

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA OITAVA VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL CÍVEL JOÃO MENDES JÚNIOR DA CIDADE E COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

Processo nº0742890-12.1997.8.26.0100/02

(nº Ordem: 2148/97)

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA 0601664002, nomeado por Vossa Excelência nos autos do processo nº0742890-12.1997.8.26.0100/02: Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos: requerida por **CONSTRUVAP CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO LTDA. e OUTROS** contra **MITTO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. e OUTROS** após ter realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente, perante a Vossa Excelência:

1. Apresentar os resultados de seu trabalho, constante do presente LAUDO de avaliação do **Apartamento nº95**, do Tipo "B", localizado no 9º Pavimento do Bloco "C", Edifício Lagoa do Violão, integrante do Residencial Logos do Sul, situado na Rua Doutor Mauro Paes de Almeida nº591, esquina com a Avenida João Ribeiro de Barros ou Avenida João de Barros, e Rua Marcílio Dias, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, com área privativa de 49,42 m2 e área comum de 38,862, na qual acha-se incluída a área referente a uma vaga indeterminada de garagem; objeto da Matrícula nº322.950 do 11º CRI da Cidade e Comarca de São Paulo (Fls. 2139/2143);
2. Requerer que **seja expedido o mandado de levantamento do valor depositado a título de honorários provisórios**, (depósito de Fls. 2160 – R\$4.500,00) em favor deste profissional e **feito o arbitramento dos honorários periciais no valor de R\$10.800,00** (dez mil e oitocentos reais), valor este referente a 20 (vinte) horas técnicas, nos moldes da TABELA DE HONORÁRIOS O IBAPE – SP. Justifica-se a quantidade de horas, uma vez que este profissional realizou duas diligências ao imóvel a ser avaliado, dispendendo tempo de trabalho superior aos trabalhos que normalmente realizamos nesta r. Comarca. Depois de fixados os honorários, que seja determinado ao Requerente que efetue o depósito do complemento do valor fixado, descontando o valor depositado a título de honorários provisórios. Após o depósito, que seja expedido mandado de levantamento em favor deste profissional, conforme MLE em anexo.

Termos em que; P. Deferimento.

São Paulo, 25 de maio de 2023

Luiz Antonio Rocha Rosalem

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 0601664002
Membro Titular do IBAPE – SP nº817

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

1. PRELIMINARES

2. VISTORIA

3. AVALIAÇÃO

4. CONCLUSÃO

5. QUESITOS

6. ENCERRAMENTO

ANEXOS:

01. Pesquisa Imobiliária, cálculo do **valor do Apartamento** e Análise de Dados (17+15 = 32);
02. Formulário para expedir MLE;
03. TABELA DE HONORÁRIOS DO IBAPE - SP (Fls. 5) - (uma folha);
(**total de Fls. anexas: 38**)

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

1. PRELIMINARES:

- 1.1. O trabalho que estamos apresentando, tem como **objetivo determinar o JUSTO VALOR** do **Apartamento nº95**, do Tipo "B", localizado no 9º Pavimento do Bloco "C", Edifício Lagoa do Violão, integrante do Residencial Logos do Sul, situado na Rua Doutor Mauro Paes de Almeida nº591, esquina com a Avenida João Ribeiro de Barros ou Avenida João de Barros, e Rua Marcilio Dias, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, com área privativa de 49,42 m2 e área comum de 38,862, na qual acha-se incluída a área referente a uma vaga indeterminada de garagem; objeto da Matrícula nº322.950 do 11º CRI da Cidade e Comarca de São Paulo (Fls. 2139/2143).



Foto nº01/02: Vista parcial da fachada do Bloco "C", do Edifício Lagoa do Violão, integrante do Residencial Logos do Sul, situado na Rua Doutor Mauro Paes de Almeida nº591, esquina com a Avenida João Ribeiro de Barros ou Avenida João de Barros, e Rua Marcilio Dias, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, onde se localiza a unidade habitacional avalianda (**Apartamento nº95**, do Tipo "B", com área privativa de 49,42 m2 e área comum de 38,862, na qual acha-se incluída a área referente a uma vaga indeterminada de garagem; objeto da Matrícula nº322.950 do 11º CRI da Cidade e Comarca de São Paulo (Fls. 2139/2143)). (foto: 09/05/23 – data da vistoria).

- 1.2. Em função da Penhora de Fls. 1906 (TERMO DE PENHORA), será também determinado o **VALOR DA PENHORA, que corresponde ao valor do Apartamento nº95**, do Tipo "B", localizado no 9º Pavimento do Bloco "C", Edifício Lagoa do Violão, integrante do Residencial Logos do Sul, situado na Rua Doutor Mauro Paes de Almeida nº591, esquina com a Avenida João Ribeiro de

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

Barros ou Avenida João de Barros, e Rua Marcilio Dias, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, com área privativa de 49,42 m2 e área comum de 38,862, na qual acha-se incluída a área referente a uma vaga indeterminada de garagem; objeto da Matrícula nº322.950 do 11º CRI da Cidade e Comarca de São Paulo (Fls. 2139/2143).

- 1.3. Não foram consultados os Órgãos Públicos, (Prefeitura Municipal, Cartório de Registro de Imóveis; etc.) no que se refere à situação fiscal e legal do respectivo bem a ser avaliado neste trabalho, (**Apartamento nº95**, do Tipo "B", localizado no 9º Pavimento do Bloco "C", Edifício Lagoa do Violão, integrante do Residencial Logos do Sul, situado na Rua Doutor Mauro Paes de Almeida nº591, esquina com a Avenida João Ribeiro de Barros ou Avenida João de Barros, e Rua Marcilio Dias, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, com área privativa de 49,42 m2 e área comum de 38,862, na qual acha-se incluída a área referente a uma vaga indeterminada de garagem; objeto da Matrícula nº322.950 do 11º CRI da Cidade e Comarca de São Paulo (Fls. 2139/2143));
- 1.4. Para efeito desta AVALIAÇÃO, foram consideradas para o imóvel avaliando, (**Apartamento nº95**, do Tipo "B", localizado no 9º Pavimento do Bloco "C", Edifício Lagoa do Violão, integrante do Residencial Logos do Sul, situado na Rua Doutor Mauro Paes de Almeida nº591, esquina com a Avenida João Ribeiro de Barros ou Avenida João de Barros, e Rua Marcilio Dias, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, com área privativa de 49,42 m2 e área comum de 38,862, na qual acha-se incluída a área referente a uma vaga indeterminada de garagem; objeto da Matrícula nº322.950 do 11º CRI da Cidade e Comarca de São Paulo (Fls. 2139/2143)) as medidas constantes da Titularidade (Fls. 2139/2143 dos Autos).



Foto nº03/04: Vista parcial do Bloco "C", do Edifício Lagoa do Violão, integrante do Residencial Logos do Sul, situado na Rua Doutor Mauro Paes de Almeida nº591, onde se localiza a unidade habitacional avalianda (**Apartamento nº95**). (foto: 09/05/23 – data da vistoria).

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro
Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 3575.1342 e-mail – larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

2. VISTORIA:

2.1. DA DATA DA VISTORIA:

Para a CONCLUSÃO do trabalho de avaliação do imóvel acima citado, (**Apartamento nº95**, do Tipo "B", localizado no 9º Pavimento do Bloco "C", Edifício Lagoa do Violão, integrante do Residencial Logos do Sul, situado na Rua Doutor Mauro Paes de Almeida nº591, esquina com a Avenida João Ribeiro de Barros ou Avenida João de Barros, e Rua Marcílio Dias, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, com área privativa de 49,42 m2 e área comum de 38,862, na qual acha-se incluída a área referente a uma vaga indeterminada de garagem; objeto da Matrícula nº322.950 do 11º CRI da Cidade e Comarca de São Paulo (Fls. 2139/2143)) foram realizadas duas diligências, sendo elas no dia 12/04/23, onde encontramos a unidade a vistoriada fechada e a outro no dia 09/05/23 onde realizamos a vistoria interna a unidade. A vistoria foi acompanhada pelo Sr. José Rossetto, que reside no imóvel, como inquilino, desde 2007.

2.2. DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (Sto. Amaro/Socorro):

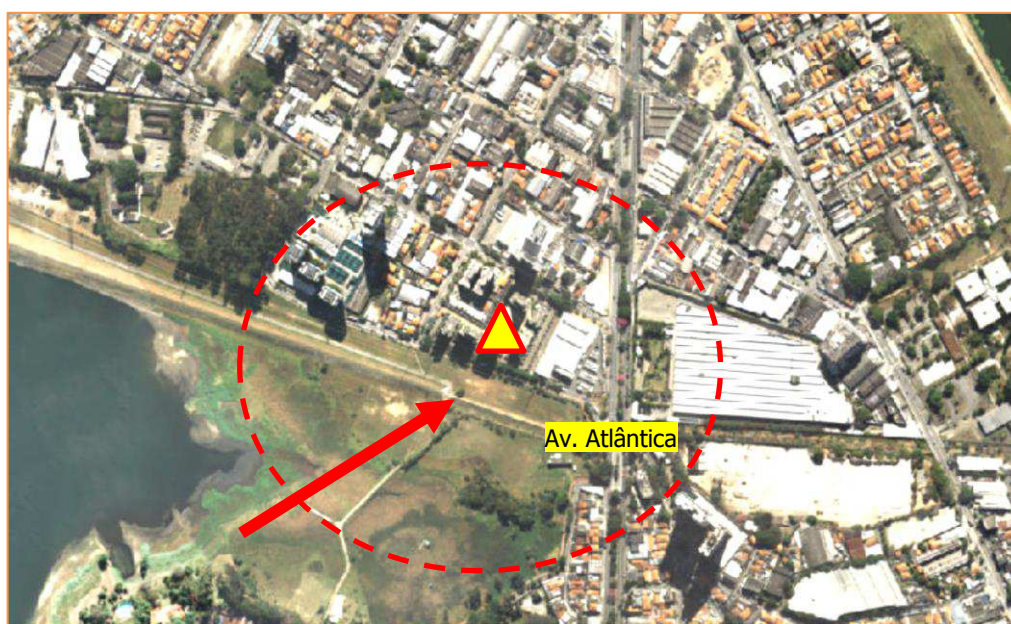


Foto nº05: Vista parcial aérea da cidade de São Paulo (Fonte Geosampa), onde podemos observar a localização do imóvel avaliando (**Apartamento nº95**, do Tipo "B, com área privativa de 49,42 m2 e área comum de 38,862, na qual acha-se incluída a área referente a uma vaga indeterminada de garagem; objeto da Matrícula nº322.950 do 11º CRI da Cidade e Comarca de São Paulo (Fls. 2139/2143)).

