

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

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

Processo digital: n° 0001544-03.2017.8.26.0010

Ação: Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel**, promovida por **W.A.R. Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, contra **Antonio Cesar Fernandes de Oliveira Transportes - ME e outros**, 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

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

SUMÁRIO

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

Anexo:

anexo: **01** Pesquisa de elementos comparativos.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos**I. RESUMO DE VALOR**

→ Imóvel residencial localizado na Rua Leviatan, n^{os}. 127 e 131, composto pelo lote n^o 26 da quadra F da Vila Suíça, 1^a parte, município de Santo André, estado de São Paulo, descrito na matrícula 20.967 do 1^o CRI/Santo André:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 436.000,00
(Quatrocentos e trinta e sete mil reais)
Válido para data base "Novembro de 2022"

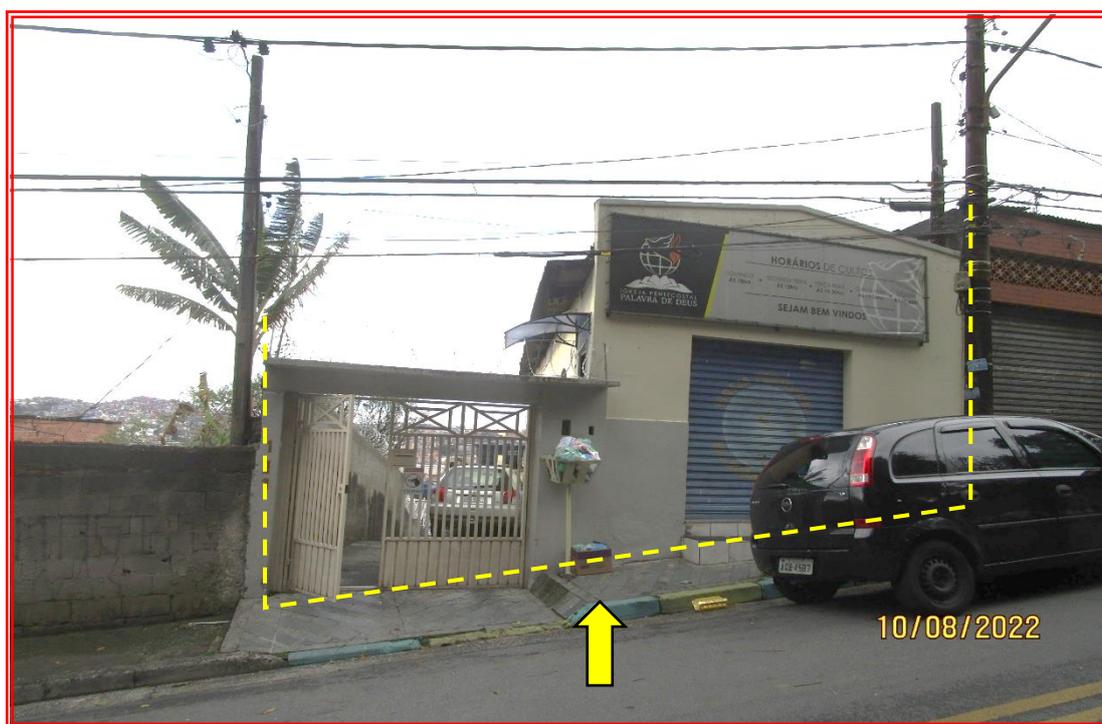


Foto: Vista geral do imóvel objeto da avaliação.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos**II. PRELIMINARES**

- 2.1) Trata-se dos autos da Ação **Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel**, promovida por **W.A.R. Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, contra **Antonio Cesar Fernandes de Oliveira Transportes - ME e outros**, processo sob n^o 0001544-03.2017.8.26.0010, em curso perante esse E. Cartório e Juízo da 2^a Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga SP.
- 2.2) O signatário foi honrado com o encargo para exercer a função de auxiliar da justiça (perito) para avaliar o bem imóvel objeto descrito no Termo de Penhora e Depósito, reproduzido parcialmente a seguir:

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO	
Processo Digital n ^o :	0001544-03.2017.8.26.0010
Classe – Assunto:	Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel
Exequente:	W.A.R. Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda
Executado:	Antonio Cesar Fernandes de Oliveira Transportes - ME
<p>Em São Paulo, aos 08 de agosto 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 epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): Imóvel de matrícula n^o 20.967, registrado no Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, "UM TERRENO constituído pelo lote n^o 26 da quadra F da Vila Suíça, 1^a parte, nesta cidade e comarca, classificado na PMSA sob o n^o 23-046.038, com 324,00ms²., medindo o terreno 8,20 ms. de frente para a Rua Leviantan, antiga rua Três; por 40,20ms. da frente aos fundos do lado direito, confrontando com o lote n^o 27; 40,80 ms. do lado esquerdo, confrontando com o lote n^o 25; e, 8,10 ms. nos fundos onde confronta com o lote n^o 14.", do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Maria de Jesus Almeida da Silva, CPF n^o 110.851.001-97, RG n^o 22.161.438-2 e o Sr(a)(s). Ariovaldo Alves da Silva, CPF n^o 110.851.001-97, RG n^o 12.950.265-0. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.</p>	

- 2.3) As partes não indicaram assistentes técnicos, bem como, deixaram de apresentar rol de quesitos a serem respondidos pelo signatário.

