



40 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 4ª  
VARA CIVIL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ - SP.

*J. Conclusos.*

*SP 27/05/2021.*

Mariana Dalla Bernardina  
Juíza de Direito

JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR, perito nomeado e compromissado por V.Exa., para servir nos autos da Ação de EXECUÇÃO, processo nº 0006957-76.2012.8.26.0008, entre as partes

LUCIANO ROVIEZZO

X

BRUNA ANTONELLA METRAN

em curso pelo Cartório do 4º Ofício, tendo procedido a todas as diligências e estudos necessários vem, mui respeitosamente apresentar o respectivo

**LAUDO PERICIAL**

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 - CJ 57 - GONZAGA - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.055-000 - SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 - C.J. 1004 - IBIRAPUERA - CEL.: (11) 94478-2217 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP  
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



40 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

365

## PLANO DE TRABALHO

2

1- INTRODUÇÃO .....	3
2- VISTORIA .....	6
2.1 - Características da Micro Região .....	6
2.2 - Características dos Imóveis Vistoriando .....	6
3- DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA PARA O IMÓVEL AVALIANDO .....	12
3.1 - Metodologia Aplicada .....	12
3.2 - Valor do Capital Terreno .....	13
3.3 - Valor do Capital Construção .....	23
4- AVALIAÇÃO .....	25
4.1 - Valor do Capital Terreno .....	25
4.2 - Valor do Capital Construção .....	27
4.3 - Valor do Capital-Imóvel .....	30
5- ENCERRAMENTO .....	32



40 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

Engenheiro - Perito Judicial

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

366  
1

## 1 - INTRODUÇÃO

3

O presente trabalho possui como objetivo precípuo, determinar o valor real de venda correspondente a sobreloja nº 23, localizada no piso Passeio Londres, 1º pavimento da Galeria Metrôpole, situada à Avenida São Luiz nº 187 esquina com a Praça Dom José Gaspar, que faz parte do complexo do Edifício Metrôpole, bairro da Republica, no Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de São Paulo.

A mencionada loja se encontra cadastrado junto ao setor 006 quadra 007 junto ao cadastro de contribuinte da municipalidade, e devidamente registrado através da matrícula nº 65.438, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, encerrando uma fração ideal de terreno da ordem de 10,16 metros quadrados e, compatível área construída total de 40,00 metros quadrados, em conformidade com os arquivos dos competentes Órgãos Públicos Municipais, conforme se verifica na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel da Prefeitura Municipal de São Paulo.



40 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**  
Engenheiro - Perito Judicial  
Membro Titular do IBAPE  
Pós Graduação em Engenharia de Avaliações e Perícias  
Pós Graduação em Gestão e Controle Ambiental

767  
7

4

**PREFEITURA DE SÃO PAULO**  
FATIMBA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021**

Cadastro do Imóvel: 006.007.0560-5

Local do Imóvel:  
AV. SÃO LUIS, 187 - 1ª SB Lj 23  
CEP 01046-912  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
AV. SÃO LUIS, 187 - 1ª SB Lj 23  
CEP 01046-912

Contribuinte(s):  
JOSE SADI LE

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	5.080	Testada (m):	60,95
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0020
Área total (m²):	5.080		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	40	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	5.000	Uso:	comercial
Ano da construção completo:	1969		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	6.016,00
- da construção:	2.674,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	71.071,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	37.436,00
Base de cálculo do IPTU:	108.507,00

Reservado 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 Secretária Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/06/2021, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/oidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 06/05/2021  
Número do Documento: 2.0221.001266603-2  
Solitante: JOSE GERALDO NEVES JUNIOR (CPF 825.502.366-79)

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 - CJ 57 - GONZAGA - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.055-000 - SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1004 - IBIRAPUERA - CEL.: (11) 94478-2217 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP  
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



40 ANOS

# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

268

No sentido de melhor visualizar a situação do imóvel <sup>5</sup>

avaliando, será plotada a seguir foto aérea da micro região.



AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 - CJ 57 - GONZAGA - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.055-000 - SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1004 - IBIRAPUERA - CEL.: (11) 94478-2217 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP  
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



40 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

269  
1

## 2 - VISTORIA

6

### 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 públicos, tais como: água encanada, energia elétrica, telefone, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas, coleta de lixo, segurança, comércio em geral e etc..

### 2.2 - Características dos Imóveis Vistoriando

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.



40 ANOS

## JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

370  
7

O imóvel em estudo está situado em zona comercial de alto padrão, e faz parte integrante do famoso Edifício Metrópole, que é constituído por dois subsolos destinado a garagem, piso térreo e 3 pisos de sobrelojas e 19 pavimentos de escritórios, encerrando uma área construída total da ordem de 48.000,00 metros quadrados.

FOTO Nº 01 – Vista da fachada frontal do Edifício Metrópole.



AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – CJ 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.055-000 – SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP  
e-mail: experts@expertsenharia.com.br Site: expertsenharia.com.br



40 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

371  
/

FOTO Nº 02 – Vista do acesso a Galeria Metrôpole que dá frente para Avenida São Luis. 8



FOTO Nº 03 – Vista do acesso aos escritórios do Edifício Metrôpole que dá frente para a Praça dom José Gaspar.



AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – CJ 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.055-000 – SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP  
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br





40 ANOS

## JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

373 /

FOTO Nº 04 – Vista da sobreloja nº 23 unificada com a sobreloja nº 24, onde pode-se notar as suas características construtivas externas. 10



FOTO Nº 05 – Vista geral das sobrelojas.



AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – CJ 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.055-000 – SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP  
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



40 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

379

No que diz respeito à composição do imóvel <sup>11</sup>  
avaliando o mesmo é composto por salão e banheiro, e quanto as suas características  
construtivas de acabamentos aplicados, pode-se constatar o que segue:

- Áreas Secas

Piso: Revestido em tábuas corridas.

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

Forro: gesso.

- Áreas Molháveis

Piso: Revestido em cerâmica.

Paredes: Revestidas com azulejos com junta á prumo até a altura do teto.

Forro: Laje.

FOTO Nº 06 – Vista do interior do salão, aonde pode-se notar as suas características  
construtivas.



AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 - CJ 57 - GONZAGA - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.055-000 - SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1004 - IBIRAPUERA - CEL.: (11) 94478-2217 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP  
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



40 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduação em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduação em Gestão e Controle Ambiental

### 3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA PARA O IMÓVEL AVALIANDO 12

#### 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.

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.

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 - CJ 57 - GONZAGA - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.055-000 - SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1004 - IBIRAPUERA - CEL.: (11) 94478-2217 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP  
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



40 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

376

Assim, tem-se:

13

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

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 Capital Terreno

O valor do terreno será obtido mediante a utilização

da expressão matemática abaixo:

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

Onde:

$V_t$  = valor do terreno;

$V_{ut}$  = valor básico do m<sup>2</sup> unitário do terreno;

$A_t$  = área do terreno;

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 - CJ 57 - GONZAGA - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.055-000 - SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1004 - IBIRAPUERA - CEL.: (11) 94478-2217 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP  
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



40 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

372  
1

$\sum f_n$  = somatória dos fatores compulsados;

14

$n$  = 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;

$C_a$  = coeficiente de área;

$C_{top}$  = coeficiente de topografia;

$C_{sup}$  = Coeficiente de superfície.

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

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

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 - CJ 57 - GONZAGA - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.055-000 - SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1004 - IBIRAPUERA - CEL.: (11) 94478-2217 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP  
e-mail: experts@expertsendengharia.com.br Site: expertsendengharia.com.br



40 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

378  
1

Avaliações de Imóveis Urbanos do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES  
E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE - SP DE 2.011. 15

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.

a.1.1) 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:

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 - CJ 57 - GONZAGA - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.055-000 - SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1004 - IBIRAPUERA - CEL.: (11) 94478-2217 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP  
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



40 ANOS

329  
11

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

16

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

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:

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

Onde:

Cp = coeficiente de profundidade;

Pe = profundidade equivalente;

Pm = profundidade máxima e mínima recomendadas para a zona em

estudo;

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 - CJ 57 - GONZAGA - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.055-000 - SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 - C.J. 1004 - IBIRAPUERA - CEL.: (11) 94478-2217 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP  
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



40 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

380  
1

$n^2$  = expoente variável dependendo da zona.

17

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.

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;





40 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduação em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduação em Gestão e Controle Ambiental

381

a1 = testada para via pública de maior valor ou a testada menor no caso de vias de igual valor; 18

a2 ... an = diversas testadas;

q1 ... qn = valores básicos por m<sup>2</sup> correspondente as testadas a1 ... an.

#### a.1.4 - Coeficiente de Área (Ca)

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

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

ou,

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



40 ANOS

330  
/

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

a.1.5) Influência de Superfície

19

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

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:



40 ANOS

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

355

20

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

A atualização dos valores dos elementos comparando para a data da avaliação, quando for o caso, se dará através do coeficiente do índice



40 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

384

econômico do IPC da Fipe da data da avaliação e da data da pesquisa do elemento comparando. 21

#### 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:

$$Vut = \frac{Vt \cdot Fo}{A} \cdot \frac{Fp \text{ av}}{Fp \text{ comp}} \cdot \frac{Ie \text{ av}}{Ie \text{ comp}} \cdot \frac{If \text{ av}}{If \text{ comp}}$$

Onde :

Vut = valor unitário do terreno do elemento comparando para o local avaliando;

Vt = preço à vista do elemento comparando;



40 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**  
Engenheiro - Perito Judicial

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

25  
1

22

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;

Ctop = fator de topografia;

Csup = fator de superfície;

n = número de fatores empregados.



40 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

306  
1

### 3.3 - Valor do Capital Construção

23

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:

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

Onde:

Vc = valor da construção;

Vuc = valor do m<sup>2</sup> unitário da construção, de acordo com as classificações

existentes no ESTUDO "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 - CJ. 57 - GONZAGA - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.055-000 - SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1004 - IBIRAPUERA - CEL.: (11) 94478-2217 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP  
e-mail: [experts@expertsengenharia.com.br](mailto:experts@expertsengenharia.com.br) Site: [expertsengenharia.com.br](http://expertsengenharia.com.br)



40 ANOS

38  
1  
**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

IMÓVEIS URBANOS – IBAPE-SP” – VERSÃO 2007, para o mês

24

do Laudo;

Ac = área da construção;

Foc = depreciação pelo obsolescência e estado de conservação, através do método “Ross/Heidecke”.

