

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DO SETOR DE CARTAS PRECATÓRIAS
CÍVEIS DA COMARCA DA CAPITAL – SP**

Nº. PROCESSO : 1005460-24.2019.8.26.0021
AÇÃO : CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – CONSTRUÇÃO /
PENHORA / AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE DE
BENS
VARA DE ORIGEM : 2ª VARA CÍVEL
COMARCA : COMARCA DE PIRACICABA – SÃO PAULO
AÇÃO DE ORIGEM : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO
DE IMÓVEL
Nº. DO PROCESSO : 1021286-32.2017.8.26.0451
REQUERENTE : MARIA HELOÍSA CANDIDO FERREIRA
REQUERIDO : ELIANA SILVA MORI

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Apartamento nº. 204, localizado no 02º andar, do Condomínio Edifício Marina II, situado à Rua Almeida Tôres, 108, Aclimação, Zona Central, no 37º. Subdistrito – Aclimação, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Junho de 2.019

Valor de mercado para venda:

$V_a = R\$ 413.000,00$
(quatrocentos e treze mil reais)

CAPÍTULO III – VISTORIA

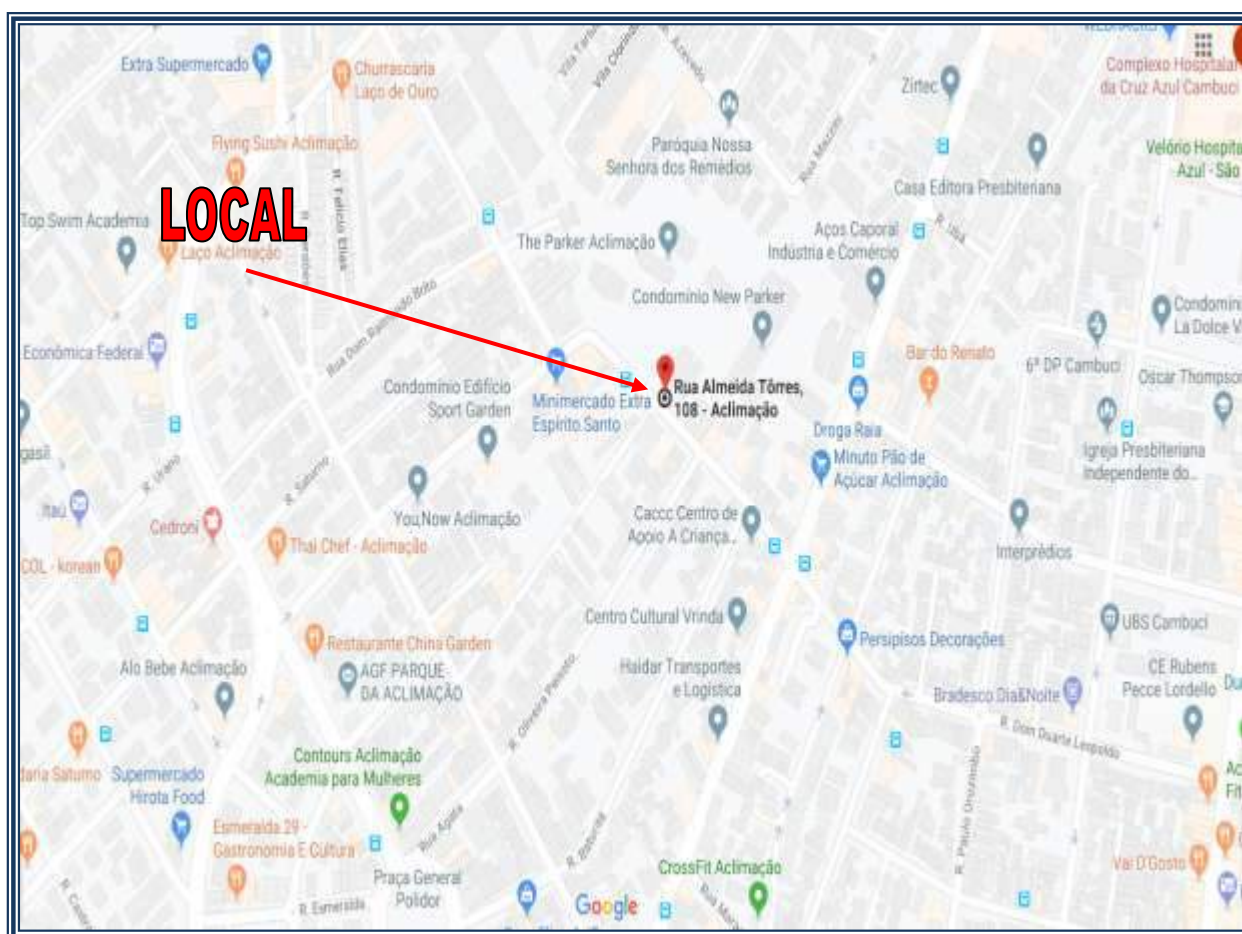
1. Localização

Apartamento nº. 204, localizado no 02º andar, do Condomínio Edifício Marina II, situado à Rua Almeida Tôres, 108, Aclimação, Zona Central, no 37º. Subdistrito – Aclimação, do Município de São Paulo, SP;

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 033, Quadra 057, e Índice Fiscal 1.570,00.

3. Planta de localização



4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em SE – ZM 3a , Zona de Mista de Alta Densidade – a .

5. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando



Vista da Rua Almeida Torres, que lhe dá acesso

6. Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais

7. Topografia

A topografia apresenta-se plana.

8. Características do Solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

