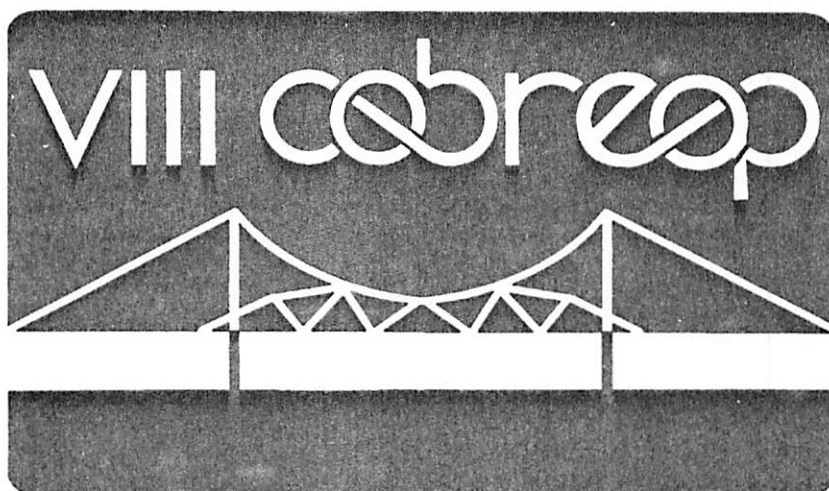


ANAIS

DO VIII CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



ICAPE

INSTITUTO CATARINENSE DE
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
E PERÍCIAS

ABRAP

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
ENTIDADES DE ENGENHARIA
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

IBAPE

INSTITUTO BRASILEIRO DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE
ENGENHARIA

UFSC

UNIVERSIDADE FEDERAL DE
SANTA CATARINA

UNESC

UNIVERSIDADE DO EXTREMO
SUL DE SANTA CATARINA

CREA/SC

CONSELHO REGIONAL DE
ENGENHARIA ARQUITETURA
E AGRONOMIA DE
SANTA CATARINA

CONFEA

CONSELHO FEDERAL DE
ENGENHARIA, ARQUITETURA
E AGRONOMIA



A coordenação do VIII COBREAP sente-se orgulhosa e agradece pela quantidade e qualidade dos trabalhos enviados para apresentação no Congresso de Florianópolis.

Estes anais contém os textos completos das 67 apresentações selecionadas, que concorrem à premiação das medalhas Eurico Ribeiro de primeiro, segundo e terceiro lugares, para os que alcançarem as maiores notas, respectivamente, em perícias e em avaliações.

Para facilitar sua localização, organizamos os títulos dos trabalhos em ordem alfabética, em dois blocos distintos. No primeiro estão os de perícias e, no segundo, os que tratam de avaliações.

Esperamos que esta coletânea, fruto e resultado do VIII COBREAP, possa ser útil ao progresso dos estudiosos, dos profissionais e da ciência da Engenharia de Avaliações e Perícias.

Engº Civil Léo Saraiva Caldas
Presidente da ABRAP e
Coordenador Geral do VIII COBREAP



FLORIANÓPOLIS - SC - 1995

Comitê Organizador:

Engenheiro Antônio Sérgio Liporoni	IBAPE/SP
Engenheiro Francisco Aristio Morato	IBAPE
Engenheira Evelise Chemale Zancan	ICAPE
Engenheiro Ibá Ilha Moreira Filho	ICAPE
Engenheiro Itabajara Fagundes Coelho de Souza	IBAPE/RS
Engenheiro Léo Saraiva Caldas	ICAPE
Engenheira Maria da Glória Milanese	ICAPE/ABRAP
Engenheira Miriam Marta Wojcikiewicz Caldas	ICAPE/ABRAP
Engenheiro Pedro Kruk	INAPAR
Engenheiro Rogério Ilha Moreira	IBAPE/RS

Presidente: Engenheiro Léo Saraiva Caldas - Presidente da ABRAP.

Vice-Presidente: Engenheiro Francisco Aristio Morato - Presidente do IBAPE.

Coordenador de Contatos Internacionais: Engenheiro Ibá Ilha Moreira Filho -
Conselheiro e Ex-Presidente da ABRAP.

Comitê Científico:

Doutor	Carlos Loch	UFSC
Doutor	Norberto Hochheim	UFSC
Phd.	Luiz Fernando M. Heineck	UFSC
Msc.	Evelise Chemale Zancan	UNESC
Eng.	Carlos Etor Averbeck	CEF
Eng.	Ibá Ilha Moreira Filho	UFRGS
Geogr.	Marcelo Vieira Nascimento	PMF

Coordenador Geral: Doutor Carlos Loch

Coordenadora Técnico-Científica: Eng^a Evelise Chemale Zancan, Msc.

