



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

284
2006
2

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.**

SANTOS 055929 (03/01/2006-19:35:36-15/05/06)

JOSÉ GERALDO NEVES JUNIOR, perito

nomeado e compromissado por V.Exa., para servir nos autos da Ação EXECUÇÃO
DE TITULOS, processo nº 505/98, entre as partes

VERA REGINA NOBREGA DE SABOIA CAMPOS E OUTROS

X

MANOEL RAIMUNDO DO NASCIMENTO E OUTRO

em curso pelo Cartório do 3º Ofício desta Comarca, tendo procedido a todas as
diligências e estudos necessários vem, mui respeitosamente apresentar o respectivo

L A U D O

AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 - CJ. 32 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 13.045-002 - SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 - CJ. 1008 - CENTRO - TEL/FAX: (11) 8101-5815 - CEP 01.001-001 - SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

18/9
983
2

PLANO DE TRABALHO

1 - INTRODUÇÃO	- fls. 03
2 - VISTORIA	- fls. 04
2.1 - Características da Micro Região	- fls. 04
2.2 - Características do Imóvel Vistoriando	- fls. 05
2.3 - Vistas Fotográficas	- fls. 10
3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA	
PARA O IMÓVEL AVALIANDO	- fls. 17
3.1 - Valor do Terreno	- fls. 17
3.2 - Valor da Construção	- fls. 28
4 - AVALIAÇÃO	- fls. 30
4.1 - Valor do Terreno	- fls. 30
4.2 - Valor da Construção	- fls. 32
4.3 - Valor do Capital Imóvel	- fls. 35
5 - ENCERRAMENTO	- fls. 37



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

3

I - INTRODUÇÃO

O presente trabalho, possui como objetivo precípuo, determinar o real valor de venda correspondente ao bem imóvel discriminado como casa residencial, situado à Travessa Padre Anchieta n.º de ligação elétrica 1.688, no bairro denominado por Nova Cintra, no Distrito e Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de Santos, Estado de São Paulo.

O mencionado imóvel, o qual encontra-se localizado na quadra delimitada pelas demais vias públicas municipais denominadas por Rua Maria dos Reis, Rua Guedes Pereira e Rua Padre Anchieta; encerrando uma área correspondente de terreno da ordem de 460,00 metros quadrados e, compatível área construída total de 405,00 metros quadrados, subdividida em 252,00 metros quadrados para a construção principal e 153,00 metros quadrados para a construção secundária, conforme verificado "in loco", devidamente constatado mediante levantamento efetuado junto aos arquivos dos competentes Órgãos Públicos Municipais.

AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 - CJ. 32 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.045-002 - SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 - CJ. 1008 - CENTRO - TEL/FAX: (11) 8101-5815 - CEP 01.001-001 - SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE N.º 417
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

4

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, levemente 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, comércio e instituições financeiras.

No que tange ao uso e ocupação do solo, o bem avaliando se encontra enquadrado na ZMIII, na qual é permitida uma taxa de ocupação máxima do lote de 60% ate 10 pavimentos e 40% acima de 10 pavimentos, em coeficiente de aproveitamento máximo da ordem de 2 vezes a área do lote.

AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 - CJ. 32 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.045-002 - SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 - CJ. 1008 - CENTRO - TEL/FAX: (11) 8101-5815 - CEP 01.001-001 - SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

5

2.2 - Características do Imóvel 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.

Assim, conforme constatação devidamente efetuada trata-se o imóvel, de um bem de caráter residencial, dispondo das particulares dependências : CONSTRUÇÃO PRINCIPAL – alpendre, sala estar, 3 quartos, circulação, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro de empregada, área externa coberta, banheiro externo, depósito; CONSTRUÇÃO SECUNDÁRIA INFERIOR – área de serviço, cozinha, banheiro, circulação, quarto, sala, SUPERIOR – 3 quartos, circulação, banheiro; as quais, constituem o imóvel a ser avaliado.

AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 – CJ. 32 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.045-002 – SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 – CJ. 1008 – CENTRO – TEL/FAX: (11) 8101-5815 – CEP 01.001-001 – SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

189
98
9

Quanto as características construtivas dos

acabamentos empregados nas mencionadas dependências, fez-se possível verificar o que segue :

CONSTRUÇÃO PRINCIPAL

Abrigo de Autos – piso recoberto em cerâmica; paredes revestidas em massa com pintura à base de tinta látex; esquadrias em elemento vazado; forro em telha fibrocimento.

