



XIX COBREAP | Foz do Iguaçu

INOVAÇÕES CIENTÍFICAS E TECNOLÓGICAS

**CONGRESSO BRASILEIRO DE
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS**

21 a 25 agosto de 2017

Hotel Mabu Thermas Grand Resort
Foz do Iguaçu / PR / Brasil

APLICAÇÃO NACIONAL DO ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

JOSÉ TARCISIO DOUBEK LOPES

NELSON ROBERTO PEREIRA ALONSO



O Conteúdo dos trabalhos técnicos apresentados no COBREAP é de inteira responsabilidade dos seus autores.



TRABALHO DE AVALIAÇÃO
APLICAÇÃO NACIONAL DO ESTUDO 'VALORES DE EDIFICAÇÕES DE
IMÓVEIS URBANOS'

Proposta de adequação do trabalho 'Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP', de abrangência Estadual para aplicação nacional, relacionando seus coeficientes aos custos unitários regionais de reprodução, R8N.

Benfeitoria, Método evolutivo, Valores de edificações, Custos de reprodução, R8N

APLICAÇÃO NACIONAL DO ESTUDO 'VALORES DE EDIFICAÇÕES'

Introdução

Em contato com profissionais de outros estados do país foi por nós constatada a inexistência de estudos formais relativos às avaliações das benfeitorias quando, na ausência de comparativos, é utilizado o método evolutivo.

Indagados como resolviam esta situação, informaram que se utilizam dos valores unitários constantes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" do IBAPE/SP, com a aplicação de um "fator de adequação" (F_A) às situações regionais, fator esse muitas vezes empírico e bastante diferente para cada região.

O objetivo do presente trabalho é fornecer elementos de convicção mais concretos e padronizados na aplicação do referido estudo em substituição aos F_A 's regionais.

Conceituações genéricas

Conceitualmente, o valor a ser identificado nos trabalhos técnicos se apoia nos princípios ditados pela Norma Brasileira NBR 14.653 – AVALIAÇÃO DE BENS, segundo a qual o valor de um bem é determinado em função da metodologia aplicável que, por sua vez, depende da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

Nas avaliações de imóveis urbanos existem, fundamentalmente, dois métodos básicos: direto, ou comparativo, e indireto.

O método comparativo de dados de mercado, ou método direto, é aquele que define o valor do imóvel de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos constituintes da amostra.

O método indireto é aquele que define o valor através de processos de cálculos com o emprego de sub-métodos auxiliares: os métodos evolutivo, involutivo e da renda. O método evolutivo identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, terreno e benfeitoria; caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. Já o método involutivo identifica o valor de mercado do bem baseado em seu aproveitamento eficiente através de modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica de empreendimento hipotético compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando ainda cenários viáveis para execução e comercialização do produto. O método da capitalização da renda identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando cenários viáveis.

O teor das recomendações normativas permite deduzir que o efetivo e justo valor corresponde ao valor de mercado, ou seja, o preço que o bem avaliando poderia alcançar, se colocado à venda num mercado livre, dando-se ao vendedor desejoso de vendê-lo um tempo razoável para encontrar um

comprador igualmente desejoso de adquiri-lo, com ambas as partes possuindo pleno conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais o bem está adaptado e pode ser utilizado, sem que nenhuma delas esteja compelida a transacionar, mas esperando-se que ambas cheguem a uma conclusão inteligente sobre o negócio.

Segundo a definição que consta da Parte 1 da citada NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS, o valor de mercado é a:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Também, segundo a definição que consta do Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP, o valor de mercado é:

“a expressão monetária teórica e mais provável de um bem, à uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data.”

Conceituações pontuais

Para este trabalho nos interessa os conceitos relativos ao método evolutivo, utilizado quando ocorre a insuficiência ou mesmo ausência de elementos comparativos que possibilitem a aplicação do método comparativo direto. No item 8.2.4 da NBR 14.653-2:2011 é preconizado o Método Evolutivo:

8.2.4 Método evolutivo

8.2.4.1 *A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:*

$VI = (VT + VB) \cdot FC$ onde: VI é o valor do imóvel; VT é o valor do terreno; VB é o valor da benfeitoria; FC é o fator de comercialização.

