

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE LIMEIRA – ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PROCESSO DIGITAL: 1005589-10.2016.8.26.0320**

Classe - Assunto: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – RESCISÃO / RESOLUÇÃO**

Exeqüente: **TADEU DEQUERO MARTINS e outro**

Executado: **TRADEINVEST INVESTIMENTO E DESENVOLVIMENTO S/A e outros**

**CARLOS EDUARDO PEREIRA**, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA/SP sob nº. 0605007941/D, Perito Judicial honrado com sua nomeação, em atenção ao R. Despacho, compromissado nos Autos da AÇÃO EM TELA; vem mui respeitosamente à V. Ex.<sup>a</sup>, após ter procedido às diligências e verificações que se fizeram necessários, apresentar o resultado dos trabalhos consubstanciado no Laudo de Avaliação em anexo, bem como, requerer a complementação, fixação e levantamento de imediato de seus Honorários Profissionais Definitivos de acordo com a Tabela do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE-SP, para a elaboração do presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

**EM FUNÇÃO DO TEMPO GASTO:**

H= (R\$ 360,00 x 9,0)

TOTAL= R\$ 3.240,00 (três mil, duzentos e quarenta reais).

Termos em que  
P. Deferimento  
Limeira, 14 de maio de 2018.



Carlos Eduardo Pereira  
Engenheiro Civil

## ÍNDICE

<b>1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>FL. 02</b>
<b>2. LEVANTAMENTO DE DADOS</b>	<b>FL. 02</b>
<b>3. VISTORIA</b>	<b>FL. 03</b>
<b>4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO</b>	<b>FL. 05</b>
<b>5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>FL. 06</b>
<b>6. RESPOSTAS AOS QUESITOS DE FLS. 506/507</b>	<b>FL. 06</b>
<b>7. RESPOSTAS AOS QUESITOS DE FLS. 512/513</b>	<b>FL. 08</b>
<b>8. PARECER CONCLUSIVO</b>	<b>FL. 09</b>
<b>9. TERMO DE ENCERRAMENTO</b>	<b>FL. 10</b>
<b>10. ANEXOS</b>	<b>FL. 11</b>

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo refere-se à **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**, conforme Decisão de fls. 450, sobre a totalidade da unidade autônoma 808, ou seja, **parte ideal de 0,2136%** da área do terreno sob Matrícula nº. 71.630 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Limeira, cuja cópia da escritura consta das fls. 388/424 do processo:

- *“Área de terras com 3.342,34 metros quadrados, nesta cidade, na Via Prefeito Jurandyr da Paixão, com a seguinte descrição: “inicia-se no ponto F, localizado em um canto da propriedade que divisa com a faixa de desapropriação da Via Antonio Cruães Filho. Do ponto F, a divisa segue em linha ideal com rumo de SE 2°37’12” e com distância de 103,43 metros, divisando com a outra área B (matrícula nº. 69.681), até o ponto G. Do ponto G, a divisa segue em linha ideal, com rumo de NE 87°4’17” e com distância de 20,11 metros, divisando com a área B (matrícula nº. 69.681), até o ponto A. Do ponto A, a divisa segue em linha ideal, com rumo de SE 2°37’12” e com distância de 43,85 metros, divisando com a outra área desmembrada (cadastró nº. 2773.055), até o ponto B, a divisa segue em linha ideal, com rumo de NE 87°04’17” e com distância de 34,71 metros, divisando com a outra área desmembrada (cadastró nº. 2773.055), até o ponto C; do ponto C, a divisa segue em linha ideal, com rumo de NW 28°13’03”, com distância de 34,21 metros, divisando com a faixa de desapropriação da Via Antonio Cruães Filho, até o ponto 3B. Do ponto 3B, a divisa segue em linha ideal e em curva com desenvolvimento de 56,26 metros e raio de 49,21 metros até o ponto 3C, divisando com a faixa de desapropriação da Via Antonio Cruães Filho. Do ponto 3C, a divisa segue em linha ideal com rumo de SW 83°01’15” e com distância de 1,63 metros até o ponto F, inicial desta descrição””. Cadastro Municipal nº. 2773.050.*

**Perícia:** o signatário foi nomeado pelo M.M. Juiz às fls. 501 para proceder a Vistoria e Avaliação do imóvel.

## 2. LEVANTAMENTO DE DADOS

Informações obtidas na Prefeitura Municipal de Limeira, no dia 26 de abril de 2018, no Departamento de Cadastro e abaixo transcritas, constam do Anexo 01 - Ficha Imobiliária Cadastral, mostrado às folhas 11:

Inscrição Cadastral Municipal:	2773.050.000;
Proprietário:	FELIPE GIMENES MAIMONE;
Endereço:	Via Prefeito Jurandyr Paixão, nº. 2001;
Bairro:	Itaipu;
Setor	17;
Face:	001;
Fração ideal:	1;
Lote:	GL.F4:

Situação:	Esquina 2 Faces;
Testada de frente:	38,08m – Via Prefeito Jurandyr Paixão;
Testada direita:	1,63m – Via Antonio Cruães Filho;
Medida de fundo médio:	103,43m;
Medida curva direita de frente:	56,26m;
Área do lote:	3.342,34m <sup>2</sup> ;
Área Edificada:	0,00m <sup>2</sup> ;
Categoria de uso:	Nenhum;
Cidade/ Estado:	Limeira – SP.

### 3. VISTORIA

Esteve o Perito em visita ao imóvel, às 16h30 do dia 04 de maio de 2018, em companhia do Ilmo. Assistente Técnico Judicial indicado pelas Ilmas. Defensoras dos Ilmos. Executados, Dr. Sandro Augusto Antonello, CREA: 060.181.749.6.

