



Vista geral da infraestrutura disponível e localização do avaliando



Vista geral da infraestrutura disponível e localização do avaliando



Depósito no subsolo: Vista geral detalhe do padrão de acabamento e conservação



Loja no Térreo: Vista geral detalhe do padrão de acabamento e conservação



Loja no Térreo: Vista geral detalhe do padrão de acabamento e conservação



Loja no Térreo: Vista geral detalhe do padrão de acabamento e conservação

$$Ca = \frac{\text{Área construída efetiva em m}^2}{\text{Área máxima permitida em m}^2}$$

Estudo do Coeficiente de Aproveitamento do Terreno

ÁREA DO TERRENO - REAL	385,00	m²
CAB PDDU	1,50	
ÁREA CONSTRUÍDA MÁXIMA PERMITIDA	577,50	m²
ÁREA CONSTRUÍDA REAL - EFETIVA	577,49	m²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1,0000	%

Retificação do Valor de Avaliação do Terreno em função do Aproveitamento

ÁREA DO TERRENO - REAL	385,00	m²
VALOR UNITÁRIO	2.390,04	R\$/m²
VALOR DE AVALIAÇÃO DO TERRENO	920.165,40	R\$
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1,00	%
VALOR DE AVALIAÇÃO RETIFICADO	920.149,47	R\$

Elementos clicados

Imprimir

Geral | Macrozoneam. | Zoneamento | Reg. Admin. |

Identificação do ponto

Macrozoneamento do Município:
MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA
Macroárea de Requalificação Urbana

Zoneamento:
ZPR-5
ZONA DE USO RESIDENCIAL
Zona Predominantemente Residencial - 5
CAB: 1,50
CAM: 2,50

Parcelamentos:
Parcelamento: Vila Laura

Região Administrativa do Município:
BROTAS
V

Logradouro: Rua Raul Leite

Código: 01.296
Situação: Oficial
CEP: 40.270-010 (De 2 a 99998 - Par)
CEP: 40.270-180 (De 1 a 99999 - Ímpar)
Localidade: Matatu

Voltar Fechar



CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CONSTRUÇÃO CIVIL (NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

MÊS: MAIO ANO: 2017

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de MAIO/2017.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; *playground* (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Valores em R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

R-1 - Residencial / 1 Pavimento
R-8 - Residencial / 8 Pavimentos
R-16 - Residencial / 16 Pavimentos

PP-4 - Prédio Popular / 4 Pavimentos

PIS - Projeto Interesse Social

PADRÃO BAIXO		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.448,32	-0,73%
PP-4	1.232,57	-0,65%
R-8	1.165,84	-0,65%
PIS	916,40	-0,73%

PADRÃO NORMAL		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.714,12	-0,80%
PP-4	1.619,54	-0,74%
R-8	1.359,67	-0,84%
R-16	1.306,63	-0,77%

PADRÃO ALTO		
Tipo	R\$	Variação
R-1	2.039,58	-0,74%
R-8	1.621,30	-0,72%
R-16	1.699,88	-0,81%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

CAL-8 - Comercial Andares Livres / 8 Pavimentos

CSL-8 - Comercial Salas e Lojas / 8 Pavimentos

CSL-16 - Comercial Salas e Lojas / 16 Pavimentos

PADRÃO NORMAL		
Tipo	R\$	Variação
CAL - 8	1.549,25	-0,85%
CSL - 8	1.343,37	-0,92%
CSL - 16	1.778,03	-0,91%

PADRÃO ALTO		
Tipo	R\$	Variação
CAL - 8	1.642,01	-0,74%
CSL - 8	1.452,06	-0,82%
CSL - 16	1.921,74	-0,83%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

Tipo	R\$	Variação
GI	728,13	-0,94%

Tipo	R\$	Variação
RP1Q	1.365,72	-0,97%

Variação do CUB/m² - Projeto-padrão R8-N

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DOS CUSTOS (EVOLUTIVO)