8.2.4.2 *A aplicação do método evolutivo 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.*

Esta última situação foi considerada quando da elaboração dos vários estudos do IBAPE/SP, com o objetivo de avaliar benfeitorias urbanas para fins de obtenção do valor de mercado. O último, Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, com os coeficientes atualizados em 2007 em função da alteração da base R8N pelo SINDUSCON, assim como na versão original (2002), já considera o fator de comercialização (contidos nos unitários), o que torna possível estabelecer uma relação direta entre os custos de reprodução publicados mensalmente pela revista técnica CONSTRUÇÃO MERCADO da Editora Pini com os valores de edificações do IBAPE/SP:

CUSTOS UNITÁRIOS PINI	PINI	IBAPE/SP			
	São Paulo	Classificação	Intervalo de Valores		
HABITACIONAL			Mínimo	Médio	Máximo
Residência padrão fino (1)	2.122,22	Casa padrão fino	1,992	2,436	2,880
Sobrado padrão médio (2)	1.585,60	Casa padrão médio	1,212	1,386	1,560
Residência térrea padrão popular (3)	1.211,68	Casa padrão econômico	0,672	0,786	0,900
Sobrado padrão popular (11)	1.416,24	Casa padrão simples	0,912	1,056	1,200
Prédio com elevador fino (4)	1.685,38	Aptº padrão fino	2,652	3,066	3,480
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.483,42	Aptº padrão superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640
Prédio com elevador médio (10)	1.430,81	Aptº padrão médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160
Prédio sem elevador médio (5)	1.637,98	Aptº padrão médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980
Prédio sem elevador popular (6)	1.220,76	Aptº padrão simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500
COMERCIAL					
Prédio com elevador fino (7)	1.750,33	Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520
Prédio sem elevador médio (8)	1.750,74	Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860
Clínica veterinária (14)	1.616,61				
INDUSTRIAL					
Galpão de uso geral médio (9)	1.467,40	Médio s/ elev.	0,972	1,326	1,680

Considerando que a NBR 14.653 é de abrangência nacional, prevendo a apropriação das benfeitorias pela quantificação de custo para a qual existem estudos baseados em projetos desenvolvidos e válidos para todo o território nacional, a exemplo dos publicados mensalmente pela revista técnica CONSTRUÇÃO MERCADO da Editora Pini, é possível estabelecer relações fixas entre os valores das edificações do estudo do IBAPE/SP e os custos unitários estaduais. Os resultados obtidos, indexados a cada R\$N estadual, foram:

AMAZONAS

CUSTOS UNITÁRIOS PINI	PINI	IBAPE/SP				PINI			
	São Paulo	Classificação	Intervalo de Valores			Amazonas	Intervalo de valores		
HABITACIONAL			Mínimo	Médio	Máximo		Mínimo	Médio	Máximo
Residência padrão fino (1)	2.122,22	Casa padrão fino	1,992	2,436	2,880	1.873,00	1,758	2,150	2,542
Sobrado padrão médio (2)	1.585,60	Casa padrão médio	1,212	1,386	1,560	1.320,11	1,009	1,154	1,299
Residência térrea padrão popular (3)	1.211,68	Casa padrão econômico	0,672	0,786	0,900	1.081,41	0,600	0,701	0,803
Sobrado padrão popular (11)	1.416,24	Casa padrão simples	0,912	1,056	1,200	1.250,93	0,806	0,933	1,060
Prédio com elevador fino (4)	1.685,38	Aptº padrão fino	2,652	3,066	3,480	1.370,26	2,156	2,493	2,829
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.483,42	Aptº padrão superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	1.364,14	1,997	2,213	2,428
Prédio com elevador médio (10)	1.430,81	Aptº padrão médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	1.269,78	1,502	1,709	1,917
Prédio sem elevador médio (5)	1.637,98	Aptº padrão médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	1.364,06	1,259	1,454	1,649
Prédio sem elevador popular (6)	1.220,76	Aptº padrão simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	1.072,24	0,906	1,112	1,318
COMERCIAL									
Prédio com elevador fino (7)	1.750,33	Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	1.485,69	1,742	1,940	2,139
Prédio sem elevador médio (8)	1.750,74	Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	1.500,09	1,244	1,419	1,594
INDUSTRIAL									
Galpão de uso geral médio (9)	1.467,40	Médio s/ elev.	0,972	1,326	1,680	1.336,43	0,885	1,208	1,530