Critérios de Julgamento dos Trabalhos e Banca Examinadora

Procedimentos elaborados pela comissão organizadora para avaliação dos trabalhos do VIII COBREAP, visando a escolha do Melhor Trabalho na categoria Avaliações ou Perícias Técnicas de Engenharia, o qual receberá o Prêmio Eurico Ribeiro.

A avaliação de cada trabalho deverá ser feita pelos membros da banca examinadora segundo os critérios abaixo:

a. Adequação do tema abordado - Avalia a propriedade do tema para a Engenharia de Avaliações ou Perícias numa escala de 0 a 10 (0 - totalmente inadequado); (10 - muito adequado)

b. Originalidade/Inovação - Avalia, numa escala de 0 a 10, a originalidade ou ineditismo do tema a nível geral ou estrito (0 - nada original; 10 - muito original);

c. Conteúdo técnico - Avalia, numa escala de 0 a 10 a qualidade técnica do trabalho (0 - péssimo; 10 - excelente);

d. Relevância do tema/trabalho - Avalia a importância do tema ou do trabalho atual momento da Engenharia de Avaliações e Perícias no País numa escala de 0 a 10 (0 - nada relevante; 10 - muito relevante);

e. Qualidade da redação - Avalia a qualidade da redação em termos de clareza, concisão, etc. Numa escala de 0 a 10 (0 - péssimo; 10 - excelente);

f. Apresentação - Nota a ser dada na apresentação do trabalho verificando se o autor cumpre o tempo determinado, transmite para a platéia a introdução, metodologia, resultados e conclusão, numa escala de 0 a 10.

Após apresentação de todos os trabalhos a banca examinadora se reunirá e em seguida, divulgará a premiação na solenidade de encerramento.

Banca Examinadora de Avaliação:

Prof. Luiz Fernando Heineck, Phd (UFSC)
Prof. Norberto Hochheim, Dr. (UFSC)
Eng. Carlos Etor Averbeck (CEF)
Eng. Antônio Sérgio Liporoni (IBAPE-SP)
Eng. Irany Frainer (IBAPE-RS)

Banca Examinadora de Perícias:

Eng. José Fiker (IBAPE-SP)
Eng. Nelson Alonso (IBAPE-SP)
Eng. Fernando Marins (IBAPE-RS)
Eng. Itabajara Fagundes (ICAPE)
Eng. Nelson Nady Nór (IBAPE-SP)

Í N D I C E

Apresentação.....	1
Comitê Organizador.....	2
Comitê Científico.....	3
Critério de Julgamento dos Trabalhos e Banca Examinadora.....	4

TRABALHOS DE PERÍCIAS

Análise das Condições do Talude Após Escorregamento em Cava de Mineração..... <i>Francisco Maia Neto</i>	5
Arbitramento de Aluguel em Shopping Center..... <i>Marcelo Suarez Saldanha</i>	12
Avaliação de Aluguéis Residenciais com Ponderação pela Distância ao Imóvel-objeto..... <i>Marco Aurélio Stumpf Gonzáles</i>	17
Avaliação de Desempenho do Shopping Ilha Plaza..... <i>Luiz Cláudio Nóbrega de Souza</i>	23
Avaliação de Loja Para Locação no Shopping Iguatemi Campinas..... <i>Luiz Cláudio Nóbrega de Souza</i>	32
Aventura na Lagoa..... <i>Júlio César Ribeiro de Barros</i>	42
Estória da Casa Mal-Encostada..... <i>Júlio César Ribeiro de Barros</i>	53
Estória da Casa Mal-Tombada..... <i>Júlio César Ribeiro de Barros</i>	61
Laudo de Vistoria de Área Degradada em Mata Urbana..... <i>Luiz Cláudio Nóbrega de Souza</i>	69
Laudo Pericial em Ação Civil Pública Ambiental..... <i>Antônio Paulo Ronchi</i>	77
Laudo Pericial em Desapropriação em Prédio de Interesse Cultural..... <i>Antônio Paulo Ronchi - José Eduardo Molineiro</i>	79
Laudo Técnico Pericial em Danos Causados por Invasões de Animais..... <i>Antônio Paulo Ronchi - Roberto Luiz C. Conceg</i>	82
Perícia de Engenharia em Acidente de Trânsito..... <i>Teliles Oliva Sales</i>	84
Perícia Sobre Superfaturamento de Obra Pública..... <i>Francisco Maia Neto</i>	90

