

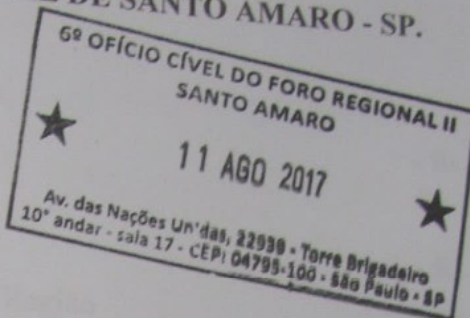


JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

1744
U

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª
VARA CIVIL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SP.



1 - INTRODUÇÃO

2 - VISITA

2.1 - Caracterização do Imóvel

2.2 - Caracterização do Imóvel Visitado

JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR, perito nomeado e compromissado por V.Exa., para servir nos autos do processo nº 0830010-18.2005.8.26.0002, entre as partes

MAGALI APARECIDA SANCHES BASTOS

X

CLINICA TOBIAS

em curso pelo Cartório do 6º Ofício, tendo procedido a todas as diligências e estudos necessários vem, mui respeitosamente apresentar o respectivo

L A U D O

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br

ENC 6 FSTA.17.00060408-1 09/08/17 16:18:45



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1745
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE

Pós Graduação em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduação em Gestão e Controle Ambiental

PLANO DE TRABALHO

2

1 - INTRODUÇÃO

- fls. 03

2 - VISTORIA

2.1 - Características da Micro Região

- fls. 04

2.2 - Características do Imóvel Vistoriando

- fls. 04

- fls. 04

3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR PRÉVIO DE VENDA PARA O IMÓVEL AVALIANDO

3.1 - Metodologia Aplicada

- fls. 34

3.2 - Valor do Capital Terreno

- fls. 34

3.3 - Valor Capital Construção

- fls. 35

- fls. 45

4 - AVALIAÇÃO

- fls. 47

4.1 - Valor do Capital Terreno

- fls. 47

4.2 - Valor do Capital Construção

- fls. 54

4.3 - Valor do Capital Imóvel

- fls. 63

5 - PARECER TÉCNICO

- fls. 66

6 - ENCERRAMENTO

- fls. 68



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1416
Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE
Pós Graduação em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduação em Gestão e Controle Ambiental

1 - INTRODUÇÃO

3

O presente trabalho possui como objetivo precípuo, determinar o real valor de venda correspondente aos bens imóveis discriminados como:

A - Casa assobrada situada à Rua da Fraternidade nº 174, no bairro denominado por Santo Amaro, Jardim dos Estados.

B - Casa assobrada situada à Travessa João Jorge Maluf nº 42, com a cesso pela Rua São Benedito nº 1.325, no bairro denominado por Santo Amaro, Jardim dos Estados.

C - Edificação assobrada situada à Rua Regina Brada nº 582, no bairro denominado por Santo Amaro, Jardim dos Estados.



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 174

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

8

2 - VISTORIA


4

2.1 - Características da Micro Região

Quando da realização da vistoria efetuada "in loco" aos imóveis avaliando, constatou o signatário estarem os mesmos situados em zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida por apresentar o respectivo bairro alguns dos principais tipos de melhoramentos públicos, tais como: água encanada, energia elétrica, telefone, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas, coleta de lixo, transportes coletivos, e etc..

2.2 - Características dos Imóveis Vistoriando

Dirigindo-se aos locais em questão, pode o vistor, após a realização de minuciosa inspeção, obter os principais e indispensáveis subsídios necessários a elaboração do trabalho técnico ora desenvolvido.



RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1748
Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

A - Casa assobrada situada à Rua da Fraternidade nº 174, no bairro denominado⁵
por Santo Amaro, Jardim dos Estados.

O imóvel descrito acima está localizado no Distrito e Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de São Paulo, Estado de São Paulo, encontrando-se cadastrado junto a municipalidade com o número de contribuinte 088.039.0043-8, e devidamente registrado através da matrícula nº 12.212, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

O mencionado bem, o qual se encontra localizado na quadra delimitada pelas demais vias públicas municipais denominadas pelas Ruas São Sebastião, Irineu Marinho e Avenida Adolfo Pinheiro, estando incluído no zoneamento municipal como ZC.

Para melhor visualizar a micro região onde está inserido o imóvel avaliando, será plotado a seguir foto aérea onde se verifica a sua efetiva localização.

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1750

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

No que tange as respectivas áreas construídas e os compartimentos, conforme verificado "in loco", devidamente constatado mediante levantamento efetuado junto aos arquivos dos competentes Órgãos Públicos Municipais, o imóvel avaliando encerra uma área de terreno da ordem de 104,00 m² e área construída total de 154,00 m², conforme se verifica abaixo.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 088.039.0043-8

Local do Imóvel:
R DA FRATERNIDADE, 174
ALTO DA BOA VISTA CEP 04738-020
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R AFONSO BRAZ, 864 - C/TO 112 SALA 03
VILA NOVA CONCEICAO SAO PAULO CEP 04511-001

Contribuinte(s):
CNPJ 14.538.760/0001-61 EPICO PARTICIPACOES SA

Dados cadastrais do terreno:			
Área Incorporada (m ²):	104	Testada (m):	6,02
Área não Incorporada (m ²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m ²):	104		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m ²):	154	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m ²):	82	Uso:	comercial
Ano da construção concluído:	1970		

Valores de m ² (R\$):	
- de terreno:	1.668,00
- da construção:	1.241,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	153.942,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	84.091,00
Base de cálculo do IPTU:	244.033,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/11/2017, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 08/08/2017
Número do Documento: 2.2017.001114915-4
Solicitante: JOSÉ GERALDO NEVES JUNIOR (CPF 025.500.358-79)

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - C.J. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 175
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

Salientando que a vistoria interna não fora possível realizar, uma vez que, o estagiário do escritório de advocacia que acompanhou todas as diligências não estava munido das chaves.