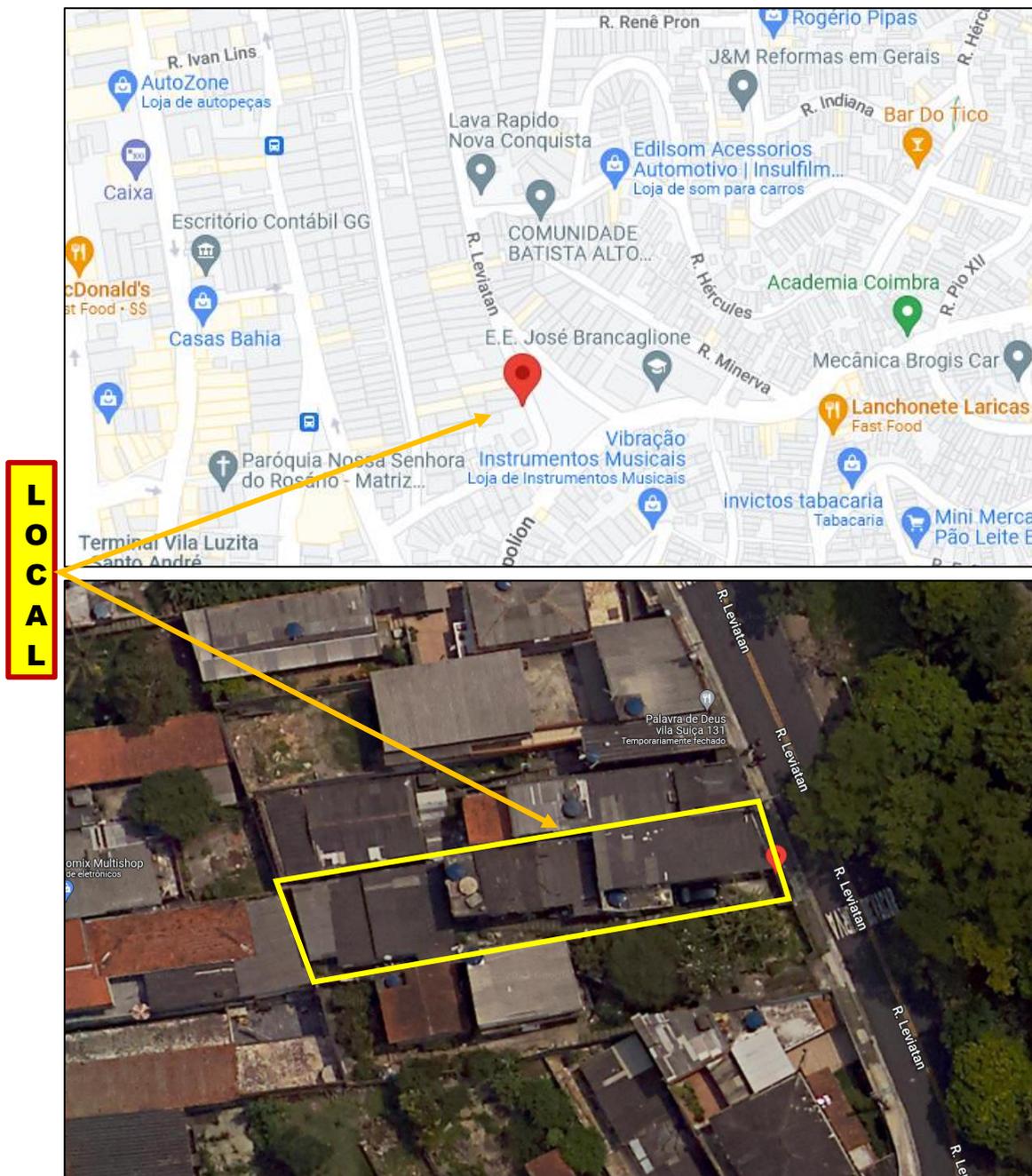
Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

III. VISTORIA

3.1) Localização do Imóvel:

3.1.1) O imóvel objeto da avaliação, situa-se na **Rua Leviatan, nº 127 e 131**, composto pelo lote nº 26 da quadra F da **Vila Suíça, 1ª parte**, município de **Santo André**, estado de **São Paulo**, conforme reprodução digitalizada da plataforma digital “*Google Maps*” que segue:



Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos**3.2) Melhoramentos Públicos:**

3.2.1) 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
⇒ Lixo:	Coleta semanal
⇒ TV:	Cabo
⇒ Transportes:	Linhas coletivas

3.3) Características da Região:

3.3.1) 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 Modesto a Simples
⇒ Ocupação Residencial:	Padrão Modesto a Médio
⇒ Escolas:	Municipais e Particulares
⇒ Serviços Médicos:	Hospitais Municipais
⇒ Agências Bancárias:	Principais
⇒ Entretenimento:	Praças

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

3.6.3) Vistoria e Participantes: Na data da vistoria agendada judicialmente, acompanharam os trabalhos periciais:

- **Requerente:** Ausentes
- **Requerido:** Sr. Ariovaldo Alves da Silva (proprietário do imóvel)

Em tempo: A perícia foi atendida pelo proprietário do imóvel, que a data da vistoria estava ciente da ação fase judicial de avaliação do imóvel e, gentilmente permitiu os levantamentos técnicos, onde tudo acompanharam do início ao fim os trabalhos periciais.

3.6.4) Construção: Sobre a área de terreno retro descrita, existe edificado um salão na parte frontal e 02 (duas) residências com garagem descoberta.

3.6.5) Dependências externas/interna: Na data da vistoria, pode-se constatar as divisões cômodas assim dispostas:

EDIFICAÇÃO	NÍVEL	DEPENDÊNCIAS
IGREJA	(Nível rua)	Salão (vão livre)
		Banheiro
		Salão (depósito)
RESIDÊNCIA 01	(Abaixo nível da rua)	01 Dormitórios 02 Cozinhas Dormitório/Sala Banheiro Área serviço
RESIDÊNCIA 02 (Fundos)	(Abaixo nível da rua)	Área de serviço Banheiro externo Sala Cozinha 3 dormitórios

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

3.6.6) Características Construtivas: Em linhas gerais, as edificações possuem concepção arquitetônica simples com as seguintes características:

- Estrutura: convencional de concreto e alvenaria de tijolos de barro;
- Fachada revestida com pintura;
- Cobertura: telhas de cimento/barro sobre estrutura de madeira/laje;
- Portas/Caixilhos: madeira/ferro/com vidros;
- Paredes internas: pintura látex/caiação/ azulejo até o teto/barra;
- Pisos internos: cerâmica simples/cimentado;
- Áreas externas: piso cimentado/caco cerâmico;
- Instalações hidráulicas: embutidas com componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples;
- Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição interna básica para tomadas e interruptores.