Rio Poluído é Ruim Para QUIABO.....	100
<i>Júlio César Ribeiro de Barros</i>	
Sem Incentivo o Eucalipto Morre.....	112
<i>Júlio César Ribeiro de Barros</i>	
Sistemática de Controle de Laudos e Honorários Periciais Pelo Computador.....	123
<i>Antônio Paulo Ronchi</i>	

TRABALHOS DE AVALIAÇÕES

Adequação da Habilitação de Praia para Turista Argentino em Florianópolis.....	124
<i>Maria Mercedes Sosa da Rosa - Luiz Fernando M. Heineck</i>	
A Informatização da Avaliação de Máquinas e Equipamentos.....	133
<i>Flávio Toledo</i>	
Análise das Taxas de Rentabilidade de Imóveis com Base na Avaliação Indireta.....	137
<i>José Estevam Massena Ghilhon</i>	
Análise de Pós-Ocupação na Engenharia de Avaliações: Uma Técnica para Determinação da Satisfação dos Usuários e Valor das Edificações.....	144
<i>Ana Adalgisa Dias Paulino - Ana Augusta Ferreira de Freitas - Luiz Fernando M. Heineck</i>	
Análise de Sensibilidade em Empreendimento Imobiliário.....	149
<i>João Carlos Godoy Ilha</i>	
Análise Estatística do Banco de Dados do Cadastro Imobiliário de Florianópolis.....	159
<i>Marcelo Vieira Nascimento - Norberto Hochheim</i>	
A Planta de Valores Genéricos do Município de Florianópolis.....	163
<i>Marcelo Vieira Nascimento - Norberto Hochheim</i>	
Aplicação da Cartografia Digital na Avaliação de Limites de Propriedades Imobiliárias.....	169
<i>Simone Sayuri Sato - Carlos Loch</i>	
Atributos Valorativos dos Imóveis e Pesquisas Mercadológicas: Uma Análise de Mercado de Florianópolis.....	176
<i>Ana Augusta Ferreira de Freitas - Ana Adalgisa Dias Paulino - Luiz Fernando M. Heineck</i>	
Análise da Relação Entre o Valor Locativo de Lojas da Galeria em Relação às Situadas com Frente para Via Pública.....	185
<i>Francisco Maia Neto</i>	
Avaliação de Culturas Agrícolas: Eucalipto - Cana-de-Açúcar - Pastagem.....	190
<i>Clemente Savietto</i>	
Avaliação de Empresas: Um Enfoque na Gestão Ambiental.....	199
<i>Maurício Fernandes Pereira - Carlos Loch</i>	



Avaliação de Estatal Utilizando Modelo Probabilístico e Análise de Risco.....	208
<i>Fernando Guilherme Martins - Fábio Guilherme Neubert Martins</i>	
Avaliação Imobiliária Bibliografia Internacional de Apoio.....	219
<i>Ana Maria D. Tristão</i>	
Avaliação de Máquinas e Equipamentos Utilizando Análise de Regressão Linear.....	225
<i>Jackson Carvalho Guedes - Paulo César Vidal Morato</i>	
Avaliação de Unidades de Edifícios Residenciais Utilizando Estatística Inferencial: Aplicação em Bairros da Região Continental de Florianópolis.....	229
<i>Douglas Queirós Brandão - Clóvis Neumann</i>	
Avaliação em Massa: Modelos Genéricos de Valores Integrados a Um Sistema de Informação Geográficas-SIG.....	237
<i>André Augusto Azevedo Montenegro - Albert Gabbay</i>	
Avaliações Industriais: Novos Rumos.....	241
<i>André Maciel Zeni - João Carlos Alves Barbosa</i>	
Avaliações Industriais - Utilização da Estrutura Analítica de Projeto (EAP), Para Avaliação no Método do Custo de Reposição.....	248
<i>Antônio dos Santos Lopes</i>	
Comportamento dos Aluguéis Comerciais no Primeiro Ano do Plano Real.....	252
<i>Francisco Maia Neto</i>	
Contribuições Macroeconômicas ao Entendimento da Formação de Preços Habitacionais Locais.....	261
<i>Oscar Fernando Osório Balarine</i>	
Critérios Para Determinação do Goodwill Value.....	266
<i>Francisco Maia Neto</i>	
Crítica à Avaliação Pela Moda da Distribuição Lognormal.....	271
<i>Isabela Beck da Silva Giannakos - Manoel Luiz Leão</i>	
Depreciação de Edificações.....	277
<i>José Tarcísio Doubek Lopes</i>	
Depreciação de Equipamentos.....	285
<i>Aldo Mário Pedro Ferraro</i>	