CEARÁ

CUSTOS UNITÁRIOS PINI	PINI	IBAPE/SP				PINI			
	São Paulo	Classificação	Intervalo de Valores			Ceará	Intervalo de valores		
HABITACIONAL			Mínimo	Médio	Máximo		Mínimo	Médio	Máximo
Residência padrão fino (1)	2.122,22	Casa padrão fino	1,992	2,436	2,880	1.803,22	1,693	2,070	2,447
Sobrado padrão médio (2)	1.585,60	Casa padrão médio	1,212	1,386	1,560	1.323,79	1,012	1,157	1,302
Residência térrea padrão popular (3)	1.211,68	Casa padrão econômico	0,672	0,786	0,900	1.065,55	0,591	0,691	0,791
Sobrado padrão popular (11)	1.416,24	Casa padrão simples	0,912	1,056	1,200	1.196,16	0,770	0,892	1,014
Prédio com elevador fino (4)	1.685,38	Aptº padrão fino	2,652	3,066	3,480	1.369,69	2,155	2,492	2,828
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.483,42	Aptº padrão superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	1.330,59	1,948	2,158	2,368
Prédio com elevador médio (10)	1.430,81	Aptº padrão médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	1.261,37	1,492	1,698	1,904
Prédio sem elevador médio (5)	1.637,98	Aptº padrão médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	1.392,26	1,285	1,484	1,683
Prédio sem elevador popular (6)	1.220,76	Aptº padrão simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	1.055,82	0,893	1,095	1,297
COMERCIAL									
Prédio com elevador fino (7)	1.750,33	Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	1.494,08	1,752	1,951	2,151
Prédio sem elevador médio (8)	1.750,74	Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	1.450,27	1,203	1,372	1,541
INDUSTRIAL									
Galpão de uso geral médio (9)	1.467,40	Médio s/ elev.	0,972	1,326	1,680	1.264,14	0,837	1,142	1,447

DISTRITO FEDERAL

CUSTOS UNITÁRIOS PINI	PINI	IBAPE/SP				PINI			
	São Paulo	Classificação	Intervalo de Valores			Distrito Federal	Intervalo de valores		
HABITACIONAL			Mínimo	Médio	Máximo		Mínimo	Médio	Máximo
Residência padrão fino (1)	2.122,22	Casa padrão fino	1,992	2,436	2,880	1.952,14	1,832	2,241	2,649
Sobrado padrão médio (2)	1.585,60	Casa padrão médio	1,212	1,386	1,560	1.428,94	1,092	1,249	1,406
Residência térrea padrão popular (3)	1.211,68	Casa padrão econômico	0,672	0,786	0,900	1.099,15	0,610	0,713	0,816
Sobrado padrão popular (11)	1.416,24	Casa padrão simples	0,912	1,056	1,200	1.279,90	0,824	0,954	1,084
Prédio com elevador fino (4)	1.685,38	Aptº padrão fino	2,652	3,066	3,480	1.552,65	2,443	2,825	3,206
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.483,42	Aptº padrão superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	1.446,34	2,118	2,346	2,574
Prédio com elevador médio (10)	1.430,81	Aptº padrão médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	1.373,65	1,624	1,849	2,074
Prédio sem elevador médio (5)	1.637,98	Aptº padrão médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	1.496,26	1,381	1,595	1,809
Prédio sem elevador popular (6)	1.220,76	Aptº padrão simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	1.111,85	0,940	1,153	1,366
COMERCIAL									
Prédio com elevador fino (7)	1.750,33	Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	1.586,62	1,860	2,072	2,284
Prédio sem elevador médio (8)	1.750,74	Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	1.550,59	1,286	1,467	1,647
INDUSTRIAL									
Galpão de uso geral médio (9)	1.467,40	Médio s/ elev.	0,972	1,326	1,680	1.323,35	0,877	1,196	1,515

