



**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro - Perito Judicial**

\*Membro Titular do IBAPE Nº 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

360

4

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

JOSÉ GERALDO NEVES JUNIOR, perito  
nomeado e compromissado por V.Exa., para servir nos autos da Ação  
EXECUÇÃO, processo n.º 2120/97, entre as partes

**ELIAS JORGE TAMBUR**

X

**CARLOS ALBERTO KULIKOFF E OUTRO**

17 JUL 16 3 00 2002 142143

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

**LAUDO**



# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE N° 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

361

2

## PLANO DE TRABALHO

<b>1 - INTRODUÇÃO</b>	- fls. 03
<b>2 - VISTORIA</b>	- fls. 04
2.1 - Características da Micro Região	- fls. 04
2.2 - Características do Imóvel Vistoriando	- fls. 04
2.3 - Vistas Fotográficas	- fls. 09
<b>3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA PARA O IMÓVEL AVALIANDO</b>	- fls. 18
3.1 - Valor do Terreno	- fls. 18
3.2 - Valor da Construção	- fls. 28
<b>4 - AVALIAÇÃO</b>	- fls. 30
4.1 - Valor do Terreno	- fls. 30
4.2 - Valor da Construção	- fls. 32
4.3 - Valor do Capital Imóvel	- fls. 34
<b>5 - ENCERRAMENTO</b>	- fls. 35



**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE Nº 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

362  
3  
K

## 1 - INTRODUÇÃO

O presente trabalho possui como objetivo precípuo, determinar o real valor de venda correspondente ao bem imóvel discriminado como casa, situado à Av. Presidente Kennedy, no bairro denominado por Aviação, no Distrito e Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de Praia Grande, Estado de São Paulo.

O mencionado imóvel, o qual encontra-se localizado na quadra delimitada pelas demais vias públicas municipais denominadas por Av. General Marcondes Salgado e Ruas Tomé de Souza e Oswaldo Sampaio; encerrando uma área correspondente de terreno da ordem de 153,43 metros quadrados e, compatível área construída total de 270,41 metros quadrados, conforme verificado "in loco", devidamente constatado mediante levantamento efetuado junto aos arquivos dos competentes Órgãos Públicos Municipais.





**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro - Perito Judicial**

\*Membro Titular do IBAPE Nº 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

363

4

X

## 2 - VISTORIA

### 2.1 - Características da Micro Região

Quando da realização da vistoria efetuada "in loco" ao imóvel avaliando, constatou o signatário estar o mesmo situado em zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida, por apresentar o respectivo bairro, todos os principais tipos de melhoramentos e equipamentos públicos, tais como : água encanada, energia elétrica, coleta de esgoto, telefone, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas, transporte coletivo, coleta de lixo, escolas, correio, comércio e instituições financeiras.

### 2.2 - Características do Imóvel Vistoriando



# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE N° 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

364  
5

Dirigindo-se ao local 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.

Assim, conforme constatação devidamente efetuada trata-se o imóvel, de um bem de caráter comercial, dispondo das particulares dependências : Térreo Loja 1 – salão, banheiro, copa; Térreo Loja 2 – salão frontal, salão intermediário 2 banheiros cozinha; Pavimento Superior – 2 salas, cozinha, banheiro, salão fundos, copa, banheiro e terraço; as quais, constituem o imóvel a ser avaliado.

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

## TÉRREO LOJA 1





# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE N° 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

365  
8

**Salão** – piso recoberto em cerâmica 30 x30 cm; paredes revestidas em massa corrida com pintura à base de tinta látex; esquadrias em porta de ferro de enrolar; forro em gesso.

**Banheiro** – piso recoberto em cerâmica 30 x 30 cm; paredes revestidas em cerâmica 30 x 40 cm com junta prumo ate o teto; esquadrias em alumínio; forro em laje.

**Copa** - piso recoberto em cerâmica 30 x 30 cm; paredes revestidas em cerâmica 30 x 40 cm com junta prumo ate o teto; esquadrias em alumínio; forro em laje.

## TÉRREO LOJA 2

**Salão Frontal** – piso recoberto em cerâmica 40 x 40 cm; paredes revestidas em massa fina com pintura à base de tinta látex; esquadrias porta de ferro de enrolar; forro em gesso.

**Salão Intermediário** – piso recoberto em cerâmica 30 x 30 cm; paredes revestidas em massa fina com pintura à base de tinta látex; esquadrias em alumínio; forro em gesso.

**2 Banheiros** – piso recoberto em cerâmica 30 x 30 cm; paredes revestidas em cerâmica 30 x 40 cm com junta prumo ate o teto; esquadrias em alumínio; forro em laje.



# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE N° 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

366  
A

**Cozinha** – piso recoberto em cerâmica 30 x 30; paredes revestidas em cerâmica 30 x 40 cm com junta prumo ate o teto; esquadrias em alumínio; forro em laje.

## PAVIMENTO SUPERIOR

**2 Salas** – piso recoberto em cerâmica 30 x 30 cm; paredes revestidas em massa corrida com pintura à base de tinta látex; esquadrias em alumínio anodizado; forro em gesso.

**Cozinha** – piso recoberto em cerâmica 30 x 30 cm; paredes revestidas em cerâmica 30 x 40 cm com junta prumo ate 2,00 m; esquadrias em alumínio; forro em laje.

**Banheiro** - piso recoberto em cerâmica 30 x 30 cm; paredes revestidas em cerâmica 30 x 40 cm com junta prumo ate 2,00 m; esquadrias em alumínio; forro em laje.

**Salão Fundos** – piso recoberto em cerâmica 40 x 40 cm; paredes revestidas em massa fina com pintura á base de tinta látex; esquadrias em alumínio; forro em gesso.

**Copa** – piso recoberto em cerâmica 40 x 40 cm; paredes revestidas em cerâmica 20 x 40 cm com junta prumo ate 2,00 m; esquadrias em alumínio; forro em laje.





**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro - Perito Judicial**

\*Membro Titular do IBAPE Nº 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

8

**Banheiro** – piso recoberto em cerâmica 30 x 30 cm; paredes revestidas em cerâmica 20 x 40 cm com junta prumo ate 2,00 m; esquadrias em alumínio; forro em gesso.

**Terraço** – piso recoberto em cerâmica 30 x 30 cm; paredes revestidas em cerâmica 10 x 10 cm com junta prumo ate o teto; sem esquadrias; forro em policarbonato.

O imóvel em questão detém as seguintes características externas, e ainda as particularidades que seguem:

**Cobertura** – laje impermeabilizada

**Fachada** – paredes revestidas em cerâmica 10 x 10 cm.

**Escadaria** – piso recoberto em cerâmica; paredes revestidas em massa fina com pintura à base de tinta látex; sem esquadrias; forro em laje.

**Número de Pavimentos** – 2 pavimentos.

O terreno onde foi erigida a construção acima descrita, está situado em bairro estritamente residencial, possuindo uma





**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE Nº 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

368

4

topografia plana, uma superfície seca, um formato regular, em nível com a via pública.

O lote propriamente dito, sobre o qual encontra-se edificado o imóvel avaliando, apresenta, conforme levantamentos efetuados no local, dimensões lineares descritas como:

9,65 m de frente; 15,90 m do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel; 15,90 m do lado esquerdo; 9,65 m nos fundos; encerrando uma área total de terreno da ordem de 153,43 m<sup>2</sup>.

### 2.3 - Vistas Fotográficas

O signatário ao vistoriar o imóvel a ser avaliado, teve oportunidade de efetuar a execução das respectivas fotografias, para que através das mesmas torne-se possível obter noções mais precisas e concisas de seus reais detalhes e principais características.



# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE Nº 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

369

10

K

FOTO N. 01 - Vista frontal do imóvel avaliando, onde pode-se notar as suas características construtivas externas.







**JOSÉ GERALDO NEVES JR.**

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE N° 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

310

X

FOTO N. 02 - Vista da Avenida Presidente Kennedy onde se encontra o imóvel avaliando, no sentido da Avenida Gen. Marcondes Salgado, onde pode-se notar os melhoramentos públicos que a servem.







# JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE Nº 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

12

3/1  
★

FOTO N. 03 – Outra vista da Avenida Presidente Kennedy onde se encontra o imóvel avaliando, no sentido da Rua Oswaldo Sampaio, onde pode-se notar os melhoramentos públicos que a servem.





# JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE Nº 417\*  
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

312

13

✗

FOTO N. 04 - Vista do interior do salão loja 1 pertencente ao imóvel avaliando, onde pode-se notar as suas características construtivas.







# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE Nº 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

313

14

J

FOTO N. 05 - Vista do interior do salão loja 2 pertencente ao imóvel avaliando, onde pode-se notar as suas características construtivas.







# JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE N° 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

314  
15  
6

FOTO N. 06 - Vista do interior do banheiro loja 2 pertencente ao imóvel avaliando, onde pode-se notar as suas características construtivas.





# JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

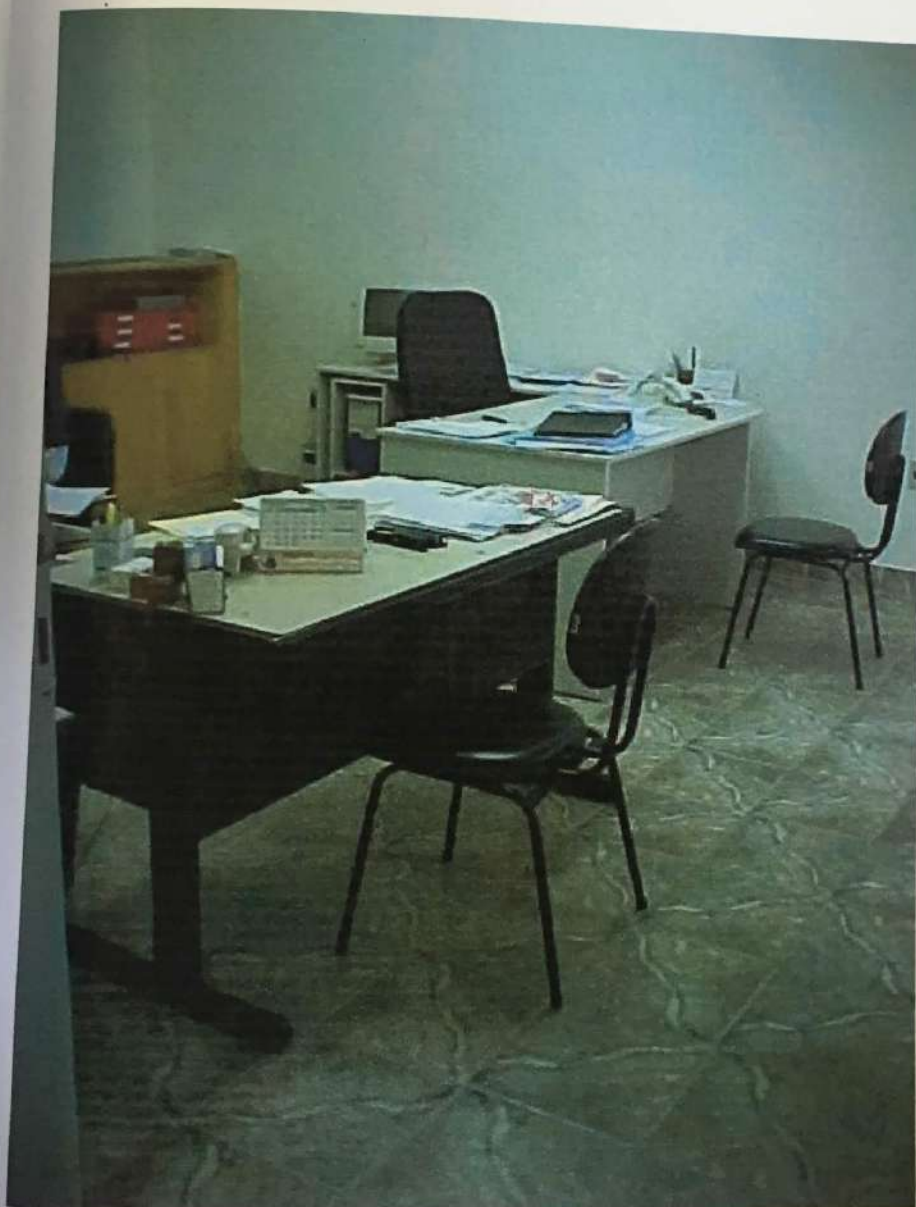
\*Membro Titular do IBAPE Nº 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

16

3/11  
✶

FOTO N. 07 - Vista do interior da sala pavimento superior pertencente ao imóvel avaliando, onde pode-se notar as suas características construtivas.







# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE N° 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

311  
17  
K

FOTO N. 08 - Vista do interior da copa e do banheiro pavimento superior pertencente ao imóvel avaliando, onde pode-se notar as suas características construtivas.







**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE N° 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

398  
18  
△

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

O valor de real de venda para o imóvel avaliando, será obtido mediante a justa remuneração do capital propriedade representado pela adição do valor do terreno com o valor da construção.

Assim, sendo:

$$Vi = Vt + Vc$$

Onde:

Vi = valor do imóvel;

Vt = valor do terreno;

Vc = valor da construção.

#### 3.1 - Valor do Terreno



# JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE Nº 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

317  
X

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

$$V_t = V_{ut} \cdot A_t \cdot C_f \cdot C_p \cdot C_e \cdot C_{es}$$

Onde:

$V_t$  = valor do terreno;

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

$A_t$  = área do terreno;

$C_f$  = coeficiente de frente;

$C_p$  = coeficiente de profundidade;

$C_e$  = coeficiente de esquina;

$C_{es}$  = coeficiente especial.