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heidecke.



40 ANOS

388  
1  
**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

25

## 4 - AVALIAÇÃO

### 4.1 - Valor do Capital Terreno

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

Zona = Grupo III - 8ª Zona - testada de referência: Fr = 10,00 m.

- profundidade: mi = 20,00 m.

ma = 40,00 m.

- coeficiente de esquina: Não se aplica.

Superfície: 100% seca = 1,000

Topografia: Plana = 1,000

Índice econômico: Abril/21 = 1517,1244

Índice Fiscal = 1.986,00

Intervalo característico de área: 200 a 500 m<sup>2</sup>





40 ANOS

235  
1

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduação em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduação em Gestão e Controle Ambiental

26  
Isto posto, e baseando-se que o valor do metro quadrado  
unitário final homogeneizado médio para a situação paradigma monta em R\$  
2.623,461/m<sup>2</sup>, 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:

$$V_{ut} = R\$ 7.344,69/m^2$$

$$A_t = 10,16 m^2$$

$$C_f = 1,189$$

$$C_p = 0,772$$

$$C_e = 1,100$$

$$C_a = 1,156$$

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

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

Portanto:

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

$$V_t = R\$ 7.344,69/m^2 \times 10,16 m^2 \times [(1,189 + 0,772 + 1,100 + 1,156 +$$

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 - CJ 57 - GONZAGA - TEL/FAX: (11) 3213-5905 - CEP 11.055-000 - SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 1997 - CJ. 1004 - IBIRAPUERA - CEL: (11) 94478-2217 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP  
e-mail: [espeito@espeitongoncalves.com.br](mailto:espeito@espeitongoncalves.com.br) Site: [espeitongoncalves.com.br](http://espeitongoncalves.com.br)



40 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

390  
1

$$1,000 + 1,000 - 6) + 1]$$

27

$$Vt = R\$ 90.815,04 \text{ (Abril/21).}$$

#### 4.2 - Valor do Capital Construção

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 "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:

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

Onde:

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 - CJ 57 - GONZAGA - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.055-000 - SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 - C.J. 1004 - IBIRAPUERA - CEL.: (11) 94478-2217 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP  
e-mail: [experts@expertsengenharia.com.br](mailto:experts@expertsengenharia.com.br) Site: [expertsengenharia.com.br](http://expertsengenharia.com.br)



40 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**  
Engenheiro - Perito Judicial

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

793  
(

$V_c$  = valor da construção;

28

$V_{uc}$  = valor do  $m^2$  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

Lauda;

$A_c$  = área da construção;

$F_{oc}$  = depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação, através do método "Ross/Heidecke".

Assim, pode-se enquadrar o imóvel como loja padrão superior - intervalo médio - para construção em função de suas características construtivas.

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

$$V_{uc} = R8N \times 2,286$$

Onde :

$$R8N = R\$ 1.622,21/m^2 - (SINDUSCON ABRIL/21).$$

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 - CJ 57 - GONZAGA - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.055-000 - SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1004 - IBIRAPUERA - CEL.: (11) 94478-2217 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP  
e-mail: [experts@expertsengenharia.com.br](mailto:experts@expertsengenharia.com.br) Site: [expertsengenharia.com.br](http://expertsengenharia.com.br)



40 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

793  
1

Portanto:

29

$$Vuc = R\$ 3.708,37/m^2$$

Possuindo a avaliada edificação uma área construída equivalente total de 10,16 metros quadrados, uma idade aparente de 10 anos, restando apurar a depreciação desta edificação através do obsolescência e estado de conservação, através do método "Ross/Heidecke".

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

Idade do Imóvel (**Ie**) = 10 anos;

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

Vida Referencial (**Ir**) = 60 anos;

Estado de Conservação = Regular (**c**);

**K** = 0,8775

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

$$Foc = 0,20 + 0,8775 * (1 - 0,20)$$

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 - CJ 57 - GONZAGA - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.055-000 - SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 - C.J. 1004 - IBIRAPUERA - CEL.: (11) 94478-2217 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP  
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



40 ANOS

395  
(  
**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduação em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduação em Gestão e Controle Ambiental

Foc = 0,9020

30

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

$$Vc = \text{RS } 3.708,37/\text{m}^2 \times 10,16 \text{ m}^2 \times 0,9020$$

$$Vc = \text{RS } 133.798,06 \text{ (Abril/21)}$$

#### 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	RS 90.815,04
CAPITAL CONSTRUÇÃO	<u>RS 133.798,06</u>
CAPITAL IMÓVEL	RS 224.613,10

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

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 - CJ 57 - GONZAGA - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.055-000 - SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1004 - IBIRAPUERA - CEL.: (11) 94478-2217 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP  
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



40 ANOS

394  
-  
**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

Vci = RS 225.000,00 - (Duzentos e vinte e cinco mil <sup>31</sup>

reais) – ABRIL/21



40 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias  
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

395  
/

5- ENCERRAMENTO

32

Certo de ter cumprido a missão que me foi confiada por V.Exa., encerro o presente Laudo de Avaliação, que vai digitado em 32 (trinta e duas) folhas, todas no anverso, estando a última devidamente assinada. Acompanha 01 (um) anexo.