ESPÍRITO SANTO

CUSTOS UNITÁRIOS PINI	PINI	IBAPE/SP				PINI			
	São Paulo	Classificação	Intervalo de Valores			Espírito Santo	Intervalo de valores		
HABITACIONAL			Mínimo	Médio	Máximo		Mínimo	Médio	Máximo
Residência padrão fino (1)	2.122,22	Casa padrão fino	1,992	2,436	2,880	1.867,71	1,753	2,144	2,535
Sobrado padrão médio (2)	1.585,60	Casa padrão médio	1,212	1,386	1,560	1.371,18	1,048	1,199	1,349
Residência térrea padrão popular (3)	1.211,68	Casa padrão econômico	0,672	0,786	0,900	1.073,34	0,595	0,696	0,797
Sobrado padrão popular (11)	1.416,24	Casa padrão simples	0,912	1,056	1,200	1.210,89	0,780	0,903	1,026
Prédio com elevador fino (4)	1.685,38	Aptº padrão fino	2,652	3,066	3,480	1.427,15	2,246	2,596	2,947
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.483,42	Aptº padrão superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	1.353,82	1,982	2,196	2,409
Prédio com elevador médio (10)	1.430,81	Aptº padrão médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	1.294,79	1,531	1,743	1,955
Prédio sem elevador médio (5)	1.637,98	Aptº padrão médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	1.409,55	1,301	1,503	1,704
Prédio sem elevador popular (6)	1.220,76	Aptº padrão simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	1.026,98	0,868	1,065	1,262
COMERCIAL									
Prédio com elevador fino (7)	1.750,33	Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	1.477,24	1,732	1,929	2,127
Prédio sem elevador médio (8)	1.750,74	Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	1.538,13	1,276	1,455	1,634
INDUSTRIAL									
Galpão de uso geral médio (9)	1.467,40	Médio s/ elev.	0,972	1,326	1,680	1.301,77	0,862	1,176	1,490

GOIÁS

CUSTOS UNITÁRIOS PINI	PINI	IBAPE/SP				PINI			
	São Paulo	Classificação	Intervalo de Valores			Goiás	Intervalo de valores		
HABITACIONAL			Mínimo	Médio	Máximo		Mínimo	Médio	Máximo
Residência padrão fino (1)	2.122,22	Casa padrão fino	1,992	2,436	2,880	1.870,24	1,755	2,147	2,538
Sobrado padrão médio (2)	1.585,60	Casa padrão médio	1,212	1,386	1,560	1.316,69	1,006	1,151	1,295
Residência térrea padrão popular (3)	1.211,68	Casa padrão econômico	0,672	0,786	0,900	1.018,35	0,565	0,661	0,756
Sobrado padrão popular (11)	1.416,24	Casa padrão simples	0,912	1,056	1,200	1.173,39	0,756	0,875	0,994
Prédio com elevador fino (4)	1.685,38	Aptº padrão fino	2,652	3,066	3,480	1.502,36	2,364	2,733	3,102
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.483,42	Aptº padrão superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	1.394,57	2,042	2,262	2,482
Prédio com elevador médio (10)	1.430,81	Aptº padrão médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	1.307,41	1,546	1,760	1,974
Prédio sem elevador médio (5)	1.637,98	Aptº padrão médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	1.412,19	1,304	1,505	1,707
Prédio sem elevador popular (6)	1.220,76	Aptº padrão simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	1.060,82	0,897	1,100	1,303
COMERCIAL									
Prédio com elevador fino (7)	1.750,33	Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	1.519,72	1,782	1,985	2,188
Prédio sem elevador médio (8)	1.750,74	Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	1.475,82	1,224	1,396	1,568
INDUSTRIAL									
Galpão de uso geral médio (9)	1.467,40	Médio s/ elev.	0,972	1,326	1,680	1.229,44	0,814	1,111	1,408

MARANHÃO

CUSTOS UNITÁRIOS PINI	PINI	IBAPE/SP				PINI			
	São Paulo	Classificação	Intervalo de Valores			Maranhão	Intervalo de valores		
HABITACIONAL			Mínimo	Médio	Máximo		Mínimo	Médio	Máximo
Residência padrão fino (1)	2.122,22	Casa padrão fino	1,992	2,436	2,880	1.854,47	1,741	2,129	2,517
Sobrado padrão médio (2)	1.585,60	Casa padrão médio	1,212	1,386	1,560	1.357,78	1,038	1,187	1,336
Residência térrea padrão popular (3)	1.211,68	Casa padrão econômico	0,672	0,786	0,900	1.088,60	0,604	0,706	0,809
Sobrado padrão popular (11)	1.416,24	Casa padrão simples	0,912	1,056	1,200	1.261,66	0,812	0,941	1,069
Prédio com elevador fino (4)	1.685,38	Aptº padrão fino	2,652	3,066	3,480	1.411,74	2,221	2,568	2,915
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.483,42	Aptº padrão superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	1.377,97	2,018	2,235	2,452
Prédio com elevador médio (10)	1.430,81	Aptº padrão médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	1.309,88	1,549	1,763	1,977
Prédio sem elevador médio (5)	1.637,98	Aptº padrão médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	1.428,19	1,318	1,522	1,726
Prédio sem elevador popular (6)	1.220,76	Aptº padrão simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	1.089,78	0,921	1,130	1,339
COMERCIAL									
Prédio com elevador fino (7)	1.750,33	Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	1.537,71	1,803	2,008	2,214
Prédio sem elevador médio (8)	1.750,74	Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	1.490,40	1,236	1,410	1,583
INDUSTRIAL									
Galpão de uso geral médio (9)	1.467,40	Médio s/ elev.	0,972	1,326	1,680	1.286,84	0,852	1,163	1,473

