

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2^a Vara Cível do
Foro Regional X - Ipiranga da Comarca de São Paulo.**

Processo digital: nº 1006640-79.2017.8.26.0010

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Condomínio Residencial Parque Fongaro** contra **Alessandro Silva Ferreira e outro**, vem, respeitosamente à presença de **Vossa Excelência**, após diligências e estudos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



Membro titular do
Ibape SP nº 664

SUMÁRIO

- I. RESUMO DE VALOR**
- II. PRELIMINARES**
- III. VISTORIA**
- IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**
- V. CONCLUSÃO**
- VI. ENCERRAMENTO**

Anexo:

anexo **01** pesquisa imobiliária de elementos comparativos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

I. RESUMO DE VALOR

Apartamento nº 53, localizado no 5º andar do Bloco 1 “Anhangá”, com direito ao uso de 1 vaga de garagem em local indeterminado, integrante do Residencial Parque Fongaro, localizado na Rua Cândida Medeiros da Silva nº 122, Jardim Patente Novo, Subdistrito Ipiranga, nesta Capital de São Paulo, descrito na matrícula 66.059 do 6º CRI/SP:

Condomínio Residencial Parque Fongaro
Apartamento nº 53 do Bloco 1 “Anhangá”
1 Vaga de Garagem
R\$ 270.000,00
(Duzentos e setenta mil reais)
válido para a data base “Agosto de 2021”




Foto: Vista geral do Bloco 1 “Anhangá”, onde se localiza o imóvel avaliando (apartamento 53).

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da Ação **Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Condomínio Residencial Parque Fongaro** contra **Alessandro Silva Ferreira e outro**, processo n^o 1006640-79.2017.8.26.0010, em curso perante esse E. Juízo da 2^a Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga Comarca de São Paulo.
- 2.2) Às fls. 168 dos autos, o signatário foi honrado com a nomeação para exercer o encargo de auxiliar da justiça para avaliar o bem imóvel conforme descrito no Termo de Penhora e Depósito, reproduzido a seguir:

	<p>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA DE SÃO PAULO FORO REGIONAL X - IPIRANGA 2^a VARA CÍVEL Rua Agostinho Gomes, 1455, 1^o andar - Sala 117, Ipiranga - CEP 04206-000. Fone: (11) 2274-8044, São Paulo-SP - E-mail: ipiranga2cv@tjsp.jus.br Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min</p>
TERMO DE PENHORA E DEPOSITO	
Processo Digital n ^o :	1006640-79.2017.8.26.0010
Classe – Assunto:	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Condominio Residencial Parque Fongaro
Executado:	Alessandro Silva Ferreira e outro
<p>Em São Paulo, aos 10 de dezembro de 2019, no Cartório da 2^a Vara Cível, do Foro Regional X - Ipiranga, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epigrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA dos direitos e ações do devedor sobre o seguinte bem: O imóvel matriculado sob o n^o 66.059, no 6^o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, "O APARTAMENTO n^o 53, localizado no 5^o andar do EDIFÍCIO ANHANGÁ na rua Cândida Medeiros da Silva, n^o 122, parte integrante do Residencial Parque Fongaro, no 18^o Subdistrito – IPIRANGA, tendo a área privativa de 61,10m²., a área comum de 23,71m²., área comum na garagem de 18,10m²., e a área total de 102,91m²., correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,64102%. A esse apartamento caberá o direito a uma vaga na garagem em local indeterminado.", do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Alessandro Silva Ferreira, CPF n^o 282.559.718-07, RG n^o 30.848.988-3. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.</p>	

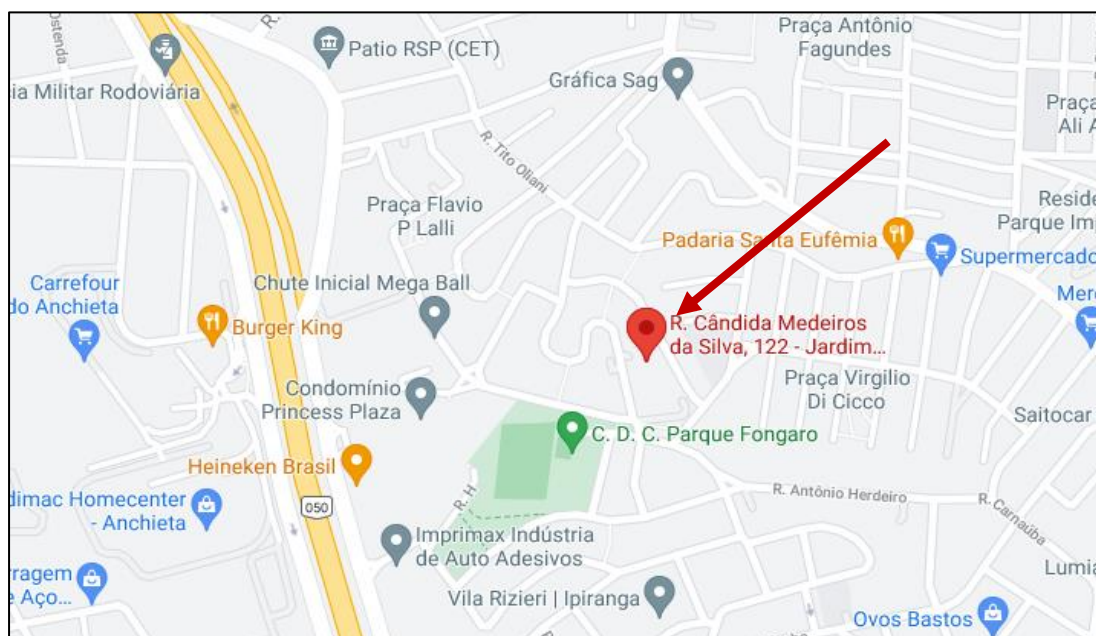
- 2.3) As partes não indicaram assistente técnico, bem como, não formularam rol de quesitos a serem respondidos pelo signatário.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

