GABRYELLE EVARISTO
ENGENHEIRA CIVIL

Ao Juízo da 4 ª Vara Mista de Guarabira

Processo n°: 0800899-15.2020.8.15.0181

Autor: Banco do Brasil S.A

Réu: Frigorifico Almeida Ltda.

Assunto: Contratos Bancários (9607)

Laudo Pericial de Avaliação

Eng. Gabryelle Vieira Evaristo | FONE: (83) 98614-8971 | E-mail: eng.gabryellevieira@gmail.com
Perícias | Engenharia Diagnóstica | Vistorias | Laudos | Consultorias

Assinado eletronicamente por: GABRYELLE VIEIRA EVARISTO - 04/06/2024 21:42:01
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=null
Número do documento: null

SUMÁRIO

1) PRINCÍPIOS 3

2) FINALIDADE DO LAUDO: 3

3) OBJETIVOS 3

4) PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 3

5) IDENTIFICAÇÃO E CARACATERIZAÇÃO DA REGIÃO: 4

6) DILIGÊNCIA PERICIAL 5

7) CARACTERIZAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS 5

8) METODOLOGIA AVALIATÓRIA 8

9) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 10

10) QUESITOS 11

10.1 Quesitos respondidos 11

11) CONCLUSÃO 12

12) DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTCIA 12

Assinado eletronicamente por: GABRYELLE VIEIRA EVARISTO - 04/06/2024 21:42:01
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=null
Número do documento: null

1) PRINCÍPIOS

O Laudo Pericial observou criteriosamente os seguintes princípios fundamentais:

1.1) Foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

1.2) Os honorários profissionais da perita não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo;

1.3) A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal na matéria envolvida neste laudo, nem comtempla, tanto no momento atual quanto no futuro, qualquer interesse nos bens relativos a esta perícia.

1.4) No melhor conhecimento e crédito da Perita, as análises, opiniões e conclusões expressada no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e levantamentos, de acordo com os padrões periciais.

2) FINALIDADE DO LAUDO:

Proceder à AVALIAÇÃO de um imóvel edificado: um galpão comercial, localizado Rua Joca Ataíde, no 780, Bairro Novo, na cidade de Guarabira/PB, com matrícula: **nº 3461**, Cartório do 1° Ofício de Notas, Registro de imóveis e Protestos de Títulos Comarca de Guarabira.

3) OBJETIVOS

O presente laudo pericial tem por objetivo constatar a determinação do valor de venda de mercado do imóvel.

4) PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Visa o presente laudo, proceder à Avaliação Mercadológica das benfeitorias existentes em um imóvel localizado na zona urbana do município de Guarabira – PB, objeto do Processo Judicial nº 0800899-15.2020.8.15.0181, da 4ª Vara Mista da Comarca de Guarabira.

O presente laudo atende a Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 - Avaliações de Bens (Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas) – Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 – Imóveis Urbanos** e aos requisitos de responsabilidade técnica.

Assinado eletronicamente por: GABRYELLE VIEIRA EVARISTO - 04/06/2024 21:42:01
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=null
Número do documento: null

As atividades básicas do presente processo avaliatório fundamentam-se nos seguintes elementos:

- Vistoria realizada "In loco" em maio de 2024;
- Coleta de dados realizada junto às imobiliárias, profissionais idôneos atuantes e conhecedores do mercado imobiliário local e em sites especializados. Não foram efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos e considerou-se que os documentos são bons e as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa fé;
- Consideração de situação paradigma para a avaliação imobiliária.

5) IDENTIFICAÇÃO E CARACATERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Guarabira é um município brasileiro localizado no estado da Paraíba. Seu nome, de origem tupi, significa “morada das garças”, é uma das cidades mais populosas do estado. É chamada de Rainha do Brejo pelo fato de ser a principal cidade-polo de uma região que se caracteriza pela regularidade de chuvas.

Geograficamente não está inserida na Microrregião do Brejo Paraibano por ter uma região própria que leva o seu nome, ou seja, a Microrregião de Guarabira, mas torna-se uma importante referência política e econômica na região do Brejo, possuindo uma idade aparente de 35 anos.

A Região Metropolitana de Guarabira foi criada pela lei complementar nº 101, de 12 de julho de 2011 cuja população total é de 193.656 habitantes, sua padroeira é Nossa Senhora da Luz, sua imagem original foi trazida de Portugal, em 1755, pelo português Antônio Rodrigues da Costa, natural de Beiriz (província do Porto), um dos fundadores do município.