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

A região onde se localiza o imóvel avaliando, (**Apartamento nº95**, do Tipo "B", localizado no 9º Pavimento do Bloco "C", Edifício Lagoa do Violão, integrante do Residencial Logos do Sul, situado na Rua Doutor Mauro Paes de Almeida nº591, esquina com a Avenida João Ribeiro de Barros ou Avenida João de Barros, e Rua Marcilio Dias, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, com área privativa de 49,42 m² e área comum de 38,862, na qual acha-se incluída a área referente a uma vaga indeterminada de garagem; objeto da Matrícula nº322.950 do 11º CRI da Cidade e Comarca de São Paulo (Fls. 2139/2143)) é caracterizada pela presença da Av. Marginal do Rio Pinheiros,(Nações Unidas), Av. Atlântica e Guarapiranga, distando em linha reta da Praça da Sé, Marco Zero da Cidade de São Paulo, aproximadamente 16.000 (dezesesseis mil metros) metros, sendo servida, por todos os melhoramentos públicos que a Cidade oferece, tais como transporte coletivo, coleta de lixo, etc..

2.3. DO IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel avaliando, é o **Apartamento nº95**, do Tipo "B", localizado no 9º Pavimento do Bloco "C", Edifício Lagoa do Violão, integrante do Residencial Logos do Sul, situado na Rua Doutor Mauro Paes de Almeida nº591, esquina com a Avenida João Ribeiro de Barros ou Avenida João de Barros, e Rua Marcilio Dias, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, com área privativa de 49,42 m² e área comum de 38,862, na qual acha-se incluída a área referente a uma vaga indeterminada de garagem; objeto da Matrícula nº322.950 do 11º CRI da Cidade e Comarca de São Paulo (Fls. 2139/2143). A unidade habitacional vistoriada, objeto desta avaliação, é constituída por dois dormitórios, sala de estar/jantar, um banheiro, uma varanda e área de serviços.

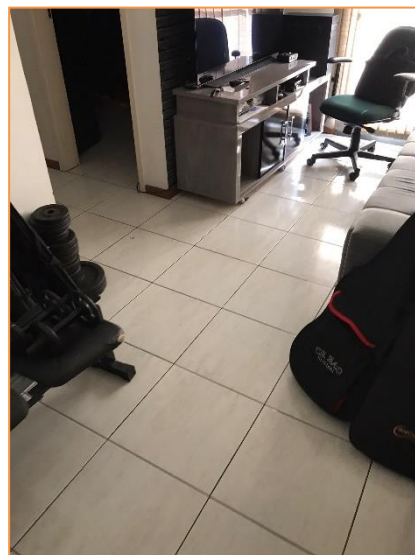


Foto nº06/07: Vista parcial da porta de entrada da unidade habitacional avalianda (**Apartamento nº95**, objeto da Matrícula nº322.950 do 11º CRI da Cidade e Comarca de São Paulo (Fls. 2139/2143)). A outra foto, é uma vista interna. (foto: 09/05/23 – data da vistoria).

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro
Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 3575.1342 e-mail – larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

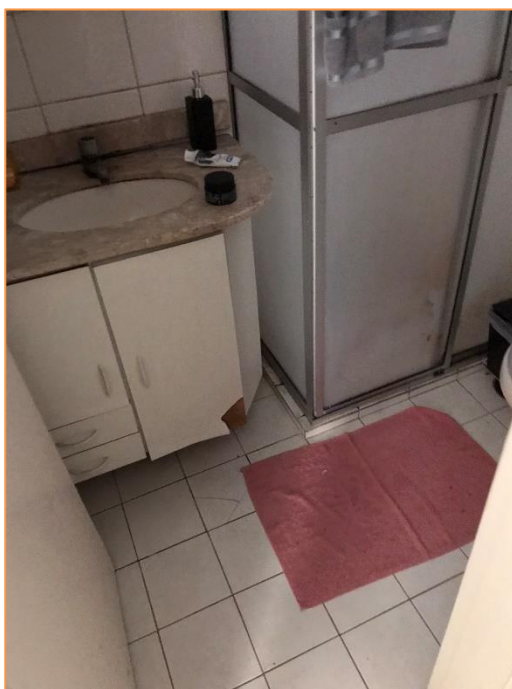


Foto nº08/09/10/11: Vista parcial interna da unidade habitacional avaliada (Apartamento nº95, do Tipo "B, com área privativa de 49,42 m2 e área comum de 38,862, na qual acha-se incluída a área referente a uma vaga indeterminada de garagem; objeto da Matrícula nº322.950 do 11º CRI da Cidade e Comarca de São Paulo (Fls. 2139/2143)). (foto: 09/05/23 – data da vistoria).



Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro
Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 3575.1342 e-mail – larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

O Apartamento, pode ser considerado uma **Apartamento Padrão Simples** (Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada), e seu estado de conservação, **regular** (Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna), segundo o estudo edificações valores e vendas 2002.

3. AVALIAÇÃO:

3.1. INTRODUÇÃO:

Antes de apresentarmos o **valor do imóvel**, (**Apartamento nº95**, do Tipo "B", localizado no 9º Pavimento do Bloco "C", Edifício Lagoa do Violão, integrante do Residencial Logos do Sul, situado na Rua Doutor Mauro Paes de Almeida nº591, esquina com a Avenida João Ribeiro de Barros ou Avenida João de Barros, e Rua Marcilio Dias, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, com área privativa de 49,42 m2 e área comum de 38,862, na qual achasse incluída a área referente a uma vaga indeterminada de garagem; objeto da Matrícula nº322.950 do 11º CRI da Cidade e Comarca de São Paulo (Fls. 2139/2143)), que é o objetivo deste trabalho, faremos uma breve explanação do que vem a ser a definição de valor no campo da Engenharia de Avaliações e as metodologias que podem ser adotadas nos processos avaliatórios.

3.2. DA DEFINIÇÃO DE "VALOR":

Inicialmente; é indispensável que sejam fixados os conceitos do que seja avaliar ou determinar o valor, bem como as definições e classificações de imóveis urbanos.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

De acordo com a **antiga Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos - NBR5676 da ABNT** - o conceito de valor é assim formulado:

"O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:

- a) Homogeneidade dos bens levados a mercado.*
- b) Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado.*
- c) Inexistência de influências externas.*
- d) Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste.*
- e) Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado".*

"Avaliação; é a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel".

"Valor é a expressão monetária do bem, á data de referência da avaliação, numa situação em que as partes conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação não estejam compelidas á negociação. "

O valor de um bem decorre sempre de sua utilidade, de sua capacidade de produzir renda ou de ser capaz de atender a uma necessidade ou um desejo. Mas não é uma tarefa fácil a de se definir com exatidão o real significado do termo "valor". Ao contrário, é tão difícil que ensejou o surgimento de duas escolas ou correntes:

- a) a univalente, para a qual o valor de um determinado bem é único, num dado momento, qualquer que seja a finalidade da avaliação;**
- b) a plurivalente, para a qual a conceituação de valor pode mudar de acordo com a finalidade de sua determinação, conferindo-lhe caráter subjetivo.**

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

Esta segunda corrente, principalmente, merece um estudo mais aprofundado, para o que se recomenda a leitura de bibliografia específica face às controvérsias que gera. Diferente do valor, é preço, assim definido:

"Preço é a quantidade de dinheiro pela qual se efetua uma operação imobiliária".

3.3. DAS METODOLOGIAS

Classificação geral:

Os métodos utilizados para a avaliação de imóveis urbanos classificam-se em diretos e indiretos, podendo ser conjugados, em alguns casos. Classificados como métodos diretos estão o método comparativo de dados de mercado e o método comparativo de custo de reprodução de benfeitorias. Como métodos indiretos, figuram o método da renda, o método involutivo e o método residual.

De um modo geral, os métodos podem ser assim caracterizados:

- 1) **Método Comparativo de Dados do Mercado** - é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas;
- 2) **Método Comparativo do Custo de Reprodução de Benfeitorias** - é aquele que apropria o valor de benfeitorias através da reprodução dos custos de seus componentes, ao qual deve ser somado o valor calculado do terreno e do custo de comercialização, quando houver;
- 3) **Método da Renda** - é aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista;

3.4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

(Apartamento nº95, do Tipo "B", localizado no 9º Pavimento do Bloco "C", Edifício Lagoa do Violão, integrante do Residencial Logos do Sul, situado na Rua Doutor Mauro Paes de Almeida nº591, esquina com a Avenida João Ribeiro de Barros ou Avenida João de Barros, e Rua Marcílio Dias, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, com área privativa de 49,42 m2 e área comum de 38,862, na qual acha-se incluída a área referente a uma vaga indeterminada de garagem; objeto da Matrícula nº322.950 do 11º CRI da Cidade e Comarca de São Paulo (Fls. 2139/2143))

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

3.4.1. Fundamentação e grau de precisão dos trabalhos:

3.4.1.1. Definição e explanação:

Antes de apresentarmos o **valor do Apartamento**

Avaliando, (**Apartamento nº95**, do Tipo "B", localizado no 9º Pavimento do Bloco "C", Edifício Lagoa do Violão, integrante do Residencial Logos do Sul, situado na Rua Doutor Mauro Paes de Almeida nº591, esquina com a Avenida João Ribeiro de Barros ou Avenida João de Barros, e Rua Marcilio Dias, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, com área privativa de 49,42 m² e área comum de 38,862, na qual acha-se incluída a área referente a uma vaga indeterminada de garagem; objeto da Matrícula nº322.950 do 11º CRI da Cidade e Comarca de São Paulo (Fls. 2139/2143)) que é o objetivo deste trabalho, gostaríamos de descrever os procedimentos realizados que conduziram a conclusão sobre o valor.

3.4.1.2. Metodologias adotadas:

Primeiramente, fizemos uma pesquisa de valores imobiliários para determinação do VALOR DO APARTAMENTO, pela comparação direta, (**MÉTODO COMPARATIVO**) com a utilização de modelos de regressão linear, onde adotamos como variável dependente o valor total do Apartamento, e como variáveis independentes a Área Privativa (contínua), e o Estado de Conservação de Garagem (1 regular e 2 necessitando de reparos simples); o Índice Fiscal (índices fiscais do Município). Os procedimentos adotados atendem a NBR 14.653-2 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS da ABNT, os cálculos e as respectivas pesquisas podem ser observadas nos ANEXO 01 e 02 que acompanham este trabalho, que estamos apresentando.

3.4.1.3. Do modelo e análise da regressão linear:

O modelo encontrado apresentou um coeficiente de determinação superior a 86% (oitenta e seis por cento) e uma significância de 0,0001%, o que indica que o modelo explica 86% (oitenta e seis por cento) do valor, e os demais 14% (quatorze por cento) não explicados devem ser atribuídos a erros de informação e medidas e/ou variáveis que poderiam ser influentes e não foram suficientemente fortes para se destacarem. Segundo as orientações técnicas contidas na **NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos**, concluímos que o grau de fundamentação do trabalho é de Grau I, (Item 9.2.1. Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear) com a utilização de modelos de regressão linear. Vejamos o Modelo:

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

Dados do modelo:	15		
Dados utilizados:	15		
Variáveis do modelo:	4		
Variáveis utilizadas:	4		
	Regressão	Estimativa	
Coef. de correlação	0,9473825	0,9473825	
Coef. de determinação	0,897533601	0,897533601	
Desvio padrão	52927,99797	52927,99797	
Normalidade:	[80, 93, 100]		

3.5. Cálculo do valor do imóvel, (Apto 95 do 10º

Andar – Rua Dr. Mauro Paes de Almeida nº591):

O valor encontrado para o imóvel avaliando,

(**Apartamento nº95**, do Tipo "B", localizado no 9º Pavimento do Bloco "C", Edifício Lagoa do Violão, integrante do Residencial Logos do Sul, situado na Rua Doutor Mauro Paes de Almeida nº591, esquina com a Avenida João Ribeiro de Barros ou Avenida João de Barros, e Rua Marcílio Dias, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, com área privativa de 49,42 m² e área comum de 38,862, na qual achase incluída a área referente a uma vaga indeterminada de garagem; objeto da Matrícula nº322.950 do 11º CRI da Cidade e Comarca de São Paulo (Fls. 2139/2143)) **na presente data** foi de:

Valor do Imóvel:

V Apto nº95 = R\$440.000,00

(Quatrocentos e quarenta mil reais)

- Adotamos como valor do imóvel o valor médio da equação de regressão, dentro dos parâmetros estabelecidos no ANEXO A da NBR 14.653-2 da ABNT (item 8.2.1.5 Campo de arbítrio)¹.

