

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



3587



9

O critério a considerar, segundo as mencionadas normas é uma adequação do método Ross/Heideck, que leva em consideração o obsolescência, o tipo da construção e acabamento, assim como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

Nessas condições, o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo deve ser multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (**Foc**) para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é fixado aplicando-se a seguinte expressão:

$$Foc = R + K (1 - R)$$

, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido em tabela específica (TABELA 1).

K = Coeficiente de Ross/Heideck, obtido pela TABELA 2, todas dos trabalhos acima mencionados.

De acordo com os trabalhos mencionados acima, teríamos a adotar a título de unitário, o valor correspondente a **1,80 x H₈2N x 1,3953**, ou segundo dados publicados em revistas especializadas, o seguinte:

$$Vu = 1,80 \times R\$ 1.300,00/m^2 \times 1,3953$$

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



359



10

$$Vu = R\$ 3.300,00/m^2.$$

A título de "depreciação física", teríamos
a seguinte expressão:

$$Foc = R + K (1 - R)$$

, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão
expresso em decimal = **0,20** (Tabela 1).

K = Coeficiente de Ross/Heideck, de acordo com os
seguintes dados:

- **TABELA 1** - Vida referencial = 60 anos.

- **QUADRO A** - Ref. "b"

- **TABELA 2** - Idade de 25 anos, que sobre 60 anos
corresponde a uma porcentagem de
 $25/60 = 0,42 = 42\%$.

Esta porcentagem e referência "b"
corresponde na **Tabela 2** a:

$$K = 0,700$$

Substituindo-se os símbolos pelos
valores respectivos, obtemos:

$$Foc = 0,20 + 0,700 (1-0,20)$$

$$Foc = 0,760$$

O valor das benfeitorias seria então, de:

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



11

$$Vb = 76,4648m^2. \times R\$ 3.300,00/m^2. \times 0,760$$

Vb = R\$ 191.800,00, em números redondos.

RESUMO.

O valor total da propriedade seria então, de:

- Valor do terreno	R\$ 25.900,00
- Valor das benfeitorias	R\$ 191.800,00
TOTAL	R\$ 217.700,00

, ou em números redondos:

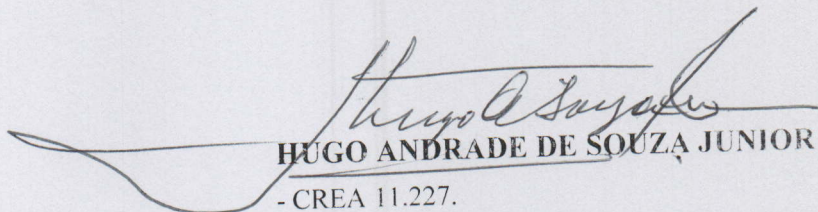
R\$ 220.000,00

(Duzentos e vinte mil reais)

TERMO DE ENCERRAMENTO.

O presente laudo consta de 11 (onze) folhas deste papel, computadorizadas de um só lado, rubricadas as anteriores e esta última, datada e assinada pelo perito.

Santos, 13 de janeiro de 2.017.


HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR
- CREA 11.227.

- Registrado a CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -, organismo filiado à ONU.