III. VISTORIA

3.1) Localização:

3.1.1) O imóvel objeto da presente avaliação, composto pelo **apartamento nº 53, localizado no 5º andar, do Bloco 1 “Anhangá”, com direito ao uso de 1 vaga de garagem em local indeterminado, integrante do Residencial Parque Fongaro, localizado na Rua Cândida Medeiros da Silva nº 122, Jardim Patente Novo, Subdistrito Ipiranga, nesta Capital de São Paulo, conforme destacado nas reproduções digitais “Google Maps”:**



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista parcial da Cândida Medeiros Silva no trecho onde se localiza o Condomínio Residencial Parque Fongaro.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista parcial da Rua Cândida Medeiros Silva, tomada no sentido oposto.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**3.3) Melhoramentos Públicos:**

3.3.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

⇒ Pavimentação:	Asfáltica
⇒ Iluminação:	Pública/domiciliar
⇒ Redes:	Energia elétrica/água/telefonia
⇒ Gás:	Encanado subterrâneo
⇒ Lixo:	Coleta semanal (municipal)
⇒ TV:	Cabo
⇒ Transportes:	Linhas coletivas


3.4) Características da Região:

3.4.1) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificados, caracterizado por comércio de âmbito local, composto por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região, onde se destacam:

⇒ Ocupação da Região:	Heterogênea
⇒ Ocupação Comercial:	Padrão Médio a Luxo
⇒ Ocupação Residencial:	Padrão Médio a Luxo
⇒ Escolas:	Municipais e Particulares
⇒ Serviços Médicos:	Hospitais Municipais
⇒ Agências Bancárias:	Principais
⇒ Entretenimento:	Praças

3.5) Cadastramento Municipal:

3.5.1) O imóvel encontra-se devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo na seguinte situação:



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 119.342.0213-3

Local do Imóvel:
 R CANDIDA MEDEIROS DA SILVA, 122 - AP. 53 E BOX
 JARDIM PATENTE NOVO ED. ANHANGA CEP 04256-120
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R CANDIDA MEDEIROS DA SILVA, 122 - AP. 53 E BOX
 JARDIM PATENTE NOVO ED. ANHANGA CEP 04256-120

Contribuinte(s):
 CPF 282.559.718-07 ALESSANDRO SILVA FERREIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	4.848	Testada (m):	232,70
Área não incorporada (m²):	569	Fração ideal:	0,0064
Área total (m²):	5.417		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	103	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	808	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1983		



3.6) Classificação de Zoneamento:

3.6.1) De acordo com a Lei de Zoneamento nº 16.402, que regula o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, o imóvel se encontra inserido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana “ZM” Zona Mista, conforme destacado no mapa da plataforma digital “Geosampa”:



PREFEITURA DE SÃO PAULO **GeoSampa Mapa** Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R CANDIDA MEDEIROS DA SILVA,122 SQL: 119.342.0213-3

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0006	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
 R = Resolução CTLU
 DE = Despacho CTLU
 PR = Pronunciamento CTLU
 D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_organos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/civ/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.7) Do Empreendimento Residencial e Imóvel:

3.7.1) Terreno: O Condomínio Residencial “Parque Fongaro”, se encontra implantado em área de terreno de grande dimensão com 2.738 m², de formato irregular e topografia plana ao nível das Ruas para qual possui frente. Aparece solo firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às leis e posturas municipais vigentes.

3.7.2) Do Condomínio: O empreendimento é composto por 02 blocos de apartamentos residenciais, sendo Bloco “1 Anhangá” e “2 Ypiranga”, com apartamentos do tipo padrão.

3.7.2.1) Da localização do apartamento: O apartamento nº 53, localiza-se no 5º andar do Bloco 1 “Anhangá”.

3.7.2.2) Sistema de segurança: O Condomínio conta com portaria central 24 horas, portão automatizado e câmeras instaladas em pontos estratégicos do condomínio.

3.7.2.3) Áreas de lazer: O condomínio possui circulação externa, quadra poliesportiva e salão de festas.

3.7.2.4) Estacionamento: O condomínio possui estacionamento com vagas individuais e demarcadas distribuídas no pavimento térreo.

3.7.3) Do Bloco 1 “Anhangá”: É constituído por 13 pavimentos, sendo térreo e 12 superiores, contendo o térreo 6 apartamentos por andar, totalizando 78 unidades, assim disposto:

- ⇒ **Pavimento Térreo:** “hall” de entrada e de elevadores, apartamentos, escadarias com sistema contra incêndio (porta corta fogo), extintores e hidrantes.
- ⇒ **Pavimentos Superiores:** do 1º ao 12º, contendo “hall” de circulação e de elevadores, escadarias com sistema contra incêndio (porta corta fogo), extintores, hidrantes e 6 unidades residenciais.
- ⇒ **Pavimento Ático:** contém barrilete, caixa de escada com porta corta fogo, casa de máquinas dos elevadores, barrilete e caixa d’água.
- ⇒ **Estrutura:** Edificada através de fundações, pilares, vigas e lajes de concreto armado, as paredes de elevação com estrutura e alvenaria de vedação.
- ⇒ **Fachada:** Contempla estilo arquitetônico definido com revestimento de pintura e caixilhos de alumínio com vidros.