3.6.7) Padrão construtivo: Considerando a tipologia construtiva do imóvel, espelhando-se nos padrões definidos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE SP, a edificação se enquadra na seguinte classificação:

Construção			
Residência	Grupo	2	Casa
	Padrão	2.4	Simples

3.6.8) Estado de conservação:

- Salão comercial (igreja): Necessitam de manutenção corretiva pontual e preventiva para conservação.
- Salão (igreja) – fundos/Residências 02/03: Necessitam de manutenção corretiva através de substituição de panos de alvenarias, após tratamento dos focos de umidades nas paredes e forro, pintura externa e interna, substituição de peças cerâmica, revisão da cobertura e das instalações elétricas e hidráulicas.

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

EDIFICAÇÃO	ÁREA (m ²)
IGREJA	75,00
RESIDÊNCIA 01	110,00
RESIDÊNCIA 02	85,00
→ ÁREA TOTAL	270,00

A reprodução digitalizada do mapa satélite “Google Maps”, ilustra as edificações na área de terreno destacadas na cor amarelo:

**3.7) Relatório Fotográfico:**

3.7.1) Para melhor visualização das características do imóvel avaliando, serão apresentadas, a seguir, descrições de imagens digitais angariadas na data da vistoria.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 01: Vista parcial da Leviatan, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Vista parcial da Leviatan, tomada no sentido oposto.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Vista geral da fachada do imóvel avaliando.

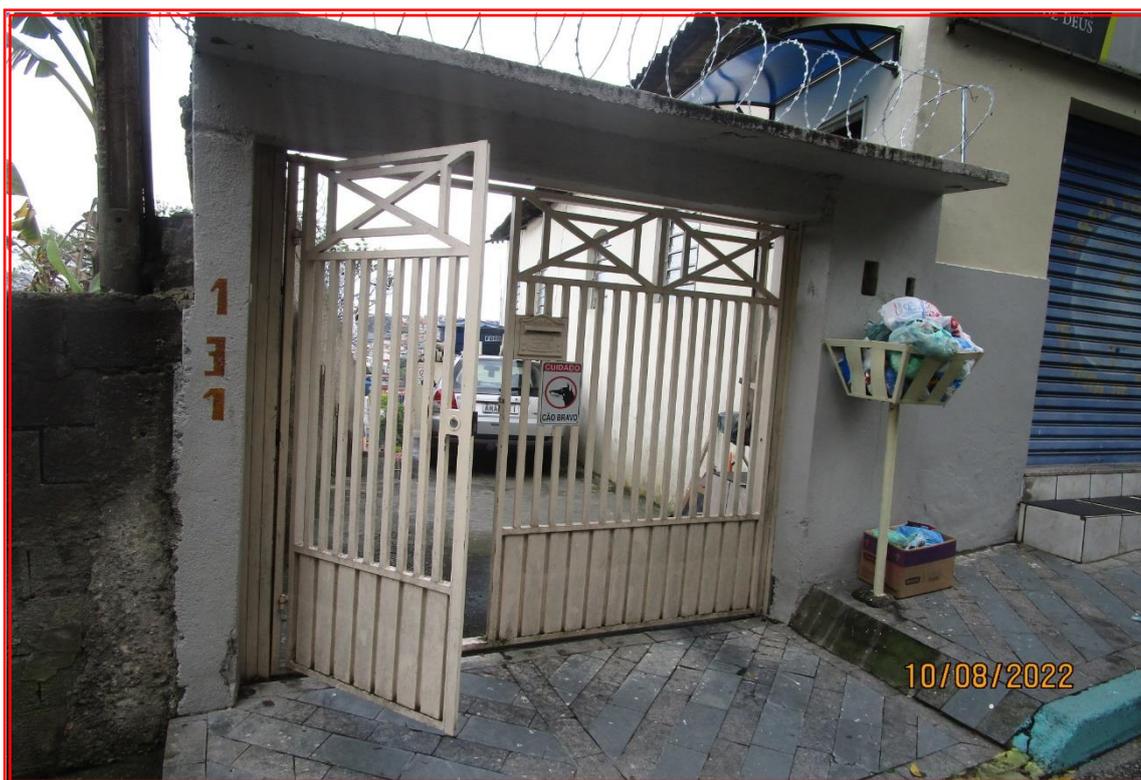
Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

Foto nº 04: Detalhe para o portão de acesso às residências e lateral do salão (igreja).

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 05: Vista geral da garagem coberta, acesso às residências 01 e 02, e fachada do salão (igreja).