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

Avaliando





# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE N° 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

300

20

✓

Para a determinação do valor básico do metro 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 aprovadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2.) Para a atualização dos respectivos valores unitários foi realizada com o auxílio dos Índices Econômicos da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo, publicados pela própria Universidade.

3.) 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 Praia Grande.

## a.1) Equivalência Financeira



# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE Nº 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

21

Foi calculada com base na previsão inflacionaria vigente, a época das respectivas transações e/ou ofertas utilizando-se as equações matemáticas e tabelas existentes no livro "ENGENHARIA ECONÔMICA", de autoria de Abelardo de Lima Piccina, ED. Fórum acrescida dos devidos juros.

Assim, para a transposição dos valores a prazo para valores a vista, utilizou-se a seguinte seqüência matemática:

$$P_v = \text{pagamento inicial} + R \cdot FVA(i\%,n)$$

Onde:

$P_v$  = valor a vista na data da transação - PRESENTE VALUE;

$R$  = série uniforme de pagamentos, definida como sendo a série de pagamentos iguais que, ocorrem no período 1, 2, 3 ... n;

$i\%$  = taxa de juros considerada;

$n$  = número de pagamentos de capitalização;

$FVA(i\%,n)$  = fator de valor atual para a série de pagamentos uniformes.





**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE Nº 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

382

22

K

a.2) 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.

a.2.1) Influência de Frente

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:



**JOSÉ GERALDO NEVES JR.**

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE N° 417\*  
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

23

387  
4

Cf = coeficiente de frente;

Fe = frente efetiva do terreno;

Fr = frente de referência do terreno;

$$n1 = 1/4 = 0,25.$$

Condições básicas:

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

### a.2.2) Influência de Profundidade

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

$$Cp = (Pe / Pm)^{n2} \quad \text{para } m = mi, ma.$$

Onde:

Cp = coeficiente de profundidade;

Pe = profundidade equivalente;





# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE N° 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

384  
X

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

$$n_2 = 1/2 = 0,5.$$

Condições:

$$P_{mi}/2 \leq P_e < P_{mi} \quad C_p = (P_e / P_{mi})^{1/2}$$

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

$$P_{ma} < P_e \leq 2 P_{ma} \quad C_p = (P_{ma} / P_e)^{1/2}$$

## a.2.3) Influência de Esquina ou Frentes

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

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:



# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE Nº 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

30/

25

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

$$20 a_1 \cdot q_1$$

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 pôr  $m^2$  correspondente as testadas  $a_1 \dots a_n$ .

## a.2.4) Influência Especial

A influência especial será levada em consideração no valor unitário do terreno, quando o lote avaliando possuir características especiais que possam depreciar o seu valor em relação a situação paradigma, tais como: aclave, declive, aterro, córrego e etc.





# JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE Nº 417\*  
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

26

386

T

## a.3) Equivalência de Tempo

A transposição dos valores dos elementos de uma época para outra, será feita pôr intermédio dos Índices Econômicos da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

## a.4) Equivalência de Situação

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

## a.5) Elasticidade da Oferta



# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE Nº 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

27

387  
✗

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.6) Seqüência de Cálculos

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

$$V_{ut} = \frac{P_v \cdot f \cdot I \cdot i}{A \cdot C_f \cdot C_p \cdot C_e \cdot C_{es} \cdot I_x \cdot i_x}$$

Onde:

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

avaliando;

$P_v$  = preço a vista do elemento comparando;





# JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE N° 417\*  
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

388

28

- f = fator de redução da oferta;
- A = área do elemento;
- I = índice econômico referente ao mês de JUNHO/02;
- Ix = índice econômico referente ao mês no qual se deu a oferta ou transação;
- i = índice do local avaliando;
- ix = índice do local do elemento comparando;
- Cf = coeficiente de frente;
- Cp = coeficiente de profundidade;
- Ce = coeficiente de esquina;
- Ces = coeficiente especial.

## 3.2 - Valor da Construção

O valor da construção erigida sobre o terreno, que constitui assim benfeitorias agregadas no mesmo, será obtida a partir dos métodos de cálculos publicados pelo estudo procedido pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento n.º 02/86, dos MM. Juizes das Varas da Fazenda da



# JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE N° 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

389

29

Capital - Edificações - Valores de Venda - 1.987, revisado e substituído pelo IBAPE. Tais métodos são aplicados 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:

$$V_c = V_{uc} \cdot A_c \cdot d$$

Onde:

$V_c$  = valor da construção;

$V_{uc}$  = valor do  $m^2$  unitário da construção, de acordo com as classificações existentes no Provimento n.º 02/86, para o mês do

Laudo;

$A_c$  = área da construção;

$d$  = depreciação através do método combinado de Ross-Heidecke.





