

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

material de apoio para avaliação de bens e direitos

<https://oficialavaliador.com.br>

MAGOSSÍ (DEPRECIÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL)

Depreciação física e funcional

NBR 14653-3:2019, item 10.4.3 (Avaliação de bens. Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes.)

10.4.3 A depreciação deve levar em conta:

a) aspectos físicos em função da idade estimada, da vida útil e do estado de conservação;

b) aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade da benfeitoria.

Fator de depreciação física e funcional				
Depreciação física	Depreciação funcional			
	Adequada	Inadequada	Superada	Total
Ótimo	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário	0,40	0,30	0,20	0,80
Mau	0,20	0,15	0,10	0,04

Adequada	edificação está perfeitamente adequada à sua utilização; está 100% aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola.
Inadequada	edificação está parcialmente adequada à sua utilização; aproximadamente 75% de sua capacidade é aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola.
Superada	edificação está superada, considerando as recomendações técnicas atuais, mas aproximadamente 50% de sua capacidade ainda é aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola.
Total	edificação não tem utilidade nenhuma, servindo apenas como fonte de material usado; 20% aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola.

Fonte:

LIMA, M. R. C. Avaliação de propriedades rurais: manual básico: a engenharia de avaliações rurais aplicada às fazendas. 3. ed. São Paulo: Leud, 2011, p. 133.

_____. Engenharia de avaliações aplicada em propriedades rurais: tratamento científico e por fatores: perícias em desapropriações e servidões. São Paulo: Editora Leud, 2021, p. 165.

MAGOSSÍ, A. J. Avaliação de imóveis rurais. In: Avaliações para garantias. São Paulo: Pini, 1983, p. 127.

Considerando-se os fatores multiplicadores apresentados acima, conclui-se que houve uma perda de valor (percentuais negativos), conforme a tabela abaixo:

Coeficiente de depreciação física e funcional (perda de valor)				
Depreciação física	Depreciação funcional			
	Adequada	Inadequada	Superada	Total
Ótimo	0%	-25%	-50%	-80%
Bom	-20%	-40%	-60%	-84%
Regular	-40%	-55%	-70%	-88%
Precário	-60%	-70%	-80%	-20%
Mau	-80%	-85%	-90%	-96%