São Paulo, 08 de abril de 2.021.

**ENG. JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR**

\* PERITO JUDICIAL

\* Engenheiro Consultor do Tribunal de Justiça Militar do Estado de São Paulo

\* CREA nº 060809292

\* 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.

4010SPTA

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 - CJ 57 - GONZAGA - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.055-000 - SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1004 - IBIRAPUERA - CEL.: (11) 94478-2217 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP  
e-mail: [experts@expertsengenharia.com.br](mailto:experts@expertsengenharia.com.br) Site: [expertsengenharia.com.br](http://expertsengenharia.com.br)



40 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

796  
/

33

## A N E X O I

Cálculo do Valor Unitário Básico Homogeneizado do Metro Quadrado.

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 - CJ 57 - GONZAGA - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.055-000 - SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 - C.J. 1004 - IBIRAPUERA - CEL.: (11) 94478-2217 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP  
e-mail: [experts@expertsengenharia.com.br](mailto:experts@expertsengenharia.com.br) Site: [expertsengenharia.com.br](http://expertsengenharia.com.br)





40 ANOS

# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

399  
1

## TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

34

### \* ELASTICIDADE DE FONTE (Ff)

Quando os valores obtidos na pesquisa imobiliária provém de ofertas, se dará um desconto para compensar a eventual superestimativa natural das transações imobiliárias na ordem de 10%, no caso de uma transação não será, por óbvio, dado nenhum desconto.

$F_f = 0,90$

### \* FATOR DE SUPERFÍCIE (F<sub>s</sub>)

Serão adotados os fatores de ponderação preconizados nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, CAJUFA 2013 e IBAPE-SP 2011

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%

### \* FATOR DE TOPOGRAFIA (F<sub>op</sub>)

Serão adotados os fatores de ponderação preconizados nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, CAJUFA 2013 e IBAPE-SP 2011.

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

### \* COEFICIENTE DE FRENTE (Cf)

No sentido de corrigir as discrepâncias quanto a influência da testada dos elementos comparativos em relação ao avaliando, será adotado o critério estabelecido nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, CAJUFA 2013 e IBAPE-SP 2011.

b) **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (F<sub>p</sub>) e a de referência (F<sub>r</sub>), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_p / F_r)^p, \text{ dentro dos limites: } F_p / 2 < F_r < 2F_p$$

Os intervalos dos expoentes p e f, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE - SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2.

### \* COEFICIENTE DE PROFUNDIDADE (Cp)

No sentido de corrigir as discrepâncias quanto a influência da profundidade dos elementos comparativos em relação ao avaliando, será adotado o critério estabelecido nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, CAJUFA 2013 e IBAPE-2011.

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 - CJ 57 - GONZAGA - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.055-000 - SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1004 - IBIRAPUERA - CEL.: (11) 94478-2217 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP  
e-mail: [experts@expertsengenharia.com.br](mailto:experts@expertsengenharia.com.br) Site: [expertsengenharia.com.br](http://expertsengenharia.com.br)



40 ANOS

# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduação em Engenharia de Avaliações e Perícias  
Pós Graduação em Gestão e Controle Ambiental

398  
/

35

a) Profundidade: função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente ( $P_e$ ) e as profundidades limites indicadas para as Zonas ( $P_{mi}$  e  $P_{ma}$ )

- Entre  $P_{mi}$  e  $P_{ma}$  admite-se que o fator profundidade  $C_p$  é igual a 1,00

- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ( $1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$ ), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_e / P_{mi})^2$$

- Para  $P_e$  inferior a  $1/2 P_{mi}$  adota-se:

$$C_p = (0,5)^2$$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ( $P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$ ), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{1 - (P_{ma} / P_e)\} (P_{ma} / P_e)^2]$$

- Para  $P_e$  superior a  $3 P_{ma}$  adota-se na fórmula acima  $P_e = 3 P_{ma}$

### \* COEFICIENTE DE ESQUINA ( $C_e$ )

No sentido de corrigir as discrepâncias quanto a influência de frentes múltiplas dos comparativos em relação ao avaliando, será adotado o critério estabelecido nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, CAUFA 2013 e IBAPE-SP 2011.

Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas 1 e 2.