9. Fração Ideal do Terreno

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 58.522 (fls. 11) é de 11,76 m²

10. Características do Prédio

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Médio com elevador.
Estrutura:	Concreto armado.
Revestimento Externo:	Pastilha cerâmica / Argamassa fina com pintura látex
Pavimentos:	Térreo + 14 (catorze) andares.
Subsolos	Nenhum
Elevadores	02 (dois) elevadores, social e serviço
Apartamentos / andar:	06 (seis)
Estado da Edificação:	Regular (c).
Dispositivos de segurança:	Guarita, interfone, sistema de vídeo, cerca e cerca elétrica
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas

11. Características do apartamento

Piso:	Tacos de madeira / cerâmico		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Ferro / PVC / Alumínio		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Sala de jantar, sala de estar, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço		
Vagas de garagem	01 (uma)		
Idade Estimada:	45 (quarenta e cinco) anos.		
Estado da Edificação:	Regular (c).		
Área Construída do apartamento	Útil: 66,8800 m ²	Comum: 9,4000m ²	Total: 76,2800 m ²

Observações: 1. Área útil, comum e total do apartamento, é resultado de consulta à Matrícula Nº. 58.522 (fls. 11).

12. Ilustração fotográfica interna do Condomínio Edifício Marina II



Cond. Edif. Marina II



Hall de entrada



Salão de festa

12.1 - Ilustração fotográfica do Apartamento n.º 204



Sala de estar / jantar

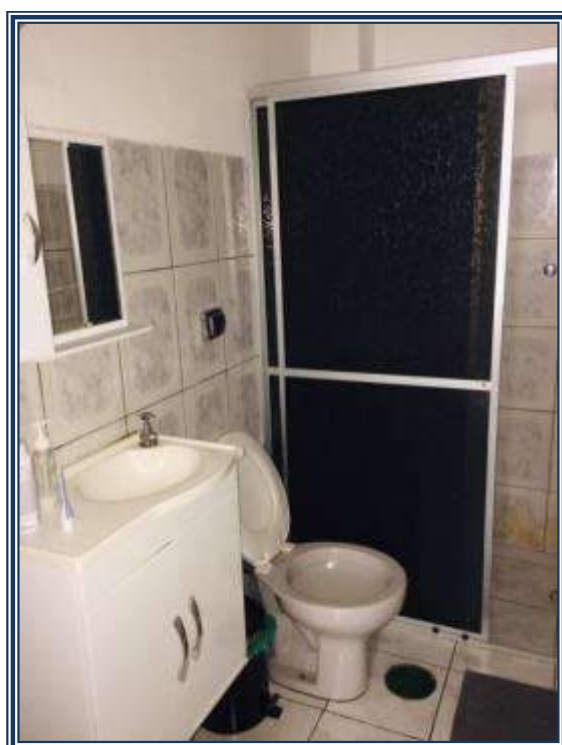




Dormitório I



Dormitório II



Banheiro



Cozinha



Área de serviço

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I). O Valor do Apartamento foi obtido pelo produto entre a área útil e o respectivo valor unitário básico.

2. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de junho de 2.019, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 5.746,67/\text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$A_c = \text{Área homogeneizada} - \text{Área útil m}^2 + \text{Vagas de garagem m}^2 / 2$$

$$A_c = 66.8800 \text{ m}^2 + 10.0000 \text{ m}^2 / 2$$

$$A_c = 71,8800 \text{ m}^2$$

$$V_a = 5.746,67 \times 71,8800 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 413.070,64$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 413.000,00$$

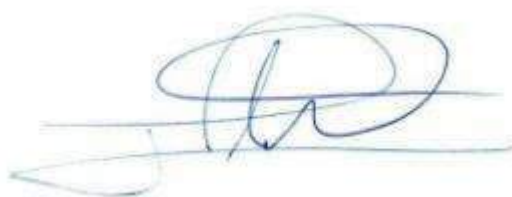
(quatrocentos e treze mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 15 (quinze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 03 (três) anexos.

São Paulo, 28 de junho de 2.019



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a super estimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.**

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (F_{local})

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IF_a) e no denominador, o do apartamento comparativo (IF_e).

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (F_{irp})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO (F_{pcp})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

5. FATOR ATUALIZAÇÃO

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, (anexo III)

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação Paradigma	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento.
Padrão:	Médio com elevador (1,692)
Área útil homogeneizada:	71,8800 m ²
Número de fatores utilizados (n):	04 (quatro)
Idade Estimada:	45 (quarenta e cinco) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Regular (c).
F _{oc} :	0,468
Índice fiscal	1.570,00
Data-base	Junho de 2.019

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/06/2019
 SETOR: 033 QUADRA: 057 ÍNDICE DO LOCAL: 1.570,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: R ALMEIDA TORRES NÚMERO: 108
 COMP.: XX AND APTO XXX BAIRRO: ACLIMAÇÃO - ZONA CENTRAL 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: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,468 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 71,88 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 71,88

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 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\$): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: MARC NEG MOB - WEBCOD: 6693
 CONTATO: SRA IVONE TELEFONE: (11)-33468800

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 66,8800 + 10,0000 / 2 = 71,8800

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.260,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.260,43
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	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/06/2019
 SETOR: 033 QUADRA: 057 ÍNDICE DO LOCAL: 1.570,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: R ALMEIDA TORRES NÚMERO: 108
 COMP.: XX AND APTO XXX BAIRRO: ACLIMAÇÃO - ZONA CENTRAL 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: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,468 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 71,88 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 71,88

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 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\$): 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: CORRETOR AUTÔNOMO - WEBCOD: 1756
 CONTATO: SR AILTON TELEFONE: (11)-35364928

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 66,8800 + 10,0000 / 2 = 71,8800

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.135,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.135,23
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	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/06/2019
 SETOR: 033 QUADRA: 057 ÍNDICE DO LOCAL: 1.570,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: R ALMEIDA TORRES NÚMERO: 108
 COMP.: XX AND APTO XXX BAIRRO: ACLIMAÇÃO - ZONA CENTRAL 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: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,468 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 71,88 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 71,88

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 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\$): 519.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: MOB JORGE SEGUETINI - WEBCOD: 1096
 CONTATO: SR JORGE LUIZ TELEFONE: (11)-958503853

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 66,8800 + 10,0000 / 2 = 71,8800

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.498,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.498,33
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	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/06/2019
SETOR: 033 QUADRA: 057 ÍNDICE DO LOCAL: 1.570,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R ALMEIDA TORRES NÚMERO: 141
COMP.: XX AND APTO XXX BAIRRO: ACLIMAÇÃO - ZONA CENTRAL 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: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,964 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 81,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 81,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 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\$): 780.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: CORRETOR AUTONOMO - WEBCOD: 97E2E1
CONTATO: SRA SUELY TELEFONE: (11)-952141124

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
ÁREA HOMOGENEIZADA = 76,0000 + 10,0000 / 2 = 81,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.666,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -3.567,36	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.716,10
PADRÃO Fp: -1.383,21	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,4288
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/06/2019

SETOR: 033

QUADRA: 057

ÍNDICE DO LOCAL: 1.570,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R ALMEIDA TORRES

NÚMERO: 141

COMP.: XX AND APTO XXX

BAIRRO: ACLIMAÇÃO - ZONA CENTRAL

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: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,964 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 81,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 81,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 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\$): 850.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