Contudo, diligenciando junto ao imóvel lindeiro de nº 172 (Livraria), foi possível colher os detalhes internos do imóvel avaliando, uma vez que o Sr. Mario (proprietário da livraria) fora o antigo inquilino do bem avaliando, suprindo assim a inspeção interna. Tudo em conformidade com o preconizado no subitem 8.4 e subitem 7.3.5.2 das Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e da ABNT NBR 14653-2-2011.

Quanto as características físicas do bem avaliando pode-se constatar que o mesmo possui dois pavimentos, sendo geminado de um lado, lado, possuindo características para uma idade aparente de 20 anos, possuindo os seguintes compartimentos: Pavimento Térreo - sala, lavabo, cozinha e edícula; Pavimento Superior: 3 quartos e banheiro social.

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - C.J. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



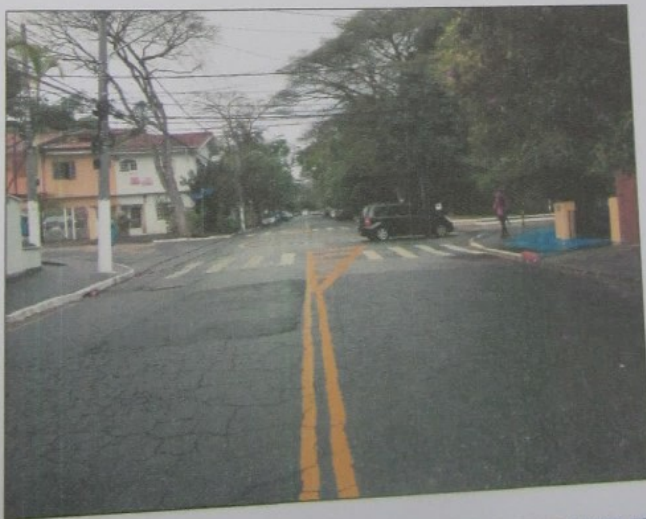
JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1752
Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

FOTO Nº 01 – Vista frontal da casa assobradada, estando o observador postado na Rua da Fraternidade. 9



FOTO Nº 02 – Vista da Rua da Fraternidade, onde pode-se observar os melhoramentos públicos que a servem.



RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – C.J. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. *JG*

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

10
Quanto as características construtivas dos acabamentos empregados nas mencionadas dependências, fez-se possível verificar o que segue:

- Áreas Secas

Piso: Revestido em carpete de madeira.

Paredes: Revestidas com massa corrida com pintura a base de tinta látex.

Forro: Laje.

Esquadrias: Alumínio e madeira.

- Áreas Molháveis

Piso: Revestido em cerâmica.

Paredes: Revestidas com azulejo com junta à prumo até a altura do teto.

Forro: Laje.

Esquadrias: Alumínio e ferro.



JOSÉ GERALDO NEVES JR. ASY
Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

FOTO N° 03 – Vista do lavabo, onde pode-se notar as suas características construtivas. 11



FOTO N° 04 – Vista da escadaria que dá acesso ao segundo pavimento, onde pode-se notar as suas características construtivas.



RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – C.J. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1755
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

A edificação em questão detém as seguintes características externas, e ainda as particularidades que seguem:

Fachada – Revestida em massa fina com pintura à base de tinta látex.

Recuos – Recoberto em concreto desempenado.

Telhado – Telhas de barro.

O terreno na sua totalidade está situado em zona residencial, existindo a presença de pequenos comércios e prestações de serviço, possuindo uma topografia plana, uma superfície seca, um formato regular, em nível em relação com a via pública, estando incluído no zoneamento municipal como ZC.

B - Casa assobrada situada à Travessa João Jorge Maluf nº 42, com a cesso pela Rua São Benedito nº 1.325, no bairro denominado por Santo Amaro, Jardim dos Estados.

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - C.J. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1756

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

O imóvel descrito acima está localizado no ¹³
Distrito e Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de São Paulo, Estado
de São Paulo, encontrando-se cadastrado junto a municipalidade com o número
de contribuinte 088.039.0029-2, e devidamente registrado através da matrícula
nº 226.686, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

O mencionado bem, o qual se encontra
localizado na quadra delimitada pelas demais vias públicas municipais
denominadas pelas Ruas São Sebastião, Irineu Marinho, Fraternidade e Avenida
Adolfo Pinheiro, estando incluído no zoneamento municipal como ZCOR-2.

Para melhor visualizar a micro região onde está
inserido o imóvel avaliando, será plotado a seguir foto aérea onde se verifica a
sua efetiva localização.



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 9758
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

No que tange as respectivas áreas construídas e os compartimentos, conforme verificado "in loco", devidamente constatado mediante levantamento efetuado junto aos arquivos dos competentes Órgãos Públicos Municipais, o imóvel avaliando encerra uma área de terreno da ordem de 170,00 m² e área construída total de 140,00 m², conforme se verifica abaixo.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 088.035.0025-2

Local do Imóvel:
TV JOAO JORGE MALLUF, 42
SANTO AMARO - CEP 04735-025
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R. AFONSO BRAZ, 864 - C/JTO 112 SALA 03
VILA NOVA CONCEICAO - SAO PAULO - CEP 04511-001

Contribuinte(s):
CNPJ 14.538.760/0001-61 - ERIQO PARTICIPACOES SA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	170	Testada (m):	7,87
Área não incorporada (m ²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m ²):	170		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	140	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m ²):	70	Uso:	comercial
Ano da construção concluída:	1986		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.579,00
- da construção:	1.217,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	268.430,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	34.076,00
Base de cálculo do IPTU:	302.506,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/11/2017, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 08/08/2017
Número do Documento: 2.2017.001114929-4
Solicitante: JOSE GERALDO NEVES JUNIOR (CPF 025.500.358-79)

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - C.J. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1955

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

Quanto as características físicas do bem ¹⁶ avaliando pode-se constatar que o mesmo possui dois pavimentos, sendo geminado de um lado, lado, possuindo características para uma idade aparente de 15 anos, possuindo os seguintes compartimentos: Pavimento Térreo – sala de estar, lavabo, sala de jantar, escritório, cozinha, lavanderia, quarto e WC de empregada; Pavimento Superior: 3 quartos sendo um suíte com closed, banheiro da suíte e banheiro social.

