

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)		
EMPREITADA		
Administração Local:	1,00%	Outros: 0,00%
Custos Indiretos:	1,00%	
Administração Central:	1,00%	Despesas Financeiras: 2,00%
Contingências:	1,00%	
ADMINISTRAÇÃO		
Administração (%):		2%
Contingências (%):		2%
Cb:		
BDI (%)		
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	Heideck: Nova Entre nova e regular Regular
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