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

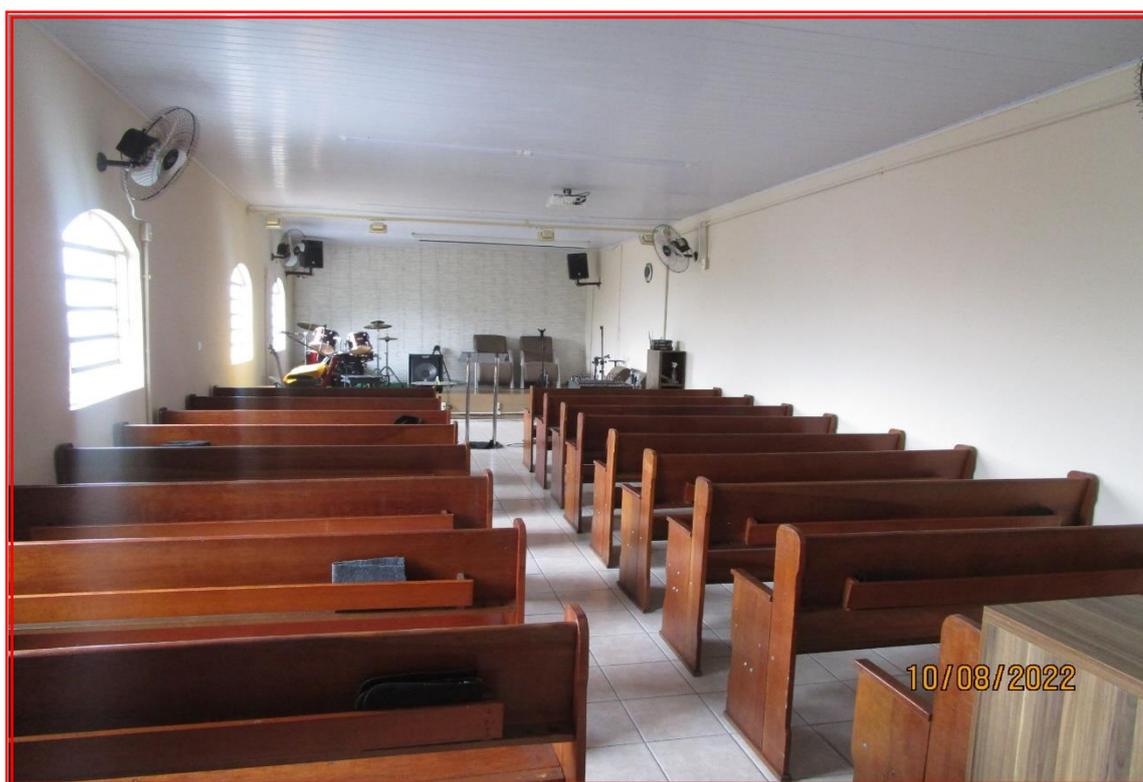


Foto nº 06: Vista geral interna do salão (igreja).

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Acesso ao sanitário de uso da igreja.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Vista parcial do sanitário.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 09: Acesso a outro sanitário de uso da igreja.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 10: Vista parcial do sanitário.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 11: Vista geral do corredor lateral de circulação e acesso às residências 01 e 02.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 12: Vista geral do corredor lateral, tomada no sentido oposto.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

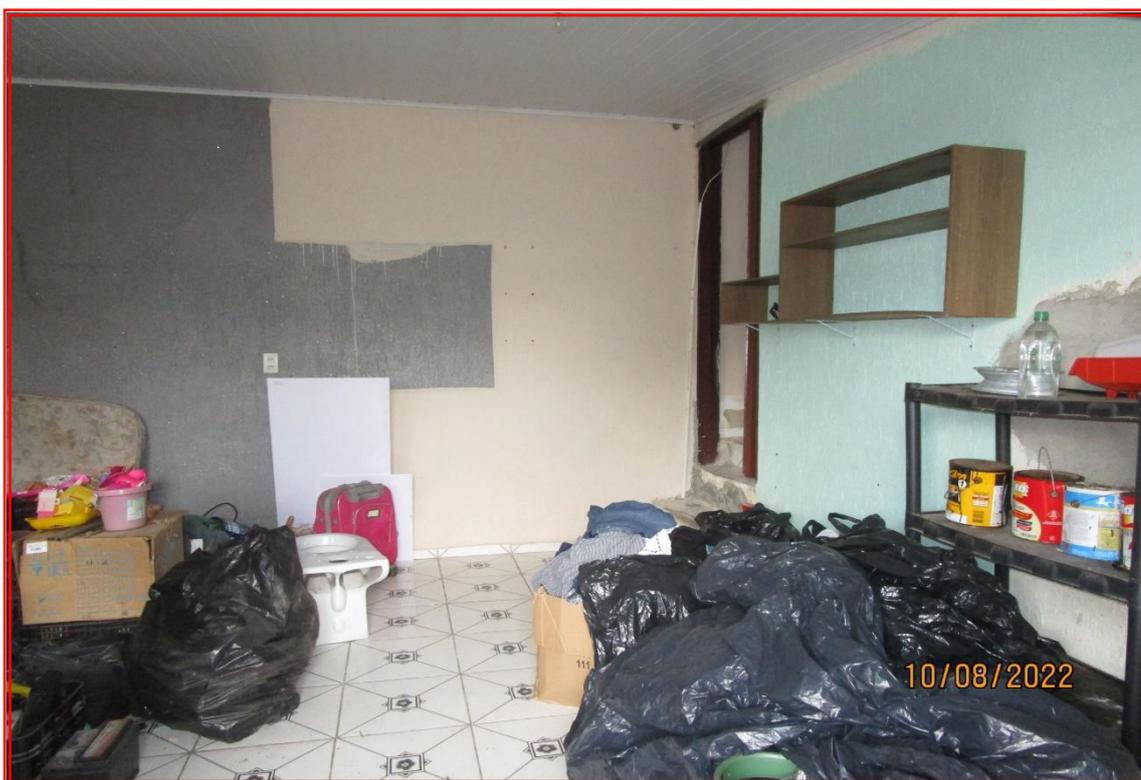


Foto nº 13: Vista parcial da antiga sala da residência 01.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 14: Vista parcial da cozinha.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 15: Vista parcial do banheiro.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 16: Vista parcial de outra cozinha.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 17: Vista parcial da área de serviço.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 18: Vista geral da residência 02, onde reside o proprietário e seus familiares.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 19: Vista parcial da área de serviço e banheiro externo da residência 02 (fundos).

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 20: Vista parcial da cozinha.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 21: Vista parcial da sala.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 22: Vista parcial do dormitório 01.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 23: Vista parcial do dormitório 02.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