FOTO N° 05 – Vista da Travessa João Jorge Maluf, que tem acesso pela Rua São Benedito n° 1.325.



RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1760

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

FOTO Nº 05 – Vista da Travessa João Jorge Maluf, estando o observador postado na mesma voltado para Rua São Benedito, onde pode-se observar os melhoramentos públicos que a servem.



Quanto as características construtivas dos acabamentos empregados nas mencionadas dependências, fez-se possível verificar o que segue:

- Áreas Secas

Piso: Revestido em taco de madeira.

Paredes: Revestidas com massa corrida com pintura a base de tinta látex.

Forro: Laje.

RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – C.J. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 0261
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

18

Esquadrias: Alumínio e madeira.

- Áreas Molháveis

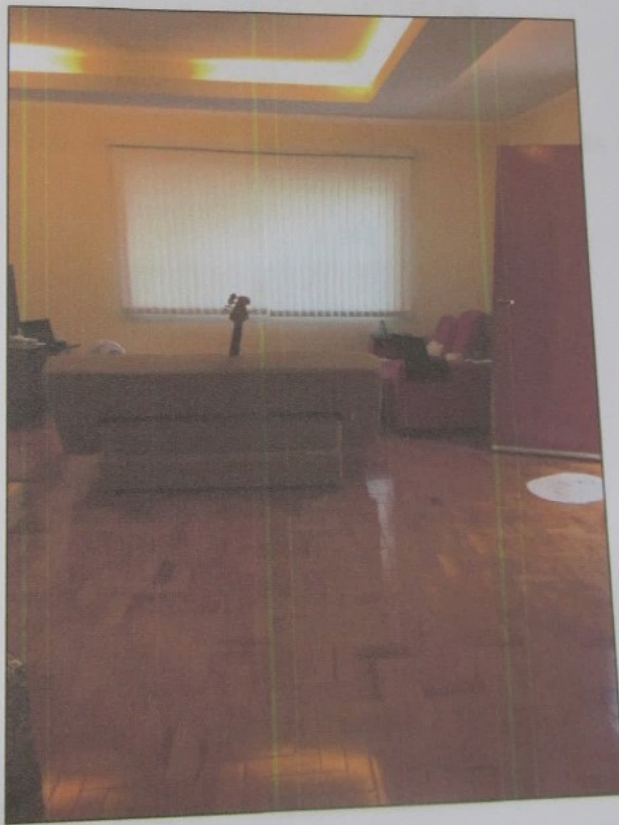
Piso: Revestido em cerâmica.

Paredes: Revestidas com azulejo com junta à prumo até a altura do teto.

Fôrro: Laje.

Esquadrias: Alumínio.

FOTO Nº 06 – Vista da sala de estar, onde pode-se notar as suas características construtivas.



RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – C.J. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

1762

FOTO N° 07 – Vista da sala de estar, onde pode-se notar as suas características construtivas.

19



FOTO N° 08 – Vista da cozinha, onde pode-se notar as suas características construtivas.



RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – C.J. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1763

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

FOTO N° 09 – Vista do quarto da suíte, onde pode-se notar as suas características construtivas. 20



FOTO N° 10 – Vista do banheiro da suíte, onde pode-se notar as suas características construtivas.



RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – C.J. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 164
Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

21

A edificação em questão detém as seguintes características externas, e ainda as particularidades que seguem:

Fachada – Revestida em massa fina com pintura à base de tinta látex.

Recuos – Recoberto em pedra e cerâmica.

Telhado – Telhas de barro.

O terreno na sua totalidade está situado em zona residencial, existindo a presença de pequenos comércios e prestações de serviço nas proximidades, possuindo uma topografia plana, uma superfície seca, um formato regular, em nível em relação com a via pública, estando incluído no zoneamento municipal como ZCOR-2.

C – Edificação assobrada situada à Rua Regina Brada nº 582, no bairro denominado por Santo Amaro, Jardim dos Estados.

RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1765

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

O imóvel descrito acima está localizado no 22
Distrito e Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de São Paulo, Estado
de São Paulo, encontrando-se cadastrado junto a municipalidade com o número
de contribuinte 088.144.0060-1, e devidamente registrado através da matrícula
nº 142.879, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

O mencionado bem, o qual se encontra
localizado na quadra delimitada pelas demais vias públicas municipais
denominadas pelas Ruas Das Barcas, Visconde de Porto Seguro, Philipp
Lohbauer e Canumã, estando incluído no zoneamento municipal como ZER-1.

Para melhor visualizar a micro região onde está
inserido o imóvel avaliando, será plotado a seguir foto aérea onde se verifica a
sua efetiva localização.

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1966

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

23



RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - C.J. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 176A
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

No que tange as respectivas áreas construídas e os compartimentos, conforme verificado "in loco", devidamente constatado mediante levantamento efetuado junto aos arquivos dos competentes Órgãos Públicos Municipais, o imóvel avaliando encerra uma área de terreno da ordem de 2.074,00 m² e área construída total de 1.392,00 m², conforme se verifica abaixo.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 088.144.0060-1

Local do Imóvel:
R REGINA BADRA, 582
CEP 04641-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R REGINA BADRA, 582
CEP 04641-000

Contribuinte(s):
CNPJ 62.448.960/0001-47 ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE TOBIAS

Dados cadastrais do terreno:		Testada (m):	
Área Incorporada (m ²):	2.074	Testada (m):	33,00
Área não Incorporada (m ²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m ²):	2.074		

Dados cadastrais da construção:		Padrão da construção:	
Área construída (m ²):	1.392	Padrão da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m ²):	700	Uso:	uso especial
Ano da construção corrigido:	1977		

Valores de m ² (R\$):	
- de terreno:	1.848,00
- da construção:	1.520,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	3.078.467,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	1.164.871,00
Base de cálculo do IPTU:	4.263.338,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/11/2017, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 08/08/2017
Número do Documento: 2.2017.001114939-1
Solicitante: JOSÉ GERALDO NEVES JUNIOR (CPF 025.500.358-79)

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - C.J. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1768
Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

25
Quanto as características físicas do bem avaliando pode-se constatar que o mesmo possui dois pavimentos e um subsolo, sendo isolada de todos os lados, possuindo características para uma idade aparente de 40 anos, abarcando inúmeros compartimentos concebidos única e exclusivamente a atividade da Clínica Médica "Tobias", que pode ser devidamente consultado no projeto arquitetônico que segue no Anexo IV, para que não torne o presente trabalho enfadonho.

