

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

Atualização dos Coeficientes - Novembro/2006

COORDENAÇÃO: Ana Maria De Biazzi Dias de Oliveira

COLABORADORES: Paulo Grandiski, Alcides Ferrari Neto, Luiz Henrique Cappellano, Ruy Campos Vieira, Cirlene Mendes da Silva, Flávia Zoéga Andreatta Pujadas e Nelson Nady Nór Filho.

1- INTRODUÇÃO

1 – O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, através de sua Câmara de Avaliações, tendo iniciado pesquisas de mercado com objetivo de averiguar os preços de venda recomendados no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” 2002, verificou variação do CUB/SP nos últimos quatro anos que não guardam, neste momento, a mesma correlação com a variação dos preços no mercado imobiliário.

Desta forma e com objetivo de amenizar estas diferenças recomenda que, a partir do mês de Novembro de 2006, quando utilizado o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002”, os coeficientes indicados na Tabela IV, sejam adaptados com um índice de “0,86” ou decréscimo de 14%, conforme justificativas apresentadas no item 2 e na tabela de coeficientes indicada ao final desta Atualização.

2 – Consideram-se válidas as mesmas classificações das edificações, assim como as descrições das tipologias construtivas concebidas anteriormente, devendo-se ressaltar, a título de esclarecimento, que o critério de depreciação é o método Ross/Heidecke que já leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação. Por esta razão, não se deve considerar o estado de conservação (idade aparente) na fixação da idade da edificação consoante se observa nas regras especificadas no item V do referido estudo.

3- Esta atualização atende ao previsto no seu item 1.6 e se faz necessária face ao descompasso dos valores obtidos pela metodologia prevista no referido estudo em relação aos preços praticados no mercado imobiliário e é adotada como medida provisória até que se concluam estudos que indicarão novos coeficientes ajustados e aferidos com o mercado.

2 – JUSTIFICATIVAS

1 – O presente procedimento tem por objetivo apresentar uma proposta de ajuste ao estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**” 2002, para amenizar a variação do CUB/SP (H_82N) nos últimos quatro anos, aos quais seus valores de venda estão atrelados desde janeiro de 2002, quando foram deduzidos com base em amplas pesquisas de mercado.

2 – O GRAFICO 1 ilustra os valores mensais do CUB/SP (H₈2N) de janeiro de 2002 a setembro de 2006, onde pode ser verificado que a sua variação maior ocorre no mês de maio, em face do aumento salarial incidente sobre a parcela de mão de obra e que não guarda correlação com a variação de preços de mercado.