Engº MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

3.7.4) Padrão construtivo: Considerando a tipologia construtiva do imóvel, espelhando-se nos padrões definidos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Unidades Padronizadas, o empreendimento [por similliridade] pode ser enquadrado na classificação:

Prédio	Classe	1	Residencial
	Grupo	1.1	Apartamento
	Padrão	1.1.3	Médio

3.7.5) Das áreas do apartamento: A unidade possui as seguintes áreas conforme descritas na certidão de matrícula nº 66.059:

Apartamento	Área Privativa	Área Comum	Área Total	Fração Ideal Terreno
53	43,060 m ²	14,845 m ²	57,905 m ²	0,34461 %

617090027319MM01-28*00* gustavo 626533 03/10/2017 07:34:27 1/6 fls. 42
 Av. Lins de Vasconcelos, 2376
 Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
 Fone: (11) 5906-7230 - www.6risp.com.br

SEXTO
 OFICIAL DE REGISTRO DE
 IMÓVEIS DE SÃO PAULO

VI
 6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Paulo

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 66.059 ficha: 01

São Paulo, 09 de junho de 1983

IMÓVEL:- O APARTAMENTO nº 53, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO ANHANÁ na rua Candida Medeiros da Silva, nº 122, parte integrante do Residencial Parque Fongaro, no 18º Subdistrito - IPIRANGA, tendo a área privativa de 61,10m², área comum de 23,71m², área comum na garagem de 18,10m², e a área total de 102,91m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,64102%. A esse apartamento caberá o direito a uma vaga na garagem em local indeterminado.-

PROPRIETÁRIAS:- SILED FONGARO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na rua Paraguai, nº 35, inscrita no CGC nº 43.829.357/0001-90 e DISSEI - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, na rua Francisco Rautista, nº 471, inscrita no CGC nº 47.660.105/0001-30.

REGISTRO ANTERIOR:- R. 1 e 8 /M.- 31.130, em 03.05.1978 e 18.07.1980, - deste.-

CONTRIBUINTE:- 119.317.0260.-

O OFICIAL

* * *

R. 1 /M.- 66.059 em 09 de junho de 1983.
 Por instrumento particular de 30 de maio de 1983, na forma das Leis nºs - 4380/64 e 5049/66, as proprietárias, SILED FONGARO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA., e DISSEI - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificadas, transmitiram por VENDA feita a CLAUZENIR POPI e SILVIA HELENA GIGNON, brs sileiros, solteiros, maiores, bancários, portadores das cédulas de identidade RG. nºs 7.815.720 e 9.551.614 e dos CIC nºs 012.852.488-05 e 032.048.388-62, domiciliados nesta Capital, na rua do Grito, nº 123, pelo valor de Cr\$8.033.781,90, o imóvel objeto desta matrícula.-

* * *

R. 2 /M.- 66.059 em 09 de junho de 1983.
 Pelo mesmo instrumento referido no R. 1, na forma das citadas Leis e do - Dec. Lei 70/66, CLAUZENIR POPI e SILVIA HELENA GIGNON, já qualificadas, - deram em HIPOTECA o imóvel objeto desta matrícula, a SILED FONGARO EMPRE-

-CONTINUA NO VERSO-

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.7.6) Estacionamento: O condomínio possui estacionamento de uso coletivo com vagas descobertas e demarcadas distribuídas no térreo.

3.7.6.1) Vaga de garagem: Conforme consta da matrícula nº 66059, o apartamento 53 do Bloco 1 “Anhangá”, possui o direito de uso de uma vaga em local indeterminado. Contudo, foi informado pelo zelador, Sr. Valdir Lacerda Pereira, que a vaga utilizada pela unidade é identificada pelo nº 15.

3.7.7) Vistoria interna: Na data da vistoria agendada judicialmente (fls. 219 e 220), após explanar a fase processual de penhora e avaliação do imóvel na portaria, após contato via interfone com a unidade, compareceu a portaria o filho dos executados (maior de idade), Sr. Vitor Santos Ferreira e informou que sua genitora não se encontrava no local, mas, após franquear a entrada no interior do imóvel, contactou por telefone sua genitora que figura no pólo passivo, a Sra. Maria de Lourdes Santos Ferreira.

Ato contínuo, após explicar a fase processual, a executada alegou que não estava ciente da presente ação e, pelo fato de não estar presente não autorizaria a vistoria interna.

Não obstante a não realização dos levantamentos técnicos internos, de modo geral, pode-se observar que o imóvel se encontra em regular estado de conservação, com as seguintes dependências:

- Sala de estar/jantar integrada;
- 02 dormitórios convencionais;
- Banheiro;
- Cozinha;
- Área de serviço.

3.7.9) Vistoria (apartamento similar): Considerando que as unidades residenciais são do tipo “padrão”, com o fito de constatar as disposições internas, indagou-se o zelador acerca da possibilidade de realizar vistoria interna em apartamento similar, porém, restou infrutífero, haja vista que os imóveis se encontram [na sua maioria] habitados por terceiros que não integram o pólo passivo.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Inobstante a impossibilidade de vistoriar internamente o imóvel objeto da avaliação, bem como um similar, para não inviabilizar os trabalhos periciais de engenharia de avaliação, bem como o andamento do feito, por se tratar de imóvel com concepção arquitetônica consolidada, para efeitos de avaliação judicial, Smj., o subscritor tomará como base os elementos técnicos levantados “*in loco*”, conforme prevê o item 8.4 da atual Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011 - *Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia* transcrita a seguir:

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

Por fim, oportuno esclarecer ainda, que se for do entendimento de V.Exa. a necessidade de realização de diligência no interior do imóvel, objeto da avaliação para eventual complementação do laudo judicial, o subscritor, vem, com a devida vênua, solicitar expedição de mandado judicial de avaliação para acesso ao interior do imóvel com acompanhamento de Oficial de Justiça.

3.8) Ocupação do Imóvel:

3.8.1) O apartamento se encontra ocupado pela Sra. . Maria de Lourdes Santos Ferreira e filhos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.9) Relatório Fotográfico:

3.9.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de algumas fotografias que foram obtidas no decorrer da vistoria ao local.



Foto nº 01: Vista geral da portaria central de moradores/visitantes.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2021 às 17:17, sob o número WIP121700613529. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006640-79.2017.8.26.0010 e código E82FD04.



