

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS- SP

Conversão dos Coeficientes H_82N para R_8N

Coordenação: Antonio Guilherme Menezes Braga e Odair dos Santos Vinagreiro

Colaboradores: Paulo Grandiski
Ana Maria de Biazzini Dias de Oliveira

1- INTRODUÇÃO

1.1 O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, através do seu Núcleo Regional, em atendimento a publicação da **NBR 12.721-2006**, onde os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²) de construção estão calculados com base em novos projetos-padrão, a partir de fev/07, além de alterações nos lotes de insumo correspondentes a esse CUB, recomenda que:

- a) quando utilizado o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS – 2006” seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do **R_8N** , em substituição ao **H_82N** ;
- b) para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo “Valores de Edificações - Santos”. O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de “1,3953”, conforme fundamentos que seguem.

1.2 - Esta conversão é medida provisória, enquanto a atualização geral e completa do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos”, 2006, não é concluída, consoante aferições no mercado imobiliário.

Engenheiro Antonio Guilherme Menezes Braga
Engenheiro Odair dos Santos Vinagreiro
Coordenadores do Trabalho

Engenheiro Paulo Sergio Rodrigues Dias
Coordenador do Núcleo Regional do IBAPE/SP

2 - FUNDAMENTAÇÃO

2.1 – O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS**” 2006, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do H₈2N para R₈N.

2.2 – Para a conversão do tipo H₈2N para R₈N consideram-se válidos os coeficientes do estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS**” na data base de fevereiro/2007.

Consoante orientação do Eng^o. Paulo Grandiski, membro da Comissão de Estudos da NBR 12.721:2006, os coeficientes devem ser transformados, primeiramente, em reais e, depois, convertidos para o novo padrão R₈N, data base de Fev07, conforme demonstração que segue.

Dedução do Fator K de Conversão

O Sinduscon/SP, atendendo ao disposto na NBR12721:2006, divulgou o último valor do H₈2N, em jan/2007, de R\$968,23. Para fev/2007, publicou-se reajuste de 0,16% sobre esse valor de jan/07, calculado pelo critério da versão de 1999 da NBR12721. Portanto, o valor do H₈2N de fev/07 corresponde a: $R\$968,23 \times 1,0016 = R\$969,779168$.

Desta forma, os valores unitários de cada padrão construtivo do “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos”, em fev/2007, seriam obtidos pela seguinte fórmula:

(coeficiente do “Valores de Edificações”, correspondente ao padrão) x (H₈2N de Fev07) = Valor/m² de fev/07

Por definição, o fator **K de conversão** corresponde a:

$$\text{Fator } K \text{ de Conversão} = \text{Valor/m}^2 \text{ em Fev07} / R_8N \text{ de Fev07}$$

Substituindo o numerador, tem-se:

$$\text{Fator } K \text{ de conversão} = [(\text{coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão}) \times$$

$$(H_82N \text{ em Fev07}) / R_8N \text{ de Fev07}$$

$$\text{Fator } K \text{ de conversão} = [(\text{coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão} \times (\text{R\$ } 969,779168 / \text{R\$695,02})]$$

$$\text{Fator } K \text{ de conversão} = 1,3953$$

Portanto, o novo coeficiente do padrão construtivo a ser empregado na utilização do "Valores de Edificações -Santos" corresponde a multiplicação dos coeficientes e o fator de conversão K, calculado em 1,3953, conforme demonstrado.

O exemplo a seguir, ilustra a aplicação do fator **K** de conversão:

(i) Considerado o padrão construtivo: APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO, COM ELEVADOR, considerado o intervalo mínimo do "Valores de Edificações-Santos", publicado, tem-se:

(ii) Valor unitário do padrão construtivo, extraído do "Valores de Edificações - Santos" = 0,91 x H82N

(iii) Aplicando-se o fator de conversão **K**, acima calculado, tem-se o novo coeficiente do padrão construtivo, vinculado ao R₈N, sendo: 0,91 x 1,3953 = 1,270 x R₈N

(iv) Portanto, o novo valor unitário para esse padrão exemplificado, em reais, base fev/07, seria de:
1,270 x R₈N = 1,270 x R\$695,02 = R\$ 882,68.

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₈N

A tabela abaixo vincula diretamente os coeficientes do estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS**”, publicados pelo IBAPE/SP, ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI a anteriormente publicada.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77			
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04	
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55	
		1.1.4 -Padrão Superior	1,56	1,58	1,60	
		1.1.5- Padrão Fino	1,61	2,05	2,51	
		1.1.6 -Padrão Luxo	Acima de 2,52			
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51	
		1.2.2 -Padrão Superior	1,52	1,84	2,16	
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89			
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96	1,02
			Com elevador	Abaixo de 1,26		
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03		
			Com elevador	1,27	1,51	1,75
		1.3.4- Padrão Superior	1,76	1,79	1,82	
		1.3.5- Padrão Fino	1,83	2,32	2,81	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,82					
2- COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,82			
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,83	0,92	1,01
			Com elevador	Abaixo de 1,37		
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,02		
			Com elevador	1,38	1,52	1,66
		2.1.4- Padrão Superior	1,67	1,69	1,71	
	2.1.5- Padrão Fino	Acima de 1,72				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,52			
		2.2.2- Padrão Simples	0,53	0,60	0,67	
		2.2.3- Padrão Médio	0,68	1,23	1,78	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,79				