O Turismo Guarabirense se baseia, principalmente, no turismo religioso. O Memorial Frei Damião representa o ponto alto, que propicia à cidade um alto número de fiéis que visitam em todas as épocas, porém, principalmente nas romarias. Destaque também para a imponente e secular Catedral de Nossa Senhora da Luz, do alto de suas escadarias, mostra-se de uma beleza ímpar sendo considerado o marco zero da cidade de Guarabira.

Assinado eletronicamente por: GABRYELLE VIEIRA EVARISTO - 04/06/2024 21:42:01
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=null
Número do documento: null

6) DILIGÊNCIA PERICIAL

Preliminarmente, para fins de cumprimento do Art. 431-A do CPC, foi dada ciência às partes, do horário, da data e do local para início à produção desta prova pericial. O Local de interesse foi vistoriado no **dia 07/05/2024 (Terça-feira), às 11:00h na Rua Joca Ataíde, no 780, Bairro Novo, Guarabira/PB.** Sem a presença do autor e do réu, e dos seus respectivos representantes.

7) CARACTERIZAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Proprietário: Sr. Severino Souza de Almeida, brasileira, solteiro, comerciante, portador da cédula de identidade nº 373.284 – SSP/PB, inscrito no CPF sob o nº 287.758.804-15.

Imóvel: 01 (um) lote de terreno próprio, que mede 10,00 metros de largura na frente e nos fundos por 30,00 metros de comprimento de cada lado – 300 m², tendo o prédio a mesma área construída de 300 m².

Limites e confrontações: Limitando-se na frente com a mesma Rua Joca Ataíde; nos fundos, com o lote 10 da Rua Hildebrando Marques, pertencente a Maria Zuleide Araújo de Freitas; do lado direito com a casa n° 750 pertencente a José Marcelo Guilherme Pereira, e do lado esquerdo, com prédio n° 800 pertencente a Severino Souza de Almeida, ambos da mesma Rua Joca Ataíde.

Descrição dos imóveis: área do imóvel possui topografia plana, com forma regular, localizado no Bairro Novo – zona nobre e urbana do município de Guarabira. Conforme Alvará n° 0134 datado de 09 de agosto de 2000 e Licença de Habite-se n° 0019 datada de 20 de março de 2001.

Benfeitorias - Idade Aparente: 24 anos: Galpão, o primeiro pavimento contém esquadria de ferro na entrada, revestimento cerâmico executado em meia parede, piso em Granilit, forro de gesso, vestiário com 02 (dois) banheiros, conforme vistoriado pela parte externa do imóvel, o segundo pavimento não foi possível vistoriar, pois estava fechado uma área total construída de 300 m². A parte construída com classificação conforme Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K: (D) – Classificação – (D) – Deficiente – Entre reparos simples e importantes: Restaurar pintura externa e interna, refazer reboco da parede de acesso a escada do segundo pavimento, melhorias de reparo na fachada do imóvel.

Assinado eletronicamente por: GABRYELLE VIEIRA EVARISTO - 04/06/2024 21:42:01
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=null
Número do documento: null

Foto 01: Localização do imóvel



Fonte: Google Earth (2024)

Foto 02: Imóvel vistoriado



Fonte: Arquivo pessoal (2024)

Assinado eletronicamente por: GABRYELLE VIEIRA EVARISTO - 04/06/2024 21:42:01
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=null
Número do documento: null

Foto 03: Vista da rua – Parte 01



Fonte: Arquivo pessoal (2024)

Foto 04: Vista da rua – Parte 02



Fonte: Arquivo pessoal (2024)

Assinado eletronicamente por: GABRYELLE VIEIRA EVARISTO - 04/06/2024 21:42:01
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=null
Número do documento: null

8) METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a edificações existente na área de terras em avaliação (lote de terreno), foi utilizado o valor do Custos Unitários Básicos de Construção - CUB / m², com referência ao mês de abril de 2024, utilizando nos valores dos mesmos, a tabela de depreciação de imóveis -Tabela de Ross-Heidecke.

A Tabela de Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que o mesmo se encontra (Idade x Estado de Conservação).

O "Método de Depreciação de Ross-Heidecke" adotado para a depreciação de bens patrimoniais imóveis, exceto terrenos, metodologia mista de depreciação que considera a vida útil estimada, a idade real e o estado de conservação da edificação, segundo a depreciação esperada dos sistemas (estrutural, alvenarias, hidráulica, cobertura, elétrica, lógica, fundações, esquadrias, revestimentos, etc.) e idade da edificação segundo coeficientes que representam a idade da edificação e a potencialidade decorrente do surgimento de patologias com a maior idade desta, dado seu uso normal, com fundamento no arbitramento da previsão de vida útil estipulada (VUE) para cálculo de Fator de Depreciação (FD) e o Fator Residual de Depreciação (FRD).

