

debemos corregirla mediante el segundo factor correctivo que tiene la forma..." (os destaques não pertencem ao original).

4) A tese do engº Dante Guerrero, no modo de ver dos signatários, além de ser discutível no nosso meio, especialmente em casos extremos – onde a desvalia mais direta é segura e simplesmente poderia ser assimilada ao valor depreciado da construção somado ao custo de demolição – “só tem aplicação nos casos de avaliações propriamente ditas de imóveis”.


Nos casos de “arbitramento de aluguéis (pelo método da renda)”, que são muito numerosos, porém, ela não tem sentido e vai exatamente, em contrário à razão que justifica considerar, nos mesmos, o mau aproveitamento, ou seja, o fato de que não sendo integral esse aproveitamento – quer por falta de interesse momentâneo e/ou de recursos por parte dos proprietários, quer por mudança das características e/ou da legislação de uma determinada zona –, é injusto que os inquilinos sejam onerados por isso, ou seja, circunstâncias para as quais nada contribuíram.

Nessa hipótese, é evidente, na opinião dos infra-assinados, que a idade das edificações deva ter um efeito depreciativo adicional, ao trazido pela deficiência de área construída.

O “quantum” dessa redução pode ser levado em conta através

de qualquer dos critérios de apuração dos fatores de obsolescência das construções, preferentemente, por razões óbvias, pelo mesmo utilizado na avaliação da construção, devendo, porém, ser tomada a cautela de, nos casos extremos, não levar essa desvalia a ponto de tornar o aluguel de todo o imóvel inferior à do terreno nu (apurável por taxa de renda específica, quando possível).

Com base nessas premissas, para as duas situações alternativas do exemplo dado no item 2 retro, os coeficientes de subaproveitamento, considerado o método da linha reta para depreciação da benfeitoria (80% depreciado em 60 anos, com 20% residual), ter-se-ia, ao invés daqueles obtidos pela fórmula Dante Guerrero (0,688 e 0,875, respectivamente para as idades de dez e 40 anos).

Isto demonstra a coerência do resultado obtido com a solução contida no critério proposto. 

**Joaquim da Rocha Medeiros Júnior é engenheiro civil e electricista, pós-graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias, coordenador da Comissão Redatora do Código de Ética do Ibape/SP, personalidade do ano em 1996 pelo Ibape/SP, medalha do mérito do ano 2000 do Sistema Confea /Creas, diploma do mérito no XII Congresso Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - Fortaleza, 2006
E-mail: joaquimrmedeiros@uol.com.br*

***Mario Loureiro Lima Neto, engenheiro de avaliações (em memória)*

ASSOCIAÇÃO COMEMORA LANÇAMENTO DE EDIÇÃO ESPECIAL DE 45 ANOS DO METRÔ DE SÃO PAULO

Durante sua festa de confraternização, realizada no Instituto de Engenharia (IE) na noite de 5 de dezembro passado, a Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Metrô (Aeamesp), festejou também o lançamento da edição especial da REVISTA ENGENHARIA sobre os 45 anos da Companhia do Metropolitano de São Paulo (Metrô-SP). A cerimônia, que contou com a presença do secretário de Transportes Metropolitanos do Estado de São Paulo, Jurandir Fernandes, e de numerosos dirigentes e associados da Aeamesp, foi prestigiada ainda por Luiz Antônio de Carvalho Pacheco, presidente do Metrô-SP; Francisco Kurimori, presidente do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea-SP); e Vicente Abate, presidente da Associação Brasileira de Indústria Ferroviária (Abifer).

A edição de 292 páginas, além do conteúdo editorial, é enriquecida com

41 artigos técnicos, escritos pelos próprios colaboradores, dirigentes e funcionários do Metrô-SP, focalizando um vasto leque de temas relacionados à Companhia.

Vale destacar ainda as entrevistas concedidas pelo presidente do Metrô-SP, Luiz Antonio Pacheco, segundo o qual a empresa “se prepara para os desafios de gestão dos próximos anos e, nesse sentido, uma das prioridades agora é o investimento na capacitação de jovens talentos”; e pelo presidente da Aeamesp, José Geraldo Baião, para quem o papel reservado à engenharia brasileira no trabalho de reverter insuficiências que afetam nossa infraestrutura em geral é de fundamental relevância, bastando citar “os extraordinários profissionais do

Metrô-SP, que, quebrando paradigmas e mantendo-se na vanguarda da tecnologia, ajudaram a consolidar a companhia como um centro de excelência de renome mundial”. Complementando as afirmações do presidente da Companhia, Baião aponta ainda para a necessidade de resgate da cultura do planejamento de longo prazo.

A capa da publicação, sob o título “Em tempo de avanço”, ressalta a importância histórica do primeiro metrô brasileiro: “Depois de ter sido um divisor de águas da engenharia brasileira nos anos 1970, quebrando paradigmas e mantendo-se na vanguarda tecnológica, de lá para cá o Metrô-SP se expande de forma inédita em sua história, construindo quatro novas linhas ao mesmo tempo, e se prepara para os desafios de gestão nos próximos anos”. 