Foto nº 02: Vista geral de parte da área de estacionamento, com detalhe para o Bloco 1 “Anhangá” aos fundos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Vista geral da quadra poliesportiva.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Vista geral do salão de festas.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 05: Vista geral da caga de garagem de uso da unidade avalianda.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 06: Vista geral das fachadas do Bloco 1 “Anhangá”, onde se localiza o imóvel avaliando, composto pelo apartamento nº 53 do 5º andar.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Vista geral da alameda de circulação e acesso as áreas de uso comum, estacionamentos e Bloco 1 “Anhangá”.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Vista geral do acesso ao Bloco 1 “Anhangá”.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 10: Vista parcial do hall de elevador.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

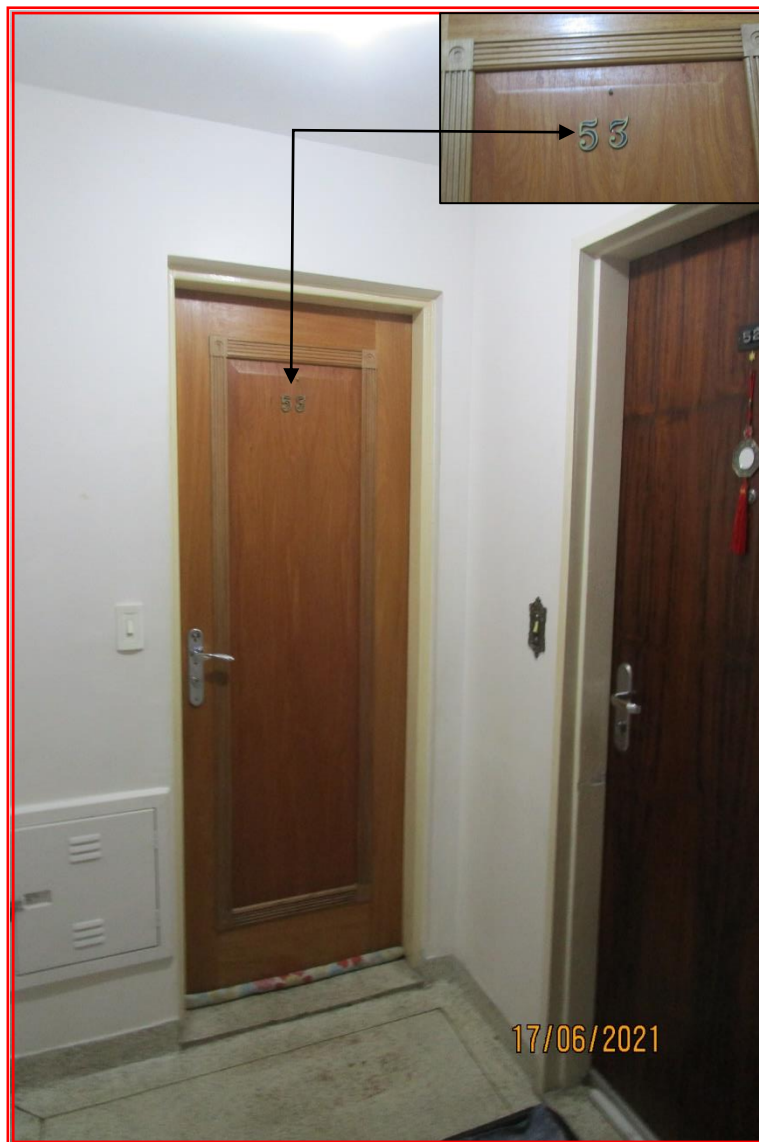


Foto nº 11: Vista parcial do hall de elevador do 5º andar, com detalhe para a porta de acesso ao interior do apartamento nº 53, objeto da avaliação.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO****4.1) Normas Técnicas:**

4.1.1) O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas a NBR 14653-2 "Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos", Norma Técnica "2011" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos.

4.2) Especificação da Avaliação:

4.2.1) A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à *fundamentação* e precisão.

4.3) Metodologia:

4.3.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

- ⇒ **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **EVOLUTIVO:** Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- ⇒ **INVOLUTIVO:** Somente utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:** Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- ⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Essencialmente utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.3.2) A escolha da Metodologia conforme determina a norma NBR 14653:2, recomenda que sempre que possível, o valor de mercado do imóvel, seja para venda ou locação, seja determinado com o emprego do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, pois, tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado, onde se destacam as seguintes definições técnicas, literárias e normativas.

➤ **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

- Basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel com maior similaridade possível em seus conceitos territoriais e prediais. Para maior facilidade de trabalho, opera-se com o valor unitário por metro quadrado.
- Trata-se de procedimento preferencial que exige conhecimento de dados de mercado referentes a venda de imóveis semelhantes quanto a contemporaneidade dos dados obtidos, às condições, localização, estado de conservação, entre outros atributos ao tipo de avaliação.

4.3.3) Nesse contexto, de valia consignar, que a preferência pelo uso de métodos diretos não é recente, pois, em já em 1992 o ilustre Engo. Joaquim da Rocha Medeiros Júnior (*in memoriam*) apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "**Métodos Diretos x Métodos Indiretos**", onde consta:

".. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto".

Como nenhuma dessas etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo método comparativo direto os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a valores de mercado dos bens, pelos métodos indiretos, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são valores econômicos das propriedades.

Como, pela própria definição do item 1.3 da NBR 5676, o valor a ser determinado deve ser o de mercado - correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita - fica mais uma vez comprovado que, nas avaliações de imóveis, deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos."

4.3.4) A relevância de tais conceitos para a Engenharia de Avaliações foi avaliada por mais de 300 profissionais de todo o país que participaram do Seminário Paulista de Avaliações e Perícias realizado em novembro de 1992 pelo IBAPE/SP incluíram o seguinte tópico nas recomendações finais:

TEMA I - MÉTODO DIRETOS x INDIRETOS

- 1-) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;
- 2-) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.
- 3-) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.

4.3.5) No mesmo sentido, as atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos a NBR 14653-1 e do IBAPE/SP 2011 também confirma a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

Norma do IBAPE-SP

Trata-se de procedimento preferencial que exige o conhecimento de dados de mercado de imóveis quanto à contemporaneidade dos dados obtidos.