SOLICITANTE:	SUPERMERCADO	DATA:	13/06/2016
LOCAL DO IMÓVEL:	RUA RAUL LEITE S/Nº - VILA LAURA - SALVADOR/BA	SUPERMERCADO DE BAIRRO	
AVALIAÇÃO PELO MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DOS CUSTOS			

AC - QUADRO DAS ÁREAS

ITEM	IDENTIFICAÇÃO	ÁREA REAL m²	ÍNDICE equiv %	ÁREA EQUIV. m²	OBSERVAÇÕES
a	PAVTº SUBSOLO: ÁREA DE CARGA/DESCARGA	128,70	25,00%	32,18	PADRÃO DE ACABAMENTO NORMAL BAIXO
b	PAVTº SUBSOLO: GERADOR	8,80	25,00%	2,20	PADRÃO DE ACABAMENTO NORMAL
c	PAVTº SUBSOLO: DEPÓSITOS E SALA	214,24	75,00%	160,68	PADRÃO DE ACABAMENTO NORMAL BAIXO
d	LOJA - PAVIMENTO TÉRREO	225,75	100,00%	225,75	PADRÃO DE ACABAMENTO NORMAL
e	TOTAL CONSTRUÇÃO	577,49		420,81	
f	TERRENO CONFORME ESCRITURA		385,00 m²	ÁREA REAL DO TERRENO:	385,00 m²
				FAIXA DE SERVIDÃO COELBA:	0,00

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO COMO NOVA - VN

ITEM	COMPONENTES DO CÁLCULO	TERMO	FORMULAÇÃO	UNID	VALOR
A-1	Área Equivalente de Construção	Aq =	calculado em h	= m²	420,81
A-2	CUSTO ADOTADO: CAL-8. SINDUSCON - MAIO 2017 (PADRÃO NORMAL)	Vp =	dado inserido	= R\$/m²	1.549,25
A-3	BDI (admitido para obras no local)	bdi =	dado inserido	= %	24,74%
A-4	Valor Unitário do Custo Direto	Vu =	Vp * (1+bdi)	= R\$/m²	1.932,53
A-5	CUSTO DIRETO	CD =	Aq * Vu	= R\$	813.220,16
A-6	ADICIONAIS AO CUSTO DIRETO - Conforme planilha anexa				
A-6.1	Custos não incluídos no CUB SINDUSCON	= R\$	541.128,79		
A-6.2		= R\$			
A-6.3					
	Total de Adicionais ao Custo Direto	AD =	soma 6.1- 6.3	= R\$	541.128,79
A-7	CUSTO DE CONSTRUÇÃO	CC =	CD + AD	= R\$	1.354.348,95
A-8	LUCRO % (admitido para empreendimento imobiliário local)	L =	dado inserido	= %	0,00%
A-9	VALOR da CONSTRUÇÃO COMO NOVA	VN =	CC * (1+L)	= R\$	1.354.348,95

DETERMINAÇÃO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE HOSS-HEIDECKE

B-1	Valor Depreciável (80% do Valor Como Novo)	Vd =	80% * VN	= R\$	1.083.479,16
B-2	Idade do Imóvel (idade real)	x =	dado inserido	= anos	25
B-3	Vida útil admitida para o tipo do imóvel	n =	dado inserido	= anos	50
B-4	Índice de depreciação por Idade (Ross)	ld =	0,5*(x/n+x²/n²)	=	0,3750
B-5	Conservação classe Heideck = 2,50	h =	8,09%	=	0,0809
B-6	VALOR da DEPRECIAÇÃO ROSS-HEIDECK (idade + conservação)	D =	[ld+(1-id)h]Vd	= R\$	461.088,10

DETERMINAÇÃO DO VALOR DEPRECIADO DA CONSTRUÇÃO - Vd

C-1	VALOR DO IMÓVEL COMO NOVO (A9)	VN =	R\$	1.354.348,95
C-2	VALOR DA DEPRECIAÇÃO (B6)	D =	R\$	461.088,10
C-3	VALOR ATUAL DA CONSTRUÇÃO EXISTENTE (Valor Depreciado)	Vd =	VN - D	= R\$ 893.260,85