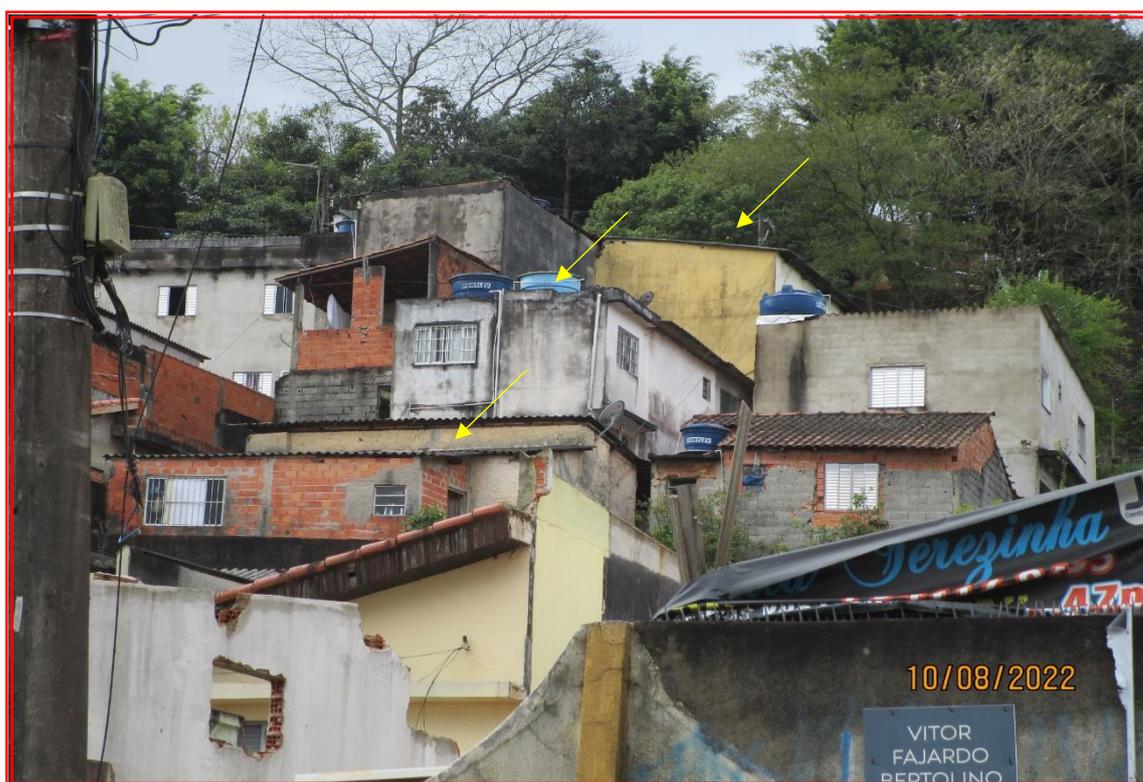


Foto nº 24: Vista geral dos fundos do imóvel avaliado.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**4.1) Normas Técnicas:**

4.1.1) O presente trabalho técnico de engenharia pericial de avaliação, obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas 14653-2, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos e o estudo de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e demais estudos complementares.

4.2) Especificação Técnica:

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.

4.2.2) A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

4.2.3) Para efeito de aplicação desta Norma, o trabalho será considerado laudo, quando atender às condições dos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 e 13.4, o que efetivamente se verificou tudo de conformidade com as Normas de Avaliação de Imóveis citadas anteriormente.

4.3) Metodologia de Cálculo do Valor do Imóvel:

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:

➤ Método Comparativo de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

↪ Método Evolutivo

Identifica o valor de mercado do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, ou seja, valor do terreno e construção.

↪ Método Involutivo (Horizontal e Vertical)

Identifica o valor de mercado do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente, sendo baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto.

↪ Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor de mercado do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se, evidentemente, cenários viáveis no momento da avaliação.

4.3.2) Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, a metodologia que melhor se adequa na presente avaliação, consiste no **Método Evolutivo**, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas, lojas, apartamentos, escritórios, galpões, armazéns, entre outros imóveis, sendo resultante da somatória dos capitais terreno + construções.

4.4) Avaliação do Terreno:

4.4.1) O valor do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

4.5) Crítérios para Homogeneização - Pesquisa Comparativa:

Tratamento Por Fatores:

4.5.1) O tratamento dos dados será calculado por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

4.5.2) No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Dados de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo.
- Após a homogeneização será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo a verificação efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.

4.5.3) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, o signatário percorreu a região geoeconômica do imóvel, bem como diligenciou e empresas especializadas (imobiliárias) a fim de coletar elementos em oferta e/ou transações consumadas de imóveis comerciais.

4.5.4) Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, utilizando o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por Fatores” ou convencionalmente chamado de “Homogeneização”, os elementos coletados foram introduzidos no consagrado programa “Geoavaliar Pro”, desenvolvido a partir das Normas NBR 14653-2 e do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado com inserção manual dos dados coletados para auxiliar o processo de avaliação, possibilitando maior veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

4.5.5) Através do processo por tratamento de fatores, todos os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados onde se considerou os seguintes parâmetros de fatores de ajustes:

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

- ✓ **Elasticidade de preços:** Será representado pelo fator oferta com deságio de 10% ou 0,9, para compensar eventuais superestimativa dos dados de oferta conforme preconiza o item 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- ✓ **Padrão construtivo:** As diferenças de padrão construtivo serão ponderadas pela relação dos seus respectivos padrões, onde será utilizado o 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 consagrada expressão: $Foc = R + K \times (1-R)$

4.6) Procedimentos Complementares:

4.6.1) O cálculo do valor unitário por metro quadrado de loja, será fruto do saneamento dos dados homogeneizados, através dos seguintes procedimentos:

- 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.

4.6.2) Assim, considerando as premissas anteriores, em conformidade com o que preconiza a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, pode-se calcular o valor unitário final de loja por metro quadrado, onde se levou em conta os fatores de influência avaliatória, cujo valor unitário foi devidamente homogeneizado e calculado, conforme pesquisa anexa ao laudo (**anexo-01**).

