

*José Fiker*

5ª edição

manual de  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS**  
**EM IMÓVEIS URBANOS**

De acordo com a nova norma NBR 14653 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape/SP – 2011

oficina de textos

Copyright © 2019 Oficina de Textos

Grafia atualizada conforme o Acordo Ortográfico da Língua Portuguesa de 1990, em vigor no Brasil desde 2009.

CONSELHO EDITORIAL Arthur Pinto Chaves; Cylon Gonçalves da Silva;  
Doris C. C. K. Kowaltowski; José Galizia Tundisi;  
Luis Enrique Sánchez; Paulo Helene;  
Rozely Ferreira dos Santos; Teresa Gallotti Florenzano

CAPA E PROJETO GRÁFICO Malu Vallim  
DIAGRAMAÇÃO Douglas da Rocha Yoshida  
PREPARAÇÃO DE FIGURAS Beatriz Zupo  
PREPARAÇÃO DE TEXTO Hélio Hideki Iraha  
REVISÃO DE TEXTO Natália Pinheiro  
IMPRESSÃO E ACABAMENTO

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)**  
**(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)**

---

Fiker, José  
Manual de avaliações e perícias em imóveis  
urbanos / José Fiker. -- 5. ed. -- São Paulo :Oficina de Textos, 2019.  
"De acordo com a nova norma NBR 14653-2 -  
Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para  
Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape/SP - 2011".

Bibliografia.  
ISBN 978-85-7975-314-5

1. Imóveis - Avaliação - Brasil 2. Prova  
pericial - Brasil I. Título.

18-22579

CDD-333.3370981

---

**Índices para catálogo sistemático:**

1. Brasil : Avaliações e perícias : Imóveis  
urbanos : Economia 333.3370981

Cibele Maria Dias - Bibliotecária - CRB-8/9427

Todos os direitos reservados à OFICINA DE TEXTOS  
Rua Cubatão, 798  
CEP 04013-003 São Paulo-SP – Brasil  
tel. (11) 3085 7933  
site: [www.ofitexto.com.br](http://www.ofitexto.com.br)  
e-mail: [atend@ofitexto.com.br](mailto:atend@ofitexto.com.br)

# APRESENTAÇÃO

Anos atrás, respondendo aos estímulos de amigos da área do Direito, vi abrir-se à minha frente um mundo de novas perspectivas. Apesar da qualidade técnica bastante sofrível dos primeiros trabalhos, fui tomado por um forte sentimento de identificação. Aos poucos fui abandonando minhas outras atividades para me dedicar integralmente a um campo de atuação profissional que apaixona e absorve.

A necessidade premente de aprimorar meus conhecimentos incipientes levou-me às portas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Ibape/SP). José Fiker estava entre os diversos instrutores – hoje amigos e companheiros de muitas batalhas – daquele Curso Básico de Avaliação de Imóveis Urbanos.

Contaminado pelos fluidos que permeiam o ambiente da Casa dos peritos e avaliadores de São Paulo, que têm entre suas destacadas fontes de emanção a figura do autor desta importante obra bibliográfica, vi minha militância atingir níveis inimagináveis.

Acompanho desde então, muito de perto, a vida de nosso segmento profissional e constato que a presença de Fiker é uma constante em diversas das atividades que permanentemente nos batemos a desenvolver, mas é no ensino que sinto seu maior entusiasmo. Transmitir conhecimento é arte que poucos dominam. Mais, é profissão de fé, um gesto de grandeza.

O texto que ora nos é entregue constitui um verdadeiro manual cuja leitura certamente será de grande proveito a todos. Principiantes e veteranos, alunos e professores. O autor nos brinda com um amplo registro da matéria cujo conteúdo apresenta-se atualizado pelo resultado dos mais recentes documentos técnicos produzidos pela comunidade, há muito envolvida num profundo e rico processo de discussões conceituais.

Ao oferecer tal material ao meio técnico José Fiker cumpre, mais uma vez, com a função de educador e, na condição de membro de grande

relevo, honra o Ibape/SP, que tem entre seus objetivos fundamentais a difusão de cultura técnica e o aperfeiçoamento daqueles que se dedicam às avaliações.

*Eng. Octavio Galvão Neto*  
*Presidente do Ibape/SP*

# PREFÁCIO

Este livro tem como objetivo ensinar as técnicas de avaliação de imóveis e os procedimentos periciais no estado da arte, com uma visão prática do assunto.