1

NBR – 14.653-2 – item 8.2.1.5 Campo de arbítrio

8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1 :20C)I é o intervalo com amplitude de 15 %, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

8.2.1.5.2 O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiver sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % sejam suficientes para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro

Itirapina - SP - CEP 13.530.000

Telefone: 019 3575.1342 e-mail – larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

4. CONCLUSÃO:

Em função da PENHORA de Fls. 1906 (TERMO DE PENHORA e DEPOSITO - retificação) concluímos que o **VALOR DA PENHORA** corresponde ao VALOR DO APARTAMENTO avaliado neste trabalho (**Apartamento nº95**, do Tipo "B", localizado no 9º Pavimento do Bloco "C", Edifício Lagoa do Violão, integrante do Residencial Logos do Sul, situado na Rua Doutor Mauro Paes de Almeida nº591, esquina com a Avenida João Ribeiro de Barros ou Avenida João de Barros, e Rua Marcilio Dias, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, com área privativa de 49,42 m2 e área comum de 38,862, na qual acha-se incluída a área referente a uma vaga indeterminada de garagem; objeto da Matrícula nº322.950 do 11º CRI da Cidade e Comarca de São Paulo (Fls. 2139/2143)). Assim, temos:

Valor da Penhora (TERMO DE PENHORA de Fls. 1906 dos Autos):

V VALOR DA PENHORA = R\$440.000,00
(Quatrocentos e quarenta mil reais)

4. ENCERRAMENTO:

Acreditamos que o presente laudo, elucida o suficiente, no tocante ao seu objetivo², porém caso Vossa Excelência entender por necessário

² 1.1. O trabalho que estamos apresentando, tem como **objetivo determinar o JUSTO VALOR do Apartamento nº95**, do Tipo "B", localizado no 9º Pavimento do Bloco "C", Edifício Lagoa do Violão, integrante do Residencial Logos do Sul, situado na Rua Doutor Mauro Paes de Almeida nº591, esquina com a Avenida João Ribeiro de Barros ou Avenida João de Barros, e Rua Marcilio Dias, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, com área privativa de 49,42 m2 e área comum de 38,862, na qual acha-se incluída a área referente a uma vaga indeterminada de garagem; objeto da Matrícula nº322.950 do 11º CRI da Cidade e Comarca de São Paulo (Fls. 2139/2143).

Em função da Penhora de Fls. 1906 (TERMO DE PENHORA), será também determinado o **VALOR DA 1.2. PENHORA, que corresponde ao valor do Apartamento nº95**, do Tipo "B", localizado no 9º Pavimento do Bloco "C", Edifício Lagoa do Violão, integrante do Residencial Logos do Sul, situado na Rua Doutor Mauro Paes de Almeida nº591, esquina com a Avenida João Ribeiro de Barros ou Avenida João de Barros, e Rua Marcilio Dias, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, com área privativa de 49,42 m2 e área comum de 38,862, na qual acha-se incluída a área referente a uma vaga indeterminada de garagem; objeto da Matrícula nº322.950 do 11º CRI da Cidade e Comarca de São Paulo (Fls. 2139/2143).

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

quaisquer outros esclarecimentos, nos colocamos a sua inteira disposição e estamos no aguardo das determinações.

Este laudo expedido consta de **14** (quatorze) folhas e

38 (trinta e oito) anexas, impressas de um só lado, todas rubricadas e esta última datada

e assinada por este perito.

São Paulo, 24 de maio de 2023

Luiz Antonio Rocha Rosalem

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 0601664002
Membro Titular do IBAPE - SP nº817

M & A - Pesquisas de Mercado

0

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS**Imóvel avaliando:**

- Rua Dr. Mauro Paes de Almeida, 591 -
(esquina c/ Rua João Ribeiro de Barros - I.F.: 1.210,00 /22)

Setor: 093 - Quadra: 034 - Zona: ZC - I. F.: 1.270,00 / 22

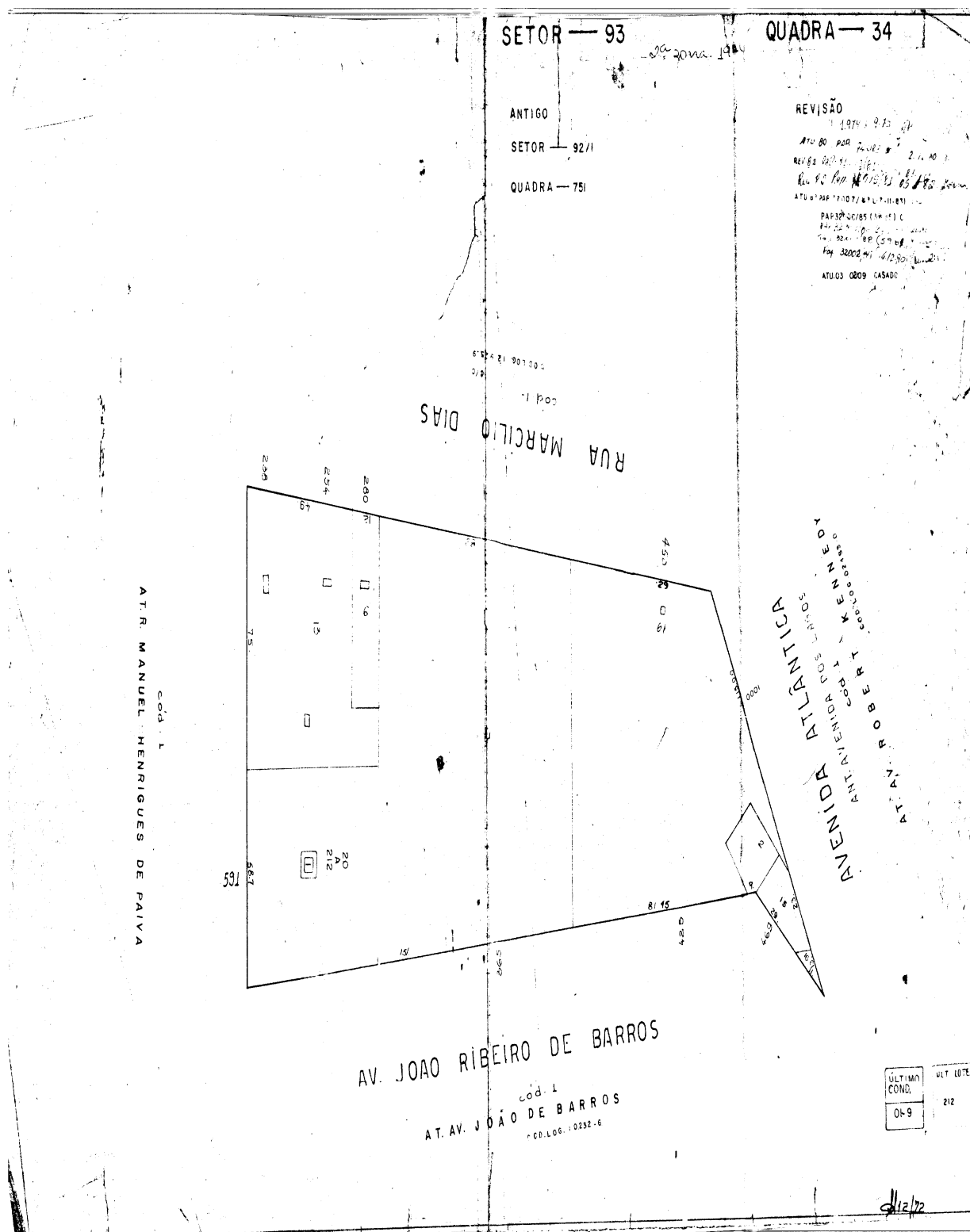
M & A - Pesquisas de Mercado
Tel. 3242-8464 / 3105-0960

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

1



M & A - Pesquisas de Mercado

2

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-05-0001

Data: 19/05/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Avenida João de Barros, 155 - 1º andar - frente 2
 Bairro : Socorro
 Setor : 093 Zona : ZC
 Quadra : 035 I.F. : 1.338,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 350.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 14 anos
Área Útil	: 50,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Opimo Imóveis
 Endereço - Rua José Mais, 76
 Contato - Sra. Adriana

Fone: 2389-2350

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Vibe - 1º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo (exceto sauna)
- 3 - 02 elevadores - 06 aptos./andar - Condomínio = R\$ 358,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (frente 2 para Avenida de Pinedo - I.F.: 1.296,00 /22)



M & A - Pesquisas de Mercado

3

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-05-0002

Data: 19/05/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Avenida João de Barros, 155 - 10º andar - frente 2
 Bairro : Socorro
 Setor : 093 Zona : ZC
 Quadra : 035 I.F. : 1.338,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 365.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 14 anos
Área Útil	: 50,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Loft Imóveis
 Endereço - Rua Tabapuã, 743
 Contato - Sra. Jennifer

Fone: 4020-2208

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Vibe - 10º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo (exceto sauna)
- 3 - 02 elevadores - 06 aptos./andar - Condomínio = R\$ 358,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (frente 2 para Avenida de Pinedo - I.F.: 1.296,00 /22)



M & A - Pesquisas de Mercado

4

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-05-0003

Data: 19/05/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Avenida João de Barros, 155 - 16º andar - frente 2
 Bairro : Socorro
 Setor : 093 Zona : ZC
 Quadra : 035 I.F. : 1.338,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 480.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 14 anos
Área Útil	: 50,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sra. Gabriela

Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Vibe - 16º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo (exceto sauna)
- 3 - 02 elevadores - 06 aptos./andar - Condomínio = R\$ 358,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (frente 2 para Avenida de Pinedo - I.F.: 1.296,00 /22)



M & A - Pesquisas de Mercado

5

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-05-0004

Data: 19/05/2022

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua Marcílio Dias, 104 - 1º andar - frente 2
Bairro : Socorro
Setor : 093 Zona : ZC
Quadra : 035 I.F. : 1.327,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 600.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 08 anos
Área Útil	: 68,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