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

Sala Estar – piso recoberto em cerâmica 40 x 40 cm; paredes revestidas em massa fina com pintura à base de tinta látex; esquadrias em ferro; forro em laje.

Quartos – piso recoberto em cerâmica 40 x 40 cm; paredes revestidas em massa fina com pintura à base de tinta látex; esquadrias em alumínio e madeira; forro em laje.

Circulação - piso recoberto em cerâmica 40 x 40 cm; paredes revestidas em massa fina com pintura à base de tinta látex; sem esquadrias; forro em laje.

Sala de Jantar - piso recoberto em cerâmica 40 x 40 cm; paredes revestidas em massa fina com pintura à base de tinta látex; esquadrias em alumínio; forro em laje.

AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 - CJ. 32 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.045-002 - SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 - CJ. 1008 - CENTRO - TEL/FAX: (11) 8101-5815 - CEP 01.001-001 - SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE N.º 417
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

190
182
7

Cozinha – piso recoberto em cerâmica 40 x 40 cm; paredes revestidas em azulejo 20 x 30 cm com junta prumo ate a altura do teto; esquadrias em alumínio; forro em laje.

Área de Serviço - piso recoberto em cerâmica 40 x 40 cm; paredes revestidas em azulejo 20 x 30 cm com junta prumo ate a altura do teto; esquadrias em alumínio; forro em laje.

W.C. de Empregada – piso recoberto em cerâmica 30 x 30 cm; paredes revestidas em cerâmica 30 x 30 cm com junta prumo ate a altura do teto; esquadrias em alumínio; forro em laje.

Área Externa Coberta – piso recoberto em caco cerâmico; paredes revestidas em massa fina cm pintura à base de tinta látex; abertura; forro em laje.

W.C. externo – piso recoberto em caco cerâmico; paredes revestidas em azulejo 15 x 15 cm com junta prumo ate 1,50 m de altura massa fina com pintura à base de tinta látex; esquadrias em alumínio; forro em laje.

CONSTRUÇÃO SECUNDÁRIA

INFERIOR

Deposito – piso recoberto em cerâmica 40 x 40 cm; paredes revestidas em massa fina com pintura à base de tinta látex; esquadrias em alumínio; forro em laje.

AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 – CJ. 32 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.045-002 – SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 – CJ. 1008 – CENTRO – TEL/FAX: (11) 8101-5815 – CEP 01.001-001 – SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

8

Área de serviço – piso recoberto em cerâmica 30 x 30 cm; paredes revestidas em cerâmica até 1,50 m e bloco; abertura; forro em laje.

Cozinha – piso recoberto em cerâmica 30 x 30 cm; paredes revestidas em azulejo e massa fina com pintura à base de tinta látex; esquadrias em alumínio; forro em laje.

Banheiro Social – piso recoberto em cerâmica 30 x 30 cm; paredes revestidas em azulejo 20 x 30 cm com junta prumo até a altura do teto; esquadrias em ferro; forro em laje.

Circulação – piso recoberto em cerâmica 30 x 30 cm; paredes revestidas em massa fina com pintura à base de tinta látex; sem esquadrias; forro em laje.

Quarto – 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 laje.

Sala – 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 laje.

UPERIOR

Quartos – 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 laje.

Circulação – piso recoberto em cerâmica 30 x 30 cm; paredes revestidas em massa fina com pintura à base de tinta látex; sem esquadrias; forro em laje.

AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 – CJ. 32 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.045-002 – SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 – CJ. 1008 – CENTRO – TEL/FAX: (11) 8101-5815 – CEP 01.001-001 – SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE N.º 417
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

192
7

Banheiro – piso recoberto em cerâmica 30 x 30 cm; paredes revestidas em cerâmica 30 x 30 cm com junta prumo ate a altura do teto; esquadrias em alumínio; forro em laje.

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

Cobertura – telhas em fibrocimento.

Fachada – revestida em cerâmica e massa fina com pintura à base de tinta látex.

Recuos – piso recoberto em caco cerâmico.

O terreno onde foi erigida a construção acima descrita está situado em bairro estritamente residencial, possuindo uma topografia plana, uma superfície seca, um formato regular, em nível com a via pública.



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE N.º 417
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

197
/95

10
O lote propriamente dito, sobre o qual encontra-se
edificado o imóvel avaliando, apresenta, conforme levantamentos efetuados no local,
dimensões lineares descritas como :

10,00 m de frente; 46,00 m do lado direito, de quem da rua olha para o
imóvel; 46,00 m do lado esquerdo; 10,00 m nos fundos; encerrando
uma área total de terreno da ordem de 460,00 m².

