madeira na sala e no quarto. O banheiro é padrão com instalações simples com vaso sanitário e chuveiro elétrico com um ponto de iluminação. Revestido de cerâmica.

O quarto também possui acabamento simples de argamassa de cimento + areia com acabamento em tinta PVA. O piso do quarto é de cerâmica PI-3.

A cozinha é revestida de cerâmica nas paredes até o teto e o chão de piso cerâmico tipo PI-3. Possui uma janela de ventilação que se comunica com a lavanderia e possui um ponto de iluminação com lâmpada E-27. A lavanderia não possui acabamento. Ainda está no reboco.

Dessa forma temos na parte superior uma Residência de Padrão Baixo composta de 1 dormitório, 1 sala, 1 banheiro, 1 sala e 1 lavanderia.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



Fig. 4 sala



Fig. 5 banheiro



Fig. 6 cozinha



Fig. 7 quarto



Fig. 8 lavanderia



Fig. 9 acesso ao imóvel

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Dessa forma em síntese temos:

Padrão:	Residência Padrão Baixo (R1-B)	
Área:	Real 56,00 m2	total 60,90 m2
Topografia:	Plana	
Formato:	Retangular	
Consistência:	Seca	
Acessibilidade:	Prejudicada/Dificuldade alta	
Estado de Conservação:	Necessita de reparos simples	
Idade aparente:	15 anos	

7 ZONEAMENTO

A LEI COMPLEMENTAR Nº 987 que Disciplina o ordenamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de São Vicente, e dá outras providências, onde em seu Art. 11 define as zonas correspondem a porções do território nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo, delimitados no anexo III - Planta de Zoneamento Urbanístico, são definidas como Territórios de desenvolvimento urbano de uso incentivado: são áreas com densidades demográfica e construtiva altas, em que se objetiva a promoção do adensamento construtivo, populacional, atividades econômicas e serviços públicos, a diversificação de atividades e a qualificação paisagística dos espaços públicos de forma a adequar o uso do solo à oferta de transporte público coletivo, compreendendo:

I - Zona de Urbanização Incentivada - ZUI: zona de grande diversidade de padrões de uso e ocupação do solo, desigualdade sócio espacial, padrões diferenciados de urbanização e é a área do Município mais propícia para abrigar os usos que garantam densidade populacional e construtiva, local onde o imóvel analisado está inserido, assim como as amostras obtidas para a produção deste laudo pericial.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos temporais que influenciam, em cada momento, no resultado do imóvel, até mesmo simplesmente justificado pela depreciação e ações temporais que não param e influenciam sim no resultado da avaliação, convindo sempre que possível, não nos alertamos a um único aspecto, e pelo contrário considerar um MIX, de fatores com o principal objetivo de tocar no limite da assíntota mais próximo ao real.

8.2 NORMAS E LEGISLAÇÃO

A Engenharia de Avaliações experimentou significativa e definitiva evolução a partir do ano de 1989, quando a Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos – ABNT NBR 5676/1989 -, teve sua revisão concluída com grandes avanços em relação ao texto anterior, de 1979, com a reformulação de conceitos fundamentais e a concretização do uso da inferência estatística como ferramenta de pesquisa científica, através da qual, os trabalhos passaram a ter uma classificação de “nível rigoroso” e “rigoroso especial”. Os procedimentos utilizando o método cartesiano até aquele momento, norteados por formulações empíricas através de critérios numéricos dedutivos e racionais, pelos chamados “fatores de homogeneização”, não perderam sua utilidade e tiveram uma classificação com grau de rigor dito “normal”. Em 1991 entrou em vigor o Código de Defesa do Consumidor, que, por sua vez, tornou obrigatório o uso das Normas Técnicas Brasileiras (art. 39, inciso VIII).

8.3 PROCEDIMENTOS NORMATIVOS

A ABNT NBR-14.653 - PARTE 2: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, concluída em 2004 e revisada em 2011, traz em seu escopo geral, inicialmente: 2 Referências normativas; 3 Termos e definições; 4 Símbolos e termos abreviados; 5 Classificação dos imóveis urbanos (Quanto ao uso, ao tipo do imóvel e quanto ao agrupamento dos imóveis); 6 Procedimentos de excelência; 7 Atividades básicas (Documentação, Legislação a consultar e Vistoria) itens que devem ser consultados pelo profissional.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Contempla também, itens importantes e que não fazem parte deste escopo e que necessitam ser de conhecimento do profissional: 9.3 Método da quantificação de custo; 9.4 Método involutivo; 9.5 Método evolutivo; 11 Procedimentos específicos (Desapropriações, Servidões, Glebas urbanizáveis, Avaliação de aluguéis, Liquidação forçada).

Traz referencias importantes no Anexo A (Normativo) Procedimentos para a utilização de modelos de regressão linear (que é específico para este trabalho) e outros anexos que merecem atenção especial quando utilizados outros procedimentos avaliatórios: Anexo B (Normativo) Procedimentos para a utilização de tratamento por fatores Anexo C (informativo) Recomendações para tratamento de dados por regressão espacial; Anexo D (informativo) Recomendações para a utilização de análise envoltória de dados (envoltória sob dupla ótica) (EDO/DEA); Anexo E (informativo) Recomendações para tratamento por Redes Neurais Artificiais.