MATO GROSSO

CUSTOS UNITÁRIOS PINI	PINI	IBAPE/SP				PINI			
	São Paulo	Classificação	Intervalo de Valores			Mato Grosso	Intervalo de valores		
HABITACIONAL			Mínimo	Médio	Máximo		Mínimo	Médio	Máximo
Residência padrão fino (1)	2.122,22	Casa padrão fino	1,992	2,436	2,880	1.871,18	1,756	2,148	2,539
Sobrado padrão médio (2)	1.585,60	Casa padrão médio	1,212	1,386	1,560	1.445,52	1,105	1,264	1,422
Residência térrea padrão popular (3)	1.211,68	Casa padrão econômico	0,672	0,786	0,900	1.119,36	0,621	0,726	0,831
Sobrado padrão popular (11)	1.416,24	Casa padrão simples	0,912	1,056	1,200	1.283,10	0,826	0,957	1,087
Prédio com elevador fino (4)	1.685,38	Aptº padrão fino	2,652	3,066	3,480	1.499,67	2,360	2,728	3,097
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.483,42	Aptº padrão superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	1.439,36	2,107	2,335	2,562
Prédio com elevador médio (10)	1.430,81	Aptº padrão médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	1.366,19	1,616	1,839	2,062
Prédio sem elevador médio (5)	1.637,98	Aptº padrão médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	1.484,38	1,370	1,582	1,794
Prédio sem elevador popular (6)	1.220,76	Aptº padrão simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	1.094,32	0,925	1,135	1,345
COMERCIAL									
Prédio com elevador fino (7)	1.750,33	Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	1.566,21	1,836	2,046	2,255
Prédio sem elevador médio (8)	1.750,74	Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	1.627,11	1,349	1,539	1,729
INDUSTRIAL									
Galpão de uso geral médio (9)	1.467,40	Médio s/ elev.	0,972	1,326	1,680	1.366,22	0,905	1,235	1,564

MATO GROSSO DO SUL

CUSTOS UNITÁRIOS PINI	PINI	IBAPE/SP				PINI			
	São Paulo	Classificação	Intervalo de Valores			Mato Grosso do Sul	Intervalo de valores		
HABITACIONAL			Mínimo	Médio	Máximo		Mínimo	Médio	Máximo
Residência padrão fino (1)	2.122,22	Casa padrão fino	1,992	2,436	2,880	1.796,47	1,686	2,062	2,438
Sobrado padrão médio (2)	1.585,60	Casa padrão médio	1,212	1,386	1,560	1.359,31	1,039	1,188	1,337
Residência térrea padrão popular (3)	1.211,68	Casa padrão econômico	0,672	0,786	0,900	1.015,10	0,563	0,658	0,754
Sobrado padrão popular (11)	1.416,24	Casa padrão simples	0,912	1,056	1,200	1.174,71	0,756	0,876	0,995
Prédio com elevador fino (4)	1.685,38	Aptº padrão fino	2,652	3,066	3,480	1.456,23	2,291	2,649	3,007
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.483,42	Aptº padrão superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	1.349,49	1,976	2,189	2,402
Prédio com elevador médio (10)	1.430,81	Aptº padrão médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	1.279,52	1,513	1,722	1,932
Prédio sem elevador médio (5)	1.637,98	Aptº padrão médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	1.392,50	1,285	1,484	1,683
Prédio sem elevador popular (6)	1.220,76	Aptº padrão simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	1.035,36	0,875	1,074	1,272
COMERCIAL									
Prédio com elevador fino (7)	1.750,33	Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	1.504,63	1,764	1,965	2,166
Prédio sem elevador médio (8)	1.750,74	Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	1.530,65	1,269	1,448	1,626
INDUSTRIAL									
Galpão de uso geral médio (9)	1.467,40	Médio s/ elev.	0,972	1,326	1,680	1.340,86	0,888	1,212	1,535