VALOR DE RE-EDIÇÃO OU REPOSIÇÃO DO IMÓVEL (construção + terreno)

D-1	VALOR ATUAL DA CONSTRUÇÃO (C3)		Vd =	R\$	893.260,85
D-2	VALOR DO TERRENO	At =	385,00 m²	Qt =	2.390,04 R\$/m²
D-3	VALOR TERRENO X APROVEITAMENTO	At =	385,00 m²	Qt =	2.390,04 R\$/m²
D-4	VALOR DE RE-EDIÇÃO OU REPOSIÇÃO DO IMÓVEL	VR =	Vd + Vt	=	R\$ 1.813.426,25

APLICAÇÃO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

E-1	VALOR DE REPOSIÇÃO DO IMÓVEL (INCLUSIVE VALOR DO TERRENO)	VR =	=	R\$	1.813.426,25
E-2	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO - CALCULADO			FC	1,0000
E-3	VALOR DE REPOSIÇÃO COM APLICAÇÃO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	VA =	C3 * FC + Vt	=	R\$ 1.813.426,25

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

E-4	VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL ADOTADO (MÉTODO EVOLUTIVO)	R\$	1.820.000,00
-----	---	-----	--------------

AVALIAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO			
SERVIÇOS NÃO INCLUÍDOS NO CUSTO BÁSICO SINDUCON			
IMÓVEL RUA RAUL LEITE S/Nº - VILA LAURA - SALVADOR/BA		SUPERMERCADO DE BAIRRO	
ITEM	DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS	VALOR (R\$)	%
1	ADMINISTRAÇÃO DIRETA	R\$ 284.591,26	52,59%
2	PROJETO ARQUITETÔNICO	R\$ 60.000,00	11,09%
3	PROJETO ESTRUTURAL	R\$ 45.000,00	8,32%
4	PROJETO INSTALAÇÕES	R\$ 30.000,00	5,54%
5	FUNDAÇÕES PROFUNDAS	R\$ -	0,00%
6	CÓPIAS	R\$ 4.000,00	0,74%
7	ART E LICENÇAS	R\$ 5.500,00	1,02%
8	CONSUMOS E TRANSPORTES	R\$ 2.800,00	0,52%
9	SERVIÇOS TÉCNICOS	R\$ 3.500,00	0,65%
10	SERVIÇOS PRELIMINARES - CANTEIRO	R\$ 5.000,00	0,92%
11	CONTENÇÃO - GARAGEM	R\$ -	0,00%
12	LIGAÇÕES DE SERVIÇOS PÚBLICOS	R\$ 1.500,00	0,28%
13	REGISTRO EM CARTÓRIO	R\$ 4.000,00	0,74%
14	INSTALAÇÕES DE INCÊNDIO - EXTINTORES	R\$ 2.500,00	0,46%
15	BOMBAS	R\$ -	0,00%
16	MURO DIVISÓRIO PRÉ-FABRICADO	R\$ -	0,00%
17	PAVIMENTAÇÃO ESPECIAL	R\$ -	0,00%
18	LUMINÁRIAS	R\$ 8.566,00	1,58%
19	SUB-ESTAÇÃO	R\$ -	0,00%
20	PAVIMENTAÇÃO INTERNA - LASTRO BRITA	R\$ -	0,00%
21	PISO DE ALTA RESISTÊNCIA - GARAGEM	R\$ -	0,00%
22	REDE DE COMBATE A INCÊNDIO	R\$ -	0,00%
23	ALARME E SINALIZAÇÃO	R\$ -	0,00%
24	POÇO ARTESIANO	R\$ -	0,00%
25	REVESTIMENTO EM PASTILHAS	R\$ -	0,00%
26	DIVISÓRIAS NO ESCRITÓRIO	R\$ -	0,00%
		R\$ -	0,00%
	SUB-TOTAL DOS CUSTOS	R\$ 456.957,26	84,45%
	TAXAS E IMPOSTOS	R\$ 84.171,53	18,42%
TOTAL DOS CUSTOS NÃO INCLUÍDOS		R\$ 541.128,79	100,00%