Ainda conforme o Método Evolutivo, Assim, o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017, define que, *“o emprego do Valor de Venda de edificações em substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com Método Evolutivo e com a ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos”*.

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

3.1.2 O presente estudo calculou, com o uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização Médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.

Dessa forma temos que o Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação (V_B) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

$$V_B = CUB \times P_c \times A_c \times FOC$$

Onde:

P_c = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões constantes na Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2017

A_c = Área construída da edificação em apreço

FOC = Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

CUB = Custo unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo

Assim sendo, tem-se que:

$$V_B = CUB \times P_c \times A_c \times FOC$$

$$V_B = 1870,89 \times 1,0 \times 56,00 \times 0,9469$$

$$V_B = 99.206,56$$

Para obtenção do Cub, segue em anexo a publicação do Sinduscon-SP de Dezembro 24.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



Boletim Econômico - Dezembro de 2024(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
dez/23	178,48	0,00	2,14	2,14	174,31	0,00	4,65	4,65	184,81	0,00	-0,78	-0,78	165,72	0,00	2,71	2,71
jan/24	178,47	0,00	0,00	2,21	174,34	0,02	0,02	4,67	184,76	-0,03	-0,03	-0,67	165,72	0,00	0,00	2,71
fev/24	178,67	0,11	0,11	2,32	174,34	0,00	0,02	4,63	185,21	0,25	0,22	-0,38	165,72	0,00	0,00	2,71
mar/24	178,85	0,10	0,21	2,62	174,42	0,05	0,06	4,57	185,55	0,18	0,40	0,35	165,72	0,00	0,00	2,71
abr/24	178,94	0,05	0,26	2,40	174,45	0,02	0,08	3,83	185,72	0,09	0,49	0,70	165,72	0,00	0,00	2,71
mai/24	181,02	1,16	1,43	2,20	177,91	1,99	2,07	3,38	185,97	0,14	0,63	0,72	168,46	1,66	1,66	3,27
jun/24	182,39	0,76	2,19	2,35	179,93	1,13	3,22	3,66	186,52	0,29	0,92	0,69	169,79	0,79	2,46	3,48
jul/24	183,16	0,43	2,63	2,71	180,32	0,22	3,45	3,53	187,83	0,71	1,63	1,72	170,16	0,22	2,68	2,89
ago/24	183,83	0,36	3,00	3,02	180,77	0,25	3,71	3,78	188,77	0,50	2,14	2,09	170,62	0,27	2,96	3,17
set/24	184,48	0,35	3,36	3,44	180,98	0,11	3,83	3,85	190,01	0,66	2,81	2,95	170,87	0,14	3,11	3,32
out/24	185,21	0,40	3,77	3,90	181,04	0,04	3,86	3,88	191,65	0,87	3,70	3,99	170,87	0,00	3,11	3,11
nov/24	185,64	0,23	4,01	4,01	181,11	0,04	3,91	3,91	192,57	0,48	4,20	4,20	170,87	0,00	3,11	3,11
dez/24	185,95	0,17	4,19	4,19	181,40	0,16	4,07	4,07	192,94	0,19	4,40	4,40	170,87	0,00	3,11	3,11

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.012,07	53,18
Material	835,51	43,90
Despesas Administrativas	55,43	2,91
Total	1.903,01	100,00

(*) Encargos Sociais: 143,8%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.870,98	0,19	R-1	2.269,73	0,17	R-1	2.773,21	0,12
PP-4	1.758,26	0,20	PP-4	2.170,63	0,16	R-8	2.251,91	0,14
R-8	1.682,03	0,21	R-8	1.903,01	0,17	R-16	2.443,76	0,17
PIS	1.294,56	0,14	R-16	1.850,27	0,16			

(*) 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

Fig. 12 Fonte boletim Sinduscon

Para a obtenção dos FOC, foi utilizado o MÉTODO DE HEIDECKE. Este método leva em consideração o estado de conservação da benfeitoria. Sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada se deprecia de modo regular, enquanto outra mal conservada deprecia-se mais rapidamente.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro ao lado, proveniente do estudo de Heidecke:

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

Fig. 13 Fonte <https://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xvii-cobreap/Deprecia%E7%F5es.XVII%20COBREAP.2013%20-%20Joe%E9%20Tracisio.pdf>

É importante notar que as características relativas aos estados de conservação acima reproduzidos devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

Dessa forma temos: o coeficiente de depreciação a ser aplicado na avaliação de uma benfeitoria urbana em regular item “c”

Solução:

Pela tabela, verifica-se que a benfeitoria avalianda está entre o estado “c” (Regular = 2,52%) e o estado “d” (Requer reparos pequenos; Intermediário= 8,09%).

A média destes estados é de:

$$\text{Média} = (2,52 + 8,09)/2 = 5,305\%$$

$$\text{Kd} = 1 - 0,05305 = \mathbf{0,9469\%}$$