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos**4.7) Cálculo do Valor do Imóvel:**

4.7.1) Cálculo do Valor “Capital-Terreno”: Dentro dos critérios técnicos de avaliação estabelecidos, conforme cálculos contidos nas planilhas que segue anexo ao laudo (anexo-01) o valor total de mercado do terreno, resultou em:

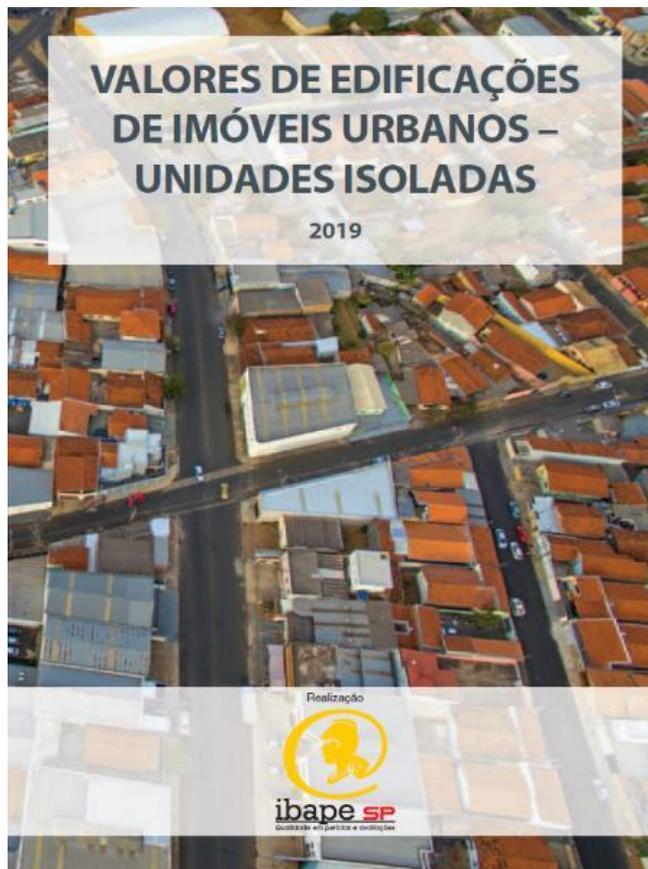
R\$ 317.085,84

Em números redondos:

Valor Total do “Capital Terreno”
Vt = R\$ 317.000,00
(Trezentos e dezessete mil reais)
Válido para a data base “Novembro de 2022”

Grau de Fundamentação: II			
Resultado final da avaliação			
Média saneada			
1.018,29			
Intervalo de confiança do paradigma			
Mínimo	Máximo		
911,74	1.124,84		
Testada	Profundidade	Frentes múltiplas	Área
-0,04	0,00	0,00	0,00
Valor unitário	Valor total		
978,66	317.085,84		
Intervalo de Confiança Avaliando			
Mínimo	Máximo		
897,07	1.060,25		
Grau de precisão: III			

4.7.2) Cálculo do Valor do “Capital-Construção”: O valor da construção será determinado com base no estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP “*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo*”, devidamente atualizado conforme Tabela de Coeficientes – base R₈N que segue:



4.7.3) Para o cálculo da depreciação das construções, será adotado o Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e seu estado de conservação, conforme parâmetros constantes nas tabelas 1 e 2 e quadro A.

Tabela 1 – Vida referencial (I_r) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – I _r (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRIACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	50	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	80	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia Laudos Grafotécnicos

Quadra 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	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.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7666	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5485	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

4.7.4) Portanto, para a depreciação da idade das construções existentes, será considerado o fator de adequação ao obsolescência e estado real de conservação = **Foc**, utilizando-se a seguinte expressão: **Foc = R + K x (1-R)**

4.7.5) O valor das construções será determinado através da expressão:

Vc = A x Vuc x Foc onde:

Vc = valor da construção;

A = área total construída;

Vuc = valor unitário da construção;

Foc = fator adequação do obsolescência + estado de conservação.

4.7.6) Do Valor Total das Construções:

Cálculo do Valor do Capital Construção														
Edificação	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Aparente Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Construção (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vc
Salão (Igreja)	1.907,71	2.3 Econômico	1,070	76,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	F	33,20%	0,4635	0,5708	88.552,31
Residência 01	1.907,71	2.2 Proletário	0,734	110,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	H	72,60%	0,1901	0,3521	54.233,12
Residência 02	1.907,71	2.2 Proletário	0,734	85,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	I	100,00%	-	0,2000	23.804,41

Total	166.589,84
--------------	-------------------

R\$ 166.589,84

Em números redondos:

Valor Total do "Capital Construções"

Vc = R\$ 167.000,00

(Cento e sessenta e sete mil reais)

Válido para a data base "Novembro de 2022"

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos**4.8) Valor Total da Avaliação do Imóvel:**

4.8.1) Portanto, o valor total de mercado do imóvel a ser considerado, resultará da somatória dos capitais (terreno + construção), multiplicado pelo fato comercialização (Fc):

Valor Total do Terreno	R\$ 317.000,00
Valor Total da Construção	R\$ 167.000,00
Fator Comercialização	0,90

$$Vi = (Vt + Vb) * Fc =$$

$$Vi = (R\$ 317.000,00 + R\$ 167.000,00) * 0,90 = R\$ 435.600,00$$

Em números redondos:

Valor Total de Mercado “Capital Imóvel”
Vi = R\$ 436.000,00
(Quatrocentos e trinta e seis mil reais)
Válido para a data base “Novembro de 2022”

Nota: Conforme item 11.4 e entendimento definido no item 3.1. da atual Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, foi considerado a margem de arredondamento (ajuste) final da avaliação de até 1% do valor calculado.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos**V. CONCLUSÃO**

Por todo o exposto, considerando as premissas anteriores, conclui-se o seguinte valor total de mercado do imóvel residencial localizado na **Rua Leviatan, nos. 127 e 131, composto pelo lote nº 26 da quadra F da Vila Suíça, 1ª parte, município de Santo André, estado de São Paulo, descrito na matrícula 20.967 do 1º CRI/Santo André**, calculado em consonância com as atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 436.000,00
(Quatrocentos e trinta e seis mil reais)
Válido para data base "Novembro de 2022"

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído de 48 laudas digitadas no anverso e autenticadas pelo sistema do TJSP por certificado digital.

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

São Paulo, 11 de setembro de 2022.