MINAS GERAIS

CUSTOS UNITÁRIOS PINI	PINI	IBAPE/SP				PINI			
	São Paulo	Classificação	Intervalo de Valores			Minas Gerais	Intervalo de valores		
HABITACIONAL			Mínimo	Médio	Máximo		Mínimo	Médio	Máximo
Residência padrão fino (1)	2.122,22	Casa padrão fino	1,992	2,436	2,880	1.937,08	1,818	2,223	2,629
Sobrado padrão médio (2)	1.585,60	Casa padrão médio	1,212	1,386	1,560	1.371,77	1,049	1,199	1,350
Residência térrea padrão popular (3)	1.211,68	Casa padrão econômico	0,672	0,786	0,900	1.038,98	0,576	0,674	0,772
Sobrado padrão popular (11)	1.416,24	Casa padrão simples	0,912	1,056	1,200	1.186,79	0,764	0,885	1,006
Prédio com elevador fino (4)	1.685,38	Aptº padrão fino	2,652	3,066	3,480	1.420,11	2,235	2,583	2,932
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.483,42	Aptº padrão superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	1.339,65	1,961	2,173	2,384
Prédio com elevador médio (10)	1.430,81	Aptº padrão médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	1.295,16	1,532	1,743	1,955
Prédio sem elevador médio (5)	1.637,98	Aptº padrão médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	1.393,15	1,286	1,485	1,684
Prédio sem elevador popular (6)	1.220,76	Aptº padrão simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	1.034,92	0,875	1,073	1,272
COMERCIAL									
Prédio com elevador fino (7)	1.750,33	Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	1.489,82	1,747	1,946	2,145
Prédio sem elevador médio (8)	1.750,74	Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	1.530,69	1,269	1,448	1,626
INDUSTRIAL									
Galpão de uso geral médio (9)	1.467,40	Médio s/ elev.	0,972	1,326	1,680	1.215,32	0,805	1,098	1,391

PARANÁ

CUSTOS UNITÁRIOS PINI	PINI	IBAPE/SP				PINI			
	São Paulo	Classificação	Intervalo de Valores			Paraná	Intervalo de valores		
HABITACIONAL			Mínimo	Médio	Máximo		Mínimo	Médio	Máximo
Residência padrão fino (1)	2.122,22	Casa padrão fino	1,992	2,436	2,880	1.927,98	1,810	2,213	2,616
Sobrado padrão médio (2)	1.585,60	Casa padrão médio	1,212	1,386	1,560	1.450,12	1,108	1,268	1,427
Residência térrea padrão popular (3)	1.211,68	Casa padrão econômico	0,672	0,786	0,900	1.107,53	0,614	0,718	0,823
Sobrado padrão popular (11)	1.416,24	Casa padrão simples	0,912	1,056	1,200	1.283,87	0,827	0,957	1,088
Prédio com elevador fino (4)	1.685,38	Aptº padrão fino	2,652	3,066	3,480	1.457,46	2,293	2,651	3,009
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.483,42	Aptº padrão superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	1.361,65	1,994	2,208	2,423
Prédio com elevador médio (10)	1.430,81	Aptº padrão médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	1.327,00	1,569	1,786	2,003
Prédio sem elevador médio (5)	1.637,98	Aptº padrão médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	1.508,03	1,392	1,607	1,823
Prédio sem elevador popular (6)	1.220,76	Aptº padrão simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	1.128,65	0,954	1,170	1,387
COMERCIAL									
Prédio com elevador fino (7)	1.750,33	Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	1.529,66	1,793	1,998	2,202
Prédio sem elevador médio (8)	1.750,74	Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	1.503,31	1,247	1,422	1,597
INDUSTRIAL									
Galpão de uso geral médio (9)	1.467,40	Médio s/ elev.	0,972	1,326	1,680	1.269,63	0,841	1,147	1,454