#### 3.1. OBJETIVO:

Constatar as características do local e região onde o imóvel está situado, para posterior elaboração de avaliação.

#### 3.2. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL E REGIÃO:

Localização – Via Prefeito Jurandyr da Paixão de Campos Freire, nº. 100, no bairro denominado “Itaipu”, zona urbana de Limeira – SP. O terreno se localiza na esquina da Via Antonio Cruães Filho (Anel Viário) com a Via Prefeito Jurandyr Paixão, porém a partir da alça da via de acesso paralela à Via Antonio Cruães Filho, executada para dar acesso da Via Antonio Cruães Filho à Via Prefeito Jurandyr Paixão.

A “Via Prefeito Jurandyr da Paixão de Campos Freire” onde se situa o imóvel é continuidade da Avenida Campinas, avenida essa que contém inúmeras empresas comerciais e industriais, bem como residências, de padrões médio e alto.

A topografia do terreno é plana. No lote foi executada terraplenagem (corte) para realização de obras que não foram executadas, sendo que o local já apresenta erosão. O lote é irregular, de esquina, constituído de solo firme e seco, não sujeito a inundações.

O sistema viário é composto de guias, sarjetas e pavimento asfáltico. O bairro é atendido por sistema de coleta de lixo; o local é dotado de abastecimento de água potável, rede de esgoto e de águas pluviais, energia elétrica, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo, totalmente urbanizado.

Distante aproximadamente 4.000,00 metros da Praça Dr. Toledo Barros, mais especificamente da esquina das ruas Boa Morte com Carlos Gomes, tem acesso fácil para pedestres e veículos pelas ruas Boa Morte e após pela Avenida Campinas até o seu final e após pela Via Prefeito Jurandyr da Paixão de Campos Freire até o numeral 100.

Zoneamento: Zona Urbana de Limeira, que admite construções residenciais, comerciais e industriais.

Vizinhança: formada por indústrias, comércios, chácaras de recreio, sítios e fazendas, próximo ao Condomínio de apartamentos “Parque dos Sabiás”, Indústria Galzerano de carrinhos e berços, Cerâmica Battistella, bairro “Jardim Campo Belo”.

### **3.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL VISTORIADO:**

#### **3.3.1. Terreno**

*“Área de terras com 3.342,34 metros quadrados, nesta cidade, na Via Prefeito Jurandyr da Paixão, com a seguinte descrição: “inicia-se no ponto F, localizado em um canto da propriedade que divisa com a faixa de desapropriação da Via Antonio Cruães Filho. Do ponto F, a divisa segue em linha ideal com rumo de SE 2°37’12” e com distância de 103,43 metros, divisando com a outra área B (matrícula n°. 69.681), até o ponto G. Do ponto G, a divisa segue em linha ideal, com rumo de NE 87°4’17” e com distância de 20,11 metros, divisando com a área B (matrícula n°. 69.681), até o ponto A. Do ponto A, a divisa segue em linha ideal, com rumo de SE 2°37’12” e com distância de 43,85 metros, divisando com a outra área desmembrada (cadastró n°. 2773.055), até o ponto B, a divisa segue em linha ideal, com rumo de NE 87°04’17” e com distância de 34,71 metros, divisando com a outra área desmembrada (cadastró n°. 2773.055), até o ponto C; do ponto C, a divisa segue em linha ideal, com rumo de NW 28°13’03”, com distância de 34,21 metros, divisando com a faixa de desapropriação da Via Antonio Cruães Filho, até o ponto 3B. Do ponto 3B, a divisa segue em linha ideal e em curva com desenvolvimento de 56,26 metros e raio de 49,21 metros até o ponto 3C, divisando com a faixa de desapropriação da Via Antonio Cruães Filho. Do ponto 3C, a divisa segue em linha ideal com rumo de SW 83°01’15” e com distância de 1,63 metros até o ponto F, inicial desta descrição”. Cadastro Municipal n°. 2773.050”.*

Para efeito de localização o referido lote se localiza na esquina da Via Antonio Cruães Filho com a Via Prefeito Jurandyr Paixão, com frente para a Via Jurandyr Paixão, n°. 100, ao lado de Posto de Combustíveis da Rede AFA, com quem faz divisa pela lateral direita, de quem de dentro do lote olha para a Via Prefeito Jurandyr Paixão.

Fotos do imóvel constam do Anexo 02 de fls. 20/23

#### **3.3.2. Construções**

No terreno não existe construção.

## 4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

### 4.1. METODOLOGIA EMPREGADA

O método aplicado para apuração do imóvel foi o seguinte:

Terreno – método comparativo, através de pesquisas e informações realizadas diretamente no mercado de imóveis, aplicadas as Normas de Avaliações do IBAPE-SP e NBR-5676.

Dos imóveis disponíveis para comercialização na cidade de Limeira, foram escolhidos 10 (dez) terrenos que apresentavam características próximas às do imóvel avaliando, seja com referência à localização, bem como na zona (diretrizes municipais), que envolve os tipos de finalidade de uso: residencial, comercial e industrial, além de benfeitorias e demais fatores que agregam valores aos imóveis.

### 4.2. HOMOGENEIZAÇÃO

Os terrenos pesquisados foram homogeneizados considerando os principais fatores que influem diretamente nos seus preços finais, tais como: topografia, testada, profundidade, vizinhança, melhoramentos, etc.

#### Fonte:

Oferta: Ff= 0,9  
Transferência: Ff = 1,0

Atualização: Atualização dos valores unitária feita com base em indexador econômico. Índice escolhido: FIPE.