CORRETOR AUTONOMO - WEBCOD: SCOGHA

CONTATO:

SRA LEDA

TELEFONE: (11)-47505697

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2

ÁREA HOMOGENEIZADA = 76,0000 + 10,0000 / 2 = 81,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.444,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -3.887,51	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.049,60
PADRÃO Fp: -1.507,34	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,4288
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/06/2019
 SETOR: 033 QUADRA: 057 ÍNDICE DO LOCAL: 1.570,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: R ALMEIDA TORRES NÚMERO: 88
 COMP.: XX AND APTO XXX BAIRRO: ACLIMAÇÃO - ZONA CENTRAL 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: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 47,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 47,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 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\$): 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: BROKER VIP CONS IMOB - WEBCOD: AP0602
 CONTATO: SR FERNANDO TELEFONE: (11)-35821454

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 47,0000 + 00,0000 / 2 = 47,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.319,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -730,11	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.589,04
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8645
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 JUAN CARLOS PANTALEÃO, sob o nº 119008843405. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024286-24.2019.8.26.0021 e código 75088FE3F.



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/06/2019
 SETOR: 033 QUADRA: 057 ÍNDICE DO LOCAL: 1.570,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: R ALMEIDA TORRES NÚMERO: 88
 COMP.: XX AND APTO XXX BAIRRO: ACLIMAÇÃO - ZONA CENTRAL 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: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 47,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 47,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 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\$): 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: CURCIA IMOVEIS - WEBCOD: 4894
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-35821454

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 47,0000 + 00,0000 / 2 = 47,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.127,66
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -707,99	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.419,67
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8645
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/06/2019
 SETOR: 033 QUADRA: 067 ÍNDICE DO LOCAL: 1.532,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: R BATURITÉ NÚMERO: 54
 COMP.: XX AND APTO XXX BAIRRO: ACLIMAÇÃO - ZONA CENTRAL 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: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,40 IDADE: 49 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 123,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 123,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 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\$): 680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: HARDIM MOB - WEBCOD: OE77ED
 CONTATO: SR RUBENS TELEFONE: (11)-994008540

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 118,0000 + 10,0000 / 2 = 123,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 24,68	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.975,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 665,07	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.214,53
PADRÃO Fp: -450,83	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0480
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 9

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/06/2019
 SETOR: 033 QUADRA: 068 ÍNDICE DO LOCAL: 1.574,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: R BATURITÉ NÚMERO: 67
 COMP.: XX AND APTO XXX BAIRRO: ACLIMAÇÃO - ZONA CENTRAL 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: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,620 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 125,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 125,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 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\$): 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: MARC NEG MOB - WEBCOD: 25571
 CONTATO: SRA IVONE TELEFONE: (11)-33468800

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 115,0000 + 20,0000 / 2 = 125,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -2,56	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.040,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -988,49	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.592,29
PADRÃO Fp: -456,66	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7128
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 10

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/05/2019
 SETOR: 033 QUADRA: 023 ÍNDICE DO LOCAL: 2.024,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: R TAMANDARÉ NÚMERO: 272/278
 COMP.: XX AND APTO XX BL XX BAIRRO: LIBERDADE - Z. CENTRAL 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: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento médio cl elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,468 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,52 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 55,52

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 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\$): 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: NO LOCAL - WEBCOD:
 CONTATO: SRA REGINA TELEFONE: (11)-33418856

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 50,5200 + 10,00 / 2 = 55,5200

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -239,98	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.349,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.109,44
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9551
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/05/2019

SETOR: 033

QUADRA: 023

ÍNDICE DO LOCAL: 2.024,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R TAMANDARÉ

NÚMERO: 272/278

COMP.: XX AND APTO XX BL XX BAIRRO: LIBERDADE - Z. CENTRAL

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:

1,00

TESTADA - (ct) m:

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

1,00

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA:

plano

CONSISTÊNCIA:

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:

1,926

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k):

0,468

IDADE: 45

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

140,00

ÁREA COMUM M²:

0,00

GARAGEM M²:

0,00

TOTAL M²:

140,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

0

SUÍTES:

0

W.C.:

0

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

0

SALÃO DE FESTAS:

0

ELEVADORES:

0

PLAYGROUND:

0

SUPERIORES:

0

APTO/ANDAR:

0

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\$): 550.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

NO LOCAL

- WEBCOD:

CONTATO:

SRA REGINA

TELEFONE: (11)-33418856

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2

ÁREA HOMOGENEIZADA = 130,0000 + 20,00 / 2 = 140,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-158,62	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.535,71
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.377,10
		VARIAÇÃO: 0,9551

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA
DESCRIÇÃO : M^{te} HELOÍSA CANDIDO FERREIRA X ELIANA SILVA MORI

DATA : 27/06/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SÃO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0.8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.570,00
☒ Obsolescência	Idade 45
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0



GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	R ALMEIDA TÔRRES ,108	6.260,43	6.260,43	1,0000
☒ 2	R ALMEIDA TÔRRES ,108	6.135,23	6.135,23	1,0000
☒ 3	R ALMEIDA TÔRRES ,108	6.498,33	6.498,33	1,0000
☐ 4	R ALMEIDA TÔRRES ,141	8.666,67	3.716,10	0,4288
☐ 5	R ALMEIDA TÔRRES ,141	9.444,44	4.049,60	0,4288
☒ 6	R ALMEIDA TÔRRES ,88	6.319,15	5.589,04	0,8845
☒ 7	R ALMEIDA TÔRRES ,88	6.127,66	5.419,67	0,8845
☒ 8	R BATURITÉ ,54	4.975,61	5.214,53	1,0480
☐ 9	R BATURITÉ ,67	5.040,00	3.592,29	0,7128
☒ 10	R TAMANDARÉ ,272/278	5.349,42	5.109,44	0,9551
☐ 11	R TAMANDARÉ ,272/278	3.535,71	3.377,10	0,9551

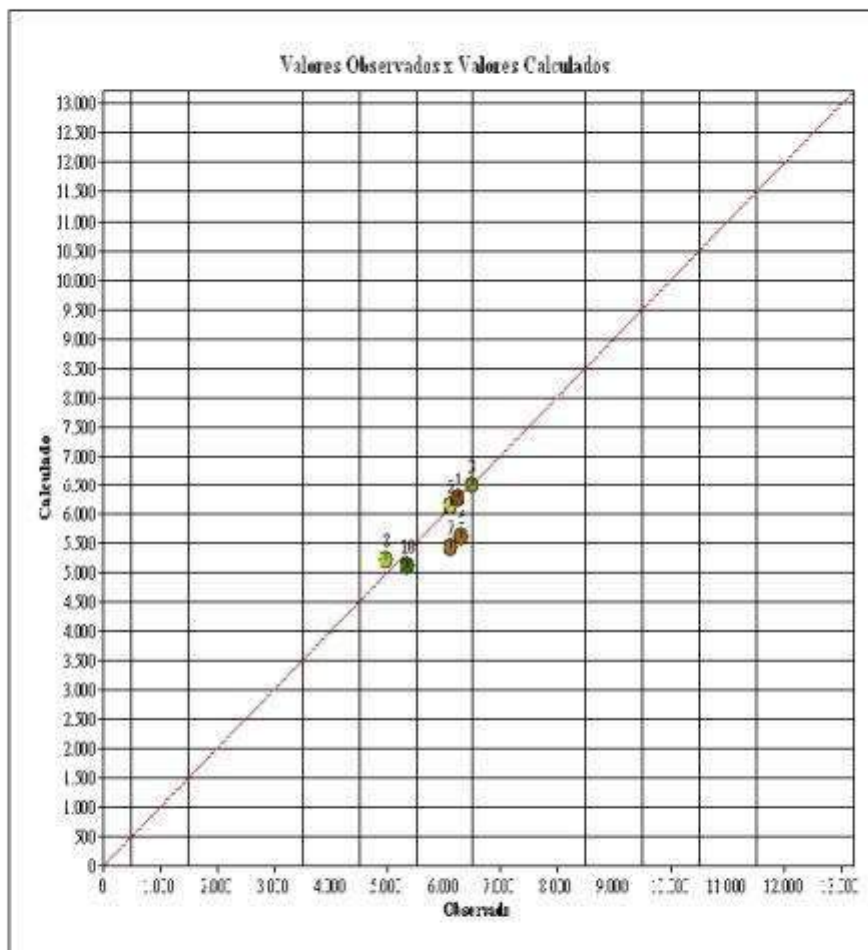

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.260,43	6.260,43
2	6.135,23	6.135,23
3	6.498,33	6.498,33
4	8.666,67	3.716,10
5	9.444,44	4.049,60
6	6.319,15	5.589,04
7	6.127,66	5.419,67
8	4.975,61	5.214,53
9	5.040,00	3.592,29
10	5.349,42	5.109,44
11	3.535,71	3.377,10



GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA ALMEIDA TÔRRES 108 02 AND APTO 204 ACLIMAÇÃO - Z. CENTRAL SÃO Data : 27/06/2019
 Cliente : 1005460-24.2019.8.26.0021
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 71,88 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.952,26
 Desvio Padrão : 564,10
 - 30% : 4.166,58
 + 30% : 7.737,94

Coefficiente de Variação : 9,4800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.746,67
 Desvio Padrão : 547,86
 - 30% : 4.022,67
 + 30% : 7.470,67

Coefficiente de Variação : 9,5300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1 Carac. do imóvel avaliado	Completo quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completo qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisadas	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisadas	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.746,67

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.746,67000

VALOR TOTAL (R\$): 413.070,64

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.448,49

INTERVALO MÍNIMO : 5.448,48

INTERVALO MÁXIMO : 6.044,85

INTERVALO MÁXIMO : 6.044,86

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 5.746,67

(cinco mil setecentos e quarenta e seis reais e sessenta e sete centavos)

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DO SETOR DE CARTAS
PRECATÓRIAS CÍVEIS DA COMARCA DA CAPITAL – SP**

Nº. PROCESSO : 1005460-24.2019.8.26.0021
AÇÃO : CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – CONSTRUÇÃO /
PENHORA / AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE DE
BENS
VARA DE ORIGEM : 2ª VARA CÍVEL
COMARCA : COMARCA DE PIRACICABA – SÃO PAULO
AÇÃO DE ORIGEM : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO
DE IMÓVEL
Nº. DO PROCESSO : 1021286-32.2017.8.26.0451
REQUERENTE : MARIA HELOÍSA CANDIDO FERREIRA
REQUERIDO : ELIANA SILVA MORI

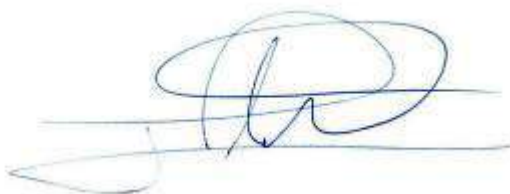
JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA Nº 0601592133, CPF Nº 050.179.628-24, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado e entregue seu trabalho, vem, respeitosamente, requerer o que se segue:

- a) Levantamento de seus honorários provisórios, já depositados às fls. 25 e 26 (Anexo I) ;
- b) Arbitramento dos seus honorários profissionais, os quais, data vênia, calcula em **R\$ 4.730,00 {Valor Mínimo (artigo 6º do Regulamento)}** ;

- c) O depósito do seu complemento no valor de **R\$ 1.730,00 (um mil setecentos e trinta reais)**, sendo que esse valor corresponde ao mês de junho de 2.019, o qual deverá ser atualizado na época de seu efetivo depósito, tendo sido calculado de acordo com a Tabela de Honorários do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (Anexo II), juntamente com a respectiva memória de cálculo (Anexo III).

Nestes termos,
P. Deferimento.

São Paulo, 28 de junho de 2.019



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

**ANEXO I – FORMULÁRIO DE MANDADO DE
LEVANTAMENTO ELETRÔNICO, CONFORME REQUERIDO,
NOS TERMOS DO COM. Nº 474 / 2017**

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

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

Número do processo (padrão CNJ): 1005460-24.2019.8.26.0021

Nome do beneficiário do levantamento: JUAREZ PANTALEÃO

Advogado: (PERITO)

OAB:

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: Fls. 25 e 26.

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

CPF ou CNPJ: 050.179.628-24

Tipo de levantamento: (X) I - Comparecer ao banco;

() II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

() III – Crédito em conta para outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Observações: RECEBER EM ESPÉCIE

ANEXO II – REGULAMENTO DE HONORÁRIOS – IBAPE

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por JUAZEL PANTALEÃO @Tribunal de São Paulo em 23/03/2019 às 14:32, sob o número WPGPC1190388434031. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025286-24.2019.8.26.0021 e código 76889E3F.



REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 09/04/2019

Capítulo I NORMAS GERAIS

Art.1º - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para fixação de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP, do CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, destacando-se, neste último diploma, a alínea B do parágrafo III do artigo 10º que prescreve ser vedado: "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis";

b) das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;

c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis à Engenharia de Avaliações 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 contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. O profissional deverá solicitar a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para Engenheiros ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para Arquitetos. Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

Art.4º - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito integral de seus honorários.

Parágrafo Único - Nos casos complexos, onde não seja possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória (honorários provisórios), a ser complementada por ocasião do término dos serviços (honorários definitivos).

Art.5º - Os valores constantes nas tabelas deste Regulamento são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e acrescidos os tempos de deslocamentos e viagens, conforme Art. 9º.

Art.6º - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de R\$ 4.730,00 (quatro mil setecentos e trinta Reais).

Parágrafo Único - No caso de consultas em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor da remuneração será calculado com base no total das horas empenhadas, e aos honorários deverão se acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º.

Art.7º - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas para a realização dos serviços, acrescidas de uma taxa de administração de 20%. Como exemplo de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, registros cartorários, ensaios, análises laboratoriais, etc.

Parágrafo Único - O pagamento dessas despesas deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado antecipado ou simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.

Contato SP
 Rua Maria Paula, 122, cj. 106 1º andar
 São Paulo/SP CEP: 03319-907
 (11) 3105-482 - Segunda a Sexta das 9h às 18h.
 secretaria@ibape-sp.org.br

Contato Santos
 Rua Arthur Assis, 47
 Santos/SP CEP: 13045-540
 coordenador.santos@ibape-sp.org.br

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





Capítulo II

FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO DISPENDIDO

Art.8º - Os trabalhos de avaliações e de perícias de engenharia deverão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e respeitada a remuneração mínima do Art. 6º.

Art.9º - A remuneração será calculada à razão de R\$ 430,00 (quatrocentos e trinta Reais) por hora, de acordo com demonstrativo ANEXO. O tempo para cálculo dos honorários compreende todas as horas efetivamente dispendidas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo dispendidos para as refeições e repouso.

Parágrafo Primeiro – Nas avaliações complexas e/ou que envolvam situações atípicas, recomenda-se que seja apresentado orçamento detalhado, especificando o número de horas efetivamente gastas (ou a serem empreendidas) nas diversas etapas do trabalho técnico, dando-se o devido destaque às etapas impactadas pela complexidade e/ou atipicidade intrínseca ao trabalho, o qual deverá ser realizado de forma a atender ao quanto especificado nas Normas Brasileiras publicadas pela ABNT e nas Normas Técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações;

Parágrafo Segundo - Os honorários resultantes da aplicação das disposições deste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

- a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).
- b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 50% (cinquenta por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.
- c) Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.
- d) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) nos trabalhos em que a complexidade determine a aplicação de conhecimentos técnicos especializados. Entende-se por conhecimentos técnicos especializados aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.
- e) Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.

Parágrafo Terceiro – Nos casos específicos de trabalhos envolvendo vistorias de vizinhança ("ad perpetuum rei memoriam") e para procedimentos técnicos envolvendo entrega e recebimento de obras, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas indicadas na Tabela 01, a seguir:

Contato SP
 Rua Maria Paula, 122, cj. 106 1º andar
 São Paulo/SP CEP: 01391-907
 (11) 3005-482 - Segunda a Sexta das 9h às 18h
 secretaria@ibape-sp.org.br

Contato Santos
 Rua Arthur Assis, 47
 Santos/SP CEP: 13045-540
 coordenador-santos@ibape-sp.org.br

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




TABELA 01: "VISTORIAS DE VIZINHANÇA" E TRABALHOS ENVOLVENDO PROCEDIMENTOS TÉCNICOS DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS"

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:

1. O número de horas indicado na Tabela anterior é relacionado com obras típica de complexidade técnica padrão na construção civil do segmento imobiliário.
2. Os trabalhos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30% por especialidade ou consideradas as horas específicas de cada especialidade.
3. Os imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
4. A Tabela anterior é válida para edificações com até 30 anos de idade.
5. A cada 5 anos de idade superior à 30 anos crescer 10% no valor até o limite de 50%.
6. No caso específico de vistoria de vizinhança, a remuneração profissional mínima por contratação seguirá o valor definido no Art. 6º, independentemente da quantidade de imóveis vistoriados.