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
principais características.

AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 - CJ. 32 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.045-002 - SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 - CJ. 1008 - CENTRO - TEL/FAX: (11) 8101-5815 - CEP 01.001-001 - SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE N.º 417
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

1994/9

FOTO N. 01 - Vista frontal do imóvel avaliando, onde pode-se notar as suas características construtivas externas. 11



AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 - CJ. 32 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.045-002 - SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 - CJ. 1008 - CENTRO - TEL/FAX: (11) 8101-5815 - CEP 01.001-001 - SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

95/9

FOTO N. 02 - Vista da Travessa Padre Anchieta onde se encontra o imóvel
avaliando, no sentido da Rua Maria dos Reis, onde pode-se notar os melhoramentos
públicos que a servem.

12



AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 - CJ. 32 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.045-002 - SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 - CJ. 1008 - CENTRO - TEL/FAX: (11) 8101-5815 - CEP 01.001-001 - SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

196/9.

13

FOTO N. 03 – Outra vista da Travessa Padre Anchieta onde se encontra o imóvel avaliando, no sentido da Rua Padre Anchieta, onde pode-se notar os melhoramentos públicos que a servem.



AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 – CJ. 32 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 11.045-002 – SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 – CJ. 1008 – CENTRO – TEL/FAX: (11) 8101-5815 – CEP 01.001-001 – SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

197
9

14

OTO N. 04 - Vista do interior do W.C. de empregada pertencente à construção principal do imóvel avaliando, onde pode-se notar as suas características construtivas.



AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 - CJ. 32 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.045-002 - SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 - CJ. 1008 - CENTRO - TEL/FAX: (11) 8101-5815 - CEP 01.001-001 - SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

198/9.

FOTO N. 05 - Vista do interior da cozinha pertencente à construção principal do móvel avaliando, onde pode-se notar as suas características construtivas.



AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 - CJ. 32 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.045-002 - SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 - CJ. 1008 - CENTRO - TEL/FAX: (11) 8101-5815 - CEP 01.001-001 - SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

199
9

FOTO N. 06 - Vista do interior do banheiro pertencente à construção secundária do imóvel avaliando, onde pode-se notar as suas características construtivas. 16



AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 - CJ. 32 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.045-002 - SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 - CJ. 1008 - CENTRO - TEL/FAX: (11) 8101-5815 - CEP 01.001-001 - SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

200
7.

3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA PARA O IMÓVEL AVALIANDO

17

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

AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 - CJ. 32 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.045-002 - SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 - CJ. 1008 - CENTRO - TEL/FAX: (11) 8101-5815 - CEP 01.001-001 - SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

201
9

18

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 m² 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.º 417

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

202
9

19

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 Santos.

a.1) Equivalência Financeira

AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 - CJ. 32 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.045-002 - SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 - CJ. 1008 - CENTRO - TEL/FAX: (11) 8101-5815 - CEP 01.001-001 - SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial
 Membro Titular do IBAPE N.º 417
 Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

20^o
 9.

Foi calculada com base na previsão inflacionaria 20
 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 N.º 417*****Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias**

21

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:

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

AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 - CJ. 32 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.045-002 - SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 - CJ. 1008 - CENTRO - TEL/FAX: (11) 8101-5815 - CEP 01.001-001 - SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

205
7

22

Onde :

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:

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

Onde :

AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 - CJ. 32 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.045-002 - SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 - CJ. 1008 - CENTRO - TEL/FAX: (11) 8101-5815 - CEP 01.001-001 - SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

23

C_p = coeficiente de profundidade;

P_e = profundidade equivalente;

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

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

Condições :

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

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

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

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.



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

20⁺
0.

24

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 :

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

$$20 a_1 \cdot q_1$$

Onde :

Ce = coeficiente de esquina;

z = características da zona;

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

a₂ ... a_n = diversas testadas;

q₁ ... q_n = valores básicos pôr m² correspondente as testadas a₁ ... a_n.

a.2.4) Influência Especial

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro - Perito Judicial*****Membro Titular do IBAPE N.º 417***
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias208
J

25

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.

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

XAVIER



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE N.º 417
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

109
9

necessária, utilizando os índices fiscais publicados pela respectiva Prefeitura Municipal.