O método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características não tem semelhança com nenhum outro e impliquem dados de mercado em número insuficiente para aplicação do método comparativo direto de dados de mercado de acordo com a NBR 14.653 – Avaliação de Bens. O valor do terreno é estimado pelo método comparativo de dados de mercado. O custo de reedição das benfeitorias existentes no terreno é realizado pelo método comparativo direto de custo ou pelo método de quantificação de custo, e em métodos técnicos de depreciação.

FÓRMULA DE CÁLCULO

I. Fator de Depreciação

$$\textbf{(FD): } FD = [\alpha + (1 - \alpha)\, c]\, Vd$$

Onde:

FD = Fator de Depreciação

c = Coeficiente de Heidecke

α = parcela de depreciação pela idade real já decorrida segundo método de Ross

Assinado eletronicamente por: GABRYELLE VIEIRA EVARISTO - 04/06/2024 21:42:01
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=null
Número do documento: null

Vd = Valor depreciável

II. Coeficiente de Heidecke (c), decorrente do estado da edificação e depreciação percentual respectiva (tabela em anexo).

Para estado de conservação, devem ser atendidos os critérios constantes do art. 6º da Instrução Normativa.

III. Parcela de Depreciação (α):

$$\alpha = ½ (IR/VUE + IR^2/VUE^2)$$

Onde:

IR = Idade Real (ano corrente – ano de construção)

VUE = Vida Útil Estimada (conforme tabela 2, a qual variará para cada classe/tipo de imóvel):

Tabela 2 - Vida Útil Estimada e Valor Residual

Classe	Tipo	Padrão	VUE - Vida Útil Estimada (anos)	Vr - Valor Residual (%)
Residencial	Casa	Simples	70	20
Comercial	Escritório	Simples	70	20
	Galpões	Simples	60	20

IV. Valor depreciável (Vd):

$$Vd = 1 – Vr$$

Onde:

Vr = Valor Residual (conforme tabela 2).

Assinado eletronicamente por: GABRYELLE VIEIRA EVARISTO - 04/06/2024 21:42:01
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=null
Número do documento: null

9) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- Área construída = 300,00 m²
- CUB / m² abril de 2024 PROJETOS
- R$/m² - SINDUSCON: R$ 1929,35
- IR: 24 anos
- VUE: 70 anos
- Vr: 0,20
- C: 0,0809 (para condição atual código “d” da edificação)
- FD: 0,767

Vida Útil em anos	Idade real (IRi)	Idade em %	Estado de conservação (entre 1 e 9) onde 1 é novo	Coeficiente de conservação (EC)	Fator de depreciação (kG)
70	24	34,2%	4,0- Regular - intermediário -requereu ou sofreu reparos	8,09%	0,767

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
Padrão	**Área**	**R$/m² - SINDUSCON**	**Valor Parcial**
Simples	300,00	R$ 1.929,35	R$ 578.805,00
Valor de Reprodução (CN)	R$ 578.805,00	Cálculo do Valor estimado do Imóvel (VI) pelo Método Evolutivo VI = (VT + CB) x FC	
Valor Residual (CR) 20% de CN	R$ 115.761,00	Valor do Terreno (VT) obtido pelo método da comparação direta dos dados de mercado	R$ 150.000,00
Fator de depreciação (KG)	0,767	Custo de Reedição das Benfeitorias	R$ 223.650,25
Valor da depreciação (D) D = KG x (CN-CR)	R$ 355.154,75	Fator de comercialização (FC)	1,10
Valor de reedição das benfeitorias CB = CN – D	R$ 223.650,25	**Valor do Imóvel R$ 411.015,275**	

Cálculo do Valor do Imóvel por Ross Heidecke

Fonte: Autor

Assinado eletronicamente por: GABRYELLE VIEIRA EVARISTO - 04/06/2024 21:42:01
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=null
Número do documento: null

10) QUESITOS

10.1 Quesitos respondidos

1) Após a realização da perícia, qual padrão pode ser atribuído ao imóvel periciado: alto, médio ou baixo padrão?

Resposta: Imóvel médio padrão, devido a localização que está inserido.

2) Qual o nível de desenvolvimento da região onde o imóvel está localizado?

Resposta: Área desenvolvida e valorizada na região, com toda infraestrutura: água, saneamento, energia e pavimentação.