AVALIAÇÃO PATRIMONIAL SUPERMERCADO
PRÉDIO COMERCIAL - VALOR DE VENDA
MÉTODO EVOLUTIVO

Valor do Imóvel - Atributos de entrada - Método Evolutivo

Área do Terreno - Conforme documentação	385,00	m²
Área Real do Terreno - Conforme cadastro	385,00	m²
Área Construída Total	577,49	m²
Área Equivalente Total	420,81	m²
SINDUSCON MAIO 2017	1.549,25	CAL - 8 (NORMAL)
BDI Adotado	24,74%	Justificado
Custos não incluídos no Custo Básico	R\$ 541.128,79	Estimado
Idade Aparente	25	anos
Vida útil	50	anos
Estado Conservação	2,50	BOM a REGULAR
Valor de Novo	R\$ 1.354.348,95	Calculado
Valor da Depreciação	R\$ 461.088,10	Hoss-Heidecke
Valor Depreciado - Edificações	R\$ 893.260,85	Calculado
Valor Unitário do Terreno por m²	R\$ 2.390,04	Valor Calculado
Valor Total do Terreno	R\$ 920.165,40	Valor Calculado
Valor atual do imóvel	R\$ 1.813.426,25	Terreno + Edificações
Fator de Comercialização	1,0000	Arbitrado
Valor de Avaliação do imóvel	R\$ 1.813.426,25	Calculado
Valor de Avaliação - Venda	R\$ 1.820.000,00	ADOTADO
UM MILHÃO OITOCENTOS E VINTE MIL REAIS		

IMÓVEL	SUPERMERCADO
--------	--------------

Tabela de Conciliação do Valor de Avaliação - Valor de Venda		
VALOR DO TERRENO		R\$ 920.165,40
VALOR DAS EDIFICAÇÕES		R\$ 893.260,85
VALOR GLOBAL		R\$ 1.813.426,25
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO		1,0000
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$	1.813.426,25
VALOR DE AVALIAÇÃO ADOTADO	R\$	1.820.000,00

385,00 m²

TERRENO

577,49 m²

EDIFICAÇÕES

PARÂMETROS UTILIZADOS :

Ross Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%
	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%
	DEFICIENTE	3,5	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%

CUSTO DE BENFEITORIAS

Tipo/Padrão	C. Unit. Direto	C. Unit. C/BDI
CP1-2Q - Casa Popular Mínimo		
CP1-2Q - Casa Popular Normal		
CG- Galpão Industrial		
CR1-2Q ...62 CASA RESID. NORMAL		
HabitacionalNormal		
Habitacional Alto		
Comercial Baixo		
Comercial Normal		
Comercial Alto		
BDI Utilizado:		

CUSTO DE TERRENOS

[illegible]