**JOSÉ GERALDO NEVES JR.**

**Engenheiro - Perito Judicial**

\*Membro Titular do IBAPE N° 417\*  
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

30

390  
f

#### 4 - AVALIAÇÃO

##### 4.1 - Valor do Terreno

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

I = índice econômico referente a JUNHO/02.

I = 203,1893

i = índice do local, segundo Planta Genérica de Valores, publicada pela Prefeitura Municipal;

i = 120,00

Zona = 03 - testada de referência: Fr = 10,00 m

- profundidade: mi = 20,00 m (mínima)

ma = 40,00 m (máxima)



# JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE Nº 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

391

31

f

Isto posto, e baseando-se que o valor do metro quadrado unitário final devidamente determinado no anexo I do presente trabalho (R\$ 706,05/m<sup>2</sup>), pode-se obter então o valor correspondente ao terreno.

Aplicando-se a fórmula mencionada anteriormente,  $V_t = V_{ut} \cdot A_t \cdot C_f \cdot C_p \cdot C_e \cdot C_{es}$ , calcula-se o valor do terreno.

Assim, sendo :

$$V_{ut} = R\$ 706,05/m^2$$

$$A_t = 153,43 m^2$$

$$F_e = 9,65 m$$

$$P_e = 15,90 m$$

$$C_f = 0,9911$$

$$C_p = 0,8916$$

$$C_e = 1,0000$$

$$C_{es} = 1,0000$$

Portanto:





**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro - Perito Judicial**

\*Membro Titular do IBAPE N° 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

32

392  
A

$$Vt = R\$ 706,05/m^2 \times 153,43 \text{ m}^2 \times 0,9911 \times 0,8916 \times 1,0000 \times 1,0000$$

$$Vt = R\$ 95.726,74 \text{ (JUNHO/02)}$$

#### 4.2 - Valor da Construção

Os valores correspondentes as áreas de construção equivalentes ao imóvel avaliando, serão obtidos a partir dos valores unitários correspondentes as classificações publicadas pelo estudo procedido pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento n.º 02/86, dos MM. Juizes das Varas da Fazenda da Capital – Edificações – Valores de Venda – 1.987, revisado e substituído pelo IBAPE.

Assim, pode-se enquadrar o imóvel como EMI (Escritório Médio Inferior), em função de suas características construtivas.



# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE N° 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

33

393

✓

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

$$V_u = H82N \times 1,05$$

Onde :

$$H82N = R\$ 666,65/m^2 - (SINDUSCON JUNHO/02).$$

Portanto:

$$V_{uc} = R\$ 699,98/m^2$$

Possuindo a avaliada edificação uma área construída equivalente total de 270,41 m<sup>2</sup>, uma idade real de 03 anos e um estado de conservação comparado a regular, tem-se:

$$V_c = R\$ 699,98/m^2 \times 270,41 m^2 \times 0,9545$$

$$V_c = R\$ 180.669,92 (JUNHO/02)$$





**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE Nº 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

394  
f

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:

CAPITAL TERRENO	R\$ 95.726,74
CAPITAL CONSTRUÇÃO	<u>R\$ 180.669,92</u>
CAPITAL - IMÓVEL	R\$ 276.396,67

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

**Vci = R\$ 276.400,00 (JUNHO/02)**



# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

\*Membro Titular do IBAPE N° 417\*

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

35

39  
4

## 5 - ENCERRAMENTO

Certo de ter cumprido a missão que me foi confiada por V.Exa., encerro o presente Laudo, que vai digitado em 35 (trinta e cinco) folhas, todas no anverso, devidamente rubricadas e a última assinada.

Acompanha ainda, 3 (três) anexos.

Santos, 16 de julho de 2.002.

**ENG. JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR**

\* PERITO JUDICIAL

\* CREA n.º 80.929/D

\* CRECI n.º 40.304

\* Membro Titular do IBAPE

\* Membro Fundador do Núcleo do IBAPE de Santos

\* Ex-Membro Titular da Comissão Técnica de Arbitramento de Valores Fiscais da Pref. Munic. de Santos.

\* Perito Judicial nas Comarcas de Santos, São Vicente, Praia Grande, Cubatão, Itanhaém, S. André e São Paulo.

arquivo word: 6100sts