NBR 14653-2

Trata-se de procedimento preferencial e usualmente empregado em avaliações de imóveis. Para sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a ofertas de imóveis semelhantes.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

9.2 Método comparativo direto de dados de mercado

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

4.3.6) Portanto, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, a metodologia técnica a ser empregada na presente avaliação, será o conceituado e recomendado “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, por melhor se enquadrar no trato pericial em tela e que atende a todas as considerações fundamentadas e preconizadas pelas atuais Normas de Avaliação.

4.3.7) Trata-se de metodologia aplicável utilizando-se para tal o “Tratamento de Dados Fatores ou Homogeneização”, consoante determina as atuais Normas Técnicas vigentes, cujos resultados são comparados com o imóvel avaliando, a fim de parametrizar os dados obtidos.

4.4) Avaliação:

4.4.1) Definido tecnicamente que o valor de mercado do imóvel será determinado através do recomendado Método Comparativo Direto de Mercado, o valor deverá refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o valor mais provável de mercado do imóvel, onde deverá ser considerado o cenário mercadológico contemporâneo a data base da avaliação, como bem define a Norma:

- ✚ Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

3.44 Valor de Mercado

“Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**4.5) Graus de Fundamentação e Precisão:**

4.5.1) Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos em obediência as atuais Normas de Avaliação, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e III o maior, onde o Laudo Técnico Pericial enquadra-se nos graus:

Grau de Fundamentação	II
Grau de Precisão	III

4.5.2) **Finalizando**, o laudo pericial atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.

4.6) Pesquisa Comparativa:

4.6.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, o signatário percorreu a região geoeconômica do imóvel, bem como, diligenciou às imobiliárias da região a fim de coletar elementos em oferta e/ou transações consumadas que guardam características similares ao imóvel paradigma.

4.6.2) Os valores de oferta não serão atualizados, conforme preconiza às Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

4.6.3) Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por Fatores” ou convencionalmente chamado de “Homogeneização”, onde se obteve o valor unitário por metro quadrado residencial para a situação paradigma.

4.7) Do Valor Unitário:

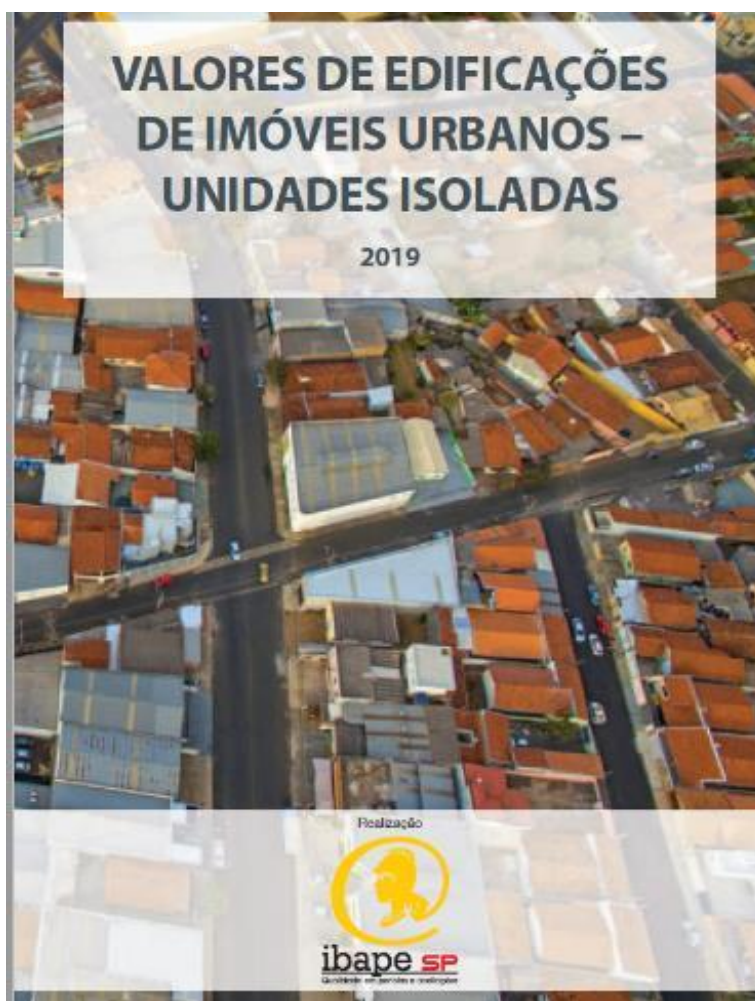
4.7.1) Para proceder à homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, levou-se em consideração os seguintes fatores técnicos:

- ✓ **Localização (IF):** Serão adotados índices fiscais ou transposição através de valores publicados pela prefeitura municipal para os setores e quadras fiscais.
- ✓ **Elasticidade de preços:** Fator oferta com deságio de 10% ou 0,9, para compensar eventuais superestimativa dos dados de oferta conforme determina o item 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

- ✓ **Padrão construtivo:** As diferenças de padrão construtivo serão ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.



- ✓ **Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (FOC):** Para levar em consideração a obsolescência e estado de conservação dos elementos comparativos será aplicado o critério Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e estado de conservação, sendo adotado para depreciação da idade das construções o fator de adequação ao obsolescimento e estado real de conservação, utilizando-se a seguinte expressão: $Foc = R + K \times (1-R)$

4.7.2) Obtidos os elementos comparativos homogêneos, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

4.7.3) Assim, considerando as premissas anteriores, com auxílio de conceituado programa de avaliações, pode-se calcular o valor unitário por metro quadrado de loja, que foi homogeneizado com base nos fatores de ajustes e dados estatísticos, como média aritmética e limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

4.8) Características do Imóvel:

4.8.1) O imóvel avaliando possui as seguintes características:

Classe Construtiva	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão Construtivo	Médio com elevador
Área Construída (Privativa)	61,10 m ²
Idade aparente (i _r)	38 anos
Vida Referencial	60 anos

4.8.2) Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, para o cálculo do valor do imóvel [apartamento], considerou-se a área privativa (útil) conforme recomenda as atuais Normas de Avaliação, bem como por caracterizar metodologia comumente empregada no mercado imobiliário.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**4.10) Cálculo do Valor do Imóvel:**

4.10.1) O cálculo do valor de mercado do imóvel em apreço, será proveniente do valor unitário final por metro quadrado de área privativa após cálculos e homogeneização em conformidade com as Normas com auxílio do conceituado software “Geo Avaliar Pro”, onde se obteve dados estatísticos, média aritmética e limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cujo valor resultou em **GRAU DE PRECISÃO III**, sendo o grau de nível máximo que proporciona ampla segurança técnica ao avaliador.