Desenvolvimento de Ferramenta de Avaliação e Administração de Arranjos Urbanos.....	288
<i>Roberto de Oliveira</i>	
Emprego da Regressão Linear e Não Linear a Duas Variáveis em Avaliações de Imóveis.....	293
<i>Sérgio Orlando Antoun Netto</i>	
Evolução do Conceito de Valor e a Avaliação Imobiliária.....	297
<i>Luiz Aurichio</i>	
Homogeneização Fundamentada - Uma Utopia?.....	303
<i>Gilson Pereira de Andrade Lima</i>	
Influências da Desindexação da Economia na Avaliação pelo Método da Renda - Aplicação para o Caso de Shopping Centers.....	315
<i>Gilson Pereira de Andrade Lima</i>	
Integração dos Tributos Imobiliários Urbanos: Uma Planta de Valores Inferencial Única, Determinada com Dados de ITBI.....	326
<i>Marco Aurélio Stumpf Gonzales - Carlos Torres Formoso</i>	
Ligação Entre o Cadastro Técnico Urbano com Planta de Valores Genéricos e os Serviços Urbanos.....	336
<i>Delamar Heleno Schumacher - Carlos Loch</i>	
Luvas em Locações Comerciais.....	342
<i>Joaquim da Rocha Medeiros - Milton Candeloro - Sérgio de Cillo</i>	
Método da Correlação.....	345
<i>Aldo Mário Pedro Ferraro</i>	
Metodologia Para Cálculo de Indenização por Servidão de Passagem em Faixas de Domínio de Dutos para Petróleo, Gás e Derivados.....	350
<i>Hamilton Leal Cazes</i>	
O Brasil Precisa de Mapeamento Cadastral.....	357
<i>Antônio Carlos Freire Sampaio - Cláudio Márcio Rodrigues de Jesus</i>	
O Comportamento dos Aluguéis Residenciais no Plano Real - Estudo do Caso de Porto Alegre.....	363
(1993 -95)	
<i>Marco Aurélio Stumpf Gonzales</i>	
O Emprego da Inteligência Artificial nos Problemas de Avaliação de Bens.....	368
<i>Jackson Carvalho Guedes</i>	



O Imposto Predial e Territorial Urbano no Município de Florianópolis.....	375
<i>Marcelo Vieira Nascimento - Norberto Hochheim</i>	
O Método das Preferências Declaradas na Determinação do Valor de Imóveis: Conceituações Básicas em Modelagem do Comportamento dos Compradores de Imóveis no Mercado de Florianópolis.....	382
<i>Ana Augusta Ferreira de Freitas - Ana Adalgisa Dias Paulino - Luiz Fernando M. Heineck</i>	
Planta de Valores Inferenciais: A Espacialidade Considerada Através de Trend Surfaces.....	390
<i>Marco Aurélio Stumpf Gonzales</i>	
Potencialidades das Câmaras de Pequeno Formato na Avaliação de Áreas Conurbanas.....	398
<i>Delamar Heleno Schumacher - Carlos Loch</i>	
Processo Computadorizado para Avaliação de Culturas.....	404
<i>André C. B. de Sá Leitão - Domingos Mota Martins</i>	
Proposta para Metodologia de Avaliação de Hospitais, Segundo a Ótica de Análise de Investimentos/Estudo de Caso: Hospital Umberto I - SP.....	413
<i>Álvaro G. Albernaz</i>	
QFD - A Montagem de uma Casa da Qualidade Aplicada ao Projeto de Apartamentos.....	422
<i>Daniel das Neves Martins</i>	
Relação Valor Locativo/Valor Venal - Base na Análise de Investimentos ou Estatística? O Que é Mais Eficaz?.....	430
<i>Gilson Pereira de Andrade Lima</i>	
Sistemática de Cadastramento e Avaliação Coletiva de Imóveis.....	437
<i>Luiz Fernando Möller</i>	
Sistema de Avaliação Imobiliária do Recife.....	440
<i>Luiz Carlos dos Santos Borges</i>	
Uma Análise da Consistência do Valor Atribuído a Características Residenciais em Pesquisa de Dados no Mercado Imobiliário.....	442
<i>Ana Adalgisa Dias Paulino - Ana Augusta Ferreira de Freitas - Luiz Fernando M. Heineck</i>	
Valores Básicos para Glebas e Lotes no Estado de São Paulo.....	448
<i>Maria Clara Sabóya de Toledo - Roberto Manoel Domingues</i>	