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 10249/22

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

Anexo 01

Pesquisa de Elementos Comparativos

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2022		
SETOR : 23	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA CARREL			NÚMERO : 41		
COMP.:	BAIRRO : VILA SUÍÇA		CIDADE : SANTO ANDRE - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m ² :	150,00	TESTADA - (ct) m	6,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	140,00 M ²
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico (+)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,221	IDADE REAL : 30	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,655
CUSTO BASE (R\$): 1.907,71					
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	274.626,11	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
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\$) :	480.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	DONIZETTI IMÓVEIS				
CONTATO :	SR. PAULO				TELEFONE : (11)-49943477
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.049,16
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	952,18
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9076
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20				

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2022		
SETOR : 23	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA CARREL			NÚMERO : LD. 116		
COMP.:	BAIRRO : VILA SUIÇA		CIDADE : SANTO ANDRE - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m ² :	308,00	TESTADA - (ct) m	26,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	11,85
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					

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\$) : 340.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	IMOBILIARIA JOÃO BATISTA	
CONTATO :	SRA. ISABEL	TELEFONE : (11)-44747385
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,41	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,11	
		VALOR UNITÁRIO : 993,51
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.166,03
		VARIAÇÃO : 1,1737
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2022		
SETOR : 23	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA CHAMPOLION			NÚMERO : 136		
COMP.:	BAIRRO : VILA SUIÇA		CIDADE : SANTO ANDRE - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m ² :	130,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	26,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	100,00 M ²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1.497	IDADE REAL : 25	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,696
CUSTO BASE (R\$): 1.907,71					
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	198.766,59	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
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 :	Transação	VALOR VENDA (R\$) :	350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	ZELÃO IMOVEIS				
CONTATO :	SR. ANDRE			TELEFONE : (11)-44524735	
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.163,33
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.103,65
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20				

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2022	
SETOR : 23	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA CHAMPOLION		NÚMERO : 81	
COMP.:	BAIRRO : VILA SUIÇA	CIDADE : SANTO ANDRE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m ² :	250,00	TESTADA - (ct) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
TOPOGRAFIA:	abaixo do nível da rua de 1,0 até 2,5m	FORMATO:	Irregular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico	ÁREA CONSTRUÍDA:	80,00 M ²
COEF. PADRÃO:	1,070	CONSERVAÇÃO:	f - entre reparos simples e importantes
IDADE REAL:	35 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,534
VAGAS:	0	CUSTO BASE (R\$):	1.907,71
PAVIMENTOS:	0	VALOR CALCULADO (R\$):	87.202,19
VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
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\$):	340.000,00
IMOBILIÁRIA:	IMOBILIARIA JOÃO BATISTA	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	SRA. ISABEL	TELEFONE:	(11)-44747385
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,11	VALOR UNITÁRIO :	875,19
		HOMOGENEIZAÇÃO :	777,95
		VARIAÇÃO :	0,8889
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2022		
SETOR : 23	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA CHAMPOLION			NÚMERO : LD. 126		
COMP.:	BAIRRO : VILA SUIÇA		CIDADE : SANTO ANDRE - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	150,00	TESTADA - (ct) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	80,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico (+)	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes			
COEF. PADRÃO:	1,221	IDADE REAL : 30	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,571
CUSTO BASE (R\$): 1.907,71					
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	106.403,06	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
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 :	PLACA NO LOCAL				
CONTATO :	SRA. MARIA				TELEFONE : (11)-986907645
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.278,65
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.213,06
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20				

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro[®]**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : RUA LEVIATAN

DATA : 01/11/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SANTO ANDRE - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	8,20
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos de 10% até 20%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

GeoAvaliarPro[®]**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA CARREL ,41	1.049,16	952,18	0,9076	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA CARREL ,LD. 116	993,51	1.166,03	1,1737	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA CHAMPOLION ,136	1.163,33	1.103,65	0,9487	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA CHAMPOLION ,81	875,19	777,95	0,8889	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA CHAMPOLION ,LD. 126	1.278,65	1.213,06	0,9487	0,9999

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

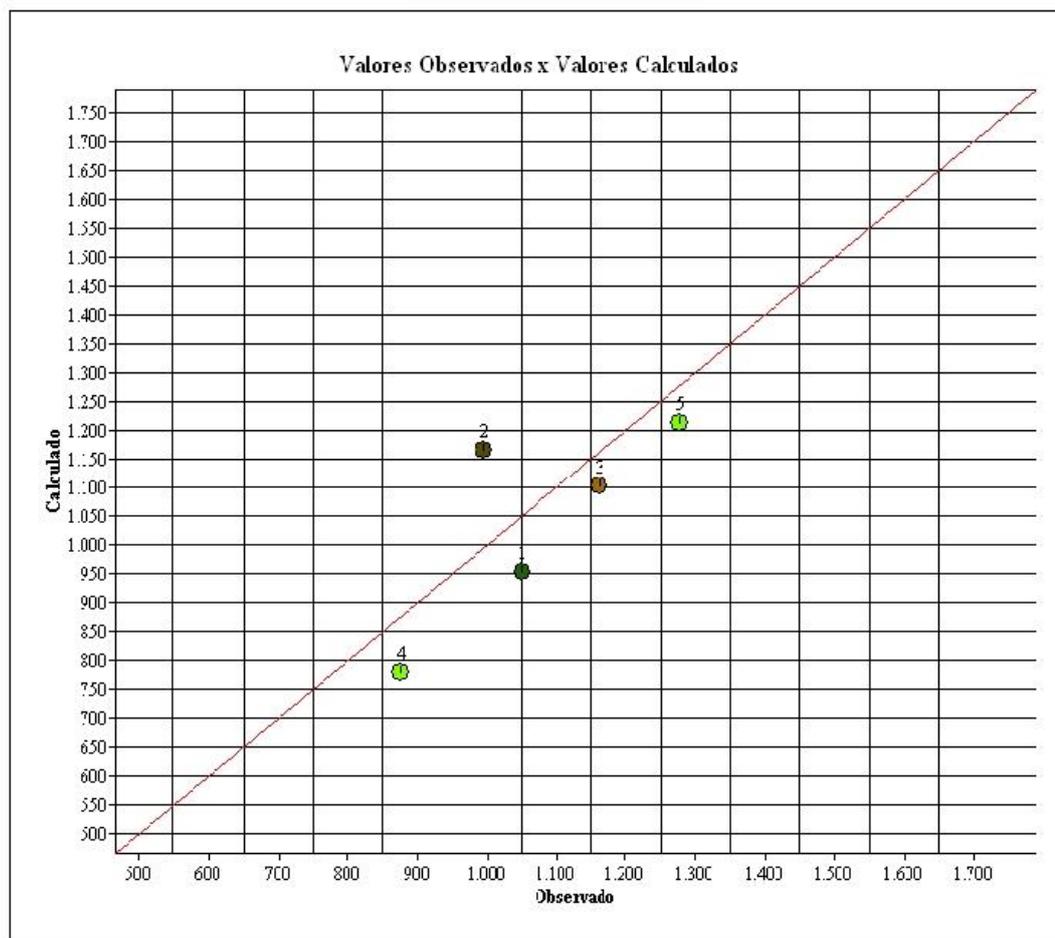
GeoAvaliarPro[®]