4.10.2) Portanto, o valor total de mercado do apartamento nº 53, localizado no 5º andar do Bloco 1 “Anhangá”, com direito ao uso de 1 vaga de garagem em local indeterminado do Condomínio Residencial Parque Fongaro, conforme cálculos de homogeneização dos elementos comparativos que segue anexo ao laudo (*anexo-01*), **é de:**

R\$ 269.340,41

EM NÚMEROS REDONDOS:

Vi = R\$ 270.000,00

(Duzentos e setenta mil reais)

válido para a data base “Agosto de 2021”
--

Grau de Fundamentação: II	
Resultado final da avaliação	
Média saneada	
4.408,19	
Intervalo de confiança do paradigma	
Mínimo	Máximo
4.232,77	4.583,61
Valor unitário	Valor total
4.408,19	269.340,41
Intervalo de Confiança Avaliando	
Mínimo	Máximo
4.232,78	4.583,60
Grau de precisão: III	

Nota: Para avaliação do bem imóvel em questão, o subscritor adotou a metodologia “Valor de Mercado” dentro das condições mercadológicas para a data de referência, conforme entendimento definido no item 3.1. da atual Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

V. CONCLUSÃO

Assim sendo, considerando todas as premissas anteriores, têm-se o seguinte valor total de mercado do **apartamento nº 53, localizado no 5º andar do Bloco 1 “Anhangá”, com direito ao uso de 1 vaga de garagem em local indeterminado, integrante do Residencial Parque Fongaro**, localizado na Rua Cândida Medeiros da Silva nº 122, Jardim Patente Novo, Subdistrito Ipiranga, nesta Capital de São Paulo, descrito na matrícula 66.059 do 6º CRI/SP, calculado através do consagrado **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**, em consonância com as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos:

Condomínio Residencial Parque Fongaro
Apartamento 53 do Bloco 1 “Anhangá” 01 vaga de garagem
R\$ 270.000,00
(Duzentos e setenta mil reais)
válido para a data base “Agosto de 2021”

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliação é constituído de 34 laudas digitadas no anverso. Inclui-se no presente trabalho 01 (um) anexo.

Prestigiado pela honrosa nomeação, o signatário agradece e coloca-se à inteira disposição desse respeitável Juízo, para prestar quaisquer esclarecimentos que se julgarem necessários.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 13 de agosto de 2021

Rui das Neves Martins

Eng^o Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Mestre pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.
Pós-graduado pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.
Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.
CREA 060.149.660.4



Trabalho n° 9.891/21

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Anexo 01

**PESQUISA IMOBILIÁRIA
ELEMENTOS COMPARATIVOS**

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/07/2021
 SETOR : 119 QUADRA : 342 ÍNDICE DO LOCAL : 732,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CANDIDA MEDEIROS DA SILVA - RESID. PQ.FONGARO NÚMERO : 122
 COMP.: APTO PADRÃO BAIRRO : JD. PATENTE NOVO CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.417,00 TESTADA - (cf) m : 80,00 PROF. EQUIV. (Pe): 67,71
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : abaixo do nível da rua de 1,0 até 2,5m
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,51 IDADE : 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 61,10 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 61,10

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : NUCLEAR ORGANIZAÇÃO IMOBILIÁRIA
 CONTATO : SRA. MONICA TELEFONE : (11)-20152000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.977,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	240,48	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.217,56
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1.0605
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/07/2021
 SETOR : 119 QUADRA : 342 ÍNDICE DO LOCAL : 732,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CANDIDA MEDEIROS DA SILVA - RESID. PQ.FONGARO NÚMERO : 122
 COMP.: APTO PADRÃO BAIRRO : JD. PATENTE NOVO CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.417,00 TESTADA - (cf) m: 80,00 PROF. EQUIV. (Pe): 67,71
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: abaixo do nível da rua de 1,0 até 2,5m
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,51 IDADE : 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 61,10 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 61,10

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ORION GESTÃO E ADM. IMOBILIÁRIA
 CONTATO : SR. ROBERTO TELEFONE : (11)-50700202
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.977,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	240,48	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.217,56
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1.0605
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/07/2021
 SETOR : 119 QUADRA : 342 ÍNDICE DO LOCAL : 732,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CANDIDA MEDEIROS DA SILVA - RESID. PQ.FONGARO NÚMERO : 122
 COMP.: APTO PADRÃO BAIRRO : JD. PATENTE NOVO CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.417,00 TESTADA - (cf) m: 80,00 PROF. EQUIV. (Pe): 67,71
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: abaixo do nível da rua de 1,0 até 2,5m
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,555 IDADE: 38 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 61,10 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 61,10

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 335.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: ALTO DO IPIRANGA IMOBILIÁRIA
 CONTATO: SR. VALTER TELEFONE: (11)-50614599
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.934,53
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.934,53
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/07/2021
 SETOR : 119 QUADRA : 342 ÍNDICE DO LOCAL : 732,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CANDIDA MEDEIROS DA SILVA - RESID. PQ.FONGARO NÚMERO : 122
 COMP.: APTO PADRÃO BAIRRO : JD. PATENTE NOVO CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.417,00 TESTADA - (cf) m : 80,00 PROF. EQUIV. (Pe): 67,71
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : abaixo do nível da rua de 1,0 até 2,5m
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,51 IDADE : 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 61,10 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 61,10