Zona	Valorização	Fator*
1ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
2ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
3ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
4ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

\*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

### \* COEFICIENTE DE ÁREA ( $C_a$ )

A diferença de área de terreno entre o elemento comprando e a situação paradigma será corrigida através do fator de correção, quando a Norma vigente assim determinar em função de cada Zona de Uso, através dos cor pelo trabalho técnico da lavra do Engenheiro de Sérgio Antônio Abunahman, "Curso Básico de Engenharia Leções", publicado pela Editora Pini, o qual preconiza o que segue:

$$C_a = (\text{área de elemento pesquisado})^{1/3} \Rightarrow \text{quando a } \neq \text{ for inferior a 30\%}$$

(área de elemento avaliando)

ou,

$$C_a = (\text{área de elemento pesquisado})^{1/3} \Rightarrow \text{quando a } \neq \text{ for superior a 30\%}$$

(área de elemento avaliando)

### FATOR DE PONDERAÇÃO

$$FP = (\sum F_n \cdot n) + 1$$

Onde:

FP: Fator de Ponderação;

F<sub>n</sub>: Fatores de homogeneização;

n: Número de fatores.

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 - CJ 57 - GONZAGA - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.055-000 - SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 - C.J. 1004 - IBIRAPUERA - CEL.: (11) 94478-2217 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP  
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



40 ANOS

# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

399  
(

## CARACTERÍSTICAS PARADIGMA PARA O TERRENO AVALIANDO

36

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Avenida São Luis, nº 187	Situação:	Melo de quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
País:	República	Insc. Munic.:	008.007.0560-9
Matrícula:	65.438 - 5ª CRI	Zoneamento:	ZC
		Setor:	006
			Quadra: 007

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL PARADIGMA			
Área Total:	200,00 m <sup>2</sup>	Superfície:	Seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Zona IBAPE:	GRUPO III - 8ª Zona	Profundidade:	20,00 a 40,00 m
Platada:	10,00 m		
Intervalo característico de área:	200	500	Esquina/múltiplas frentes: Aplica-se

DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA		
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)		
Topografia	F <sub>top</sub> =	1,000
Superfície	F <sub>s</sub> =	1,000
Coefficiente de Frente	C <sub>f</sub> =	1,000
Coefficiente de Profundidade	C <sub>p</sub> =	1,000
Coefficiente de Esquina	C <sub>e</sub> =	1,000
Coefficiente de Área	C <sub>a</sub> =	1,000
	Σ =	6,000
	FP = (ΣFn - n) + 1 =	1,000

DADOS ECONÔMICOS	
Data Base da Avaliação:	abr/21
Índice Econômico (IPC FIPE):	1.517,1244
Índice Fiscal:	1986,00
Pat:	R\$ 1.622,21 /m <sup>2</sup>

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 - CJ 57 - GONZAGA - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.055-000 - SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1004 - IBIRAPUERA - CEL.: (11) 94478-2217 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP  
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



40 ANOS

# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

400

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

37

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Av. Rio Branco (próximo ao nº 364)	Situação:	Meio de quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Campos Elíseos	Tipo de Ocupação:	Terreno vago.
Valor Imóvel: R\$	10.400.000,00	Sector:	008
		Quadra:	048
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Terreno:	1.882,00 m <sup>2</sup>	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, guia e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	1156,00	Profundidade:	62,11 m
Testada:	30,30 m	Padrão:	
Área Construída:	0,00 m <sup>2</sup>	Foc:	
Conservação:		Idade:	
		Valor Construção: R\$	0,00
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	H&I Imóveis Ltda	Informante:	
Telefone:	(11) 3362-1818	Data da Pesquisa:	ABR/21
Tipo: Oferta	Fo = 0,00	Valor: R\$	10.400.000,00
		le =	1.517,1244
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F <sub>top</sub> =	1,000
Superfície		F <sub>s</sub> =	1,000
Coefficiente de Frente		C <sub>f</sub> =	1,189
Coefficiente de Profundidade		C <sub>p</sub> =	0,930
Coefficiente de Esquina		C <sub>e</sub> =	1,000
Coefficiente de Área		C <sub>a</sub> =	1,086
		Σ =	6,205
		FP = (ΣFn - n) + 1	= 1,205
CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Val <sub>01</sub> =	$\frac{Vt \cdot Fo \cdot Fp \cdot av \cdot le \cdot av \cdot Ifiscal \cdot av}{A \cdot Fp \cdot com \cdot le \cdot comp \cdot Ifiscal \cdot comp}$		
Val <sub>01</sub> =	R\$ 7.089,17 / m <sup>2</sup>		





40 ANOS

# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

401

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Avanhandava, nº 418	Situação:	Meio de quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Bela Vista	Tipo de Ocupação:	Terreno vago
Valor Imóvel R\$	1.900.000,00	Setor:	010 Quadra: 027
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total	315,00 m²	Superfície:	100% ecça
Topografia:	Plano	Melhoramentos: Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, gás e sarjeta, coleta de lixo	
Índice Fiscal:	1435,00	Profundidade:	31,50 m
Testada:	10,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Clientante:	Atua Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 2885-8708	Data da Pesquisa:	ABR/21 le = 1.517,1244
Tipo: Oferta	Fo = 0,90	Valor: R\$	1.900.000,00
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F <sub>top</sub> =	1,000
Superfície		F <sub>s</sub> =	1,000
Coefficiente de Frente		C <sub>f</sub> =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C <sub>p</sub> =	1,000
Coefficiente de Esquina		C <sub>e</sub> =	1,000
Coefficiente de Área		C <sub>a</sub> =	1,000
		Σ =	6,000
		FP = (ΣFn - n) + 1	= 1,000
CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Val. u =	$\frac{Vt \cdot F_o}{A}$	$\cdot \frac{F_p \cdot av}{F_p \text{ com}}$	$\cdot \frac{I_e \cdot av}{I_e \text{ comp}}$
			$\cdot \frac{I_{fiscal} \cdot av}{I_{fiscal} \text{ comp}}$
Val. u =	R\$ 7.512,99 /m²		





