

## VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP

Conversão dos Coeficientes  $H_82N$  para  $R_8N$

**Coordenação:** Ana Maria de Biazzzi Dias de Oliveira,

**Colaborador:** Paulo Grandiski

### 1- INTRODUÇÃO

1.1 O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, através de sua Câmara de Avaliações, em atendimento a publicação da **NBR 12.721-2006**, onde os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>) 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 – 2002/2006” 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”, nov/2006. 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”, 2002, não é concluída, consoante aferições no mercado imobiliário.

Arquiteta Ana Maria de Biazzzi Dias de Oliveira  
Coordenadora do Trabalho

Engenheiro Tito Lívio Pereira Gomide  
Presidente 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**” 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB’s) com a conversão do H<sub>8</sub>2N para R<sub>8</sub>N.

**2.2** – Para a conversão do tipo H<sub>8</sub>2N para R<sub>8</sub>N consideram-se válidos os coeficientes do estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**” na data base de fevereiro/2007, aplicado o percentual de deságio calculado em nov/06 de 14%.

Consoante orientação do Eng<sup>o</sup>. 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 R<sub>8</sub>N, 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 H<sub>8</sub>2N, 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 H<sub>8</sub>2N 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”, em fev/2007, seriam obtidos pela seguinte fórmula:

(coeficiente do “Valores de Edificações”, correspondente ao padrão) x (H<sub>8</sub>2N de Fev07) =  
Valor/m<sup>2</sup> de fev/07

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

**Fator K de Conversão** = Valor/m<sup>2</sup> em Fev07/ R<sub>8</sub>N de Fev07

Substituindo o numerador, tem-se:

**Fator K de conversão** = [( coeficiente do “Valores de Edificações”, correspondente ao padrão) x (H<sub>8</sub>2N em Fev07) ] / R<sub>8</sub>N de Fev07

**Fator K de conversão** = [( coeficiente do “Valores de Edificações”, correspondente ao padrão x (R\$ 969,779168/R\$695,02) ]

**Fator K de conversão = 1,3953**

Portanto, o novo coeficiente do padrão construtivo a ser empregado na utilização do “Valores de Edificações” corresponde a multiplicação dos coeficientes atualizados em nov/06 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”, publicado e atualizado em nov/06, tem-se:

(ii) Valor unitário do padrão construtivo, extraído do “Valores de Edificações”, atualizado em nov/06 = 1,213 x H82N

(iii) Aplicando-se o fator de conversão K, acima calculado, tem-se o novo coeficiente do padrão construtivo, vinculado ao R<sub>8</sub>N, sendo: 1,213 x 1,3953 = 1,692 x R8N

(iv) Portanto, o novo valor unitário para esse padrão exemplificado, em reais, base fev/07, seria de: 1,692 x R8N = 1,692 x R\$695,02 = R\$ 1.175,97.

### 3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R<sub>8</sub>N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP.

**A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.**

| CLASSE                              | GRUPO                | PADRÃO                   | INTERVALO DE VALORES |              |              |       |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------|--------------|-------|
|                                     |                      |                          | Mínimo               | Médio        | Máximo       |       |
| 1- RESIDENCIAL                      | 1.1- BARRACO         | 1.1.1- Padrão Rústico    | 0,060                | <b>0,090</b> | 0,120        |       |
|                                     |                      | 1.1.2- Padrão Simples    | 0,132                | <b>0,156</b> | 0,180        |       |
|                                     | 1.2- CASA            | 1.2.1- Padrão Rústico    | 0,360                | <b>0,420</b> | 0,480        |       |
|                                     |                      | 1.2.2- Padrão Proletário | 0,492                | <b>0,576</b> | 0,660        |       |
|                                     |                      | 1.2.3- Padrão Econômico  | 0,672                | <b>0,786</b> | 0,900        |       |
|                                     |                      | 1.2.4- Padrão Simples    | 0,912                | <b>1,056</b> | 1,200        |       |
|                                     |                      | 1.2.5- Padrão Médio      | 1,212                | <b>1,386</b> | 1,560        |       |
|                                     |                      | 1.2.6- Padrão Superior   | 1,572                | <b>1,776</b> | 1,980        |       |
|                                     |                      | 1.2.7- Padrão Fino       | 1,992                | <b>2,436</b> | 2,880        |       |
|                                     |                      | 1.2.8- Padrão Luxo       | Acima de <b>2,89</b> |              |              |       |
|                                     | 1.3- APARTAMENTO     | 1.3.1- Padrão Econômico  | 0,600                | <b>0,810</b> | 1,020        |       |
|                                     |                      | 1.3.2- Padrão Simples    | Sem elevador         | 1,032        | <b>1,266</b> | 1,500 |
|                                     |                      |                          | Com elevador         | 1,260        | <b>1,470</b> | 1,680 |
|                                     |                      | 1.3.3- Padrão Médio      | Sem elevador         | 1,512        | <b>1,746</b> | 1,980 |
|                                     |                      |                          | Com elevador         | 1,692        | <b>1,926</b> | 2,160 |
|                                     |                      | 1.3.4- Padrão Superior   | Sem elevador         | 1,992        | <b>2,226</b> | 2,460 |
|                                     |                      |                          | Com elevador         | 2,172        | <b>2,406</b> | 2,640 |
|                                     |                      | 1.3.5- Padrão Fino       | 2,652                | <b>3,066</b> | 3,480        |       |
| 1.3.6- Padrão Luxo                  | Acima de <b>3,49</b> |                          |                      |              |              |       |
| 2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL | 2.1- ESCRITÓRIO      | 2.1.1- Padrão Econômico  | 0,600                | <b>0,780</b> | 0,960        |       |
|                                     |                      | 2.1.2- Padrão Simples    | Sem elevador         | 0,972        | <b>1,206</b> | 1,440 |
|                                     |                      |                          | Com elevador         | 1,200        | <b>1,410</b> | 1,620 |
|                                     |                      | 2.1.3- Padrão Médio      | Sem elevador         | 1,452        | <b>1,656</b> | 1,860 |
|                                     |                      |                          | Com elevador         | 1,632        | <b>1,836</b> | 2,040 |
|                                     |                      | 2.1.4- Padrão Superior   | Sem elevador         | 1,872        | <b>2,046</b> | 2,220 |
|                                     |                      |                          | Com elevador         | 2,052        | <b>2,286</b> | 2,520 |
|                                     |                      | 2.1.5- Padrão Fino       | 2,532                | <b>3,066</b> | 3,600        |       |
|                                     | 2.1.6- Padrão Luxo   | Acima de <b>3,61</b>     |                      |              |              |       |
|                                     | 2.2- GALPÃO          | 2.2.1- Padrão Econômico  | 0,240                | <b>0,360</b> | 0,480        |       |
|                                     |                      | 2.2.2- Padrão Simples    | 0,492                | <b>0,726</b> | 0,960        |       |
|                                     |                      | 2.2.3- Padrão Médio      | 0,972                | <b>1,326</b> | 1,680        |       |
| 2.2.4- Padrão Superior              |                      | Acima de <b>1,69</b>     |                      |              |              |       |
| 3- ESPECIAL                         | 3.1- COBERTURA       | 3.1.1- Padrão Simples    | 0,060                | <b>0,120</b> | 0,180        |       |
|                                     |                      | 3.1.2- Padrão Médio      | 0,192                | <b>0,246</b> | 0,300        |       |
|                                     |                      | 3.1.3- Padrão Superior   | 0,312                | <b>0,456</b> | 0,600        |       |