PIAUÍ

CUSTOS UNITÁRIOS PINI	PINI	IBAPE/SP				PINI			
	São Paulo	Classificação	Intervalo de Valores			Piauí	Intervalo de valores		
HABITACIONAL			Mínimo	Médio	Máximo		Mínimo	Médio	Máximo
Residência padrão fino (1)	2.122,22	Casa padrão fino	1,992	2,436	2,880	1.699,59	1,595	1,951	2,306
Sobrado padrão médio (2)	1.585,60	Casa padrão médio	1,212	1,386	1,560	1.236,71	0,945	1,081	1,217
Residência térrea padrão popular (3)	1.211,68	Casa padrão econômico	0,672	0,786	0,900	982,99	0,545	0,638	0,730
Sobrado padrão popular (11)	1.416,24	Casa padrão simples	0,912	1,056	1,200	1.121,06	0,722	0,836	0,950
Prédio com elevador fino (4)	1.685,38	Aptº padrão fino	2,652	3,066	3,480	1.323,40	2,082	2,407	2,733
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.483,42	Aptº padrão superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	1.286,01	1,883	2,086	2,289
Prédio com elevador médio (10)	1.430,81	Aptº padrão médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	1.212,58	1,434	1,632	1,831
Prédio sem elevador médio (5)	1.637,98	Aptº padrão médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	1.316,32	1,215	1,403	1,591
Prédio sem elevador popular (6)	1.220,76	Aptº padrão simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	1.003,93	0,849	1,041	1,234
COMERCIAL									
Prédio com elevador fino (7)	1.750,33	Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	1.456,92	1,708	1,903	2,098
Prédio sem elevador médio (8)	1.750,74	Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	1.371,40	1,137	1,297	1,457
INDUSTRIAL									
Galpão de uso geral médio (9)	1.467,40	Médio s/ elev.	0,972	1,326	1,680	1.260,94	0,835	1,139	1,444

RIO DE JANEIRO

CUSTOS UNITÁRIOS PINI	PINI	IBAPE/SP				PINI			
	São Paulo	Classificação	Intervalo de Valores			Rio de Janeiro	Intervalo de valores		
HABITACIONAL			Mínimo	Médio	Máximo		Mínimo	Médio	Máximo
Residência padrão fino (1)	2.122,22	Casa padrão fino	1,992	2,436	2,880	2.149,51	2,018	2,467	2,917
Sobrado padrão médio (2)	1.585,60	Casa padrão médio	1,212	1,386	1,560	1.611,18	1,232	1,408	1,585
Residência térrea padrão popular (3)	1.211,68	Casa padrão econômico	0,672	0,786	0,900	1.265,17	0,702	0,821	0,940
Sobrado padrão popular (11)	1.416,24	Casa padrão simples	0,912	1,056	1,200	1.443,14	0,929	1,076	1,223
Prédio com elevador fino (4)	1.685,38	Aptº padrão fino	2,652	3,066	3,480	1.675,44	2,636	3,048	3,459
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.483,42	Aptº padrão superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	1.519,39	2,225	2,464	2,704
Prédio com elevador médio (10)	1.430,81	Aptº padrão médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	1.511,24	1,787	2,034	2,281
Prédio sem elevador médio (5)	1.637,98	Aptº padrão médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	1.668,29	1,540	1,778	2,017
Prédio sem elevador popular (6)	1.220,76	Aptº padrão simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	1.257,55	1,063	1,304	1,545
COMERCIAL									
Prédio com elevador fino (7)	1.750,33	Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	1.727,95	2,026	2,257	2,488
Prédio sem elevador médio (8)	1.750,74	Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	1.777,46	1,474	1,681	1,888
Clínica veterinária (14)	1.616,61					1.613,79			
INDUSTRIAL									
Galpão de uso geral médio (9)	1.467,40	Médio s/ elev.	0,972	1,326	1,680	1.471,45	0,975	1,330	1,685