FOTO N° 11 – Vista frontal do imóvel avaliando, estando este vistor postado na Rua Regina Brada, onde pode-se notar as características construtivas.



RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – C.J. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1769
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

FOTO Nº 12 – Vista da Rua Regina Brada, onde pode-se observar os
melhoramentos públicos que a servem. 26



Quanto as características construtivas dos acabamentos empregados nas mencionadas dependências, fez-se possível verificar o que segue:

- Áreas Secas

Piso: Revestido em tábuas corridas, taco de madeira e paviflex.

Paredes: Revestidas com massa corrida com pintura a base de tinta látex.

Forro: Laje.

Esquadrias: Madeira.

RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – C.J. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1470
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

- Áreas Molháveis

27

piso: Revestido em cerâmica.

Paredes: Revestidas com azulejo com junta à prumo até a altura do teto.

Forro: Laje e forro de madeira.

Esquadrias: Ferro.

FOTO Nº 13 – Vista da recepção, onde pode-se notar as suas características construtivas.



RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1973

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

FOTO N° 14 – Vista de um dos banheiros PNE, onde pode-se notar as suas características construtivas. 28



FOTO N° 15 – Vista da cozinha, onde pode-se notar as suas características construtivas.



RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – C.J. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1772

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

FOTO Nº 16 – Vista do banheiro que serve um dos consultórios, onde pode-se notar as suas características construtivas. 29



FOTO Nº 17 – Vista da sala de expurgo, onde pode-se notar as suas características construtivas.



RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1773

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

FOTO Nº 18 – Vista de uma da cozinha, onde pode-se notar as suas características construtivas. 30

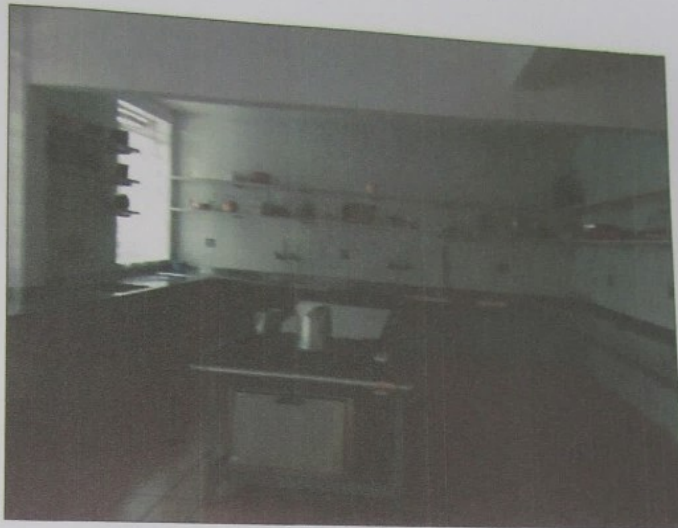


FOTO Nº 19 – Vista do refeitório, onde pode-se notar as suas características construtivas.



RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – C.J. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1974

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

FOTO Nº 20 – Vista da biblioteca, onde pode-se notar as suas características construtivas. 31



FOTO Nº 21 – Vista da sala de pilates, onde pode-se notar as suas características construtivas.



RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1775

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduação em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduação em Gestão e Controle Ambiental

FOTO Nº 22 – Vista externa do salão de palestras, onde pode-se notar as suas características construtivas. 32



A edificação em questão detém as seguintes características externas, e ainda as particularidades que seguem:

Fachada – Revestida em massa fina com pintura à base de tinta látex e tijolos aparentes.

Recuos – Recoberto em pedra e cerâmica.

Telhado – Telhas de barro.

RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1776

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

33

O terreno na sua totalidade está situado em zona estritamente residencial, possuindo uma topografia em declive, uma superfície seca, um formato irregular, em nível em relação com a via pública, estando incluído no zoneamento municipal como ZER-1.

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - C.J. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1977
Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

34

3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA PARA O IMÓVEL AVALIANDO

3.1 - Metodologia Aplicada

O presente trabalho obedecerá aos ditames estabelecidos pelas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE - SP DE 2.011.

O valor real de venda para o imóvel avaliando, será obtido mediante a justa remuneração do capital propriedade representado pela adição do valor do terreno e o valor da construção atingidas, denominado como Método da Composição, sendo a avaliação do terreno determinada pelo Método Comparativo Direto.

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - C.J. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1778
Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

35
3.2. Método da Composição é aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes.

3.2.1. A avaliação do terreno deverá ser feita preferencialmente pelo Método Comparativo Direto. Na impossibilidade da aplicação desta metodologia será utilizado o Método Residual.

Assim, tem-se:

$$V_i = (V_t + V_c) \times F_c$$

Onde:

V_i = valor do imóvel;

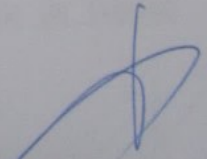
V_t = valor do terreno;

V_c = valor da construção;

F_c = fator de comercialização.

3.2 - Valor do Terreno

O valor do terreno será obtido mediante a utilização da expressão matemática abaixo:


RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1779
Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

36

$$V_t = V_{ut} \cdot A_t \cdot [(\sum f_n - n) + 1]$$

Onde:

V_t = valor do terreno;

V_{ut} = valor básico do m^2 unitário do terreno;

A_t = área do terreno;

$\sum f_n$ = somatória dos fatores compulsados;

n = número de fatores compulsados.

Quanto aos fatores de homogeneização a serem empregados no presente caso se destaca os seguintes:

C_f = coeficiente de frente;

C_p = coeficiente de profundidade;

C_e = coeficiente de esquina;

C_{top} = coeficiente de topografia;

C_{sup} = Coeficiente de superfície.

a) Determinação do Valor Básico do Metro Quadrado Unitário do Terreno

Avaliando

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - C.J. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

A80

✓

Para a determinação do valor básico do metro ³⁷

quadrado unitário final, foram utilizados os seguintes critérios:

- 1.) Foram feitas pesquisas de diversos valores, colhidas em ofertas e/ou transações sendo todas elas analisadas e homogeneizadas, nos moldes das Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE - SP DE 2.011.