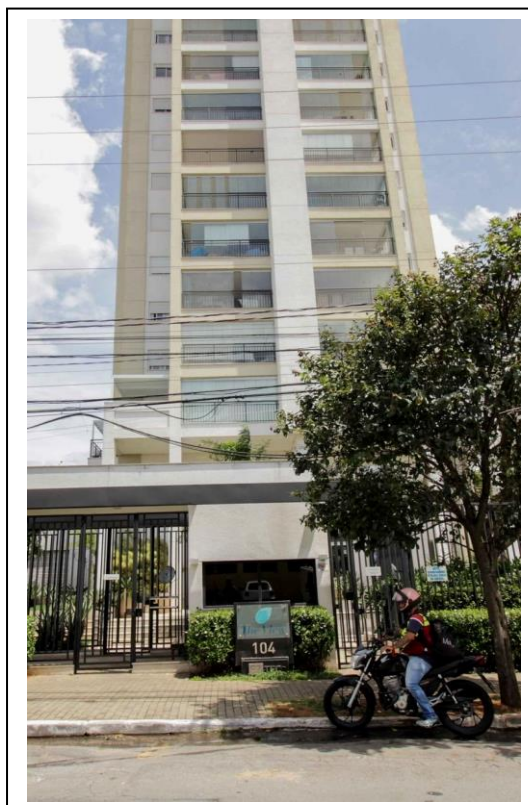
FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Remax MSA Imóveis
Endereço - Rua Itapicuru, 656
Contato - Sr. Airtton

Fone: 4508-7777

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio The View - 1º andar (garden) - Padrão Médio
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 480,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular
- 5 - (frente 2 para Avenida de Pinedo - I.F.: 1.296,00 /22)



M & A - Pesquisas de Mercado

6

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-05-0005

Data: 19/05/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Marcílio Dias, 104 - 6º andar - frente 2
 Bairro : Socorro
 Setor : 093 Zona : ZC
 Quadra : 035 I.F. : 1.327,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 750.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 08 anos
Área Útil	: 68,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Loft Imóveis
 Endereço - Rua Tabapuã, 743
 Contato - Sra. Jennifer

Fone: 4020-2208

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio The View - 6º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 480,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular
- 5 - (frente 2 para Avenida de Pinedo - I.F.: 1.296,00 /22)



M & A - Pesquisas de Mercado

7

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-05-0006

Data: 19/05/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Marcílio Dias, 104 - 22º andar - frente 2
 Bairro : Socorro
 Setor : 093 Zona : ZC
 Quadra : 035 I.F. : 1.327,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 750.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 08 anos
Área Útil	: 68,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sra. Gabriela

Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio The View - 22º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 480,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular
- 5 - (frente 2 para Avenida de Pinedo - I.F.: 1.296,00 /22)



M & A - Pesquisas de Mercado

8

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-05-0007

Data: 19/05/2022

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua Marcílio Dias, 311 - 19º andar
Bairro : Socorro
Setor : 093 Zona : ZC
Quadra : 040 I.F. : 1.241,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 500.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 03 anos
Área Útil	: 54,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Loft Imóveis
Endereço - Rua Tabapuã, 743
Contato - Sra. Jennifer

Fone: 4020-2208

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Side Atlântica - 19º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 280,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

9

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-05-0008

Data: 19/05/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Marcílio Dias, 250 - 7º andar - esquina
 Bairro : Socorro
 Setor : 093 Zona : ZC
 Quadra : 034 I.F. : 1.264,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 310.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 13 anos
Área Útil	: 50,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

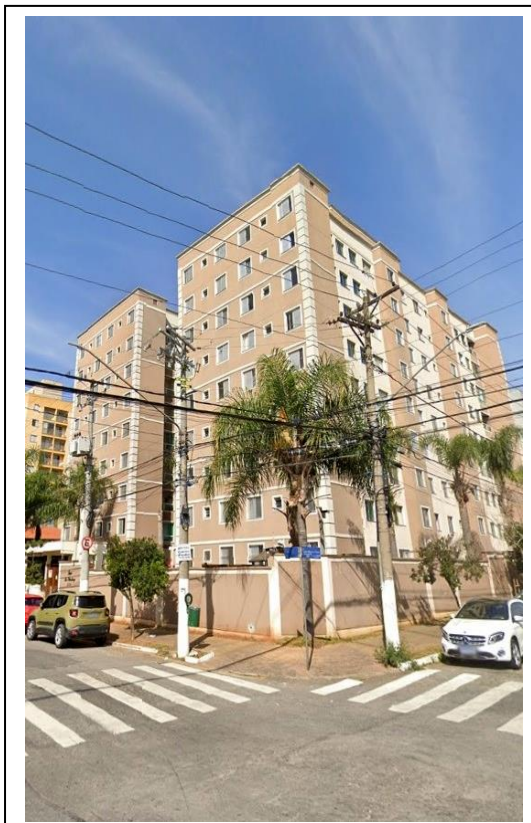
FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sra. Luciana

Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Residencial San Petersburgo - 7º andar - Padrão Médio
- 2 - fitness, salão de festas, churrasqueira e playground
- 3 - 02 elevadores - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 388,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina com Rua Dr. Mauro Paes de Almeida - I.F.: 1.270,00 /22)



M & A - Pesquisas de Mercado

10

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-05-0009

Data: 19/05/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Marcílio Dias, 250 - 9º andar - esquina
 Bairro : Socorro
 Setor : 093 Zona : ZC
 Quadra : 034 I.F. : 1.264,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 350.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 13 anos
Área Útil	: 50,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

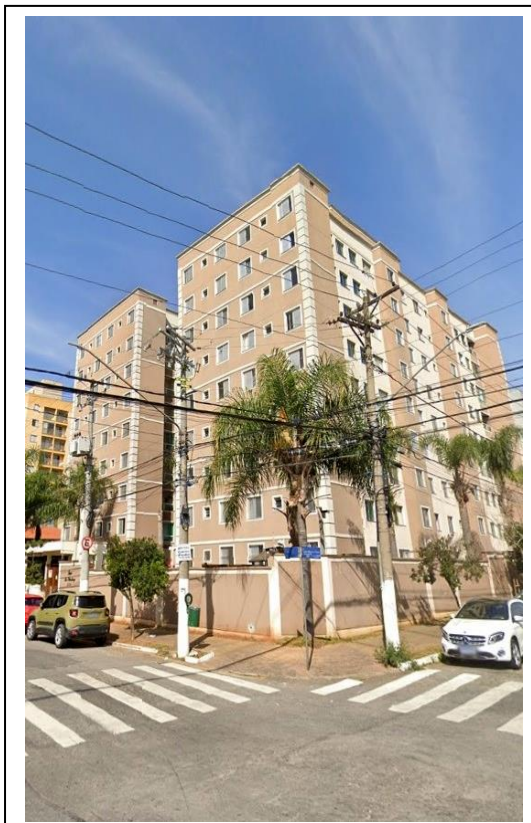
FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sra. Luciana

Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Residencial San Petersburgo - 9º andar - Padrão Médio
- 2 - fitness, salão de festas, churrasqueira e playground
- 3 - 02 elevadores - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 388,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina com Rua Dr. Mauro Paes de Almeida - I.F.: 1.270,00 /22)



M & A - Pesquisas de Mercado

11

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-05-0010

Data: 19/05/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Dr. Mauro Paes de Almeida, 591 - 1º andar - esquina
 Bairro : Socorro
 Setor : 093 Zona : ZC
 Quadra : 034 I.F. : 1.270,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 350.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

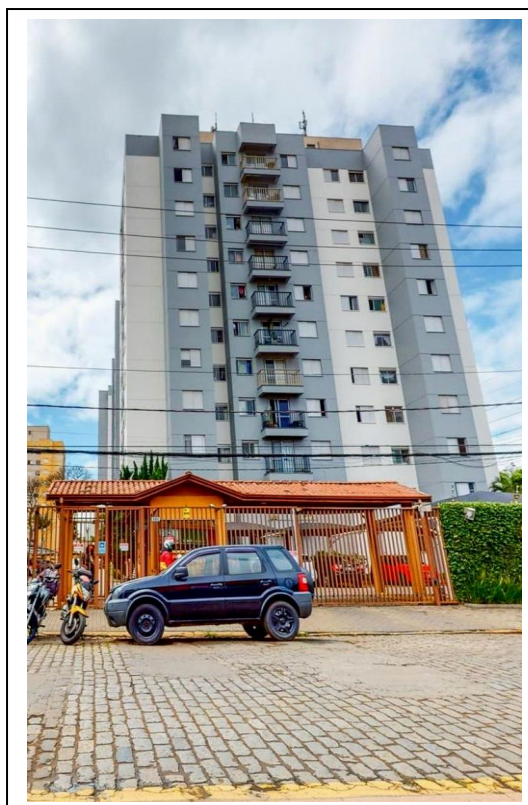
Padrão	: AMe	Idade	: 20 anos
Área Útil	: 50,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Sky Realty Imóveis
 Endereço - Avenida Nossa Senhora do Sabará, 2939 - sala 04
 Contato - Sra. Juliana Fone: 5523-4909

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Residencial Lagos do Sul - 1º andar - Padrão Médio
- 2 - quadra, churrasqueira, fitness, salão de festas/jogos e playground
- 3 - 02 elevadores - 06 aptos./andar - Condomínio = R\$ 460,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina com Avenida João de Barros - I.F.: 1.338,00 /22)



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-05-0011

Data: 19/05/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Dr. Mauro Paes de Almeida, 591 - 2º andar - esquina
 Bairro : Socorro
 Setor : 093 Zona : ZC
 Quadra : 034 I.F. : 1.270,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 322.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 20 anos
Área Útil	: 50,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

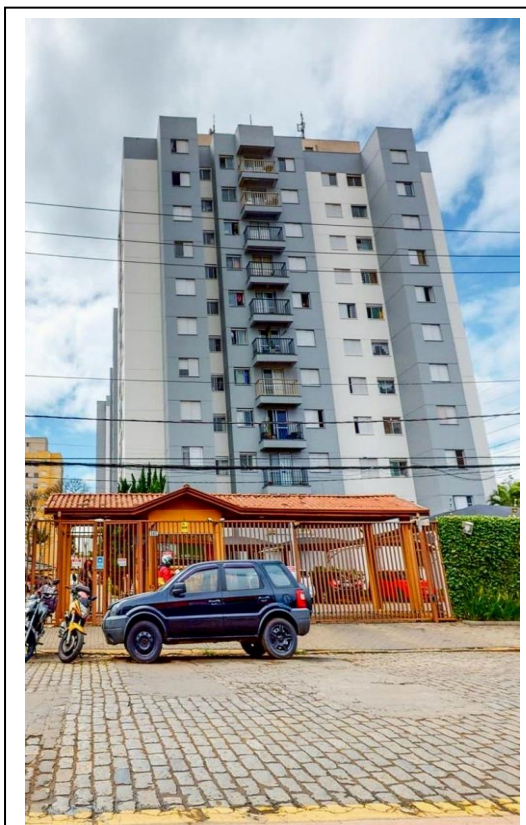
FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - B&G Imóveis
 Endereço - Rua Sapucaia, 1167
 Contato - Sra. Priscila