Parágrafo Quarto - Nos casos específicos de trabalhos técnicos envolvendo perícias de saúde e segurança do trabalho, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas indicadas na Tabela 02 a seguir:

TABELA 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 de avaliação pericial das condições de trabalho, quando o ambiente laboral não se encontra preservado, ponderado a oitivas e descritivos do ambiente laboral, bem como análises de documentos técnicos específicos, recomenda-se adicional de 40%;
2. No caso de avaliações periciais de múltiplos obreiros, deve-se calcular a quantidade de horas ao caso específico, considerando a quantidade de obreiros e a diversidade de ambientes e de situações de trabalho.

Contato SP
 Rua Maria Paula, 122, cj. 306 1º andar
 São Paulo/SP CEP: 01319-907
 (11) 3105-4812 - Segunda a Sexta das 9h às 18h
 secretaria@ibape-sp.org.br

Contato Santos
 Rua Arthur Assis, 47
 Santos/SP CEP: 13045-540
 coordenador-santos@ibape-sp.org.br

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





Parágrafo Quinto - O custo por hora mencionado neste artigo não inclui despesas diretas, que deverão ser cobradas conforme preceitua o Art.7º.

Capítulo III DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.10º - O profissional indicado para atuar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente ou seus procuradores e representantes.

Art.11º - Se houver a supressão de parte do serviço contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, que deve ser calculada com base no trabalho que tiver sido efetivamente desenvolvido, incluindo as respectivas despesas.

Art.12º - As dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) poderão ser dirimidas por consulta escrita, encaminhada ao IBAPE/SP.

Art.13º - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP nos meses de abril de cada ano.

São Paulo, 9 de abril de 2019.


 Eng.º Civil Antonio Carlos Dolacio
 Presidente IBAPE/SP

Contato SP
 Rua Maria Paula, 122, cj. 306 1º andar
 São Paulo/SP CEP: 01399-907
 (11) 3105-4812 - Segunda a Sexta das 9h às 18h
 secretaria@ibape-sp.org.br

Contato Santos
 Rua Arthur Assis, 47
 Santos/SP CEP: 13045-540
 coordenador-santos@ibape-sp.org.br

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




ANEXO – Composição do valor da hora técnica básica

O valor da hora-técnica profissional é definido por uma parcela referente à remuneração propriamente dita e também pelos custos indiretos inerentes ao exercício da atividade profissional, conforme demonstrativo abaixo.

Composição do Valor da Hora Técnica Básica

			2019
1 DESPESAS DIRETAS			
1.1	Tarifas e Serviços	R\$	1.600,00
1.2	Mão de obra administrativa com encargos sociais	R\$	12.355,66
1.3	Despesas de escritório	R\$	5.729,25
1.4	Transporte	R\$	4.693,88
1.5	Depreciação do ativo imobilizado	R\$	471,12
1.6	Custos financeiros	R\$	436,66
1.7	Reposição de IR e ISS sobre despesas	R\$	12.175,02
	Subtotal	R\$	37.461,59
2 REMUNERAÇÃO			
2.1	Remuneração mensal	R\$	19.000,00
2.2	Benefícios (Férias, 13º salário, FGTS, seg. saúde)	R\$	7.305,73
2.3	Reposição de ISS sobre remuneração	R\$	1.384,51
	Subtotal	R\$	27.690,24
3 VALOR DA HORA TÉCNICA			
3.1	Parcela relativa às despesas (item 1/160h)	R\$/h	234,13
	Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,064
	Valor da hora técnica calculada	R\$/h	407,20
	Valor inflação 2018-2019 (IPCA)	%	6,8458
	Valor da hora técnica calculada 2019	R\$/h	435,08
	Valor aprovado – hora técnica básica	R\$/h	430,00

Por decisão da Assembleia o valor foi fixado em R\$ 430,00 por hora.

Contato SP

Rua Maria Paula, 122, cj. 1061º andar
 São Paulo/SP CEP: 0339-907
 (11) 3105-412 – Segunda a Sexta das 9h às 18h,
 secretaria@ibape-sp.org.br

Contato Santos

Rua Arthur Assis, 47
 Santos/SP CEP: 13045-540
 coordenador-santos@ibape-sp.org.br

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