Elasticidade: Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Frente: Conforme o disposto no item 9.1.2.2.2 na NBR-5676.

Profundidade: Conforme o disposto no item 9.1.2.2.1 da NBR-5676.

## 5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Tendo em vista que o imóvel não possui construções, temos o seguinte:

### 5.1. VALOR TOTAL DO TERRENO (V<sub>t</sub>)

Área do Terreno: A<sub>t</sub>= 3.342,34m<sup>2</sup>.

Valor Unitário Básico de Terreno pesquisado: v= R\$810,06/m<sup>2</sup> (Anexo n°. 02 de fls. 12 a 19).

$$V_t = A_t * v = 3.342,34m^2 * R\$810,06/m^2$$

**V<sub>t</sub> = R\$2.707.495,94 (DOIS MILHÕES, SETECENTOS E SETE MIL, QUATROCENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS E NOVENTA E QUATRO CENTAVOS).**

### 5.2. VALOR DA PARTE IDEAL DE 0,2136% DO TERRENO (V<sub>0,2136%</sub>)

$$V_{0,2136\%} = V_t * 0,2136\%$$

$$V_{0,2136\%} = V_t * 0,2136\% = R\$2.707.495,94 * 0,2136\%$$

**V<sub>0,2136%</sub> = R\$5.783,21 (CINCO MIL, SETECENTOS E OITENTA E TRÊS REAIS E VINTE E UM CENTAVOS).**

## 6. QUESITOS DE FLS. 506/507:

### 6.1. Queira o Sr. Perito descrever o imóvel da Ré detalhadamente.

**Resposta:** Atendido nos itens 1. a 3. e subitens do presente Laudo de Avaliação.

### 6.2. Queira o Sr. Perito descrever o imóvel/unidade adquirida pelo Autor.

**Resposta:** Salvo melhor juízo o Ilmo. Exequente adquiriu a unidade autônoma n°. 808, com área privativa de 22,22m<sup>2</sup>, conforme Cláusula 2.2 do Contrato de Compra e Venda juntado aos autos às fls. 14/21.

### 6.3. O Sr. Perito pode esclarecer qual o valor total de mercado da propriedade?

**Resposta:** O valor total do terreno do Ilmo. Exequado, conforme calculado no presente Laudo de Avaliação é de **R\$2.707.495,94 (DOIS MILHÕES, SETECENTOS E SETE MIL, QUATROCENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS E NOVENTA E QUATRO CENTAVOS).**

**6.4. Pode o Sr. Perito esclarecer se o Bairro onde se situa o imóvel penhorado é de baixo, médio ou alto padrão?**

**Resposta:** A “Via Prefeito Jurandyr da Paixão de Campos Freire” onde se situa o imóvel é continuidade da avenida Campinas, sendo que na avenida Campinas estão localizadas inúmeras empresas comerciais e industriais, bem como residências, de padrões médio e alto.

A Via Prefeito Jurandyr Paixão tem grande valor e procura, principalmente por empresas, em virtude da localização com fácil acesso e o fato da “zona conforme diretrizes municipais” permitir a instalação de comércios e indústrias.

Mais informações constam do item 3. e subitens e do Anexo 01, do presente Laudo de Avaliação.

**6.5. É possível saber o que será construído no local do imóvel?**

**Resposta:** Salvo melhor juízo, não se pode afirmar com certeza já que o fato da existência de documentos e projetos não garante que as obras serão executadas.

**6.6. O Sr. Perito pode esclarecer qual é o valor correspondente a unidade adquirida pelo Autor?**

**Resposta:** Salvo melhor juízo, o método mais correto para estimar o valor correspondente a unidade adquirida pelo Ilmo. Autor, é a correção monetária do valor pago, incluindo multas, caso previsto em contrato, a ser elaborada por especialista contábil, já que a avaliação do valor da construção não é plausível, uma vez que não se pode afirmar, com certeza que as obras serão executadas, já que até os Alvarás de Construção de números 03/2012 e 26/2012 mostrados às fls. 211/213 do processo em tela, documentos esses fornecidos pela Prefeitura Municipal de Limeira, tinham como validade 02 (dois) anos a partir de 28/12/2012 para a execução da construção, o que não ocorreu.

A existência de documentos e projetos aprovados não garante que a obra será executada.

O valor total do terreno do Ilmo. Executado, conforme calculado no presente Laudo de Avaliação é de **R\$2.707.495,94 (DOIS MILHÕES, SETECENTOS E SETE MIL, QUATROCENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS E NOVENTA E QUATRO CENTAVOS).**

Já o valor referente à **parte ideal de 0,2136%** da área do terreno sob Matrícula nº. 71.630 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Limeira, cuja cópia da escritura consta das fls. 388/424 do processo é de **R\$5.783,21 (CINCO MIL, SETECENTOS E OITENTA E TRÊS REAIS E VINTE E UM CENTAVOS).**

**6.7. O Sr. Perito sabe informar quantas unidades serão construídas no local do imóvel?**



**Resposta:** Às fls. 463/500 constam as informações sobre a proposta do que deverá ser construído. Às fls. 211/228 são apresentados os detalhes da proposta de construção.

