

8.3. Valor do imóvel avaliando da matrícula Nº11.519

Segue tabela 13 onde estão todos os valores encontrados das benfeitorias existentes e a área da área de terras do bem avaliando, compondo o valor total da propriedade.

Tabela 13: somatório do custo de reedição das benfeitorias mais área de terras

VALOR DO IMÓVEL DA MATRÍCULA 11.519	
IMÓVEL	VALOR
TERRENO	R\$ 725.500,00
BENFEITORIAS	R\$ 1.659.300,00
BENFEITORIA 01	R\$ 160.000,00
BENFEITORIA 02	R\$ 194.000,00
BENFEITORIA 03	R\$ 55.000,00
BENFEITORIA 04	R\$ 36.000,00
BENFEITORIA 05	R\$ 41.000,00
BENFEITORIA 06	R\$ 258.000,00
BENFEITORIA 07 - DEPÓSITOS	R\$ 97.000,00
BENFEITORIA 07 - AVIÁRIOS	R\$ 795.000,00
BENFEITORIA 08	R\$ 23.300,00
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 2.384.800,00

CONCLUSÃO

Com base em toda pesquisa realizada sendo na vistoria, na coleta de documentação, de amostras de imóveis semelhantes no mercado e as flutuações do Mercado Imobiliário, conclui-se que:

O valor adotado para o bem avaliando é de:

- A) **Imóvel Matrícula Nº 11.519:** O valor da propriedade é de **R\$ 2.384.800,00 (Dois milhões, trezentos e oitenta e quatro mil e oitocentos reais)**. Admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, o mínimo de R\$ 2.265.560,00 (dois milhões, duzentos e sessenta e cinco mil e quinhentos e sessenta reais) mil e o máximo de R\$ 2.504.040,00 (dois milhões, quinhentos e quatro reais e quarenta reais).

Arroio do Meio, 02 de setembro de 2024.



Documento assinado digitalmente

JULIANA GASPAROTTO

Data: 02/09/2024 22:55:15-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Juliana Gasparotto

Arquiteta e Urbanista

CAU A 41863-3

ANEXOS:

Anexo 01: Tabela da vida útil por tipologia de imóvel

Tipo	Vida provável ou útil (Vp)	Tipo	Vida provável ou útil (Vp)
Apartamentos	50	Hotéis	50
Bancos	67	Paióis	67
Residenciais	60	Edifício de escritórios	67
Fábricas	50	Lojas	67
Garagens	60	Teatros	50
Celeiros	75	Armazéns	75

Fonte: BUREAU OF INTERNAL REVENUE apud ABUNAHMAN (1999).

Fonte: Manual de Avaliações de Imóveis do Patrimônio da União – Brasília/DF, setembro de 2018.

Anexo 02: Tabela do critério de Heidecke

Estado	Ref	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Valores de c (%)
a	1,0	Novo	0,00
b	1,5	Entre novo e regular	0,32
c	2,0	Regular	2,52
d	2,5	Entre regular e reparos simples	8,09
e	3,0	Reparos simples	18,10
f	3,5	Entre reparos simples e importantes	33,20
g	4,0	Reparos importantes	52,60
h	4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i	5,0	Sem valor	100,00

Condições físicas	Valores de c (%)	Características
Novo	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.
Entre novo 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.
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.

...continuação:

Entre regular e 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.
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.
Entre reparos simples e 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.
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.
Entre reparos importantes e 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.
Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína

Fonte: Manual de Avaliações de Imóveis do Patrimônio da União – Brasília/DF, setembro de 2018.

Anexo 03: Tabela de Ross - Heidecke

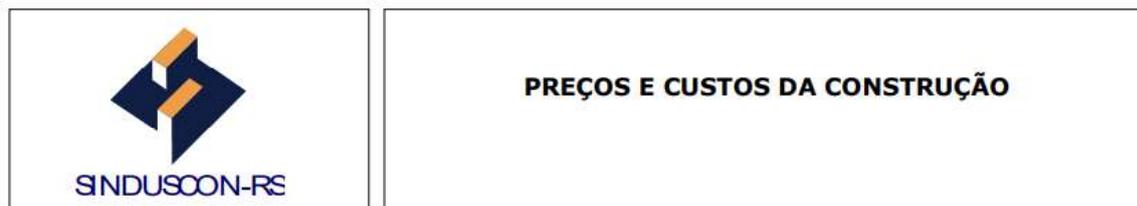
Idade em % de duração	Estado de conservação							
	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,32	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	41,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,6	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,0	28,0	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,9	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,0	44,4	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,0	48,0	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	76,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,0
72	61,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8

...continuação anexo 3:

78	69,4	69,4	70,2	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,5
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,6	99,3
100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: Manual de Avaliações de Imóveis do Patrimônio da União – Brasília/DF, setembro de 2018.

Anexo 4: Tabela CUB RS – JULHO de 2024 (equivale a agosto de 2024)



CUB/RS do mês de JULHO/2024- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.261,11	1,84	3,04	3,37
	Normal	R 1-N	2.947,18	2,14	3,88	4,51
	Alto	R 1-A	3.967,41	2,05	4,45	4,91
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.133,86	1,92	2,77	2,60
	Normal	PP 4-N	2.873,01	2,07	3,39	3,78
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	2.027,75	1,95	2,65	2,38
	Normal	R 8-N	2.502,31	2,13	3,42	3,75
	Alto	R 8-A	3.195,77	2,18	4,33	4,45
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.446,04	2,13	3,24	3,53
	Alto	R 16-A	3.247,78	2,17	3,66	4,07
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.626,05	1,86	1,96	1,89
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.312,82	1,90	2,11	2,67
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.197,46	2,06	3,15	3,53
	Alto	CAL 8-A	3.652,20	2,18	3,85	4,25
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.478,42	2,03	2,70	2,94
	Alto	CSL 8-A	2.865,75	2,12	3,27	3,53
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.335,62	2,06	2,73	2,98
	Alto	CSL 16-A	3.855,59	2,15	3,29	3,55
GI (Galpão Industrial)		GI	1.251,52	1,74	1,65	1,77

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

Fonte: site da Sinduscon RS - <https://sinduscon-rs.com.br/wp-content/uploads/2024/08/PRECOS-E-CUSTOS-DA-CONSTRUCAO-1.pdf>