40 ANOS

# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

402

### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Jacuqui (ao lado do nº 650)	Situação:	Meio de quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Bela Vista	Tipo de Ocupação: Terreno of construção sem valor comercial.	
Valor Imóvel: R\$	1.600.000,00	Sector: 006	Quadra: 055
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	400,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos: Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, gás e sarjeta, coleta de lixo	
Índice Fiscal:	847,00	Profundidade:	26,67 m
Fronteiras:	15,00 m	Padrão:	Idade:
Área Construída:	0,00 m²	Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
Conservação:			
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Baru Imóveis	Informante:	
Telefone:	(11) 3983-1021	Data da Pesquisa:	ABR/21
le =		Valor: R\$	1.517,1244
Valor: R\$	1.600.000,00		
Fo = 0,90			
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F <sub>top</sub> =	1,000
Superfície		F <sub>s</sub> =	1,000
Coefficiente de Frente		C <sub>f</sub> =	1,107
Coefficiente de Profundidade		C <sub>p</sub> =	1,000
Coefficiente de Esquina		C <sub>e</sub> =	1,000
Coefficiente de Área		C <sub>a</sub> =	1,000
		Σ =	6,107
		FP = (ΣFn - n) + 1 =	1,107
CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Valor =	$\frac{V \cdot F_o \cdot F_{p,av} \cdot I_{e,av} \cdot I_{fiscal,av}}{A \cdot F_p \cdot C_{om} \cdot I_{e \cdot comp} \cdot I_{fiscal \cdot comp}}$		
Valor =	R\$ 7.627,38 /m²		





40 ANOS

# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

403 /

### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Pedroso (ao lado do nº 348)	Situação:	Meio de quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Bela Vista	Tipo de Ocupação:	Terreno vago
Valor Imovel: R\$	2.800.000,00	Sector:	009
		Quadra:	044
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	435,00 m <sup>2</sup>	Superfície:	100% seca
Topografia:	Declive até 5%	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, gás e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	1655,00	Profundidade:	29,00 m
Altitude:	15,00 m	Padrão:	
Área Construída:	0,00 m <sup>2</sup>	Idade:	
Conservação:		Foc:	0,000
		Valor Construção: R\$	0,00
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Originário:	Coelho da Fonseca	Informante:	
Telefone:	(11) 3882-4000	Data de Pesquisa:	ABR/21
le =		Valor: R\$	2.800.000,00
le =			1.517,1244
Valor Oferta:	Fo = 0,90		
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F <sub>top</sub> =	0,850
Superfície		F <sub>s</sub> =	1,000
Coefficiente de Frentes		C <sub>f</sub> =	1,107
Coefficiente de Profundidade		C <sub>p</sub> =	1,000
Coefficiente de Esquins		C <sub>e</sub> =	1,000
Coefficiente de Área		C <sub>a</sub> =	1,000
		Σ =	6,057
		FP = (ΣFn - n) + 1	= 1,057
CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
V <sub>u</sub> =	$\frac{V_i \cdot F_p}{A}$	$\cdot \frac{F_{p,av}}{F_p \text{ com}}$	$\cdot \frac{I_{av}}{I \text{ fiscal comp}}$
V <sub>u</sub> =	R\$ 6.578,82 /m <sup>2</sup>		





40-5015

# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBRPE

Pós Graduação em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduação em Gestão e Controle Ambiental

43

## EXERCÍCIO COMPLETIVO Nº 05

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Alameda Santo de Lima, nº 88	Situação:	Muro do quarte
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Município:	Santa Cecilia	Tip. de Ocupação:	Terreno c/ construção em valor comercial
Valor Imovel R\$	3.800.000,00	Selo:	000
IDENTIFICAÇÃO DIMENSIONAL DO IMÓVEL			
Área Total	833,00 m²	Superfície	100% seca
Topografia	Plana	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia condutor, rede de água, gás e esgoto, coleta de lixo
Área Fiscal	1337,00	Profundidade	45,00 m
Perímetro	74,00 m	Parcela:	Índice
Área Construída	0,00 m²	Rec:	Valor Construído R\$ 0,00
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Descrição:	Dimensional Imóvel	Informante:	
Telefone:	(11) 3888-0255	Data da Pesquisa:	AGF01
Tip. Cliente:	R= 0,00	Valor R\$	3.800.000,00
CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		FP =	1,000
Superfície		FP =	1,000
Coefficiente de Frente		FP =	1,000
Coefficiente de Profundidade		FP =	0,900
Coefficiente de Equipos		FP =	1,000
Coefficiente de Área		FP =	1,175
			FP =
			FP = (FP1 * FP2 * FP3 * FP4 * FP5 * FP6) =
			1,088
CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Valor =	$\frac{V \cdot F_p}{A}$	$\frac{E_{pav} \cdot I_{pav}}{I_{fiscal \ pav}}$	$\frac{I_{fiscal \ av}}{I_{fiscal \ comp}}$
Valor =	R\$ 7.054,88/m²		