Assim, retomamos todos os princípios da avaliação clássica, agora sob a ótica das novas normas de avaliação de bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) – NBR 14653-1/2001, introduzindo os novos conceitos de especificação dos trabalhos avaliatórios, que abandonam os já superados níveis de rigor e estabelecem novas diretrizes para a apresentação de laudos, e apresentando a avaliação por tratamento de fatores de acordo com a norma para avaliação de imóveis urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Ibape/SP). Os fatores utilizados são específicos para São Paulo, mas os conceitos são válidos para qualquer região. É preciso adequar os fatores e as zonas de norma às regiões onde são realizadas as avaliações, lembrando-se sempre de proceder à validação dos fatores utilizados. As próprias zonas de norma devem ser adaptadas à realidade local.

A par disso tudo, introduzimos capítulos sobre o método evolutivo e o método comparativo na avaliação de unidades padronizadas.

Sobre avaliação de aluguéis, sugerimos e exemplificamos o uso do método comparativo direto conforme recomendação expressa no Seminário Paulista do Ibape/SP de Avaliações e Perícias de 1992.

Introduzimos três novos capítulos sobre avaliação de glebas urbanizáveis, avaliações econômicas e inferência estatística, dando um cunho prático ao primeiro, com o uso da fórmula simplificada de avaliação de glebas partindo do valor do lote, e, no caso de avaliações econômicas e inferência estatística, conceituamos essas duas técnicas avaliatórias, dando as principais diretrizes para sua aplicação. No caso da inferência,

limitamo-nos a conceituar essa técnica, para que, no emprego dos *softwares* disponíveis, o usuário entenda bem em que consiste o seu instrumento de trabalho.

Ingressamos na parte dos procedimentos judiciais, com um capítulo que é um verdadeiro curso sobre como se desenvolve um processo judicial, a linguagem jurídica e a atuação do perito e dos assistentes técnicos, bem como a legislação atinente a essas atividades.

Para completar, são apresentados laudos verídicos sobre caso real de perícia, os quais são analisados e comentados quanto a sua estrutura e conteúdo.

Encerramos a obra com dois artigos de nossa lavra, um sobre a necessidade do ensino de engenharia legal nas faculdades de Engenharia e de Direito e outro sobre a evolução das normas de engenharia de avaliação e perícias desde os seus primórdios.

Esperamos, com isso, contribuir para o engrandecimento desse nosso ramo de atividade, desejando a todos os mais fervorosos votos de sucesso.

*Eng. José Fiker*

# SUMÁRIO

Apresentação.....	7
Prefácio.....	9
1 Métodos de avaliação.....	15
2 Pesquisa de valores.....	17
2.1 Redução do preço à vista .....	19
2.2 Correção da elasticidade da informação pelo fator de fonte .....	20
2.3 Cálculo da profundidade equivalente e do fator de profundidade .....	20
2.4 Cálculo do fator de frente .....	21
2.5 Cálculo do fator de transposição.....	21
2.6 Cálculo do fator de atualização .....	21
2.7 Cálculo do fator de zona .....	22
3 Avaliação de terrenos urbanos .....	23
3.1 Zonas de norma do Ibape/SP (2018) .....	23
3.2 Influência de profundidade.....	25
3.3 Influência de testada .....	29
3.4 Variação do valor com a topografia .....	35
3.5 Variação do valor com a consistência do solo.....	35
3.6 Especificação da avaliação .....	44
3.7 Observações finais.....	46
4 Avaliação de benfeitorias.....	49
4.1 Definições.....	49
4.2 Conhecimentos básicos .....	49
4.3 Tipos de construções urbanas.....	49

4.4	Coleta de dados .....	51
4.5	Vistoria .....	51
4.6	Métodos de avaliação .....	52
5	Depreciação de construções .....	83
5.1	Conceito.....	83
5.2	Cálculo pelo método de Ross-Heidecke .....	84
5.3	Recomendações.....	88
5.4	Recomendações finais.....	90
6	Método comparativo direto .....	91
6.1	Pesquisa de valores – coleta de dados .....	94
6.2	Resumo e análise dos elementos coletados .....	96
7	Terrenos com benfeitorias .....	107
7.1	Método do custo: o terceiro componente .....	107
8	Avaliação de aluguéis .....	111
9	Avaliação de glebas urbanizáveis .....	115
9.1	Método comparativo .....	115
9.2	Método involutivo.....	118
10	Avaliações econômicas.....	121
11	Inferência estatística.....	123
11.1	Abordagem para principiantes .....	123
12	Procedimentos judiciais .....	129
12.1	Processo <i>versus</i> autos .....	129
12.2	Código Civil <i>versus</i> Código de Processo Civil.....	129
12.3	Do Código de Processo Civil.....	130
12.4	Do procedimento comum.....	131
12.5	Da prova pericial.....	133
12.6	Dos recursos .....	140
12.7	Jargão jurídico .....	141