Fone: 2796-7598

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Residencial Lagos do Sul - 2º andar - Padrão Médio
- 2 - quadra, churrasqueira, fitness, salão de festas/jogos e playground
- 3 - 02 elevadores - 06 aptos./andar - Condomínio = R\$ 470,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina com Avenida João de Barros - I.F.: 1.338,00 /22)



M & A - Pesquisas de Mercado

13

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-05-0012

Data: 19/05/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Dr. Mauro Paes de Almeida, 591 - 9º andar - esquina
 Bairro : Socorro
 Setor : 093 Zona : ZC
 Quadra : 034 I.F. : 1.270,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 335.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

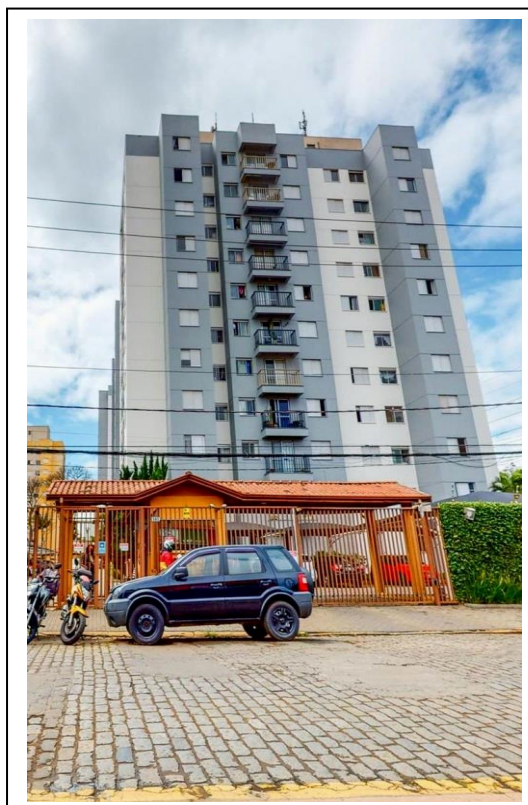
Padrão	: AMe	Idade	: 20 anos
Área Útil	: 50,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Fábio Coelho Imóveis
 Endereço - Avenida Sargento Geraldo Sant'Ana, 181
 Contato - Sr. Martins Fone: 2924-1282

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Residencial Lagos do Sul - 9º andar - Padrão Médio
- 2 - quadra, churrasqueira, fitness, salão de festas/jogos e playground
- 3 - 02 elevadores - 06 aptos./andar - Condomínio = R\$ 470,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina com Avenida João de Barros - I.F.: 1.338,00 /22)



M & A - Pesquisas de Mercado

14

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-05-0013

Data: 19/05/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Avenida do Rio Bonito, 151 - 2º andar
 Bairro : Socorro
 Setor : 093 Zona : ZEU
 Quadra : 027 I.F. : 1.279,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 490.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 1 ano
Área Útil	: 53,00	Dormitórios	: 3
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 6

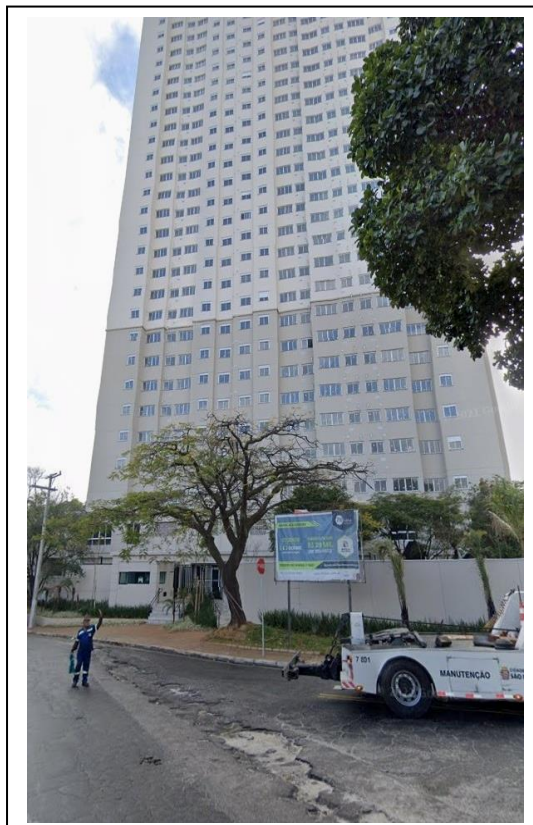
FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sra. Luciana

Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Fit Casa Rio Bonito - 2º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo
- 3 - 06 elevadores - 11 aptos./andar - Condomínio = R\$ 350,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

15

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-05-0014

Data: 19/05/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Avenida do Rio Bonito, 151 - 13º andar
 Bairro : Socorro
 Setor : 093 Zona : ZEU
 Quadra : 027 I.F. : 1.279,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 370.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 1 ano
Área Útil	: 42,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 6

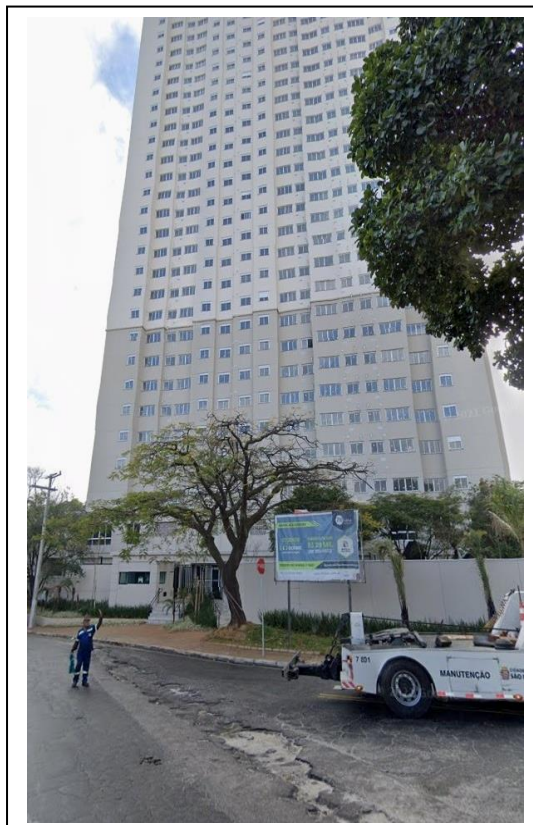
FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sra. Luciana

Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Fit Casa Rio Bonito - 13º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo
- 3 - 06 elevadores - 11 aptos./andar - Condomínio = R\$ 250,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

16

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-05-0015

Data: 19/05/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Avenida do Rio Bonito, 151 - 21º andar
 Bairro : Socorro
 Setor : 093 Zona : ZEU
 Quadra : 027 I.F. : 1.279,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 430.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 1 ano
Área Útil	: 53,00	Dormitórios	: 3
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 6

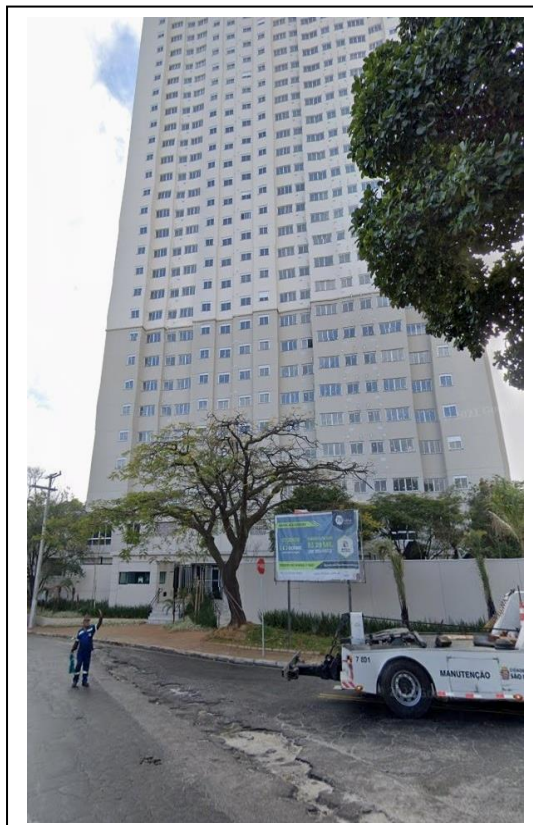
FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma
 Endereço - No local
 Contato - Sra. Ester

Fone: 99690-4983

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Fit Casa Rio Bonito - 21º andar - Padrão Médio
- 2 - lazer completo
- 3 - 06 elevadores - 11 aptos./andar - Condomínio = R\$ 350,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular



Modelo:

Apto - Mauro Paes de Almeida

Data de Referência:

quinta-feira, 18 de maio de 2023

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Area privativa = 49,42
- Estado de conservação = 1
- Índice Fiscal = 1.270,00
- Endereço = Rua Dr. Mauro Paes de Almeida nº591
- Complemento = Apto 95 - Tipo B - Bloco C
- Bairro = Socorro - Sto Amaro
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo =
 - Médio =
 - Máximo =
- Valor Total
 - Mínimo (8,45%) = 400.048,49
 - Médio = 436.958,48
 - Máximo (8,45%) = 473.868,47
- Intervalo Predição
 - Mínimo (18,55%) = 355.903,33
 - Máximo (18,55%) = 518.013,64
 - Mínimo (IP) =
 - Máximo (IP) =
 -
 - Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 371.414,71
 - RL Máximo = 502.502,25

T...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast
	Area ...	53,7333	4,70	11.544,915455	x	5,93%
	Estado...	1,0000	-3,13	-105.488,391487	x	-20,83%
	Indice...	1.294,0667	1,69	815,994087	x	1,56%
	Valor t...	506.393,8088	-1,89	-1.064.415,338558	y	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