**6.8. Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender pertinentes ao julgamento do processo.**

**Resposta:** O Laudo contempla as informações necessárias.

## **7. QUESITOS DE FLS. 512/513:**

**7.1. Queira o Sr. Perito descrever a localização e detalhar as características do terreno pertencente ao Réu.**

**Resposta:** Atendido nos itens 1. a 3. e subitens e do Anexo 01 do presente Laudo de Avaliação.

**7.2. Queira o Senhor perito informar qual o tipo de zona comercial/ residencial se situa o terreno?**

**Resposta:** A “Via Prefeito Jurandyr da Paixão de Campos Freire” onde se situa o imóvel é continuidade da avenida Campinas, sendo que na avenida Campinas estão localizadas inúmeras empresas comerciais e industriais, bem como residências, de padrões médio e alto.

A Via Prefeito Jurandyr Paixão tem grande valor e procura, principalmente por empresas, em virtude da localização com fácil acesso e o fato da “zona conforme diretrizes municipais” permitir a instalação de comércios e indústrias.

Mais informações constam do item 3. e subitens e do Anexo 01, do presente Laudo de Avaliação.

**7.3. Queira o Senhor perito informar se local é servido dos principais melhoramentos urbanos? Tais como: Asfalto; Guias e sarjetas; Rede de água e Esgoto; Rede de energia elétrica; Iluminação Pública; Coleta de Lixo, etc...**

**Resposta:** O sistema viário é composto de guias, sarjetas e pavimento asfáltico. O bairro é atendido por sistema de coleta de lixo; o local é dotado de abastecimento de água potável, rede de esgoto e de águas pluviais, energia elétrica, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo, totalmente urbanizado.

**7.4. Queira o Senhor perito informar se existem mais terrenos na região com características semelhantes ao do Réu? Em caso afirmativo, qual o valor do m<sup>2</sup> destes? Em caso negativo, qual o valor do m<sup>2</sup> dos imóveis comerciais da região?**

**Resposta:** Levantamento imobiliário consta do presente Laudo de Avaliação no Anexo 02 – “Pesquisa Imobiliária do Valor do Terreno”, mostrada às fls. 12/21.

**7.5. Queira o Senhor perito informar qual o valor de mercado atual do terreno do réu?**

**Resposta:** O valor total do terreno do Ilmo. Executado, conforme calculado no presente Laudo de Avaliação é de **R\$2.707.495,94 (DOIS MILHÕES, SETECENTOS E SETE MIL, QUATROCENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS E NOVENTA E QUATRO CENTAVOS).**

**7.6. Esclareça o Sr. Perito, minuciosamente, a forma e o método utilizado para a realização da perícia**

**Resposta:** Atendido no item 4. e subitens do presente Laudo de Avaliação.

**7.7. Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.**

**Resposta:** O Laudo contempla as informações necessárias.

## **8. PARECER CONCLUSIVO**

Efetuadas as diligências de vistorias, análises, levantamentos imobiliários, levantamento de dívidas fiscais, estudos e cálculos que se fizeram necessários, podemos concluir o seguinte:


**O valor do imóvel bem imóvel de Matrícula n.º 71.630 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Limeira, cuja cópia da escritura consta das fls. 388/424 do processo, sendo: “Área de terras com 3.342,34 metros quadrados, nesta cidade, na Via Prefeito Jurandyr da Paixão, com a seguinte descrição: “inicia-se no ponto F, localizado em um canto da propriedade que divisa com a faixa de desapropriação da Via Antonio Cruães Filho. Do ponto F, a divisa segue em linha ideal com rumo de SE 2°37’12” e com distância de 103,43 metros, divisando com a outra área B (matrícula n.º 69.681), até o ponto G. Do ponto G, a divisa segue em linha ideal, com rumo de NE 87°4’17” e com distância de 20,11 metros, divisando com a área B (matrícula n.º 69.681), até o ponto A. Do ponto A, a divisa segue em linha ideal, com rumo de SE 2°37’12” e com distância de 43,85 metros, divisando com a outra área desmembrada (cadastró n.º 2773.055), até o ponto B, a divisa segue em linha ideal, com rumo de NE 87°04’17” e com distância de 34,71 metros, divisando com a outra área desmembrada (cadastró n.º 2773.055), até o ponto C; do ponto C, a divisa segue em linha ideal, com rumo de NW 28°13’03”, com distância de 34,21 metros, divisando com a faixa de desapropriação da Via Antonio Cruães Filho, até o ponto 3B. Do ponto 3B, a divisa segue em linha ideal e em curva com desenvolvimento de 56,26 metros e raio de 49,21 metros até o ponto 3C, divisando com a faixa de desapropriação da Via Antonio Cruães Filho. Do ponto 3C, a divisa segue em linha ideal com rumo de SW 83°01’15” e com distância de 1,63 metros até o ponto F, inicial desta descrição”, Cadastro Municipal n.º 2773.050” é de R\$2.707.495,94 (DOIS MILHÕES, SETECENTOS E SETE MIL, QUATROCENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS E NOVENTA E QUATRO CENTAVOS).**

Já o valor referente à **PARTE IDEAL DE 0,2136% da área do terreno sob Matrícula nº. 71.630** do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Limeira, conforme Decisão de fls. 450 é de **R\$5.783,21 (CINCO MIL, SETECENTOS E OITENTA E TRÊS REAIS E VINTE E UM CENTAVOS)**.

## 9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a esclarecer, o signatário encerra o seu trabalho, com a elaboração do presente laudo que contém 10 (dez) folhas e 05 (cinco) anexos, totalizando 28 (vinte e oito) folhas, todas impressas de um só lado.

Limeira/SP, 14 de maio de 2018.