26

a.5) 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.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 :

AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 - CJ. 32 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.045-002 - SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 - CJ. 1008 - CENTRO - TEL/FAX: (11) 8101-5815 - CEP 01.001-001 - SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial
 Membro Titular do IBAPE N.º 417
 Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

27

$$Vut = \frac{Pv \cdot f \cdot I \cdot i}{A \cdot Cf \cdot Cp \cdot Ce \cdot Ces \cdot Ix \cdot ix}$$

Onde :

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

Pv = preço a vista do elemento comparando;

f = fator de redução da oferta;

A = área do elemento;

I = índice econômico referente ao mês de DEZEMBRO/05;

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.

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro - Perito Judicial*****Membro Titular do IBAPE N.º 417*****Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias**211
9

28

3.2 - Valor da 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 procedido pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86, dos MM. Juizes das Varas da Fazenda da Capital – Edificações – Valores de Venda – 1.987, revisado através da Portaria nº 01/99 do Meritíssimo Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda – CAJUFA, revisado para o ano de 2.002; como também pelo estudo de VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP (versão 2002). 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:

AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 – CJ. 32 – BOQUEIRÃO – TEL/FAX: (13) 3223-5905 – CEP 13.045-002 – SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 – CJ. 1008 – CENTRO – TEL/FAX: (11) 8101-5815 – CEP 01.001-001 – SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

29

$$V_c = V_{uc} \cdot A_c \cdot F_{oc}$$

Onde :

V_c = valor da construção;

V_{uc} = valor do m² unitário da construção, de acordo com as

classificações existentes no Provimento nº 02/86, para o mês do

Lauda;

A_c = área da construção;

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

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heidecke.



JOSÉ GERALDO NEVES Jr. 213/9
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE N.º 417
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

30

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 DEZEMBRO/05.

$I = 265,5459$

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

Prefeitura Municipal;

$i = 14,81$

Zona = 06 - testada de referência : $Fr = 10,00$ m

- profundidade : $mi = 15,00$ m (mínima)

$ma = 30,00$ m (máxima)

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro - Perito Judicial*****Membro Titular do IBAPE N.º 417*****Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias**214
9.

31

Isto posto, e baseando-se que o valor do metro quadrado unitário final devidamente determinado no anexo I do presente trabalho (R\$ 116,39/m²), 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 :

$V_{ut} = R\$ 116,39/m^2$

$A_t = 460,00 m^2$

$F_e = 10,00 m$

$P_e = 46,00 m$

$C_f = 1,0000$

$C_p = 0,8076$

$C_e = 1,0000$

$C_{es} = 1,0000$

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro - Perito Judicial*****Membro Titular do IBAPE N.º 417*****Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias**

32

Portanto :

$$V_t = R\$ 116,39/m^2 \times 460,00 m^2 \times 1,0000 \times 0,8076 \times 1,0000 \times 1,0000$$

$$V_t = R\$ 43.238,42 \text{ (DEZEMBRO/05)}$$

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 no estudo procedido pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86, dos MM. Juizes das Varas da Fazenda da Capital – Edificações – Valores de Venda – 1.987, revisado através da Portaria nº 01/99 do Meritíssimo Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda – CAJUFA, revisado para o ano de 2.002; como também pelo estudo de VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP (versão 2002)



JOSÉ GERALDO NEVES Jr. ²¹⁶/₉

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Assim, pode-se enquadrar o imóvel como
RESIDENCIA PADRÃO PROLETÁRIO para construção principal e RESIDENCIA
PADRÃO PROLETÁRIO para construção secundaria, 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
seqüência matemática :

$$V_{ucp} = H82QN \times 0,48$$

$$V_{ucp} = H82QN \times 0,48$$

Onde :

$$H82QN = R\$ 926,55/m^2 - (SINDUSCON DEZEMBRO/05).$$

Portanto:

$$V_{ucp} = R\$ 444,74$$

$$V_{ucs} = R\$ 444,74$$



JOSÉ GERALDO NEVES Jr. 217/9.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

34

Possuindo a avaliada edificação uma área construída equivalente total de 252,00 m² para a área principal e 153,00 m² para a construção secundária e uma idade aparente de 50 anos para a construção principal e uma idade aparente de 50 anos para a construção secundária, resta 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 principal e construção secundária avaliada possuem as seguintes características físicas, pode-se então obter a depreciação das edificações através da seguinte sequência matemática:

Idade do Imóvel (Ie) = 50 anos;

Valor Residual (R) = 20 %;

Vida Referencial (Ir) = 70 anos;

Estado de Conservação = F (reparos simples a importantes);

