

PARECER TÉCNICO

Lote 10 – Quadra D – Jd. Terras de Carolina

LOCAL: Avenida Carola, nº 1.698 – Jd. Terras de Carolina – Araras/SP.

OBJETIVO

Análise do laudo de avaliação elaborado pelo perito designado, Eduardo de Moraes. Autos nº 1004056-81.2019.8.26.0038, a fim de reavaliar as benfeitorias localizadas no imóvel em questão de acordo com as condições em que se encontra.

ANÁLISE

No laudo de avaliação apresentado pelo perito, o mesmo afirma ter utilizado como método o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com pesquisas, porém os dados pesquisados e apresentados são referentes somente a lotes, e não a construções (fls. 303 dos autos).

Modelo do SisDEA		
Autor:	EDUARDO DE MORAES	
Modelo:	JARDIM TERRAS DE CAROLINA	
Data de criação:	19/10/2021	
Área de concentração:	Avaliação de Bens	
Tipologia em estudo:	Lotes	
Descrição do modelo:		
Dados do modelo:	14	
Dados utilizados:	14	
Variáveis do modelo:	3	
Variáveis utilizadas:	3	
Coef. de correlação	0,831407164	0,825880531
Coef. de determinação	0,691237872	0,682078651
Desvio padrão	0,160362176	17724,96597
Normalidade:	[75, 85, 92]	

Figura 1: Folha 303 dos autos.

Desta forma, podemos identificar que há dúvidas em relação à avaliação das benfeitorias existentes no imóvel em questão. Sendo assim, como alternativa, segue abaixo os cálculos de avaliação para as benfeitorias levando em consideração as diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP) - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2019, no qual leva em consideração a tipologia da construção, idade da construção, área construída e estado de conservação da edificação. Visto que a construção encontra-se inacabada, também foi levado em consideração a tabela de estimativa de gastos por etapa (%) referente a uma obras típicas, disponibilizadas pela Editora PINI (Julho de 2021).

De acordo com as informações constatadas no acompanhamento da perícia, podemos classificar a edificação como Casa Padrão Rústico e Estado de Conservação (H).

Segue abaixo as definições da idade referencial de cada tipo de construção, o tipo da construção em questão e seu respectivo estado de conservação.

OBS.: O documento “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019” pode ser encontrado facilmente no site do IBAPE/SP. www.ibape-sp.org.br

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Figura 2: Tipologias de construção e valores de idade referencial e valor residual - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019

GRUPO 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.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553

25

Figura 3: Definição Casa Padrão Rústico - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
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.

Figura 4: Estado de Conservação da Edificação - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019.

ESTIMATIVAS DE GASTOS POR ETAPA (%) - OBRAS TÍPICAS									
Etapas Construtivas	Habitacional						Comercial		Industrial
	Casa			Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Prédio sem elevador	Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Galpão
	fino(1)	médio(2)	popular (3)	fino(4)	médio (5)	popular (6)	fino(7)	médio(8)	médio (9)
Serviços Preliminares	3,2 a 4,5	3 a 4,8	0,8 a 1,5	0,2 a 0,4	0,2 a 0,4	1,4 a 2,7	0 a 1,1	0,5 a 1,1	1,2 a 2,4
Movimento De Terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Fundações Profundas	-	-	-	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	4 a 5
Infra-Estrutura	7,8 a 8,4	3,7 a 4,3	2,2 a 3,9	1,9 a 2,5	1,9 a 2,5	4,2 a 4,7	2,9 a 3,5	4,3 a 5,2	3,1 a 4
Superestrutura	19,1 a 22,5	14,3 a 19,7	11 a 14	32,4 a 39,6	32,4 a 39,6	23,3 a 29,1	27,6 a 33,1	24,1 a 28,8	7 a 9,3
Vedação	4,3 a 7,2	6,6 a 10,3	6,5 a 11,6	2,7 a 3,8	2,7 a 3,8	6,8 a 11,6	2,6 a 3,7	4,2 a 6,5	1,6 a 2,7
Esquadrias	2,2 a 4,3	6 a 11,2	7 a 11,7	4,2 a 7,8	4,2 a 7,8	3 a 5,3	4 a 7,9	6,8 a 12,6	5,3 a 10,1
Cobertura	0 a 0,8	4,5 a 9,7	13,6 a 26,9	-	-	-	-	-	15,3 - 22,9
Instalações Hidráulicas	11,1 a 13	11 a 13	10,8 a 11,7	10,3 a 12,1	10,3 a 12,1	9,1 a 10,1	9,4 a 10,3	7,4 a 8,3	4,5 a 5,3
Instalações Elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	4,5 a 5,4	4,5 a 5,4	3,8 a 4,8	3,7 a 4,6	3,8 a 4,7	5 a 6
Impermeabilização e Isolação Térmica	9,2 a 11,9	0,3 a 0,6	0,3 a 0,6	0,9 a 1,9	0,9 a 1,9	4,2 a 5,3	1,5 a 1,9	4,8 a 5,9	0,8 a 1,1
Revestimento Pisos, Paredes E Forros	18,1 a 24,6	24 a 30	19,1 a 26,4	20,4 a 26,6	20,4 a 26,6	23 a 32,4	15,2 a 21,4	18 a 22,8	6,8 a 9,4
Vidros	2 a 3,7	0,5 a 1	0,9 a 1,8	1,4 a 2,7	1,4 a 2,7	0,5 a 0,9	1,8 a 3,3	1,6 a 3,2	0 a 0,5
Pintura	3,3 a 4,7	4,8 a 6,3	3,1 a 3,8	2,8 a 3,6	2,8 a 3,6	2,1 a 2,8	6,9 a 10,3	5,1 a 6,6	4 a 6
Serviços Complementares	1,9 a 2,8	0,4 a 0,5	0,4 a 0,8	0,2 a 0,7	0,2 a 0,7	0,4 a 0,9	0 a 0,8	0 a 6,6	22,7 a 32,7
Elevadores	-	-	-	1,6 a 2	1,6 a 2	-	6,6 a 8,1	-	-