Carlos Eduardo Pereira  
Engenheiro Civil  
CREA-SP: 0605007941

## Anexo nº. 01

## FICHA IMOBILIÁRIA CADASTRAL FORNECIDA PELA PREFEITURA

  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA  
Cidade de São Paulo - Brasil

**PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA**  
**Ficha Imobiliária**

**Identificação:**

<b>Inscrição</b> 2773050000	<b>Data do Cadastro</b> 18/02/2010
<b>Proprietário</b> FELIPE GIMENES MAIMONE	<b>Compromissário</b>
<b>Situação Cadastral</b> ATIVO	

**Local do Imóvel:**

<b>Endereço</b> VIA JURANDYR PAIXAO /PREFEITO	<b>Número</b> 00100	<b>Complemento</b>	<b>Bairro</b> DO ITAIPU -BAIRRO
<b>Quadra</b>	<b>Lote</b> GL-F4	<b>CEP</b> 13480-000	<b>Zona</b> 01-CENTRAL
<b>Nomeação</b>			

**Informações do Imóvel:**

<b>Área do Lote</b> 3342,34	<b>Área Edificada</b> 0	<b>Área da Piscina</b> 0
<b>Fração Ideal</b> 1	<b>Ano da Construção</b> 0	<b>Categoria de Uso</b> NENHUM
<b>Fundo Médio</b> 103,43	<b>Situação</b> ESQUINA 2 FACES	<b>Setor</b> 17
<b>Face</b> 001		

**Testadas do Lote:**

<b>Rua A</b> 880-JURANDYR PAIXAO /PREFEITO	<b>Testada Frente</b> 38,08 m
<b>Rua B</b> 992-ANTONIO CRUANES FILHO	<b>Testada Direita</b> 1,63 m
<b>Rua C</b> 0-	<b>Testada Esquerda</b> 0 m
<b>Rua D</b> 0-	<b>Testada Fundos</b> 0 m
<b>Curva Direita do Frente</b> 56,26 m	<b>Curva Esquerda do Frente</b> 0 m
<b>Curva Direita do Fundo</b> 0 m	<b>Curva Esquerda do Fundo</b> 0 m

## Anexo nº. 02

**PESQUISA IMOBILIÁRIA DO VALOR DO TERRENO:****ELEMENTO COMPARATIVO 1)**

Tipo:	Terreno Industrial
Bairro:	Rodovia Limeira- Piracicaba / Limeira/SP
Área do Terreno:	39.200,00m <sup>2</sup>
Topografia:	Plano
Valor:	R\$ 15.800.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	07/05/2018
Fonte:	Sérgio Martins Imóvei
Informante:	Fone: (19) 98111-0036
A) Valor do terreno:	R\$ 15.800.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	39.200,00m <sup>2</sup>
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1,00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,60
G) Fator de Correção da Área:	1,85
H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte:	0,90
I) Frente de Referência:	F <sub>r</sub> = 10,0m
J) Endereço web do anúncio:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-limeira-39200m2-venda-RS15800000-id-83431876/?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=CPC&amp;utm_campaign=trovit-premium">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-limeira-39200m2-venda-RS15800000-id-83431876/?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=CPC&amp;utm_campaign=trovit-premium</a>

$$V_1 = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$V_1 = \mathbf{R\$ 1.073,75/ m^2}$$

**ELEMENTO COMPARATIVO 2)**

Tipo:	Terreno Industrial
Bairro:	Jardim Lagoa Nova – Limeira/SP
Área do Terreno:	1.044,00m <sup>2</sup>
Topografia:	Plano
Valor:	R\$ 870.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	07/05/2018
Fonte:	Imobiliária Bom Lar
Informante:	Fone: (19) 3442-5211
A) Valor do terreno:	R\$ 870.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	1.044,00m <sup>2</sup>

- C) Fator Atualização: 1,00  
 D) Coeficiente de Frente: 1,00  
 E) Fator Topografia: 1,00  
 F) Coefic. de Valorização Zona: 1,60  
 G) Fator de Correção da Área: 0,75  
 H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90  
 I) Frente de Referência:  $F_r = 10,0m$   
 J) Endereço web do anúncio:  
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-lagoa-nova-2937254402.html>

$$V_2 = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$V_2 = \underline{\underline{R\$ 900,00/ m^2}}$$

### ELEMENTO COMPARATIVO 3)

- Tipo: Terreno Industrial  
 Bairro: Cidade Jardim – Limeira/SP  
 Área do Terreno: 10.600,00m<sup>2</sup>  
 Topografia: Plano  
 Valor: R\$ 17.000.000,00  
 Natureza: Oferta  
 Data: 07/05/2018  
 Fonte: Gaia Imóveis  
 Informante: Fone: (19) 3304-0430  
 A) Valor do terreno: R\$ 17.000.000,00 (à vista)  
 B) Área do terreno: 10.600,00m<sup>2</sup>  
 C) Fator Atualização: 1,00  
 D) Coeficiente de Frente: 1,00  
 E) Fator Topografia: 1,00  
 F) Coefic. de Valorização Zona: 0,70  
 G) Fator de Correção da Área: 1,33  
 H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90  
 I) Frente de Referência:  $F_r = 10,0m$   
 J) Endereço web do anúncio:  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-cidade-jardim-bairros-limeira-10600m2-venda-RS17000000-id-50085025/>

$$V_3 = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$V_3 = \underline{\underline{R\$ 1.343,80/ m^2}}$$