K = 0,2620

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

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.** 218/2**Engenheiro - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE N.º 417

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

35

$$Foc = 0,20 + 0,2620 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,4096$$

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

$$Vc = (R\$ 444,74/m^2 \times 252,00m^2 \times 0,4096) + (R\$ 444,74/m^2 \times 153,00m^2 \times 0,4096)$$

$$Vc = R\$ 73.777,69 \text{ (DEZEMBRO/05)}$$

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:

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro - Perito Judicial*****Membro Titular do IBAPE N.º 417*****Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias**

36

CAPITAL TERRENO R\$ 43.238,42

CAPITAL CONSTRUÇÃO R\$ 73.777,69

CAPITAL - IMÓVEL R\$ 117.016,11

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

Vci = R\$ 117.000,00 (DEZEMBRO/05)

AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 - CJ. 32 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.045-002 - SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 - CJ. 1008 - CENTRO - TEL/FAX: (11) 8101-5815 - CEP 01.001-001 - SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro - Perito Judicial*****Membro Titular do IBAPE N.º 417*****Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias**

37

5 - ENCERRAMENTO

Certo de ter cumprido a missão que me foi confiada por V.Exa., encerro o presente Laudo, que vai digitado em 37 (trinta e sete) folhas, todas no anverso, devidamente rubricadas e a última assinada.

Acompanha ainda, 2 (dois) anexos.

Santos, 02 de Fevereiro de 2.006.

ENG. JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR*** PERITO JUDICIAL***** CREA n.º 80.929/D***** CRECI n.º 40.304***** Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias***** Membro Titular do IBAPE n.º 417***** Coordenador Geral da Seção Regional de Santos e Região do IBAPE /SP***** 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, São Vicente, Praia Grande, Cubatão, Itanhaém, S. André e São Paulo.**

arquivo word: 3065sts

AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 - CJ. 32 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.045-002 - SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 - CJ. 1008 - CENTRO - TEL/FAX: (11) 8101-5815 - CEP 01.001-001 - SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

221
J.

ANEXO I

Calculo do Valor do Metro Quadrado Unitário Final



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

222
19

Elemento Comparativo 1

Tipo.....Terreno
Endereço.....Av. Brasil ao lado 861
Bairro.....Vila Progresso
Setor/Quadra/Zona..026//06
Índice Fiscal.....14,81

Frente 2.....0,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Índice Fiscal 2....0,00
Índice Fiscal 3....0,00
Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....10,00
Área Terreno.....310,00

Tipo Construção....terreno
Área Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00

Valor.....35.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....25/07/2004
Fonte.....
Informante.....Sr. Rafael (proprietário)
Fone.....32586919

A - Valor do terreno	:	31.500,00
a1 - Valor do imóvel	:	35.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1*a2		
B - Área do terreno	:	310,00
C - Fator Atualização	:	1,0775
D - Fator Testada	:	1,0000
E - Fator Profundidade	:	1,0165
F - Fator Transposição	:	1,0000

VU = (A/B) * C * D * E * F
VU = R\$ 111,30 /m²



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

229
9.

Elemento Comparativo 2

Tipo.....Terreno
Endereço.....Av. Brasil prox. 833
Bairro.....Vila Progresso
Setor/Quadra/Zona..026//06
Índice Fiscal.....14,81

Frente 2.....0,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Índice Fiscal 2....0,00
Índice Fiscal 3....0,00
Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....14,00
Área Terreno.....420,00

Tipo Construção....terreno
Área Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00

Valor.....45.000,00
Natureza.....Transação

Data.....20/07/2004
Fonte.....
Informante.....Sr. Rafael (proprietário)
Fone.....32586919

A - Valor do terreno	:	45.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	45.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	1,00
A = a1*a2		
B - Área do terreno	:	420,00
C - Fator Atualização	:	1,0775
D - Fator Testada	:	0,9193
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	1,0000

$VU = (A/B) * C * D * E * F$
VU = R\$ 106,13 /m²



JOSÉ GERALDO NEVES Jr. ²²⁴/₉

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Elemento Comparativo 3

Tipo.....Terreno
Endereço.....Av. Brasil prox. 861
Bairro.....Vila Progresso
Setor/Quadra/Zona..026//06
Índice Fiscal.....14,81

Frente 2.....0,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Índice Fiscal 2....0,00
Índice Fiscal 3....0,00
Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....10,00
Área Terreno.....300,00

Tipo Construção....terreno
Área Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00