RIO GRANDE DO SUL

CUSTOS UNITÁRIOS PINI	PINI	IBAPE/SP				PINI			
	São Paulo	Classificação	Intervalo de Valores			Rio Grande do Sul	Intervalo de valores		
HABITACIONAL			Mínimo	Médio	Máximo		Mínimo	Médio	Máximo
Residência padrão fino (1)	2.122,22	Casa padrão fino	1,992	2,436	2,880	1.825,35	1,713	2,095	2,477
Sobrado padrão médio (2)	1.585,60	Casa padrão médio	1,212	1,386	1,560	1.312,89	1,004	1,148	1,292
Residência térrea padrão popular (3)	1.211,68	Casa padrão econômico	0,672	0,786	0,900	1.046,40	0,580	0,679	0,777
Sobrado padrão popular (11)	1.416,24	Casa padrão simples	0,912	1,056	1,200	1.205,10	0,776	0,899	1,021
Prédio com elevador fino (4)	1.685,38	Aptº padrão fino	2,652	3,066	3,480	1.387,53	2,183	2,524	2,865
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.483,42	Aptº padrão superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	1.317,62	1,929	2,137	2,345
Prédio com elevador médio (10)	1.430,81	Aptº padrão médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	1.298,27	1,535	1,748	1,960
Prédio sem elevador médio (5)	1.637,98	Aptº padrão médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	1.389,82	1,283	1,481	1,680
Prédio sem elevador popular (6)	1.220,76	Aptº padrão simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	1.076,90	0,910	1,117	1,323
COMERCIAL									
Prédio com elevador fino (7)	1.750,33	Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	1.473,90	1,728	1,925	2,122
Prédio sem elevador médio (8)	1.750,74	Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	1.503,01	1,247	1,422	1,597
INDUSTRIAL									
Galpão de uso geral médio (9)	1.467,40	Médio s/ elev.	0,972	1,326	1,680	1.236,84	0,819	1,118	1,416

SANTA CATARINA

CUSTOS UNITÁRIOS PINI	PINI	IBAPE/SP				PINI			
	São Paulo	Classificação	Intervalo de Valores			Santa Catarina	Intervalo de valores		
HABITACIONAL			Mínimo	Médio	Máximo		Mínimo	Médio	Máximo
Residência padrão fino (1)	2.122,22	Casa padrão fino	1,992	2,436	2,880	1.895,81	1,779	2,176	2,573
Sobrado padrão médio (2)	1.585,60	Casa padrão médio	1,212	1,386	1,560	1.378,31	1,054	1,205	1,356
Residência térrea padrão popular (3)	1.211,68	Casa padrão econômico	0,672	0,786	0,900	1.080,18	0,599	0,701	0,802
Sobrado padrão popular (11)	1.416,24	Casa padrão simples	0,912	1,056	1,200	1.237,30	0,797	0,923	1,048
Prédio com elevador fino (4)	1.685,38	Aptº padrão fino	2,652	3,066	3,480	1.628,02	2,562	2,962	3,362
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.483,42	Aptº padrão superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	1.395,06	2,043	2,263	2,483
Prédio com elevador médio (10)	1.430,81	Aptº padrão médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	1.361,42	1,610	1,833	2,055
Prédio sem elevador médio (5)	1.637,98	Aptº padrão médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	1.495,38	1,380	1,594	1,808
Prédio sem elevador popular (6)	1.220,76	Aptº padrão simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	1.120,27	0,947	1,162	1,377
COMERCIAL									
Prédio com elevador fino (7)	1.750,33	Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	1.540,36	1,806	2,012	2,218
Prédio sem elevador médio (8)	1.750,74	Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	1.608,88	1,334	1,522	1,709
INDUSTRIAL									
Galpão de uso geral médio (9)	1.467,40	Médio s/ elev.	0,972	1,326	1,680	1.303,42	0,863	1,178	1,492

Conclusão

Através da correlação entre os valores unitários R8N de São Paulo e os de cada Estado é possível redefinir os intervalos de valores apresentados na tabela de coeficientes do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, adequando-os a cada situação regional.

Recomendação

Caso ocorra atualização do estudo Valores de Edificações pelo IBAPE/SP, os intervalos propostos neste trabalho devem ser oportunamente alterados, correlacionando os unitários às variações do R8N de São Paulo para cada região e aplicando-as aos coeficientes constantes do estudo atualizado.

Bibliografia

- ABNT. NBR 14.653-1:2001. Avaliação de bens. Procedimentos gerais.
- ABNT. NBR 14.653-2:2011. Avaliação de bens. Imóveis urbanos.
- ABNT. NBR 14.653-4:2002. Avaliação de bens. Empreendimentos.
- IBAPE/SP. Valores de Edificações de Imóveis Urbanos. 2007.