3) Qual o atual estado de conservação do imóvel?

Resposta: Regular, necessário fazer reparos em todo imóvel.

4) Qual o valor de mercado atual do imóvel? Qual metodologia foi utilizada para se chegar a esse valor?

Resposta: Valor atual do imóvel R$ 411.015, 27 (quatrocentos e onze mil e quinze reais e vinte e sete centavos). Metodologia descrita e detalhada no laudo.

Assinado eletronicamente por: GABRYELLE VIEIRA EVARISTO - 04/06/2024 21:42:01
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=null
Número do documento: null

11) CONCLUSÃO

Com base nos documentos acostados aos autos (Vistorias, Laudos e Pareceres Técnicos), bibliografia consultada, avalio o imóvel objeto da lide em:

R$ 411.015, 27 (quatrocentos e onze mil e quinze reais e vinte e sete centavos).

12) DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTCIA

Declaro para os devidos fins e a quem interessar possa, que o presente laudo, elaborado pela Engenheira Civil – Especialista em Avaliações, Perícias, Engenharia Diagnóstica e Patologias das construções, profissional habilitada de acordo com as atribuições específicas de seu conselho de classe CREA-PB está em conformidade com o Código de Ética. Esta Perita compromete-se a guardar sigilo das informações aqui presentes e cumprir a distribuição controlada do mesmo.

Guarabira, 04 de junho de 2024

_____

Gabryelle Vieira Evaristo
Perita do Juízo
Especialista em Avaliações, Perícias, Engenharia Diagnóstica e Patologias das Construções
CREA/PB 1619241374

Assinado eletronicamente por: GABRYELLE VIEIRA EVARISTO - 04/06/2024 21:42:01
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=null
Número do documento: null

ANEXOS

Assinado eletronicamente por: GABRYELLE VIEIRA EVARISTO - 04/06/2024 21:42:01
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=null
Número do documento: null

FOTO 01	Vista Frontal do Imóvel	FOTO 02	Vista diagonal do imóvel





FOTO 03	Vista da rua	FOTO 04	Vista da rua





FOTO 05	Forro de gesso	FOTO 06	Acesso ao segundo pavimento





FOTO 07	Parede com umidade ascendente e resíduos de materiais	FOTO 08	Reboco podre
			
FOTO 09	Vista frontal	FOTO 10	Revestimento meia parede
			

Assinado eletronicamente por: GABRYELLE VIEIRA EVARISTO - 04/06/2024 21:42:01
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=null
Número do documento: null

Tabela - Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Assinado eletronicamente por: GABRYELLE VIEIRA EVARISTO - 04/06/2024 21:42:01
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=null
Número do documento: null

Tabela - Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desagaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Assinado eletronicamente por: GABRYELLE VIEIRA EVARISTO - 04/06/2024 21:42:01
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=null
Número do documento: null

Tabela - Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	
			1.1.2- Padrão Simples	
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	
			1.2.2- Padrão Proletário	
			1.2.3- Padrão Econômico	
			1.2.4- Padrão Simples	
			1.2.5- Padrão Médio	
			1.2.6 - Padrão Superior	
			1.2.7- Padrão Fino	
			1.2.8 - Padrão Luxo	
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	
			1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador
				Com elevador
			1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador
				Com elevador
			1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador
				Com elevador
			1.3.5- Padrão Fino	
			1.3.6- Padrão Luxo	
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	
			2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador
				Com elevador
			2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador
				Com elevador
			2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador
				Com elevador
			2.1.5- Padrão Fino	
			2.1.6- Padrão Luxo	
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico	
			2.2.2- Padrão Simples	
			2.2.3- Padrão Médio	
			2.2.4- Padrão Superior	
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	
			3.1.2- Padrão Médio	
			3.1.3- Padrão Superior	

Assinado eletronicamente por: GABRYELLE VIEIRA EVARISTO - 04/06/2024 21:42:01
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=null
Número do documento: null

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abril/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Abril/2024**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.694,16
PP-4	1.432,88
R-8	1.360,61
PIS	1.013,96

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.016,66
PP-4	1.792,97
R-8	1.573,15
R-16	1.522,43

PADRÃO ALTO	
R-1	2.432,75
R-8	1.944,14
R-16	2.090,16

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.807,53
CSL-8	1.581,03
CSL-16	2.108,26

PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.929,35
CSL-8	1.711,72
CSL-16	2.287,45

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.696,86
GI	967,76

Sinduscon-João Pessoa — Data de emissão: 03/06/2024 11:45