**ELEMENTO COMPARATIVO 4)**

Tipo:	Terreno Industrial
Bairro:	Itaipu – Limeira/SP
Área do Terreno:	510,00m <sup>2</sup>
Topografia:	Plano
Valor:	R\$ 385.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	07/05/2018
Fonte:	Valéria Vaz
Informante:	Fone: (19) 97406-2592
A) Valor do terreno:	R\$ 385.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	510,00m <sup>2</sup>
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1,00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,60
G) Fator de Correção da Área:	0,62
H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte:	0,90
I) Frente de Referência:	F <sub>r</sub> = 10,0m
J) Endereço web do anúncio:	<a href="https://www.storiaimoveis.com.br/comprar+terreno+0-quartos+jardim-campo-belo+limeira+AV7sf8yio68MkU65970D">https://www.storiaimoveis.com.br/comprar+terreno+0-quartos+jardim-campo-belo+limeira+AV7sf8yio68MkU65970D</a>

$$V_4 = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$V_4 = \mathbf{R\$ 673,98/ m^2}$$

**ELEMENTO COMPARATIVO 5)**

Tipo:	Terreno Industrial
Bairro:	Itaipu – Limeira/SP
Área do Terreno:	4.135,00m <sup>2</sup>
Topografia:	Plano
Valor:	R\$ 6.000.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	07/05/2018
Fonte:	Cássia Adala
Informante:	Fone: (19) 3388-2222
A) Valor do terreno:	R\$ 6.000.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	4.135,00m <sup>2</sup>
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1,00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00
G) Fator de Correção da Área:	1,03
H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte:	0,90
I) Frente de Referência:	F <sub>r</sub> = 10,0m

J) Endereço web do anúncio:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-em-tatu-2930707750.html>

$$V_5 = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$V_5 = \underline{\underline{R\$ 1.345,10/ m^2}}$$

**ELEMENTO COMPARATIVO 6)**

Tipo: Terreno Industrial  
 Bairro: Itaipu – Limeira/SP  
 Área do Terreno: 902,00m<sup>2</sup>  
 Topografia: Plano  
 Valor: R\$ 700.000,00  
 Natureza: Oferta  
 Data: 07/05/2018  
 Fonte: Imobiliária Bom Lar  
 Informante: Fone: (19) 3442-5211  
 A) Valor do terreno: R\$ 700.000,00 (à vista)  
 B) Área do terreno: 902,00m<sup>2</sup>  
 C) Fator Atualização: 1,00  
 D) Coeficiente de Frente: 1,00  
 E) Fator Topografia: 1,00  
 F) Coefic. de Valorização Zona: 1,60  
 G) Fator de Correção da Área: 0,72  
 H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90  
 I) Frente de Referência: F<sub>r</sub> = 10,0m  
 J) Endereço web do anúncio:  
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-tatu-2937252302.html>

$$V_6 = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$V_6 = \underline{\underline{R\$ 804,62/ m^2}}$$

**ELEMENTO COMPARATIVO 7)**

Tipo: Terreno Industrial  
 Bairro: Itaipu – Limeira/SP  
 Área do Terreno: 578,00m<sup>2</sup>  
 Topografia: Plano  
 Valor: R\$ 449.000,00  
 Natureza: Oferta  
 Data: 07/05/2018  
 Fonte: Imobiliária Bom Lar  
 Informante: Fone: (19) 3442-5211  
 A) Valor do terreno: R\$ 449.000,00 (à vista)  
 B) Área do terreno: 578,00m<sup>2</sup>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO CARLOS PEREIRA, sob o número WLRA18700774510. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005589-10.2016.8.26.0320 e código 30468860.



- C) Fator Atualização: 1,00  
 D) Coeficiente de Frente: 1,00  
 E) Fator Topografia: 1,00  
 F) Coefic. de Valorização Zona: 1,60  
 G) Fator de Correção da Área: 0,64  
 H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90  
 I) Frente de Referência:  $F_r = 10,0m$   
 J) Endereço web do anúncio:  
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-tatu-2937252300.html>

$$V_7 = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$V_7 = \underline{\underline{R\$ 715,91/ m^2}}$$

### ELEMENTO COMPARATIVO 8)

- Tipo: Terreno Industrial  
 Bairro: Itaipu – Limeira/SP  
 Área do Terreno: 500,00m<sup>2</sup>  
 Topografia: Plano  
 Valor: R\$ 320.000,00  
 Natureza: Oferta  
 Data: 07/05/2018  
 Fonte: Imobiliária Bom Lar  
 Informante: Fone: (19) 3442-5211  
 A) Valor do terreno: R\$ 320.000,00 (à vista)  
 B) Área do terreno: 500,00m<sup>2</sup>  
 C) Fator Atualização: 1,00  
 D) Coeficiente de Frente: 1,00  
 E) Fator Topografia: 1,00  
 F) Coefic. de Valorização Zona: 1,60  
 G) Fator de Correção da Área: 0,62  
 H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90  
 I) Frente de Referência:  $F_r = 10,0m$   
 J) Endereço web do anúncio:  
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-tatu-2937251961.html>

$$V_8 = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$V_8 = \underline{\underline{R\$ 571,39/ m^2}}$$

### ELEMENTO COMPARATIVO 9)

- Tipo: Terreno Industrial  
 Bairro: Itaipu – Limeira/SP  
 Área do Terreno: 561,00m<sup>2</sup>  
 Topografia: Plano

Valor: R\$ 435.000,00  
 Natureza: Oferta  
 Data: 07/05/2018  
 Fonte: Imobiliária Bom Lar  
 Informante: Fone: (19) 3442-5211  
 A) Valor do terreno: R\$ 435.000,00 (à vista)  
 B) Área do terreno: 561,00m<sup>2</sup>  
 C) Fator Atualização: 1,00  
 D) Coeficiente de Frente: 1,00  
 E) Fator Topografia: 1,00  
 F) Coefic. de Valorização Zona: 1,60  
 G) Fator de Correção da Área: 0,64  
 H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90  
 I) Frente de Referência: F<sub>r</sub> = 10,0m  
 J) Endereço web do anúncio:  
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-tatu-2937252301.html>

$$V_9 = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$V_9 = \underline{\underline{\text{R\$ 714,61/ m}^2}}$$

