

PLANILHA MÉTODO EVOLUTIVO 1.0

Solicitante:	Fulano de Tal	Proprietário:	Beltrano de Tal	
Imóvel:	Casa de Beltrano			
Endereço:	Rua dos Bobos, nº 0	Complemento:	Casa	
Bairro:	Centro	CEP:	88.888-88	
Cidade:	Terra do Nunca	Estado:	São Paulo	
Matrícula:	XX.XXX	Livro:	01	
Cartório:	Registro de Imóveis da Comarca da Terra do Nunca			
RESPONSÁVEL TÉCNICO:				
Nome:	Eng.º Civil Cicrano de Tal	CREA:	(XX)XXXX-XXXX	
Data do Laudo:	24/11/2025			
Finalidade:	fins contábeis	Objetivo:	valor patrimonial	
VALOR DE MERCADO DO TERRENO:				
Terreno:				
Estimativa do Valor do Terreno		V_{terreno}:	R\$ 250.000,00	
Método:	Comparativo Direto	Grau de Fund.:	I	
CUSTO DE REEDIÇÃO DAS BENFEITORIAS:				
Custo Unitário Básico:		Desonerado?:	Não	
CUB	SINDUSCON	Data	Valor (R\$/m2)	
R1-N	São Paulo	out/25	2.538,83	
Área	Quantidade (m2)	Coef.	Área Eq. (m2)	Custo (R\$)
Área Privativa Principal (Tipo)	185,00	1,00	185,00	469.683,55
Térreo Externo coberto	60,00	0,70	42,00	106.630,86
Térreo Externo sobre laje	50,00	0,60	30,00	76.164,90
Térreo Externo sobre solo	185,00	0,25	46,25	117.420,89
Outra	-	0,55	0,00	-
TOTAL	480,00		303,25	769.900,20
Benefícios e Despesas Indiretas:				
Regime da obra:	Empreitada	BDI%:	23,07% (ver no verso)	
Custo de Reprodução Total:	947.513,96			
Depreciação:				
Método:	Ross-Heideck	Vida Útil:	50	
Idade Real/Aparente:	20	Parcela Residual:	15%	
Estado de Conservação:	Nova			
Kd:	0,762			
Custo de Reedição Total:	722.005,640			
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:				
Fator de Comercialização:	1,117 (ver no verso)			
Valor de Mercado:	R\$ 1.085.316,232		Valor Unitário (R\$/m2):	5.866,57
VALOR LOCATÍCIO:				
Método da Remuneração do Capital (para avaliações de aluguéis)				
taxa (% a.m.)	0,40%			
Valor de Mercado de Locação:	R\$ 4.341,265 (mensal)		Valor Unitário (R\$/m2):	23,47

PLANILHA MÉTODO EVOLUTIVO 1.0

Finalidade:	Objetivo:	Fator de Comercialização:	
desapropriação	valor de mercado de compra e venda	Capital Terreno:	R\$ 250.000,00
aquisição	valor de mercado de arrendamento	Capital Benfeitoria:	R\$ 722.005,64
arrendamento	valor de mercado de locação	i (% a.m.):	0,75%
alienação	valor em risco	n (meses):	12
dação em pagamento	valor patrimonial	Cf:	R\$ 54.990,254
permuta	custo de reedição	Dv (despesas de venda):	6,00%
garantia	valor de liquidação forçada	FC:	1,12
doação	custo de desmonte		
comodato	indicadores de viabilidade		
fins contábeis	outro		
seguro			
arrematação			
adjudicação			
tributação			
outra			

BENEFÍCIOS E DESPESAS INDIRETAS (EMPREITADA)		ADMINISTRAÇÃO	
EMPREITADA			
Administração Local:	1,00%	Outros:	0,00%
Custos Indiretos:	1,00%		
Administração Central:	1,00%	Despesas Financeiras:	2,00%
Contingências:	1,00%		
Impostos:			
PIS:	3,00%	COFINS:	0,65%
CPRB:	0,00%	ISSQN:	0,72%
IRPJ (Lucro Presumido):	1,20%	CSLL (Idem):	1,08%
IMP%:	6,65%		
LO%:	8,00%		
BDI (%):	23,07%		

DEPRECIAÇÃO:		
Método:	Ross-Heideck	
Idade:	20	Vida útil (anos): 50
Parcela Residual:	15%	Parcela Depreciável: 85%
Kd:	0,762	
Cálculo da Depreciação:		
Linha Reta	66,00%	Entre regular e necessitando de reparos simples
Valor Decrescente	46,82%	Necessitando de reparos simples
Kuentzle	86,40%	Necessitando de reparos simples a importantes
Ross	76,20%	Necessitando de reparos importantes
Heideck	0	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
Ross-Heideck	76,20%	Sem valor
Outro		Não é possível determinar