- 2.) Para a atualização de valores para o local avaliando, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais da última planta genérica de valores (índices fiscais), publicados pela Prefeitura Municipal de São Paulo.

a.1) Equivalência de Paradigma

Nos casos avaliando, devemos classificar os imóveis, conforme as características de zoneamento existentes nas Normas Específicas para Avaliações de Imóveis, zoneamento este, que especifica a testada de referência e respectivas profundidades mínima e máxima a serem respeitadas nas diversas localidades.

RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – C.J. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 978

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

a.1.1) Influência de Frente

38

A influência de frente ou testada, será levada em conta no valor unitário do terreno, através da relação entre a efetiva (Fe) e a de referência (Fr), segundo modelo:

$$Cf = (Fe / Fr)^{n1}$$

Onde:

Cf = coeficiente de frente;

Fe = frente efetiva do terreno;

Fr = frente de referência do terreno;

n1 = expoente variável dependendo da zona.

Condições básicas:

$$0,5 Fr \leq Fe \leq 2 Fr$$

a.1.2) Influência de Profundidade

A influência de profundidade será levada em conta no valor unitário obtido, através do modelo:

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 4782

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

39

$$C_p = (P_e / P_m)^{n_2} \quad \text{para } m = m_i, m_a.$$

Onde:

C_p = coeficiente de profundidade;

P_e = profundidade equivalente;

P_m = profundidade máxima e mínima recomendadas para a zona em estudo;

n_2 = expoente variável dependendo da zona.

Condições:

$$P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma} \quad C_p = 1$$

$$0,5 P_{mi} \leq P_e < P_{mi} \quad C_p = (P_{mi} / P_e)^{n_2}$$

Para P_e inferior a $0,5 P_{mi}$ adota-se $C_p = (0,5)^{n_2}$

$$P_{ma} < P_e \leq 3 P_{ma} \quad C_p = 1 / (P_{ma} / P_e) + \{ [1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^{n_2} \}$$

a.1.3) Influência de Esquina ou Frentes

Os lotes de esquina ou frentes múltiplas deverão ser avaliados observando-se as vantagens de suas características especiais.

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - C.J. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. (783)

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

Para que se possa fixar um coeficiente de majoração aos valores obtidos, utilizar-se-á, o critério preconizado nas Normas para Avaliações de Imóveis, como segue:

$$C_e = \frac{(z + 20) a_1 \cdot q_1 + \dots + a_n \cdot q_n}{20 a_1 \cdot q_1}$$

Onde:

C_e = coeficiente de esquina;

z = características da zona;

a_1 = testada para via pública de maior valor ou a testada menor no caso de vias de igual valor;

$a_2 \dots a_n$ = diversas testadas;

$q_1 \dots q_n$ = valores básicos por m^2 correspondente as testadas $a_1 \dots a_n$.

a.1.4 - Coeficiente de Área (C_a)

A diferença de área de terreno entre o elemento comprando e a situação paradigma será corrigida através da aplicação de um fator de correção, quando a Norma vigente assim determinar em função de cada Zona de Uso, através dos conceitos definidos pelo trabalho técnico da lavra do

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

9784

Engenheiro de Sérgio Antônio Abunahman, "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", publicado pela Editora Pini, o qual preconiza o que segue:

$$Ca = \frac{\text{área de elemento pesquisado}}{\text{área de elemento avaliando}}^{1/8} \Rightarrow \text{quando } a \neq \text{ for inferior a } 30\%$$

ou,

$$Ca = \frac{\text{área de elemento pesquisado}}{\text{área de elemento avaliando}}^{1/16} \Rightarrow \text{quando } a \neq \text{ for superior a } 30\%$$

a.1.5) Influência de Superfície

A influência de superfície será levada em consideração no valor unitário do terreno, quando o lote avaliando possuir uma superfície seca, inundável ou alagadiço, como segue:

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

a.1.6) Influência de Topografia

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - C.J. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1785
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

A influência de topografia será levada em consideração no valor unitário do terreno, quando o lote avaliando possuir topografia plana, em declive ou em aclave, como segue:

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	-
Declive de 5% até 10%	5%
Declive de 10% até 20%	10%
Declive acima de 20%	20%
Em aclave até 10%	30%
Em aclave até 20%	5%
Em aclave acima de 20%	10%
Abaixo do nível da rua até 1,00m	15%
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	-
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	10%
Acima do nível da rua até 2,00m	20%
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	-
	10%

a.2) Equivalência de Localização

A transposição dos valores dos elementos comparando para o local, conforme aduzimos anteriormente será realizada quando necessária, utilizando os índices fiscais publicados pela respectiva Prefeitura Municipal.

a.3) Equivalência de Tempo

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. JGC

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

A atualização dos valores dos elementos ⁴³ comparando para a data da avaliação, quando for o caso, se dará através do coeficiente do índice econômico do IPC da Fipe da data da avaliação e da data da pesquisa do elemento comparando.

a.4) Elasticidade da Oferta

No caso da análise se referir a oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

a.4) Sequência de Cálculos

Os cálculos para fixação do valor do metro quadrado dos terrenos pertencentes aos elementos comparando para o local avaliando, será obtido mediante a seguinte sequência matemática:

$$V_{ut} = \frac{V_t \cdot F_o}{A} \cdot \frac{F_p}{F_p \text{ comp}} \cdot \frac{I_e}{I_e \text{ comp}} \cdot \frac{I_f}{I_f \text{ comp}}$$

Onde :

V_{ut} = valor unitário do terreno do elemento comparando para o local



JOSÉ GERALDO NEVES JR. (78)

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

44

avaliando;

Vt = preço à vista do elemento comparando;

Fo = fator de redução da oferta;

A = área do terreno do elemento;

Ie av = índice econômico do elemento avaliando;

Ie comp = índice econômico do elemento comparando;

If av = índice fiscal do elemento avaliando;

If comp = índice fiscal do elemento comparando;

Fp av = fator de ponderação do elemento avaliando

Fp comp = fator de ponderação do elemento avaliando

Sendo Fp definido como segue:

$$Fp = [(\sum fn - n) + 1]$$

Onde, $\sum fn$ corresponde aos seguintes fatores:

Cf = coeficiente de frente;

Cp = coeficiente de profundidade;

Ce = coeficiente de esquina;

Ca = coeficiente de área;

Ftop = fator de topografia;

Fsup = fator de superfície;



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1788

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

n = número de fatores empregados.