Valor.....35.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....25/07/2004
Fonte.....
Informante.....Sr. Rafael (proprietário)
Fone.....32586919

A - Valor do terreno	:	31.500,00
a1 - Valor do imóvel	:	35.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1*a2		
B - Área do terreno	:	300,00
C - Fator Atualização	:	1,0775
D - Fator Testada	:	1,0000
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	1,0000

$VU = (A/B) * C * D * E * F$
VU = R\$ 113,14 /m2

XAVIER



JOSÉ GERALDO NEVES Jr. *225/9*
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE N.º 417
Pós Graduação em Eng. de Avaliações e Perícias

Elemento Comparativo 4

Tipo.....Terreno
Endereço.....Pca Guadalajara
Bairro.....Nova Cintra
Setor/Quadra/Zona..026//06
Índice Fiscal.....48,48

Frente 2.....0,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Índice Fiscal 2....0,00
Índice Fiscal 3....0,00
Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....5,00
Área Terreno.....100,00

Tipo Construção....terreno
Área Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00

Valor.....40.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....20/07/2004
Fonte.....Maneco Imóveis
Informante.....Sr. Andrea
Fone.....32031830

A - Valor do terreno	:	36.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	40.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1*a2	:	100,00
B - Área do terreno	:	1,0775
C - Fator Atualização	:	1,1892
D - Fator Testada	:	1,0000
E - Fator Profundidade	:	0,3055
F - Fator Transposição	:	

$VU = (A/B) * C * D * E * F$
 $VU = R\$ 140,92 /m^2$



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

226
9

Elemento Comparativo 5

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua 1 ao lado do 982
Bairro.....Vila Progresso
Setor/Quadra/Zona..026//06
Índice Fiscal.....14,81

Frente 2.....0,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Índice Fiscal 2....0,00
Índice Fiscal 3....0,00
Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....10,00
Área Terreno.....300,00

Tipo Construção....terreno
Área Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00

Valor.....30.000,00
Natureza.....Transação

Data.....20/02/2004
Fonte.....
Informante.....Sr. Jonas (proprietário)
Fone.....

A - Valor do terreno	:	30.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	30.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	1,00
A = a1*a2		
B - Área do terreno	:	300,00
C - Fator Atualização	:	1,1046
D - Fator Testada	:	1,0000
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	1,0000

$VU = (A/B) * C * D * E * F$
 $VU = R\$ 110,46 /m^2$



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

22+

TABELA DE CALCULO DA MÉDIA SANEADA

Num	Endereço	Valor
1	Av. Brasil ao lado 861	111,30
2	Av. Brasil prox. 833	106,13
3	Av. Brasil prox. 861	113,14
4	Pca Guadalajara	140,92
5	Rua 1 ao lado do 982	110,46

Média Aritmética = R\$ 116,39 /m2

Limite Inferior (-30%) = R\$ 81,47 /m2

Limite Superior (+30%) = R\$ 151,31 /m2

Descartando-se os elementos discrepantes (*) e reprocessando a média, vem:

Média Aritmética Saneada = R\$ 116,39 /m2

TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Atualização

Atualização dos valores unitários feita com base em indexador econômico.
Índice escolhido: FIPE

Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.
Desconto : 0,90

Frente

Conforme o disposto no item 9.1.2.2.2 na NBR-5676.
Frente de referência (Fr) : 10,00
Expoente f : 0,25

Profundidade

Conforme o disposto no item 9.1.2.2.1 da NBR-5676.
Profundidade mínima (Pmi) : 15,00
Profundidade máxima (Pma) : 30,00
Expoente p : 0,50

Transposição

Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos Índices da última Planta Genérica de Valores publicada pela Municipalidade.
Índice Fiscal (I.F.) = 14,81 (para o ano de 2005)

XAVIER



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417
Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

228
9.

ANEXO II

Planta de Situação do Imóvel Avaliando

AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 - CJ. 32 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.045-002 - SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 - CJ. 1008 - CENTRO - TEL/FAX: (11) 8101-5815 - CEP 01.001-001 - SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br

XAVIER



JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE N.º 417

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

229
9



AV. CONSELHEIRO NÉBIAS, 628 - CJ. 32 - BOQUEIRÃO - TEL/FAX: (13) 3223-5905 - CEP 11.045-002 - SANTOS/SP
PRAÇA DA SÉ, 21 - CJ. 1008 - CENTRO - TEL/FAX: (11) 8101-5815 - CEP 01.001-001 - SÃO PAULO/SP
E-mail: experts@terra.com.br