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 275.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ADIMARI MOVEIS
 CONTATO : SR. CARLOS TELEFONE : (11)-37742424
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.050,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	244,93	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.295,66
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,0605
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2021 às 17:17, sob o número WPI21700613529. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006640-79.2017.8.26.0010 e código E82FD04.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e Laudos Grafotécnicos



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/07/2021
 SETOR : 119 QUADRA : 342 ÍNDICE DO LOCAL : 732,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CANDIDA MEDEIROS DA SILVA - RESID. PQ.FONGARO NÚMERO : 122
 COMP.: APTO PADRÃO BAIRRO : JD. PATENTE NOVO CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.417,00 TESTADA - (cf) m : 80,00 PROF. EQUIV. (Pe): 67,71
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : abaixo do nível da rua de 1,0 até 2,5m
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,51 IDADE : 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 61,10 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 61,10

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : SH PRIME IMOVEIS
 CONTATO : SR. PAULO TELEFONE : (11)-47502725
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.977,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	240,48	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.217,56
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1.0605
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/07/2021
 SETOR : 119 QUADRA : 342 ÍNDICE DO LOCAL : 732,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CANDIDA MEDEIROS DA SILVA - RESID. PQ.FONGARO NÚMERO : 122
 COMP.: APTO PADRÃO BAIRRO : JD. PATENTE NOVO CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.417,00 TESTADA - (cf) m : 80,00 PROF. EQUIV. (Pe): 67,71
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : abaixo do nível da rua de 1,0 até 2,5m
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,555 IDADE : 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 61,10 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 61,10

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 310.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : MOURA IMOVEIS
 CONTATO : SR. FRANCISCO TELEFONE : (11)-29471797
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.566,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.566,28
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1.0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : RESIDENCIAL PARQUE FONGARO DATA : 16/07/2021
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	732,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 38 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

GeoAvaliarPro[®]

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA CANDIDA MEDEIROS DA SILVA - RESID. PQ.FONGAR	3.977,09	4.217,56	1,0605
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA CANDIDA MEDEIROS DA SILVA - RESID. PQ.FONGAR	3.977,09	4.217,56	1,0605
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA CANDIDA MEDEIROS DA SILVA - RESID. PQ.FONGAR	4.934,53	4.934,53	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA CANDIDA MEDEIROS DA SILVA - RESID. PQ.FONGAR	4.050,74	4.295,66	1,0605
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA CANDIDA MEDEIROS DA SILVA - RESID. PQ.FONGAR	3.977,09	4.217,56	1,0605
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA CANDIDA MEDEIROS DA SILVA - RESID. PQ.FONGAR	4.566,28	4.566,28	1,0000

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

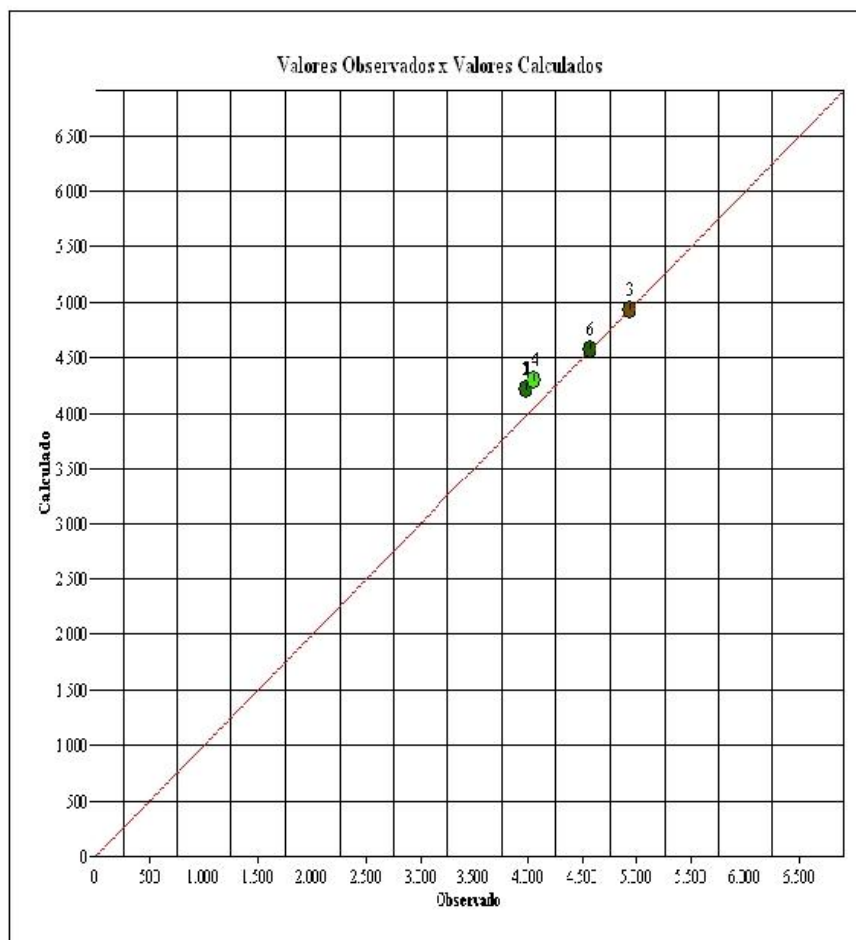
GeoAvaliarPro[®]

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.977,09	4.217,56
2	3.977,09	4.217,56
3	4.934,53	4.934,53
4	4.050,74	4.295,66
5	3.977,09	4.217,56
6	4.566,28	4.566,28

GeoAvaliarPro[®]

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e Laudos Grafotécnicos



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA CÂNDIDA MEDEIROS DA SILVA 122 JD. PATENTE NOVO SAO PAULO - Data : 16/07/2021
 Cliente : 2a VARA CIVEL FORO IPIRANGA
 Área terreno m² : 5.417,00 Edificação m² : 61,10 Modalidade : Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.247,14
 Desvio Padrão : 407,85
 - 30% : 2.973,00
 + 30% : 5.521,28