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.049,16	952,18
2	993,51	1.166,03
3	1.163,33	1.103,65
4	875,19	777,95
5	1.278,65	1.213,06

GeoAvaliarPro[®]

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos GrafotécnicosGeoAvaliarPro[®]**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS****DADOS DO AVALIANDO**

Tipo: Terreno Local: RUA LEVIATAN 131 VILASUIÇA SANTO ANDRE - SP Data: 01/11/2022
 Cliente: 2a VARA FORO IPIRANGA
 Área m²: 324,00 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.071,97
 Desvio Padrão : 155,29
 - 30% : 750,38
 + 30% : 1.393,56

Coeficiente de Variação : 14,4900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.042,57
 Desvio Padrão : 177,65
 - 30% : 729,80
 + 30% : 1.355,35

Coeficiente de Variação : 17,0400

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 dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input checked="" type="checkbox"/>	1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl 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\$): 1.042,57

TESTADA: -0,0400

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.002,00000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 324.649,41

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 920,78

INTERVALO MÁXIMO : 1.164,36

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 895,54

INTERVALO MÁXIMO : 1.108,46

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

e-mail: ruidasneves@terra.com.br

Rua Ararituaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

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

Processo digital: n° 0001544-03.2017.8.26.0010

Ação: Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel**, promovida por **W.A.R. Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, contra **Antonio Cesar Fernandes de Oliveira Transportes - ME e outros**, vem, **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, após protocolizar o Laudo Técnico, requerer autorização de expedição do MLE (anexo) e transferência eletrônica bancária da remuneração depositada às fls. 170/171 dos autos.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 11 de novembro de 2022.

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 MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
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): 0001544-03.2017.8.26.0010**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 (AUXILIAR DA JUSTIÇA PERITO)****Tipo de levantamento:** Parcial **Total****Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 170/171****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 2.000,00****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 já depositados

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

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

Processo digital: n° 0001544-03.2017.8.26.0010

Ação: Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel**, promovida por **W.A.R. Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, contra **Antonio Cesar Fernandes de Oliveira Transportes - ME e outros**, vem, **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, 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 em total consonância com o que preconiza o regulamento de honorários do IBAPE/SP.

DA PERÍCIA SUPRA REFERIDA, CONSTOU O QUE SEGUE:

- 1) tempo despendido para análises dos autos, documentos de interesse a avaliação, diligências e levantamentos técnicos.
- 2) Tempo a ser despendido para estudos técnicos mercadológicos do contexto regional onde se encontra inserido o imóvel para análises dos seus fatores valorizantes e desvalorizantes.
- 3) Tempo a ser despendido para análise dos elementos amostrais e homogeneização dos dados em conformidade às normas de avaliação vigentes;
- 4) Tempo a ser despendido para conclusão, digitação das folhas, montagem do laudo técnico pericial etc.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

Representando 7 horas, equivalente a:

7 horas x R\$ 490,00/h¹ = R\$ 3.430,00, em números redondos = R\$ 3.400,00

- 5) Gastos despendidos com despesas de campo e escritório = R\$ 600,00.
- 6) Totalizando (R\$ 3.400,00 + R\$ 600,00) = **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**, **Mas**, como às fls. 170/171, foi depositado a remuneração provisória de R\$ 2.000,00, solicita-se que a **diferença** entre R\$ 4.000,00 - R\$ 2.000,00 = **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**, **seja** arbitrada e depositada conforme tempo despendido na forma do regulamento do IBAPE SP, registrado e aprovado pelo CREA “*Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de SP*” que segue anexa.
- 7) Por fim, cumpre salientar, que o valor estimado de R\$ 4.000,00, **é inferior** a remuneração mínima do profissional que corresponde a **R\$ 5.390,00**, conforme preconiza o artigo 5^o do regulamento de honorários que segue anexo

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 11 de novembro de 2022

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.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.

² **Art.7º** - O valor da hora técnica básica é de R\$490,00 (quatrocentos e noventa 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.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos**REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 12/04/2022

**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\$ 5.390,00** (cinco mil e trezentos e noventa 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. 108 1º andar
Sofa Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-037

Contato
(11) 3105-4112
Segunda e Sexta das: 08h às 15h
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 MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
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\$490,00** (quatrocentos e noventa 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: 01319-007

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
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 (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:

<p>Endereço Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar Beta Vista – São Paulo/SP CEP: 01319-907</p>	<p>Contato (11) 3105-4112 Segunda a Sexta das 08h às 19h secretaria@ibape-sp.org.br</p>	<p>Acesse nosso site e fique por dentro das novidades. www.ibape-sp.org.br</p> <p></p>
---	--	---

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
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:

- 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;
- 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.

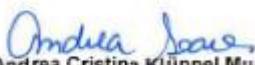
Art.10º - Este regulamento de honorários profissionais é válido para o território nacional, quando dos trabalhos realizados pelos membros associados ao IBAPE/SP.

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, 12 de abril de 2022.


Eng^a Civil Andrea Cristina Kuppel 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 18h
secretaria@ibape-sp.org.br

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