40 ANOS

# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

42

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Dr. Alfredo Ellis, nº 209	Situação:	Melo de quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Bela Vista	Tipo de Ocupação:	Terreno c/ construção sem valor comercial.
Valor Imóvel: R\$	3.198.000,00	Sector:	009
		Quadra:	069
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	390,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, gás e sarjeta, coleta de lixo
Área Fiscal:	1826,00	Profundidade:	30,00 m
Área Construída:	0,00 m²	Padrão:	
Conservação:		Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
		Idade:	
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Clientante:	Dicon Imobiliária Ltda	Informante:	
Telefone:	(11) 3284-1900	Data da Pesquisa:	ABR/21
Tipo Oferta:	Fo = 0,90	Valor: R\$	3.198.000,00
		le =	1.517,1244
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F <sub>top</sub> =	1,000
Superfície		F <sub>s</sub> =	1,000
Coefficiente de Frente		C <sub>f</sub> =	1,068
Coefficiente de Profundidade		C <sub>p</sub> =	0,948
Coefficiente de Esquina		C <sub>e</sub> =	1,000
Coefficiente de Área		C <sub>a</sub> =	1,000
		Σ =	6,016
		FP = (ΣFn - n) + 1	= 1,016
CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
U <sub>u</sub> =	$\frac{Vt \cdot Fo}{A}$	$\cdot \frac{Fp \cdot av}{Fp \cdot com}$	$\cdot \frac{le \cdot av}{le \cdot comp}$
			$\cdot \frac{I \cdot fiscal \cdot av}{I \cdot fiscal \cdot comp}$
U <sub>u</sub> =	R\$ 8.870,05 /m²		





40 ANOS

# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

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

43

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>		Situação: Meio de quarte	
Endereço: Rua dos Franceses (ao lado do nº 91)		Estado: São Paulo	
Cidade: São Paulo		Tipo de Ocupação: Terreno c/ construção sem valor comercial	
Bairro: Bela Vista		Setor: 006 Quadra: 000	
Valor imóvel: R\$ 2.000.000,00			
<b>DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL</b>			
Área Total	200,00 m²	Superfície	100% seca
Topografia	Plano	Melhoramentos: Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, tele- fone, água, gás e sanejo, coleta de lixo	
Área Fiscal	1518,00	Profundidade	20,00 m
Profundidade	10,00 m	Padrão	Isolar
Área Construída	0,00 m²	For	Valor Construção: R\$ 0,00
<b>IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO</b>			
Cliente	Zimmermann Imóveis	Informante	
Telefone	(11) 3988-0255	Data de Pesquisa	ASR07
Tipo Cliente	Fo = 0,90	Valor	R\$ 2.000.000,00
<b>DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA</b>			
<b>FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)</b>			
Topografia		FP <sub>top</sub> =	1,000
Superfície		FP <sub>sup</sub> =	1,000
Coefficiente de Frente		CF =	1,000
Coefficiente de Profundidade		CP =	1,000
Coefficiente de Esquina		CE =	1,000
Coefficiente de Área		CA =	1,000
		Σ =	6,000
		FP = $\frac{(\sum F_i - 1) + 1}{\Sigma}$	= 1,000
<b>CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO</b>			
Valor =	$\frac{V \cdot F_p}{A}$	$\frac{F_p \cdot V}{F_p \cdot A}$	$\frac{V}{A} \cdot \frac{F_p}{F_p}$
			$\frac{V}{A} \cdot \frac{F_p \cdot I_{fiscal}}{F_p \cdot I_{fiscal}}$
Valor =	R\$ 11.774,70/m²		





40 ANOS

# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

44

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Endereço:	Rua Rocha, nº 482	Situação:	Meio de quadra
Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo
Bairro:	Bela Vista	Tipo de Ocupação:	Terreno vago
Valor Imóvel: R\$	1.300.000,00	Sector:	009
		Quadra:	017
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL			
Área Total:	359,00 m²	Superfície:	100% seca
Topografia:	Plano	Melhoramentos:	Pavimentação, iluminação pública, energia domiciliar, telefone, água, gás e sarjeta, coleta de lixo
Índice Fiscal:	969,00	Profundidade:	35,90 m
Fronteiras:	10,00 m	Padrão:	
Área Construída:	0,00 m²	Idade:	
Conservação:		Foc:	Valor Construção: R\$ 0,00
IDENTIFICAÇÃO DA FONTE E PREÇO			
Ofertante:	Francisco Martins Rodrigues	Informante:	
Telefone:	(11) 5073-1155	Data da Pesquisa:	ABR/21
Valor: R\$	1.300.000,00	le =	1.517,1244
Valor: R\$	1.300.000,00		
DADOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA			
FATOR DE PONDERAÇÃO (FP)			
Topografia		F <sub>top</sub> =	1,000
Superfície		F <sub>s</sub> =	1,000
Coefficiente de Frente		C <sub>f</sub> =	1,000
Coefficiente de Profundidade		C <sub>p</sub> =	1,000
Coefficiente de Esquina		C <sub>e</sub> =	1,000
Coefficiente de Área		C <sub>a</sub> =	1,000
		Σ =	6,000
		FP = (ΣFn - n) + 1	= 1,000
CALCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO			
Val. us =	$\frac{Vt \cdot Fp}{A}$	$\frac{Fp \cdot av}{le \cdot comp}$	$\frac{I \cdot fiscal \cdot av}{I \cdot fiscal \cdot comp}$
Val. us =	R\$ 6.679,55 /m²		