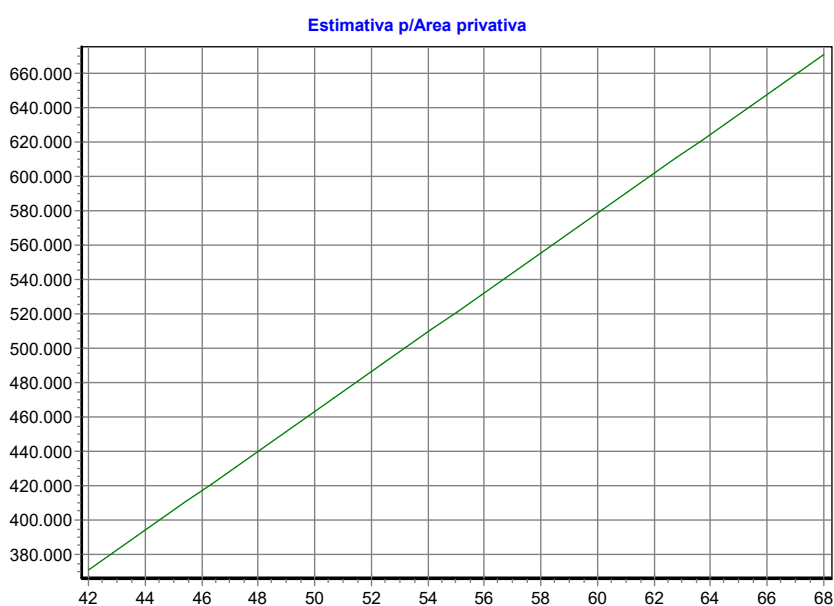


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

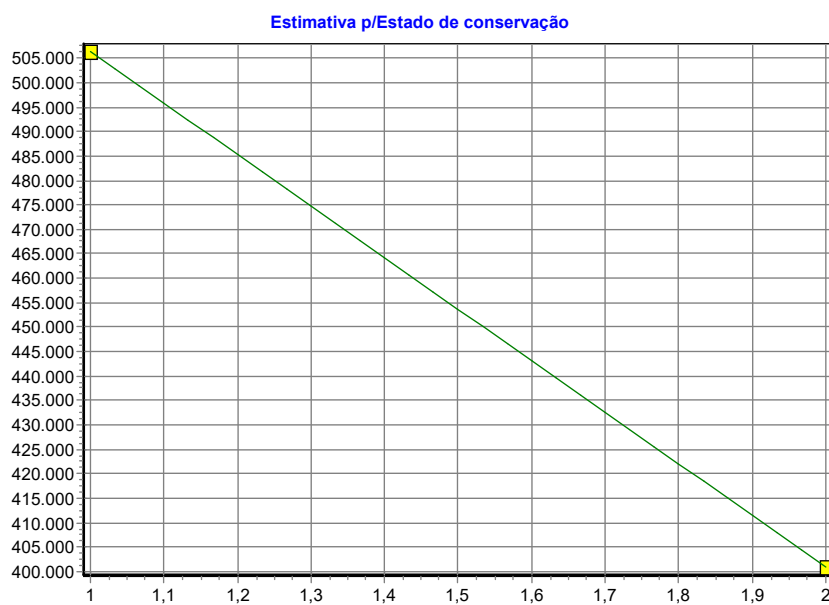
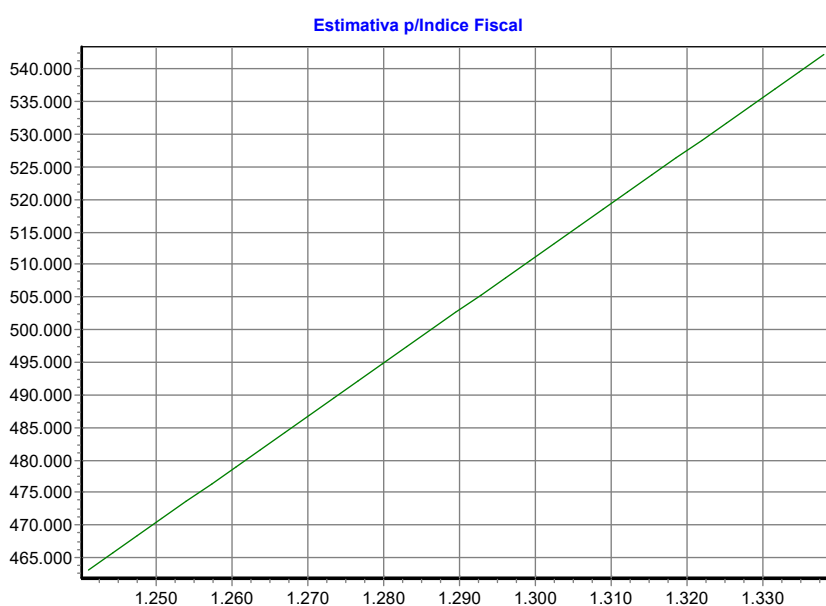
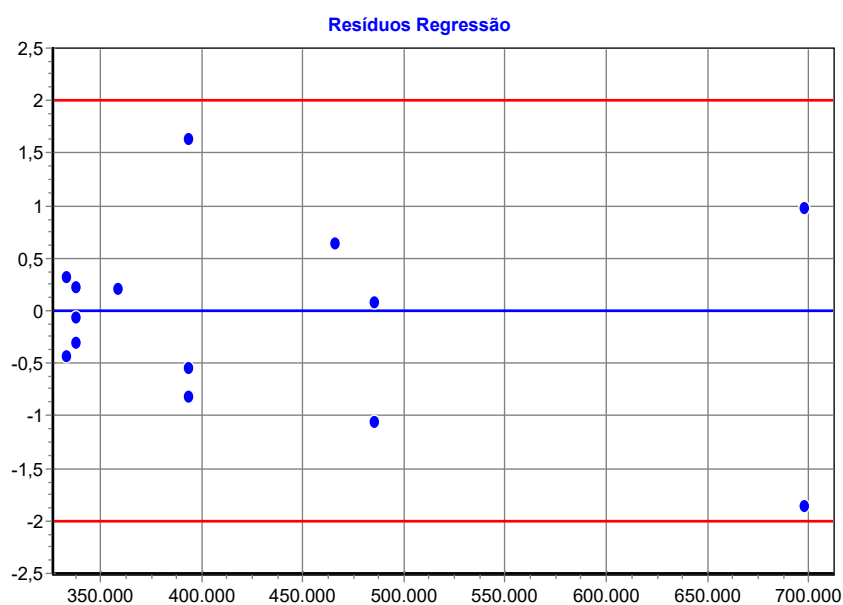


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



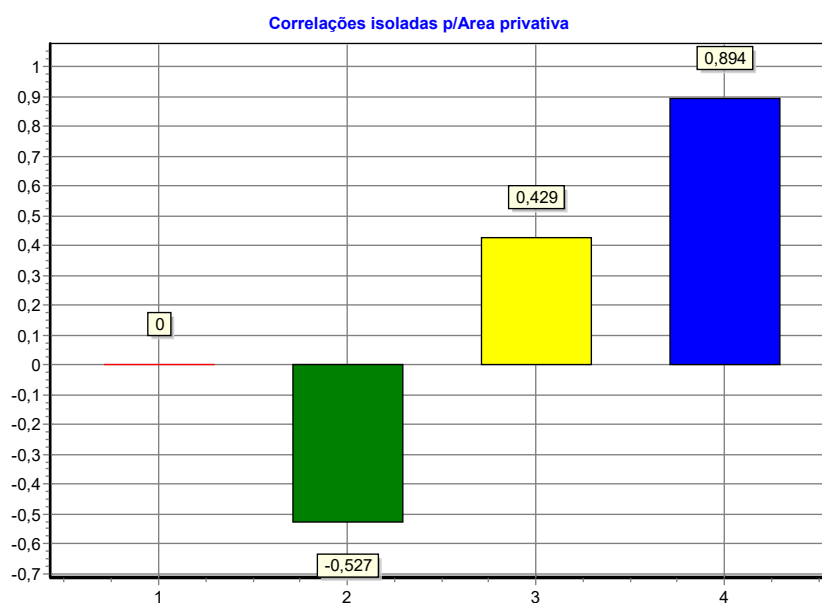
D...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Residuo/DP E...	Residuo/DP ...	Variação Inicial	Variação Resi...	Variação Expli...
1	350.000,00...	393.653,73...	-43.653,...	-12,47%	-0,82	-0,82	3,33%	6,18%	3,01%
2	365.000,00...	393.653,73...	-28.653,...	-7,85%	-0,54	-0,54	2,41%	2,66%	2,38%
3	480.000,00...	393.653,73...	86.346,2...	17,99%	1,63	1,63	0,30%	24,19%	-2,43%
4	600.000,00...	697.974,67...	-97.974,...	-16,33%	-1,85	-1,85	7,47%	31,15%	4,76%
5	750.000,00...	697.974,67...	52.025,3...	6,94%	0,98	0,98	29,90%	8,78%	32,31%
6	750.000,00...	697.974,67...	52.025,3...	6,94%	0,98	0,98	29,90%	8,78%	32,31%
7	500.000,00...	466.170,36...	33.829,6...	6,77%	0,64	0,64	0,83%	3,71%	0,50%
8	310.000,00...	333.270,17...	-23.270,...	-7,51%	-0,44	-0,44	6,53%	1,76%	7,07%
9	350.000,00...	333.270,17...	16.729,8...	4,78%	0,32	0,32	3,33%	0,91%	3,61%
10	350.000,00...	338.166,14...	11.833,8...	3,38%	0,22	0,22	3,33%	0,45%	3,66%
11	322.000,00...	338.166,14...	-16.166,...	-5,02%	-0,31	-0,31	5,46%	0,85%	5,99%
12	335.000,00...	338.166,14...	-3.166,1...	-0,95%	-0,06	-0,06	4,41%	0,03%	4,91%
13	490.000,00...	485.633,22...	4.366,77...	0,89%	0,08	0,08	0,53%	0,06%	0,58%
14	370.000,00...	358.639,15...	11.360,8...	3,07%	0,21	0,21	2,14%	0,42%	2,33%
15	430.000,00...	485.633,22...	-55.633,...	-12,94%	-1,05	-1,05	0,13%	10,04%	-1,00%

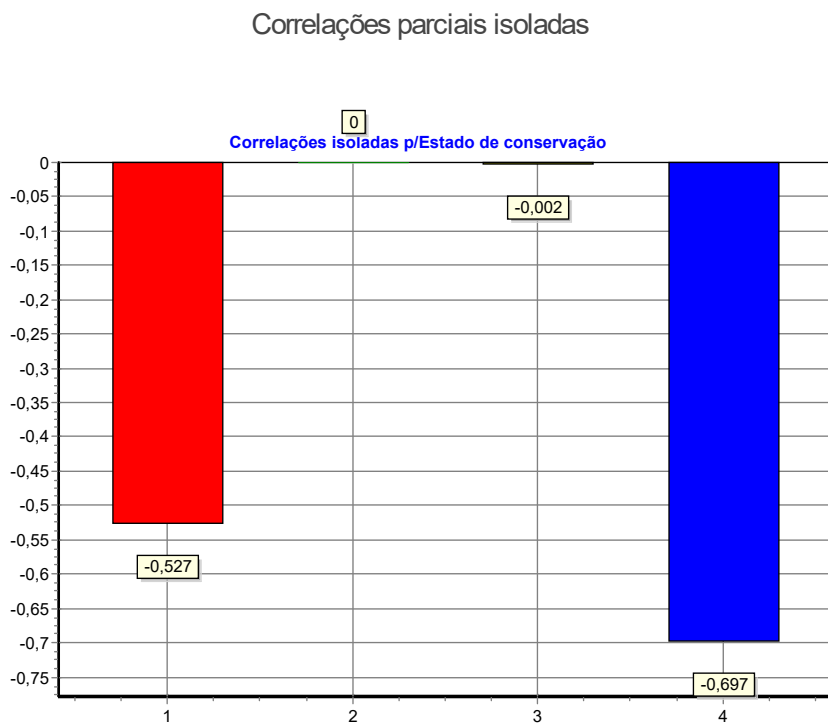
Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados



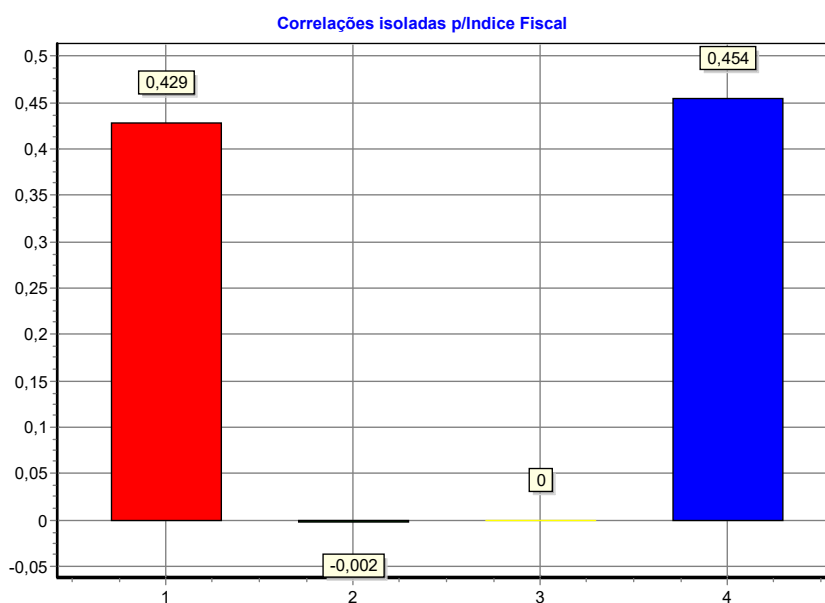
Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	y
	Area privativa	x	x1	0	-0,53	0,43	0,89
	Estado de conservação	x	x2	-0,53	0	0,00	-0,70
	Índice Fiscal	x	x3	0,43	0,00	0	0,45
	Valor total	y	y	0,89	-0,70	0,45	0

Correlações parciais isoladas

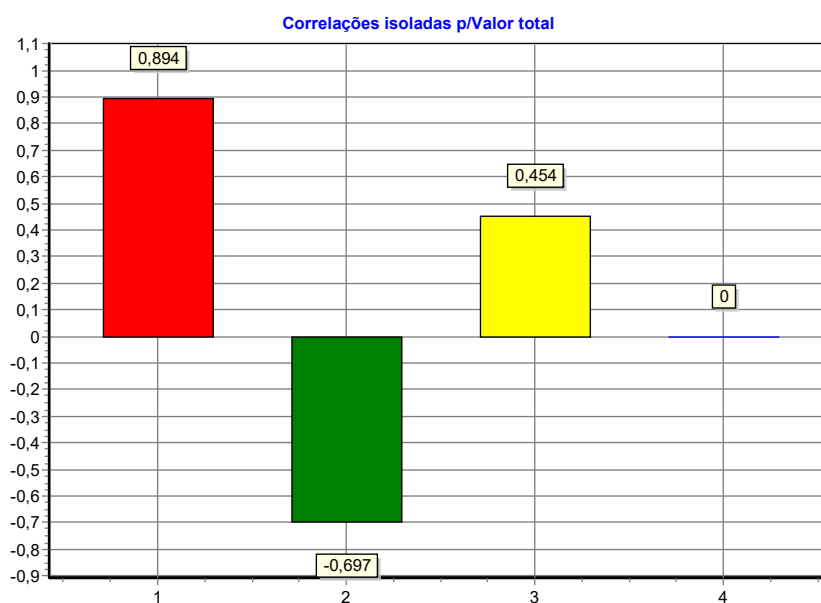




Correlações parciais isoladas



Correlações parciais isoladas



FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO**Número do processo: 0742890-12.1997.8.26.0100/02**

Nome do beneficiário do levantamento: LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM

CPF 045.914.778-19

Tipo de Beneficiário:

☒ (x) Parte☐ () Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____☐ () Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____☐ () Terceiro**Tipo de levantamento:** ☐ () Parcial☒ (x) Total

Nº da página do processo em que consta comprovante do depósito: fl. 2160 – R\$4.500,00 (Quatro mil e quinhentos reais)

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):**Tipo de levantamento:**☐ () I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];☒ (X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];☐ () III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];☐ () IV – Recolher GRU;☐ () V – Novo Depósito Judicial.

*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:

Nome do titular da conta: LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM**CPF/CNPJ do titular da conta: 045914778-19****Banco: Banco do Brasil Código do Banco: 001****Agência: 6674-5****Conta nº: 3899-7 Tipo de Conta: ☒ (x) Corrente ☐ () Poupança****Observações:**

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	350.000,00	393.653,74	-43.653,74	-12,47%	-0,82	-0,82
2	365.000,00	393.653,74	-28.653,74	-7,85%	-0,54	-0,54
3	480.000,00	393.653,74	86.346,26	17,99%	1,63	1,63
4	600.000,00	697.974,67	-97.974,67	-16,33%	-1,85	-1,85
5	750.000,00	697.974,67	52.025,33	6,94%	0,98	0,98
6	750.000,00	697.974,67	52.025,33	6,94%	0,98	0,98
7	500.000,00	466.170,37	33.829,63	6,77%	0,64	0,64
8	310.000,00	333.270,18	-23.270,18	-7,51%	-0,44	-0,44
9	350.000,00	333.270,18	16.729,82	4,78%	0,32	0,32
10	350.000,00	338.166,14	11.833,86	3,38%	0,22	0,22
11	322.000,00	338.166,14	-16.166,14	-5,02%	-0,31	-0,31
12	335.000,00	338.166,14	-3.166,14	-0,95%	-0,06	-0,06
13	490.000,00	485.633,23	4.366,77	0,89%	0,08	0,08
14	370.000,00	358.639,16	11.360,84	3,07%	0,21	0,21
15	430.000,00	485.633,23	-55.633,23	-12,94%	-1,05	-1,05

Gráfico de Valores Estimados x Observados

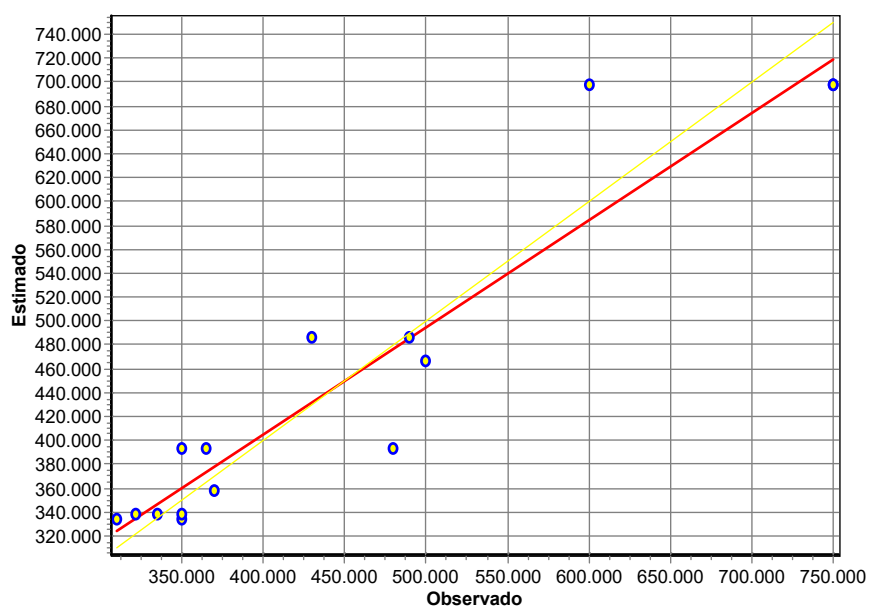
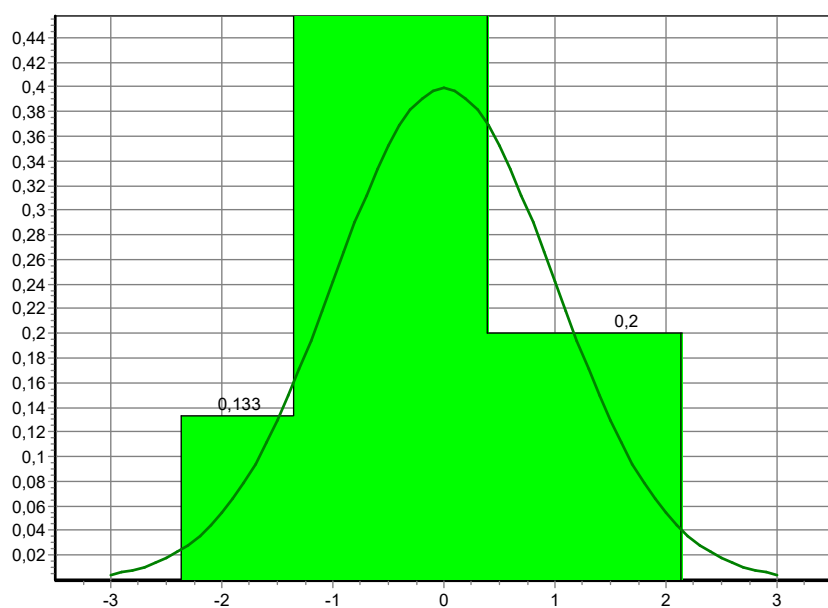


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 11/04/2023

Capítulo I NORMAS GERAIS

Art.1º- Este regulamento de honorários para avaliações, perícias de engenharia e perícias envolvendo trabalhos de grafoscopia (falsidade caligráfica), documentoscopia (falsidade documental) e perícia digital estabelece referências e critérios para estimativa do valor de honorários profissionais e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos códigos de ética profissional do IBAPE/SP, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), com destaque para as alíneas “b)” e “c)”, do parágrafo III do Artigo 10º do Código de Ética do CONFEA, que prescrevem ser vedado “apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis” e “aceitar trabalho, contrato, emprego, função ou tarefa para os quais não tenha efetiva qualificação”;

b) das normas técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;

c) das normas brasileiras, publicadas pela Associação Brasileira de Norma Técnica, aplicáveis às Avaliações de Bens e às Perícias de Engenharia.

Art.2º - A observância deste regulamento de honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados para todos os tipos de serviços.

Art.3º - É recomendável que o profissional seja contratado previamente ao início dos trabalhos e, sempre que possível, por escrito. O profissional deverá solicitar a assinatura do contratante na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), para engenheiros, ou no Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), para arquitetos. Em qualquer desses casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) do valor dos honorários.

Art.4º - Nas perícias judiciais e arbitrais, recomenda-se que o profissional apresente orçamento ou estimativa de valor de honorários, justificada e fundamentada com requisição do arbitramento definitivo do valor dos honorários periciais, e do depósito integral desse valor antes do início dos trabalhos, sempre que possível.

Parágrafo Único – Nas perícias judiciais e arbitrais complexas, quando não for possível uma aferição exata “a priori” da extensão dos trabalhos, o profissional poderá apresentar uma estimativa provisória, a ser complementada, se necessário, quando do término dos serviços, mediante demonstrativo fundamentado.

Capítulo II VALOR DOS HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DA ESTIMATIVA DE TEMPO PARA OS TRABALHOS

Art.5º - O valor mínimo dos honorários profissionais é de **R\$ 5.940,00** (cinco mil, novecentos e quarenta reais) e não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser acrescido nos termos do Art. 6º.

Parágrafo Único - No caso de consultas profissionais em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor dos honorários será calculado com base no total das horas estimadas ou empenhadas, considerado o disposto no Art. 7º e acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art.6º.