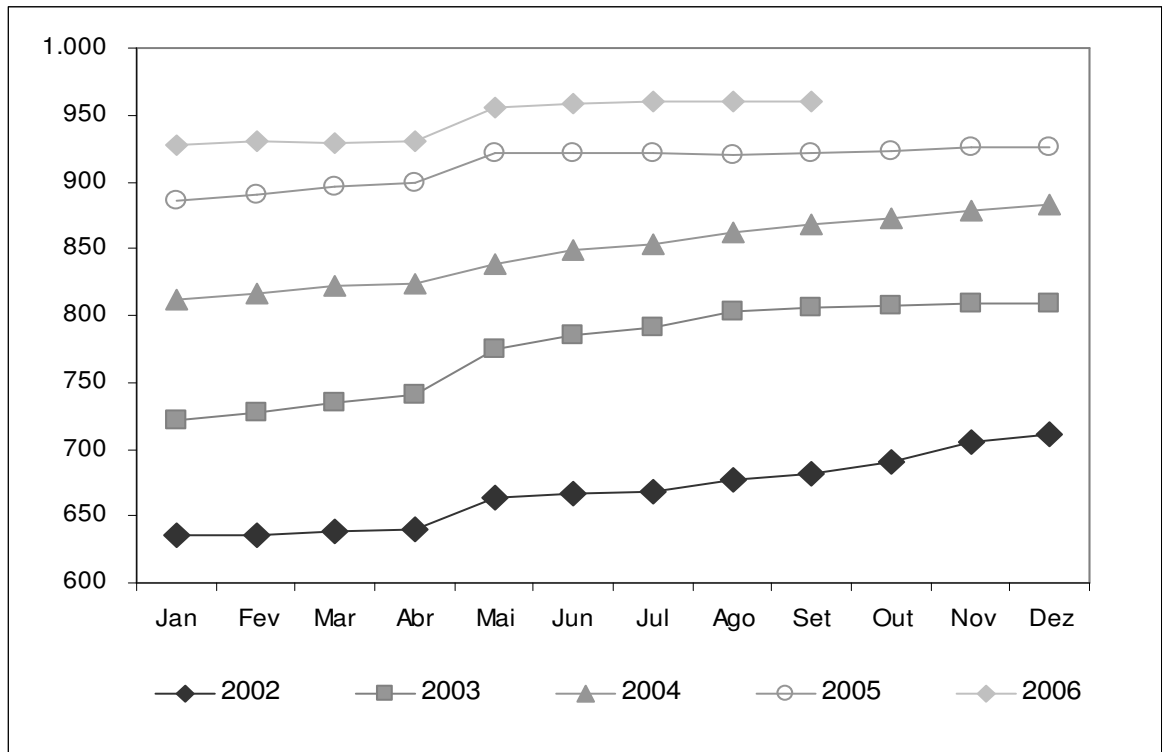


Gráfico 1: Valores mensais do CUB – H₈2N do SINDUSCON (Período: janeiro 2002 a setembro/ 2006), com destaque para o mês de maio.

3 – Para se ter uma idéia dessa variação que resultou acumulada ao longo desse período (janeiro de 2002 a setembro 2006), basta uma comparação deste crescimento do CUB com o dos Índices de Preços ao Consumidor IPC – FIPE, mostrada na TABELA 1 e ilustrada no GRÁFICO 2: enquanto os custos unitários do SINDUSCON (H₈2N) registraram um crescimento acumulado de 51,29%, os Índices de Preços ao Consumidor IPC - FIPE foi de apenas 32,55%.

Data	2002		2003		2004		2005		2006	
	CUB H8-2N	IPC	CUB H8-2N	IPC	CUB H8-2N	IPC	CUB H8-2N	IPC	CUB H8-2N	IPC
janeiro	635,00	201,66	716,9	225,13	812,38	239,95	886,53	255,48	928,04	266,9
fevereiro	636,27	202,18	727,53	228,86	816,92	240,41	899,67	256,4	931,00	266,8
março	638,94	202,32	734,09	230,39	822,13	240,7	905,80	258,42	929,36	267,2
abril	640,23	202,44	741,16	231,70	823,61	241,4	908,68	260,57	929,78	267,2
maio	663,72	202,57	774,38	232,42	839,17	242,77	920,96	261,48	955,57	266,6
junho	666,65	203,19	785,07	232,05	848,93	245,01	921,24	260,96	958,00	265,8
julho	668,08	204,55	791,23	231,86	854,05	246,45	921,44	261,74	959,60	266,4
agosto	676,69	206,62	803,19	233,24	862,36	248,89	920,08	261,22	960,07	266,7
setembro	682,01	208,19	805,95	235,29	867,59	249,41	921,40	262,37	960,70	267,3
outubro	690,17	210,86	807,15	236,77	872,67	250,96	922,28	264,02		
novembro	705,45	216,44	808,77	237,41	878,72	252,37	925,59	264,79		
dezembro	710,93	220,40	809,50	238,40	882,36	254,06	926,55	265,55		

Variação Acumulada	Evolução do CUB H8-2N	Evolução do IPC	Índice de Correção
Janeiro 2002 a Setembro 2006	960,70/635,00 = 1,5129	267,3/201,66 = 1,3255	1,5129/1,3255 = 1,1414 ou 14%

Tabela 1 :Evolução do Custo Unitário Básico H₈2N do SINDUSCON e do crescimento dos Índices de Preços ao Consumidor IPC – FIPE. Período: janeiro 2002 a setembro/ 2006.
Fonte: <http://www.sindusconsp.com.br> e <http://www.fipe.org.br>.