Coefficiente de Variação : 9,6000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.408,19
 Desvio Padrão : 291,11
 - 30% : 3.085,74
 + 30% : 5.730,65

Coefficiente de Variação : 6,6000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	9	
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input checked="" type="checkbox"/>	1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.408,19

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.408,19000

VALOR TOTAL (R\$): 269.340,41

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.232,77

INTERVALO MÍNIMO : 4.232,78

INTERVALO MÁXIMO : 4.583,61

INTERVALO MÁXIMO : 4.583,60

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2^a Vara Cível
do Foro Regional X Ipiranga da Comarca de São Paulo**

Processo digital: n° 1006640-79.2017.8.26.0010

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

Rui das Neves Martins, Engenheiro Civil e Eletricista, perito judicial nomeado nos autos da ação em **Cumprimento de Sentença**, promovida por **Condomínio Residencial Parque Fongaro** contra **Alessandro Ferreira e outro**, após entrega do laudo técnico digital, vem, **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, requerer autorização para expedição da MLE (anexa) e transferência eletrônica bancária da remuneração depositada às fls. 212/213 dos autos nos termos do Comunicado Conjunto n° 474/2017 do TJSP.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 13 de agosto de 2021

Rui das Neves Martins

Eng^o Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Mestre pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.

Pós-graduado pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.

Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.

CREA 060.149.660.4



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1006640-79.2017.8.26.0010

Nome do beneficiário do levantamento: Rui das Neves Martins

CPF/CNPJ: 942.390.968-04

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/___ nº _____ - Procuração nas fls. _____

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. _____

Terceiro (PERITO)

Tipo de levantamento: Parcial
 Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 212/213

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 3.000,00

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

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: **Rui das Neves Martins**

CPF/CNPJ do titular da conta: **942.390.968-04.**

Banco: **Brasil**

Código do Banco: **001**

Agência: **6813-6**

Conta nº: **757346-4**

Tipo de Conta: **Corrente** Poupança

Observações: Valor referente aos honorários provisórios periciais

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2^a Vara Cível do
Foro Regional X - Ipiranga da Comarca de São Paulo.**

Processo digital: nº 1006640-79.2017.8.26.0010

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Condomínio Residencial Parque Fongaro** contra **Alessandro Silva Ferreira e outro**, após entrega do laudo técnico digital, vem, **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, **requerer** o arbitramento de sua remuneração **definitiva** no valor total de **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)** conforme tempo despendido e despesas gerais em total consonância com o que preconiza o regulamento de honorários do IBAPE/SP.

DA PERÍCIA SUPRA REFERIDA, CONSTOU O QUE SEGUE:

- 1) tempo a ser despendido com diligência de campo para realizar os levantamentos técnicos do empreendimento onde se localiza o imóvel avaliando;
- 2) tempo a ser despendido com estudos técnicos mercadológicos do contexto regional onde se encontram inserido o imóvel com intuito de proceder a uma análise das condições sócios-econômicas quando relevantes para o mercado com seus fatores valorizantes e desvalorizantes;
- 3) tempo a ser despendido para diligências nas regiões geoeconômicas dos imóveis para coleta de elementos amostrais e homogeneização dos dados em conformidade às normas de avaliação;
- 4) tempo a ser despendido para interpretação técnica da situação fática do imóvel para definir a metodologia aplicável em obediência as atuais Normas de Avaliação de Imóveis da ABNT a NBR 14.653 - Parte 2 e do IBAPE/SP.
- 5) tempo a ser despendido para conclusão, digitação das folhas e montagem do laudo técnico.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Representando 8 horas, equivalente a:

8 horas x R\$ 450,00/h¹ = R\$ 3.600,00, em números redondos = R\$ 3.600,00

- 6) Gastos despendidos com despesas de campo e escritório = R\$ 400,00.
- 7) Totalizando (R\$ 3.600,00 + R\$ 400,00) = **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**. **Mas**, como às fls. 212/213, foi depositado a remuneração provisória de R\$ 3.000,00, solicita-se que a **diferença** entre R\$ 4.000,00 - R\$ 3.000,00 = **R\$ 1.000,00 (um mil reais)**, **seja** arbitrada e depositada conforme tempo despendido e gastos gerais², na forma do regulamento do IBAPE SP, registrado e aprovado pelo CREA “*Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de SP*” que segue anexa.
- 8) Por fim, cumpre salientar que a remuneração definitiva estimada, **é inferior ao valor mínimo** preconizado pelo Regulamento de Honorários do IBAPE/SP em seu Artigo 6º que corresponde a **R\$ 4.920,00³** (quatro mil, novecentos e vinte reais), conforme reprodução parcial do documento a seguir:

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 13 de agosto de 2021

Rui das Neves Martins

Eng^o Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Mestre pelo IPT em Tecnologia da Construção de Edifícios.

Pós-graduado pela FAAP em Perícias e Avaliações de Engenharia.

Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.

CREA 060.149.660.4



¹ **Art.7º** - O valor da hora técnica básica é de R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta 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.

² **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.

³ **Art.5º** - O valor mínimo dos honorários profissionais é de R\$ 4.920,00 (quatro mil novecentos e vinte reais) e não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser acrescido nos termos do Art. 6o.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 13/04/2021

**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\$ 4.920,00 (quatro mil novecentos e vinte 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 18h
secretaria@ibape-sp.org.br

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



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e Laudos Grafotécnicos



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\$450,00 (quatrocentos e cinquenta 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 perpetuum 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



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



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 (m ²)		
	<100	2,5	4,4
	100<ÁREA<250	3,1	5,4
	250<ÁREA<500	5,3	9,3
	a cada +500m ²	+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 (m ²)		
	<100	2	3
	100<ÁREA<250	2,6	4
	250<ÁREA<500	4	7,8
GALPÃO	Por Área Construída (m ²)		
	<500	2	5
	a cada +500m ²	+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



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



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, 13 de abril de 2021.

Eng^o Civil Luiz Henrique Cappellano
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