Endereço

Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato

(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br



Art.6º - Recomenda-se aos profissionais indicar o valor das despesas diretas previstas para o trabalho de forma detalhada, para seu acréscimo no valor dos honorários estimados nos termos do Art. 7º, ou quando da contratação pelo valor mínimo previsto no Art. 5º. Como exemplos de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, levantamentos de dados de mercado, registros cartorários, ensaios tecnológicos, análises laboratoriais etc.

Parágrafo único – Caso o valor das despesas diretas seja demonstrado independentemente do valor dos honorários, para posterior ressarcimento do profissional, recomenda-se que isso seja realizado por escrito e de forma fundamentada durante a prestação de serviços ou até o término dos trabalhos técnicos.

Art.7º - O valor da hora técnica básica é de **R\$540,00** (quinhentos e quarenta reais) para estimativa do valor dos honorários, que deverá considerar e prever todas as horas necessárias para o efetivo cumprimento do escopo, conforme definido no Parágrafo Primeiro do Art. 8º. O valor da hora técnica básica está demonstrado no documento ANEXO deste regulamento.

Parágrafo Primeiro – O valor da hora técnica básica do profissional indicado no *caput* desse artigo não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser cobrado nos termos do Art.6º.

Parágrafo Segundo – O valor da hora técnica básica está sujeito a alterações nos seguintes casos, podendo ser de forma conjunta:

a) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 10 (dez) anos, e acréscimo de até 100% (cem por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 20 (vinte) anos;

b) Acréscimo de, no mínimo, 20% (vinte por cento) para serviços realizados fora do município de domicílio, e acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para serviços requisitados em caráter de urgência ou quando, obrigatoriamente, realizados aos domingos, feriados ou períodos noturnos;

c) Acréscimo de percentual a ser incluído a critério do profissional, quando de trabalhos realizados em locais insalubres e/ou perigosos e/ou perigosos, que ofereçam risco à segurança do profissional e de seus auxiliares;

d) Acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para os profissionais especialistas na matéria objeto da contratação.

Art.8º - O valor dos honorários profissionais é orçado ou estimado em função da estimativa de tempo a ser despendido com os trabalhos e deverá ser acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art. 6º, respeitado o valor mínimo do Art. 5º, com o acréscimo das despesas diretas previstas no Art. 6º.

Parágrafo Primeiro – A estimativa das horas técnicas despendidas para execução dos trabalhos compreende todas as horas previstas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho do trabalho, acrescida das horas correspondentes ao tempo destinado às viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional, até seu retorno, excluídas as horas relativas aos intervalos de tempo para as refeições e repouso.

Parágrafo Segundo – Nos trabalhos complexos e/ou atípicos, recomenda-se apresentação de estimativa de horas e consequente detalhamento do valor dos honorários de forma fundamentada com especificação das previsões das despesas diretas. Nesses casos, recomenda-se o detalhamento dos requisitos técnicos e das etapas dos trabalhos.

Parágrafo Terceiro – Nos casos específicos das perícias envolvendo as vistorias “de vizinhança” ou “ad perpetuam rei memoriam” e também nos trabalhos envolvendo procedimentos técnicos envolvendo entrega e recebimento de obras na construção civil, o valor dos honorários poderá ser definido de acordo com as horas técnicas indicadas no Quadro 01:

Endereço

Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato

(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br



**QUADRO 01: “VISTORIAS DE VIZINHANÇA” E TRABALHOS ENVOLVENDO
“PROCEDIMENTOS TÉCNICOS DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS NA
CONSTRUÇÃO CIVIL”**

TIPO DE PRODUTO IMOBILIÁRIO		Horas Estimadas	
		VIZINHANÇA	ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS
RESIDÊNCIA / SALÃO COMERCIAL / LOJAS	Por Área Construída (m²)		
	<100	2,5	4,4
	100<ÁREA<250	3,1	5,4
	250<ÁREA<500	5,3	9,3
	a cada +500m²	+2	+4
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM DO PISO TÉRREO	Por Pavimento	2	3,5
EDIFÍCIOS - SUBSOLOS	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM PAVIMENTOS TIPO+ÁTICO+ESCADARIA	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - UNIDADE	Por Área Construída (m²)		
	<100	2	3
	100<ÁREA<250	2,6	4
	250<ÁREA<500	4	7,8
GALPÃO	Por Área Construída (m²)		
	<500	2	5
	a cada +500m²	+1	+2,5

Observações:

- O número de horas indicado no Quadro 01 é relacionado com “obra típica de complexidade técnica padrão” na construção civil do segmento imobiliário.
- Os trabalhos que envolvam mais de uma especialidade ou habilitação profissional deverão sofrer acréscimo nas horas indicadas no Quadro 01 de, no mínimo, 30% (trinta por cento) por especialidade ou, alternativamente, considerar as horas específicas de cada profissional envolvido para execução do trabalho.
- Os imóveis ou construções em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo nas horas indicadas no Quadro 01 de, no mínimo, 20% (vinte por cento).
- Nos trabalhos envolvendo “vistoria de vizinhança”, o Quadro 01 é válido para edificações ou construções com até 30 (trinta) anos de idade.
- Para cada 5 (cinco) anos de idade superior a 30 (trinta) anos das edificações ou construções, nos trabalhos de “vistoria de vizinhança”, as horas indicadas no Quadro 01 deverão ser acrescidas em 10% (dez por cento), até o limite de 50% (cinquenta por cento).
- Também para os trabalhos de “vistoria de vizinhança”, o valor mínimo dos honorários profissionais por contratação deve observar o Art. 5º, independentemente da quantidade de imóveis ou construções vistoriados.

Parágrafo Quarto– Nos casos específicos de perícias envolvendo saúde e segurança do trabalho, o valor dos honorários poderá ser definido de acordo com as horas técnicas indicadas no Quadro 02:

Endereço

Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato

(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br



QUADRO 02: PERÍCIAS DE SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO

TIPOS DE PERÍCIAS	DIRETA	INDIRETA	SIMILARIDADE
	Horas Estimadas		
INSALUBRIDADE	11	10	12
PERICULOSIDADE	10	10	11
INSALUBRIDADE E PERICULOSIDADE	14	13	15
NEXO DE CAUSALIDADE ENVOLVENDO ERGONOMIA E/OU ACIDENTE	15	14	16

Observações:

1. Nos casos envolvendo avaliação pericial das condições de trabalho em que o ambiente laboral não se encontrar preservado, ponderada as oitivas de testemunhas, os descritivos do ambiente laboral e as análises de documentos técnicos específicos, recomenda-se adicionar 40% (quarenta por cento) nas horas estimadas e indicadas no Quadro 02;
2. Nos casos envolvendo avaliação pericial de “múltiplos obreiros”, recomenda-se estimar as horas técnicas nos termos do Quadro 02 por quantidade de “obreiros”, diversidade de ambientes e diversidade de situações de trabalho.

**Capítulo III
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art.9º - Em casos de supressão de parte do trabalho ou do serviço contratado, o profissional poderá receber remuneração mínima de 50% (cinquenta por cento) do valor dos honorários contratados ou pelo trabalho efetivamente desenvolvido, acrescido do valor das despesas diretas, nos termos do Art. 6º.

Art.10º - Este regulamento de honorários profissionais é válido para o território nacional, quando dos trabalhos realizados pelos membros associados ao IBAPE/SP.

Parágrafo Primeiro – Para profissionais associados ao IBAPE/SP não domiciliados no Estado de São Paulo, recomenda-se empregar o Regulamento de Honorários do IBAPE Regional, quando disponível, correspondente ao Estado do seu domicílio.

Parágrafo Segundo – Para profissionais não associados ao IBAPE/SP, recomenda-se empregar o Regulamento de Honorários do IBAPE Regional, quando disponível, correspondente ao Estado do seu domicílio.

Art.11º - Este Regulamento deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP, realizadas nos meses de abril de cada ano.

São Paulo, 11 de abril de 2023.



Engª Civil Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Presidente IBAPE/SP

Endereço

Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato

(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br



ANEXO – COMPOSIÇÃO DO VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA DO Art. 7º

O valor da hora técnica básica do profissional é formado por duas parcelas de valor, quais sejam: (i) parcela de valor correspondente aos custos indiretos (ou custo das despesas indiretas) inerentes ao exercício da atividade profissional e (ii) parcela de valor correspondente ao custo da remuneração profissional propriamente dito.

Para o cálculo do valor da hora técnica básica foram considerados os custos indiretos médios e os custos de remuneração básicos apresentados neste demonstrativo, que demonstra a composição do valor da hora técnica básica ponderada na Câmara de Perícias do IBAPE/SP.

		Data base mar/2018	
1 CUSTOS INDIRETOS MÉDIOS (DESPESAS INDIRETAS)			
1.1	Tarifas e Serviços	R\$	1.600,00
1.2	Mão de obra administrativa com encargos sociais	R\$	12.355,66
1.3	Despesas de escritório	R\$	5.729,25
1.4	Transporte	R\$	4.693,88
1.5	Depreciação do ativo imobilizado	R\$	471,12
1.6	Custos financeiros	R\$	436,66
1.7	Reposição de IR e ISS sobre despesas	R\$	12.175,02
	Subtotal	R\$	37.461,59
2 CUSTOS DA REMUNERAÇÃO BÁSICOS			
2.1	Remuneração mensal	R\$	19.000,00
2.2	Benefícios (Férias, 13º salário, FGTS, seg. saúde)	R\$	7.305,73
2.3	Reposição de ISS sobre remuneração	R\$	1.384,51
	Subtotal	R\$	27.690,24
3 VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA			
3.1	Parcela relativa aos custos (item 1/160h)	R\$/h	234,13
3.2	Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,064
	Valor da hora técnica calculada mar/2018	R\$/h	407,20
	ATUALIZAÇÕES ANUAIS	%	6,8458
	1) Valor inflação 2018-2019 (IPCA)		
	Valor da hora técnica calculada 2019	R\$/h	435,08
	Valor da hora técnica aprovado 2019 e 2020¹	R\$/h	430,00
	2) Valor inflação 2019-2021 (IPCA)	%	9,4083
	Valor da hora técnica calculada 2021	R\$/h	470,46
	3) Valor inflação 2021-2022 (IPCA)	%	10,0600
	Valor da hora técnica calculada 2022	R\$/h	517,79
	4) Valor inflação 2022-2023 (IPCA)	%	5,7848
	Valor da hora técnica calculada 2023	R\$/h	547,74
	Valor da hora técnica aprovado 2023 na AGO de 11/04/2023 – Art.7º	R\$/h	540,00

Por decisão da Assembleia Geral Ordinária de 11/04/2023, o valor foi fixado em R\$ 540,00 por hora.

¹ No ano de 2020 não foi apresentado reajuste considerada a inflação acumulada no período de 2019 / 2020. Na Assembleia Geral Ordinária de abril/2020, decidiu-se pela manutenção do valor da hora técnica vigente no ano de 2019. Assim, o Regulamento de Honorários do ano de 2020 não possuía essa informação, a qual foi considerada neste para efeito de memória de cálculo.

Endereço

Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato

(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br