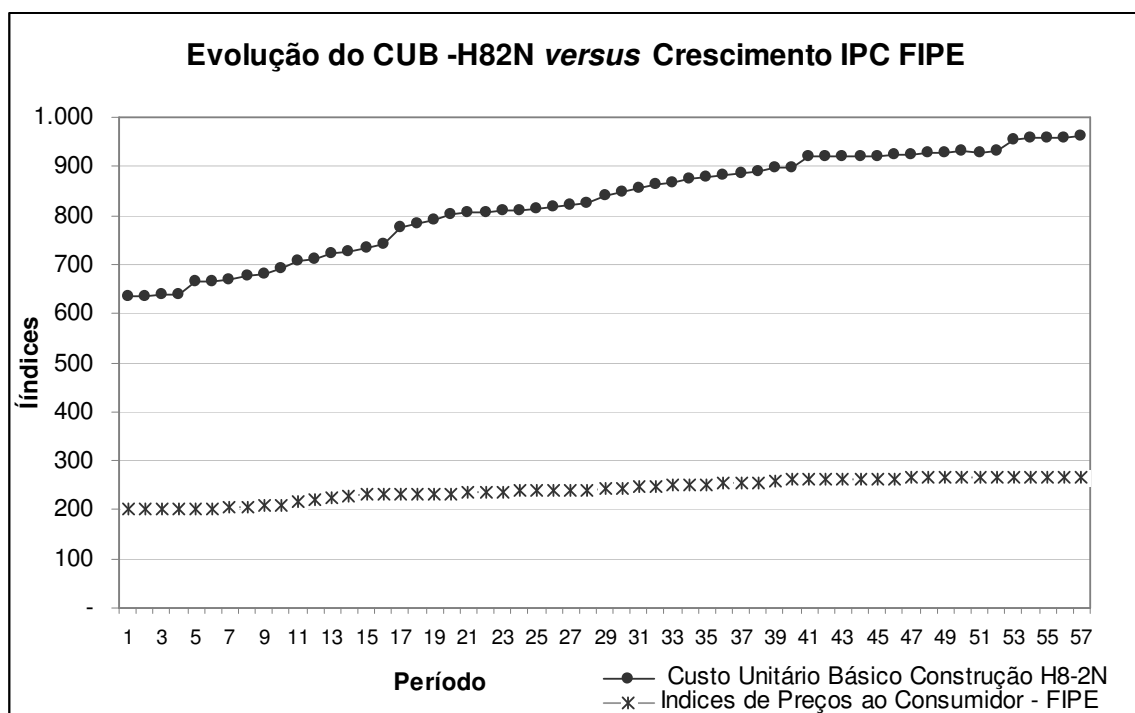


Gráfico 2: Evolução do Custo Unitário Básico da Construção **CUB – H₈2N** do SINDUSCON e do e do crescimento do Índice de Preços ao Consumidor **IPC – FIPE**. (Período de 57 meses: janeiro 2002 a setembro/ 2006).

5 – Este aumento excessivo do Custo Unitário Básico (CUB-H₈2N) em relação ao crescimento dos índices de Preços ao Consumidor (IPC-FIPE), em torno de 14% para mais, vem cumulativamente causando distorções nos valores pautados pelo uso do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS, de forma que se justifica, neste momento, a aplicação de um índice deflator nos seus coeficientes equivalente a 0,86 como forma de adaptar seus preços de venda às condições atuais do mercado imobiliário

3 – TABELA DE COEFICIENTES

Os coeficientes vinculados ao valor do H₃2N do SINDUSCON reproduzidos na Tabela IV do estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS** adaptados com um índice de “0.86” ou decréscimo de 14%, a partir de novembro de 2006, passam a ser os seguintes e que substitui aquela do estudo anteriormente publicado.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1- Padrão Rústico	0,043	0,065	0,086	
		1.2- Padrão Simples	0,095	0,112	0,129	
	1.2- CASA	2.1- Padrão Rústico	0,258	0,301	0,344	
		2.2- Padrão Proletário	0,353	0,413	0,473	
		2.3- Padrão Econômico	0,482	0,563	0,645	
		2.4- Padrão Simples	0,654	0,757	0,860	
		2.5- Padrão Médio	0,869	0,993	1,118	
		2.6- Padrão Superior	1,127	1,273	1,419	
		2.7- Padrão Fino	1,428	1,746	2,064	
		2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,06			
	1.3- APARTAMENTO	3.1- Padrão Econômico	0,430	0,581	0,731	
		3.2- Padrão Simples	em elevador	0,740	0,907	1,075
			om elevador	0,903	1,054	1,204
		3.3- Padrão Médio	em elevador	1,084	1,251	1,419
			om elevador	1,213	1,380	1,548
		3.4- Padrão Superior	em elevador	1,428	1,595	1,763
			om elevador	1,557	1,724	1,892
		3.5- Padrão Fino	1,901	2,197	2,494	
3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,49					
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	1.1- Padrão Econômico	0,430	0,559	0,688	
		1.2- Padrão Simples	em elevador	0,697	0,864	1,032
			om elevador	0,860	1,011	1,161
		1.3- Padrão Médio	em elevador	1,041	1,187	1,333
			om elevador	1,170	1,316	1,462
		1.4- Padrão Superior	em elevador	1,342	1,466	1,591
			om elevador	1,471	1,638	1,806
1.5- Padrão Fino	1,815	2,197	2,580			
1.6- Padrão Luxo	Acima de 2,58					
3- ESPECIAL	2.2- GALPÃO	2.1- Padrão Econômico	0,172	0,258	0,344	
		2.2- Padrão Simples	0,353	0,520	0,688	
		2.3- Padrão Médio	0,697	0,950	1,204	
		2.4- Padrão Superior	Acima de 1,20			
	3.1- COBERTURA	1.1- Padrão Simples	0,043	0,086	0,129	
		1.2- Padrão Médio	0,138	0,176	0,215	
		1..3- Padrão Superior	0,224	0,327	0,430	