45

3.3 - Valor das Construções

O valor da construção erigida sobre o terreno, que constitui assim benfeitorias agregadas no mesmo, será obtido a partir dos métodos de cálculos publicados pelo estudo de "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE-SP" – VERSÃO 2007.

Tal método é aplicado mediante o emprego conjunto dos "Custos Unitários de Edificação" elaborados mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo.

Com o citado valor unitário já devidamente obtido, para o mês da realização do presente Laudo, torna-se possível a determinação do valor de construção, mediante a utilização do seguinte processo matemático:

RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – C.J. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1785

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

$$Vc = Vuc \cdot Ac \cdot Foc$$

46

Onde:

Vc = valor da construção;

Vuc = valor do m² unitário da construção, de acordo com as classificações existentes no ESTUDO "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE-SP" - VERSÃO 2007, para o mês do Laudo;

Ac = área da construção;

Foc = depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação, através do método "Ross/Heidecke".

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

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke.



JOSÉ GERALDO NEVES JR. A790

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

4 - AVALIAÇÃO

47

4.1 - Valor do Terreno

A – Casa assobrada situada à Rua da Fraternidade nº 174, no bairro denominado por Santo Amaro, Jardim dos Estados.

Para obter-se o valor do metro quadrado unitário final para o terreno, devemos observar as seguintes características:

Zona = Grupo I - 2ª Zona - testada de referência: $Fr = 10,00$ m.

- profundidade: $mi = 25,00$ m.

$ma = 40,00$ m.

- coeficiente de esquina: Não se aplica.

Superfície: 100% seca = 1,000

Topografia: Plana = 1,000

Índice econômico: Julho/17 = 1.293,64

Índice Fiscal = 682,00/10

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

0791

J

Intervalo característico de área: 200 a 500 m²

48

Isto posto, e baseando-se que o valor do metro quadrado unitário final homogeneizado médio para a situação paradigma monta em R\$ 3.763,00/m², devidamente apurado no Anexo I deste trabalho, pode-se obter então o valor correspondente ao terreno.

Aplicando-se a fórmula mencionada anteriormente, calcula-se então o valor do terreno.

Assim, sendo:

$$V_{ut} = \text{R\$ } 3.763,00 / \text{m}^2$$

$$A_t = 104,00 \text{ m}^2$$

$$F_e = 6,02 \text{ m}$$

$$P_e = 17,28 \text{ m}$$

$$C_f = 0,904$$

$$C_p = 0,831$$

$$C_e = 1,000$$

$$C_a = 0,922$$



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1392

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

$$F_{top} = 1,000$$

49

$$F_{sup} = 1,000$$

Portanto:

$$V_t = V_{ut} \cdot A_t \cdot [(\sum f_n - n) + 1]$$

$$V_t = R\$ 3.763,00/m^2 \times 104,00 \text{ m}^2 \times [(0,904 + 0,831 + 1,000 + 0,922 + 1,000 + 1,000 - 6) + 1]$$

$$V_{tA} = R\$ 257.118,26 \text{ (Julho/17).}$$

B - Casa assobrada situada à Travessa João Jorge Maluf nº 42, com a cesso pela Rua São Benedito nº 1.325, no bairro denominado por Santo Amaro, Jardim dos Estados.

Para obter-se o valor do metro quadrado unitário final para o terreno, devemos observar as seguintes características:

Zona = Grupo I - 2ª Zona - testada de referência: Fr = 10,00 m.

- profundidade: mi = 25,00 m.

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 953

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

ma = 40,00 m.

50

- coeficiente de esquina: Não se aplica.

Superfície: 100% seca = 1,000

Topografia: Plana = 1,000

Índice econômico: Julho/17 = 1.293,64

Índice Fiscal = 627,00/10

Intervalo característico de área: 200 a 500 m²

Isto posto, e baseando-se que o valor do metro quadrado unitário final homogeneizado médio para a situação paradigma monta em R\$ 3.327,78/m², devidamente apurado no Anexo II deste trabalho, pode-se obter então o valor correspondente ao terreno.

Aplicando-se a fórmula mencionada anteriormente, calcula-se então o valor do terreno.

Assim, sendo:

Vut = R\$ 3.327,78/ m²

At = 170,00 m²

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 8794

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

J

$$Fe = 7,87 \text{ m}$$

51

$$Pe = 21,60 \text{ m}$$

$$Cf = 0,953$$

$$Cp = 0,930$$

$$Ce = 1,000$$

$$Ca = 0,980$$

$$F_{top} = 1,000$$

$$F_{sup} = 1,000$$

Portanto:

$$V_t = V_{ut} \cdot A_t \cdot [(\sum f_n - n) + 1]$$

$$V_t = R\$ 3.327,78/\text{m}^2 \times 170,00 \text{ m}^2 \times [(0,953 + 0,930 + 1,000 + 0,980 + 1,000 + 1,000 - 6) + 1]$$

$$V_{tB} = R\$ 488.218,60 \text{ (Julho/17).}$$

C - Edificação assobrada situada à Rua Regina Brada nº 582, no bairro denominado por Santo Amaro, Jardim dos Estados

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 9755

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

Para obter-se o valor do metro quadrado unitário ⁵²

final para o terreno, devemos observar as seguintes características:

Zona = Grupo I - 3ª Zona - testada de referência: Fr = 15,00 m.

- profundidade: mi = 30,00 m.

ma = 60,00 m.

- coeficiente de esquina: Não se aplica.