#### ELEMENTO COMPARATIVO 10)

Tipo: Terreno Industrial  
 Bairro: Itaipu – Limeira/SP  
 Área do Terreno: 1.300,00m<sup>2</sup>  
 Topografia: Plano  
 Valor: R\$ 900.000,00  
 Natureza: Oferta  
 Data: 07/05/2018  
 Fonte: Imobiliária Bom Lar  
 Informante: Fone: (19) 3442-5211  
 A) Valor do terreno: R\$ 900.000,00 (à vista)  
 B) Área do terreno: 1.300,00m<sup>2</sup>  
 C) Fator Atualização: 1,00  
 D) Coeficiente de Frente: 1,00  
 E) Fator Topografia: 1,00  
 F) Coefic. de Valorização Zona: 1,60  
 G) Fator de Correção da Área: 0,79  
 H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90  
 I) Frente de Referência: F<sub>r</sub> = 10,0m  
 J) Endereço web do anúncio:  
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-centro-2937251217.html>

$$V_{10} = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$V_{10} = \underline{\underline{\text{R\$ 787,57/ m}^2}}$$

**TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA**

Amostra	Endereço	Valor/ m <sup>2</sup>
01	Rodovia Limeira- Piracicaba	R\$ 1.073,75
02	Jardim Lagoa Nova	R\$ 900,00
03	Bairro Cidade Jardim	R\$ 1.343,80
04	Bairro Itaipu	R\$ 673,98
05	Bairro Itaipu	R\$ 1.345,10
06	Bairro Itaipu	R\$ 804,62
07	Bairro Itaipu	R\$ 715,91
08	Bairro Itaipu	R\$ 571,39
09	Bairro Itaipu	R\$ 714,61
10	Bairro Itaipu	R\$ 787,57

**Média Aritmética= R\$ 893,07/m<sup>2</sup>**

Limite Inferior (-30%)= R\$ 625,15/ m<sup>2</sup>

Limite Superior (+30%)= R\$ 1.160,99/m<sup>2</sup>

**Como os elementos de amostras 03, 05 e 08 apresentaram resultados discrepantes, houve necessidade de reprocessar a média, excluindo-se os elementos de amostras discrepantes:**

**TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

Amostra	Endereço	Valor/ m <sup>2</sup>
01	Rodovia Limeira- Piracicaba	R\$ 1.073,75
02	Jardim Lagoa Nova	R\$ 900,00
04	Bairro Itaipu	R\$ 673,98
06	Bairro Itaipu	R\$ 804,62
07	Bairro Itaipu	R\$ 715,91
09	Bairro Itaipu	R\$ 714,61
10	Bairro Itaipu	R\$ 787,57

**Média Aritmética Saneada= R\$ 810,06/m<sup>2</sup>**

### TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

- Atualização:  
Atualização dos valores unitária feita com base em indexador econômico.  
Índice escolhido: FIPE.
- Elasticidade:  
Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.
- Frente:  
Conforme o disposto no item 9.1.2.2.2 na NBR-5676.
- Profundidade:  
Conforme o disposto no item 9.1.2.2.1 da NBR-5676.

### VALOR TOTAL DO TERRENO (V<sub>t</sub>)

Área do Terreno:  $A_t = 3.342,34m^2$

Valor Unitário Básico de Terreno, por metro quadrado pesquisado:  $v = R\$810,06/m^2$

$V_t = A_t * v = 3.342,34m^2 * R\$810,06/m^2$

**$V_t = R\$2.707.495,94$  (DOIS MILHÕES, SETECENTOS E SETE MIL, QUATROCENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS E NOVENTA E QUATRO CENTAVOS).**