40 ANOS

## JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

45

### TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

ELEM.	ENDEREÇO	Vut
1	Av. Rio Branco (próximo ao nº 964)	R\$ 7.089,17
2	Rua Avanhandava, nº 418	R\$ 7.512,99
3	Rua Jacegual (ao lado do nº 650)	R\$ 7.627,38
4	Rua Pedroso (ao lado do nº 346)	R\$ 6.578,82
5	Alameda Barão de Limeira, nº 998	R\$ 7.054,88
6	Rua Dr. Alfredo Ellis, nº 209	R\$ 8.870,05
7	Rua dos Franceses (ao lado do nº 91)	R\$ 11.774,70
8	Rua Rocha, nº 482	R\$ 6.679,55
SOMATÓRIA		R\$ 63.187,54

### MÉDIA SANEADA

De posse da média aritmética, far-se-á o saneamento aplicando-se um fator de 30% acima e abaixo da média, excluindo-se dos cálculos aqueles valores que extrapolarem este intervalo.

Média Aritmética =	R\$ 7.698,44 /m²
Limite Inferior (-30%) =	R\$ 5.528,91 /m²
Limite Superior (+30%) =	R\$ 10.267,97 /m²

Tendo em vista que o elemento comparando nº 7 extrapolou o intervalo da média saneada, deve-se excluí-lo e realizar novo saneamento, como segue:

Média Aritmética =	R\$ 7.344,69 /m²
Limite Inferior (-30%) =	R\$ 5.141,28 /m²
Limite Superior (+30%) =	R\$ 9.548,10 /m²

Vut = R\$ 7.344,69 /m² - DATA BASE ABR/21



40 ANOS

# JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias  
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

46

**ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU				PONTOS	
		II	PONTOS	I	PONTOS		
1.	Quantificação do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	X	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adição de informação primordial	X
2.	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	X	5	2	3	X
3.	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	X
4.	Intervalo estatístico de acordo com o conjunto de dados	$0,8 \times 1,25$	2	$0,5 \times 2,00$	X	$0,40 \times 2,50$	X
		TOTAL DE PONTOS		II		PONTOS	

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO OBTIDO: GRAU II**

### GRAU DE PRECISÃO

ESTATÍSTICA	VALOR
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	7.344,69
Desvio Padrão da Amostr.	776,02
Elementos empregados	7
Grau de liberdade	6
Amplitude (%)	12,42%
Grau de Precisão	III

### CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

$\bar{x}$ :	média	=	7.344,69
$f(x) = 1$ :	distribuição	=	1,44
n :	número de elementos	=	7
D :	desvio padrão	=	776,02
$x_{\text{min}}$ :	$\bar{x} - t * [D / (\sqrt{n} - 1)]$	=	6.888,49
$x_{\text{max}}$ :	$\bar{x} + t * [D / (\sqrt{n} - 1)]$	=	7.800,89

### CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

A :	amplitude	
A =	$[(\bar{x} - x_{\text{min}}) + (x_{\text{max}} - \bar{x}) * 100] / \bar{x}$	= 12,42%
A =	12,42% < 30% > GRAU III	



## Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Informe os dados originais para o cálculo:

Valor

R\$ 225.000,00

Data inicial

Abril



2021



Atualizar para

Maio



2022



**CALCULAR**

Valor atualizado: R\$ 254.008,86



O valor R\$ 225.000,00 de 4/2021 atualizado até 5/2022 é R\$ 254.008,87.

\* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

### Instruções

Selecione o Mês/Ano da época, em seguida digite o valor da moeda da época e por último selecione o Mês/Ano para o qual o valor digitado deverá ser corrigido.

Este serviço é meramente supletivo, não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais.

O sistema utiliza apenas 02 (duas) casas decimais após a vírgula, podendo apresentar eventuais diferenças em relação a cálculos que utilizem mais casas decimais.

### Exemplo:

Atualização até Outubro de 2004, do valor de Cz\$ 1.000,00, fixado em Janeiro/88 Cz\$ 1.000,00 : 596,94 (Jan/88) x 32,477896 (Out/2004) = 54,407303.

O sistema, por utilizar apenas 02 (duas) casas, arredondará o valor para R\$ 54,41.

Assim, quando a terceira casa decimal for superior a 5 (cinco), haverá arredondamento para cima.

**Observação I**

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

**Observação II**

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

**Observação III**

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

**Observações da AASP**

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)

**Calculadora TJSP**



**Cálculos judiciais**



## Cálculos trabalhistas