DETERMINAÇÃO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

elemento da amostra	Localização do Imóvel	Idade do imóvel	Vida útil	Estado Conservação	Residual (taxa)	Área Construída (m²)	Custo Unitário por m² (R\$)	Valor de Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	Área do Terreno (m²)	Valor Unitário do Terreno (R\$)	Valor do Terreno (R\$)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Pesquisado (R\$)	Fator de Comercialização
1	RUA BARÃO DE COTEGIPE	30	60	3,0	20%	1.390,00	1.215,38	1.689.378,20	60,95%	1.029.676,01	500,00	1.052,00	526.000,00	1.555.676,01	1.356.000,00	0,87165
2	RUA DJALMA DUTRA	20	60	3,5	20%	1.486,60	1.215,38	1.806.783,91	61,56%	1.112.336,48	900,00	1.150,00	1.035.000,00	2.147.336,48	1.680.000,00	0,78236
3	RUA DO URUGUAI	30	60	3,0	20%	720,00	1.215,38	875.073,60	60,95%	533.357,36	500,00	1.200,00	600.000,00	1.133.357,36	1.000.000,00	0,88233
4	RUA BARROS FALCÃO	35	60	3,0	20%	2.085,00	1.215,38	2.534.067,30	55,26%	1.400.388,94	2.150,00	780,00	1.677.000,00	3.077.388,94	2.400.000,00	0,77988
5	AV. JOANA ANGÉLIA	30	60	3,5	20%	2.200,00	1.215,38	2.673.836,00	53,40%	1.427.828,42	733,33	800,00	586.666,67	2.014.495,09	1.808.000,00	0,89750
6	RUA CARLOS GOMES	40	60	4,0	20%	2.313,00	1.215,38	2.811.173,94	36,85%	1.036.011,30	650,00	1.000,00	650.000,00	1.686.011,30	1.600.000,00	0,94899
7	RUA DO CORPO SANTO	35	60	2,5	20%	520,00	1.294,64	673.212,80	59,57%	401.048,76	220,00	1.000,00	220.000,00	621.048,76	594.800,00	0,95773
8	RUA MIGUEL CALMON	40	60	4,0	20%	4.679,00	1.215,38	5.686.763,02	36,85%	2.095.761,73	1.200,00	2.350,00	2.820.000,00	4.915.761,73	3.500.000,00	0,71200
9	AV ESTADOS UNIDOS	50	60	4,0	20%	5.600,00	1.140,97	6.389.445,60	28,95%	1.849.957,48	600,00	1.200,00	720.000,00	2.569.957,48	2.000.000,00	0,77822
10	AV BARROS REIS,	10	60	4,0	20%	1.100,00	1.215,38	1.336.918,00	54,23%	725.055,20	500,00	1.400,00	700.000,00	1.425.055,20	1.356.000,00	0,95154

INFORMANTES:

1 -DOMÍCIO - 3115 5000	4 - ARAÚJO - 3491 0247	7 - LIMA - 9981 5700	10 - ARAÚJO - 3491 0247
2 - ELAINE - 9224 2251	5 - LOPES - 8869 2109	8 - ROCHA - 3379 6949	
3 - VALÉRIA - 3341 8805	6 - SHEILA - 3248 5608	9 - MARCONDES - 9961 7587	

Critério de Ross Heideck

Condições Físicas	Classificação	Estado	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1,00	0,000%
	MUITO BOM	1,50	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2,00	2,520%
	INTERMÉDIO	2,50	8,090%
Requer reparações simples	REGULAR	3,00	18,100%
	DEFICIENTE	3,50	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	4,00	52,600%
	MUITO MAU	4,50	75,200%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5,00	100,00%

CUSTO DE CONSTRUÇÃO

Tipo/Padrão	Custo Unitário (R\$/m²)
Casa Padrão Alto	1.581,84
Casa Padrão Normal	1.318,19
Casa Padrão Baixo	1.131,81
Galpão de Uso Geral	572,99
Préd. Comercial /Padrão Alto	1.294,64
Préd. Comercial /Padrão Normal	1.215,38
Préd. Comercial /Padrão N.Baixo	1.140,97
DATA DE REFERÊNCIA	abril-13
FONTE: SINDUSCON BAHIA	

RESULTADO DO TRATAMENTO ESTATÍSTICO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

VALOR MÉDIO	0,8562	14,38%
t DE STUDENT	1,4150	
DESVIO PADRÃO	0,0874	
INTERVALO DE CONFIANÇA		
LIMITE INFERIOR	0,8150	
LIMITE SUPERIOR	0,8975	

ENDEREÇO DO AVALIANDO: RUA RAUL LEITE S/Nº - VILA LAURA - SALVADOR/BA SUPERMERCADO DE BAIRRO