Figura 5: Estimativa de gastos por etapa – Obra Típica. Fonte: PINI (Julho de 2021).

CONCLUSÃO

De acordo com o método utilizado acima, o valor total das benfeitorias é de 49.809,62 (quarenta e nove mil, oitocentos e nove reais e sessenta e dois centavos).

RESPONSÁVEL



Engº Civil José Francisco Rocha.
R.G.: 12.265.923-5
C.P.F.: 055.026.188-54

ANEXO

Faz parte deste parecer técnico o documento Avaliação da construção (benfeitorias) de acordo com o método "Valores de edificações de imóveis urbanos - unidades isoladas - 2019" - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, onde há a demonstração dos cálculos de avaliação das benfeitorias do Lote 10 - Quadra D - Terras de Carolina - Araras/SP.

Avaliação da construção (benfeitorias) de acordo com o método "Valores de edificações de imóveis urbanos - unidades isoladas - 2019"
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo

IMÓVEL: Lote 10 - Quadra D - Terras de Carolina - Araras

DATA: 02/02/2022

DADOS

Área construída (Ac) m²	202,40
Custo unitário básico da construção (CUB/SP) - JAN/22	R\$ 1.646,87
Estado de conservação	"H"
Idade da construção (anos)	7
Intervalo de Índice (Pc)	0,409
Tipo de construção	Padão Rústico
Valor Residual (R) (%)	20%

FÓRMULAS

A) $Vb = CUB/SP * Pc * Ac * Foc$

Onde:

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

Ac – Área construída da edificação em apreço.

Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

B) $Foc = R + K * (1 - R)$

Onde:

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução.

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

C) $K = (1 - Ec) * \{ 1 - [(le / lr + (le / lr)^2) / 2] \}$

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem.

le – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

lr – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia.

Avaliação da construção (benfeitorias) de acordo com o método "Valores de edificações de imóveis urbanos - unidades isoladas - 2019"
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo

IMÓVEL: Lote 10 - Quadra D - Terras de Carolina - Araras

DATA: 02/02/2022

AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

- 1) Determinação do Coeficiente "K" - Referente ao estado de conservação da benfeitoria em relação a idade (%) da vida referencial

Idade construção / Idade referencial 11,67%
 Coeficiente K - Ross-Heidecke 0,2318

- 2) Determinação do Foc

Foc = 0,3854

- 3) Avaliação da Construção (se estivesse concluída)

Vb = R\$ 52.541,79

- 3.1) Porcentagem da obra concluída (de acordo com " Estimativa de Gastos por Etapa (%) - Obras Típicas

Etapas Construtivas	%	Adotado
Serviços Preliminares	0,8 a 1,5	1,15%
Movimento de terra	0 a 1	1,00%
Fundações profundas	-	0,00%
Infra-estrutura	2,2 a 3,9	3,05%
Superestrutura	11 a 14	12,50%
Vedação	6,5 a 11,6	9,05%
Esquadrias	7 a 11,7	9,35%
Cobertura	13,6 a 26,9	20,25%
Instalações hidráulicas	10,8 a 11,7	11,25%
Instalações elétricas	3,8 a 4,8	4,30%
Impermeabilização e isolamento térmica	0,3 a 0,6	0,00%
Revestimento pisos, paredes e forros	19,1 a 26,4	19,10%
Vidros	0,9 a 1,8	0,00%
Pintura	3,1 a 3,8	3,80%
Serviços complementares	0,4 a 0,8	0,00%
Elevadores	-	0,00%
TOTAL		94,80%

- 3.2) Avaliação da construção de acordo com a % concluída

Vb = R\$ 49.809,62