Superfície: 100% seca = 1,000

Topografia: Plana = 1,000

Índice econômico: Julho/17 = 1.293,64

Índice Fiscal = 682,00/10

Intervalo característico de área: 400 a 1000 m²

Isto posto, e baseando-se que o valor do metro quadrado unitário final homogeneizado médio para a situação paradigma monta em R\$ 3.779,80/m², devidamente apurado no Anexo III deste trabalho, pode-se obter então o valor correspondente ao terreno.



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1759

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

Aplicando-se a fórmula mencionada ⁵³
anteriormente, calcula-se então o valor do terreno.

Assim, sendo:

$$V_{ut} = R\$ 3.779,80 / m^2$$

$$A_t = 2.074,00 m^2$$

$$F_e = 33,00 m$$

$$P_e = 62,85 m$$

$$C_f = 1,110$$

$$C_p = 0,977$$

$$C_e = 1,000$$

$$C_a = 0,955$$

$$F_{top} = 0,900$$

$$F_{sup} = 1,000$$

Portanto:

$$V_t = V_{ut} \cdot A_t \cdot [(\sum f_n - n) + 1]$$

$$V_t = R\$ 3.779,80/m^2 \times 2.074,00 m^2 \times [(1,110 + 0,977 + 1,000 + 0,955 + 0,900 + 1,000 - 6) + 1]$$

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 157 +

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental ✓

VtC = R\$ 7.384.625,50 (Julho/17).

54


4.2 - Valor das Construções

A – Casa assobrada situada à Rua da Fraternidade nº 174, no bairro denominado por Santo Amaro, Jardim dos Estados.

O valor da construção erigida sobre o terreno, que constitui assim benfeitorias agregadas no mesmo, será obtido a partir dos métodos de cálculos publicados pelo estudo de “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE-SP” – VERSÃO 2007.

Tal método é aplicado mediante o emprego conjunto dos "Custos Unitários de Edificação" elaborados mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo.

RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – C.J. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br





JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1748

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

Assim, pode-se enquadrar o imóvel como ⁵⁵

Residência Padrão Médio – Limite Máximo, uma idade aparente de 20 anos, em função de suas características construtivas e estado de manutenção e conservação.

A classificação, segundo o trabalho já mencionado, tem seu custo unitário de reprodução estimado mediante a aplicação da seguinte seqüência matemática:

$$Vuc = R8N \times 1,560$$

Onde :

$$R8N = 1.317,48/m^2 - (\text{SINDUSCON Julho/17}).$$

Portanto:

$$Vuc = R\$ 2.055,27/m^2$$

Possuindo a avaliada edificação uma área construída equivalente total de 154,00 m² de área construída total, restando



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 0795

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

56
apurar a depreciação desta edificação através da depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação, através do método "Ross/Heidecke".

Isto posto, e sabendo-se que a construção avalianda possui as seguintes características físicas, pode-se então obter a depreciação da edificação através da seguinte seqüência matemática:

Idade do Imóvel (**Ie**) = 20 anos;

Valor Residual (**R**) = 20 %;

Vida Referencial (**Ir**) = 70 anos;

Estado de Conservação = Entre novo e regular (b);

K = 0,8100

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

$$Foc = 0,20 + 0,8100 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,8480$$

Desta forma, o valor da construção avalianda pode ser determinado através da seguinte expressão matemática, como segue:

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1900

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

57

$$Vc = R\$ 2.055,27/m^2 \times 154,00 m^2 \times 0,8480$$

$$VcA = R\$ 268.401,82 \text{ (Julho/17)}$$

B - Casa assobrada situada à Travessa João Jorge Maluf nº 42, com a cesso pela Rua São Benedito nº 1.325, no bairro denominado por Santo Amaro, Jardim dos Estados.

O valor da construção erigida sobre o terreno, que constitui assim benfeitorias agregadas no mesmo, será obtido a partir dos métodos de cálculos publicados pelo estudo de "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE-SP" – VERSÃO 2007.

Tal método é aplicado mediante o emprego conjunto dos "Custos Unitários de Edificação" elaborados mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo.

RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

180J

J

Assim, pode-se enquadrar o imóvel como ⁵⁸
Residência Padrão Médio – Limite Máximo, uma idade aparente de 15 anos, em
função de suas características construtivas e estado de manutenção e
conservação.

A classificação, segundo o trabalho já
mencionado, tem seu custo unitário de reprodução estimado mediante a
aplicação da seguinte seqüência matemática:

$$Vuc = R8N \times 1,560$$

Onde :

$$R8N = 1.317,48/m^2 - (\text{SINDUSCON Julho/17}).$$

Portanto:

$$Vuc = R\$ 2.055,27/m^2$$

Possuindo a avaliada edificação uma área
construída equivalente total de 140,00 m² de área construída total, restando

RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1802

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

59
apurar a depreciação desta edificação através da depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação, através do método "Ross/Heidecke".

Isto posto, e sabendo-se que a construção avalianda possui as seguintes características físicas, pode-se então obter a depreciação da edificação através da seguinte seqüência matemática:

Idade do Imóvel (**Ie**) = 15 anos;

Valor Residual (**R**) = 20 %;

Vida Referencial (**Ir**) = 70 anos;

Estado de Conservação = Entre novo e regular (b);

K = 0,8700

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

$$Foc = 0,20 + 0,8700 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,8960$$

Desta forma, o valor da construção avalianda pode ser determinado através da seguinte expressão matemática, como segue:

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - C.J. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. (1803)

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

60

$$Vc = R\$ 2.055,27/m^2 \times 140,00 m^2 \times 0,8960$$

$$VcB = R\$ 257.813,07 \text{ (Julho/17)}$$

C – Edificação assobrada situada à Rua Regina Brada nº 582, no bairro denominado por Santo Amaro, Jardim dos Estados

O valor da construção erigida sobre o terreno, que constitui assim benfeitorias agregadas no mesmo, será obtido a partir dos métodos de cálculos publicados pelo estudo de “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE-SP” – VERSÃO 2007.

Tal método é aplicado mediante o emprego conjunto dos "Custos Unitários de Edificação" elaborados mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo.

RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – C.J. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. (804)

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

Assim, pode-se enquadrar o imóvel como ⁶¹
Residência Padrão Superior – Limite Mínimo, uma idade aparente de 40 anos,
em função de suas características construtivas e estado de manutenção e
conservação.

A classificação, segundo o trabalho já
mencionado, tem seu custo unitário de reprodução estimado mediante a
aplicação da seguinte seqüência matemática:

$$Vuc = R8N \times 1,572$$

Onde :

$$R8N = 1.317,48/m^2 - (\text{SINDUSCON Julho/17}).$$

Portanto:

$$Vuc = R\$ 2.071,08/m^2$$

Possuindo a avaliada edificação uma área
construída equivalente total de 1.392,00 m² de área construída total, restando

RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1805

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

apurar a depreciação desta edificação através da depreciação pelo obsolescência e estado de conservação, através do método "Ross/Heidecke". 62

Isto posto, e sabendo-se que a construção avalianda possui as seguintes características físicas, pode-se então obter a depreciação da edificação através da seguinte seqüência matemática:

Idade do Imóvel (**Ie**) = 20 anos;

Valor Residual (**R**) = 20 %;

Vida Referencial (**Ir**) = 70 anos;

Estado de Conservação= Entre reparos simples e importantes (f);

K = 0,3690

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

$$Foc = 0,20 + 0,3690 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,4952$$

Desta forma, o valor da construção avalianda pode ser determinado através da seguinte expressão matemática, como segue:

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1806
Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

63

$$Vc = R\$ 2.071,08/m^2 \times 1.392,00 m^2 \times 0,4952$$

$$VcC = R\$ 1.427.633,55 \text{ (Julho/17)}$$

4.3 - Valor do Capital-Imóvel

O valor do capital-imóvel será obtido a partir da somatória dos valores de terreno e construção, obtidos nos itens anteriores, assim:

A – Casa assobrada situada à Rua da Fraternidade nº 174, no bairro denominado por Santo Amaro, Jardim dos Estados.

CAPITAL TERRENO	R\$ 257.118,26
CAPITAL CONSTRUÇÃO	<u>R\$ 268.401,82</u>
CAPITAL – IMÓVEL	R\$ 525.520,18

RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. ⁴⁸⁰⁷

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

64

Portanto, o valor correspondente ao CAPITAL-
IMÓVEL, em números redondos, será de:

**VciA = R\$ 525.000,00 - (Quinhentos e vinte e
cinco mil reais) - JULHO/2017**

B - Casa assobrada situada à Travessa João Jorge Maluf nº 42, com a cesso pela
Rua São Benedito nº 1.325, no bairro denominado por Santo Amaro, Jardim dos
Estados.

CAPITAL TERRENO	R\$ 488.218,60
CAPITAL CONSTRUÇÃO	<u>R\$ 257.813,07</u>
CAPITAL – IMÓVEL	R\$ 746.031,67

Portanto, o valor correspondente ao CAPITAL

IMÓVEL, em números redondos, será de:

RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1808

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

**VciB = R\$ 745.000,00 - (Setecentos e quarenta e
cinco mil reais) - JULHO/2017**

C - Edificação assobrada situada à Rua Regina Brada nº 582, no bairro denominado por Santo Amaro, Jardim dos Estados.

CAPITAL TERRENO R\$ 7.384.625,50

CAPITAL CONSTRUÇÃO R\$ 1.427.633,55

CAPITAL - IMÓVEL R\$ 8.812.259,05

Portanto, o valor correspondente ao CAPITAL-
IMÓVEL, em números redondos, será de:

**VciC = R\$ 8.800.000,00 - (Oito milhões e
oitocentos mil reais) - JULHO/2017**

RUA PARAGUAÇU, 44 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.0050-020 - SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 - C.J. 1501 - IBIRAPUERA - TEL/FAX: (11) 2385-9887 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1800

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

5 – PARECER TÉCNICO

66

Desta forma pode-se obter os reais valores de venda ou de mercado para os imóveis penhorados, como segue:

A – Casa assobrada situada à Rua da Fraternidade nº 174, no bairro denominado por Santo Amaro, Jardim dos Estados.

VciA = R\$ 525.000,00 - (Quinhentos e vinte e cinco mil reais) - JULHO/2017

B - Casa assobrada situada à Travessa João Jorge Maluf nº 42, com a cesso pela Rua São Benedito nº 1.325, no bairro denominado por Santo Amaro, Jardim dos Estados.

VciB = R\$ 745.000,00 - (Setecentos e quarenta e cinco mil reais) - JULHO/2017

RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 18/0

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

C - Edificação assobrada situada à Rua Regina Brada nº 582, no bairro ⁶⁷
denominado por Santo Amaro, Jardim dos Estados

VciC = R\$ 8.800.000,00 - (Oito milhões e

oitocentos mil reais) - JULHO/2017



JOSÉ GERALDO NEVES JR. 1832

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

6 – ENCERRAMENTO

68

Certo de ter cumprido a missão que me foi confiada por V.Exa., encerro o presente Laudo de Avaliação, que vai digitado em 68 (sessenta e oito) folhas, todas no anverso, estando a última devidamente assinada. Acompanha 04 (quatro) anexos.

São Paulo, 08 de agosto de 2017.


ENG. JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR

- * PERITO JUDICIAL
- * Engenheiro Consultor do Tribunal de Justiça Militar do Estado de São Paulo
- * CREA nº 80.929/D
- * CRECI nº 40.304
- * Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
- * Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental
- * Membro Titular do IBAPE
- * Ex-Coordenador Geral da Seção Regional de Santos e Região do IBAPE /SP
- * Ex-Coordenador da Comissão de Engenharia de Avaliações e Perícias da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Santos
- * Ex-Membro Titular da Comissão Técnica de Arbitramento de Valores Fiscais da Prefeitura Municipal de Santos.
- * Perito Judicial nas Comarcas de Santos, Guarujá, São Vicente, Praia Grande, Cubatão, Itanhaém, S. André e São Paulo.

arquivo word: 6009SPSTA

RUA PARAGUAÇU, 44 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.0050-020 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – C.J. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 2385-9887 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br