**Anexo nº. 03**

FOTO 01: VISTA FRONTAL – VIA PREFEITO JURANDYR PAIXÃO

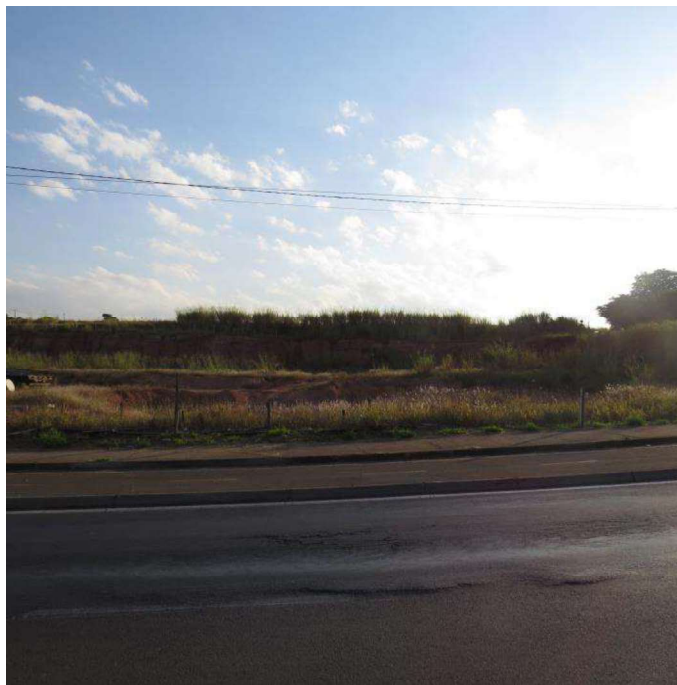


FOTO 02: VISTA FRONTAL – VIA PREFEITO JURANDYR PAIXÃO



FOTO 03: VISTA INTERNA FRONTAL



FOTO 04: VISTA INTERNA FRONTAL

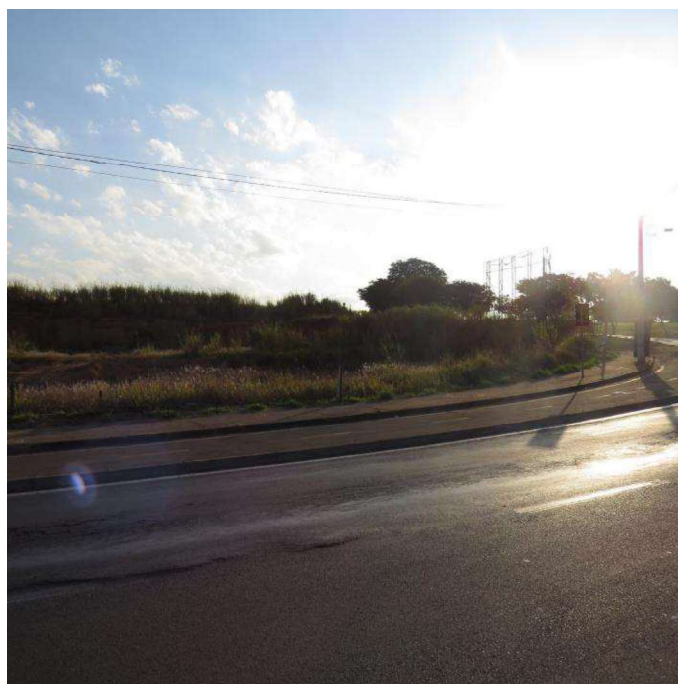




FOTO 07: VISTA DA ESQUINA DO LOTE, PELA VIA ANTONIO CRUÃNES



FOTO 08: VISTA DA ESQUINA DO LOTE, PELA VIA PREFEITO JURANDYR PAIXÃO



Anexo nº. 04

FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO GASTO



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
(FILIAL DO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 14/04/2015



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 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.

**Art.3º** - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. No caso de contrato verbal, o profissional deve tentar obter a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). 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, a ser complementada por ocasião do término dos serviços.

**Art.5º** - Os valores constantes na Tabela deste Regulamento são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, excluídas as despesas.

**Art.6º** - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais).

**Parágrafo Único** - No caso de consultas em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor da remuneração será calculado com base nas horas empenhadas.

**Art.7º** - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas e indiretas para a realização dos serviços. Como exemplo de despesas diretas, tem-se: despesas com transporte, viagens, estadias, cópias de documentos, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, etc.

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

Rua Maria Paula, 122 - cj. 104/106 - 1º andar - Bela Vista - CEP 01319-907 - São Paulo - SP - TEL./FAX 11 3105 4112  
www.ibape-sp.org.br email: ibapesp@ibape-sp.org.br





INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
(FILIAÇÃO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)



## Capítulo II FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO GASTO

**Art.8º** - De um modo geral, todos os trabalhos de engenharia 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.

**Art.9º** - A remuneração será calculada à razão de R\$ 320,00 (trezentos e vinte reais) por hora, de acordo com demonstrativo ANEXO, compreendendo todo o tempo efetivamente despendido 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 despendidos para as refeições e repouso.

**Parágrafo Primeiro** - Nos trabalhos em que a complexidade determine a aplicação de conhecimentos técnicos especializados, estes serão remunerados nas mesmas bases mencionadas neste artigo com acréscimo de até 50% (cinquenta por cento). 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.

**Parágrafo Segundo** - Nas avaliações complexas e/ou que envolvam situações atípicas, recomenda-se 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 a Engenharia de Avaliações;

**Parágrafo Terceiro**- 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.

**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.

**Art.12º** - 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 25% (vinte e cinco 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) Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.

Rua Maria Paula, 122 - c), 104/106 - 1º andar - Bela Vista - CEP 01319-907 - São Paulo - SP - TEL./FAX 11 3105 4112

www.ibape-sp.org.br

email: ibapesp@ibape-sp.org.br



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
(FILIAÇÃO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

**Art.13º** - Todas as dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) serão dirimidas por consulta escrita, encaminhada via correio, dirigidas ao IBAPE/SP.)

**Art.14º** - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP nos meses de abril de cada ano.



**FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO IMÓVEL PARA VISTÓRIAS "AD PERPETUAM REI MEMORIAM" e "RECEBIMENTO DO IMÓVEL"**

IMÓVEIS		AD PERPETUAM REI MEMORIAM	RECEBIMENTO DO IMÓVEL
PAVIMENTOS	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	HONORÁRIOS MÍNIMOS	HONORÁRIOS MÍNIMOS
térreos ou até 3 pavtos	área < 100m <sup>2</sup>	2,5	4,4
térreos ou até 3 pavtos	101m <sup>2</sup> < área < 200m <sup>2</sup>	3,1	5,4
térreos ou até 3 pavtos	201m <sup>2</sup> < área < 500m <sup>2</sup>	5,3	9,3
térreos ou até 3 pavtos	área > 501m <sup>2</sup>	6,8	11,9
+ de 3 pavtos	área < 500m <sup>2</sup>	5,7	9,9
+ de 3 pavtos	501m <sup>2</sup> < área < 2.000m <sup>2</sup>	7,4	12,9
+ de 3 pavtos	2.001 < área < 7.000m <sup>2</sup>	10,2	17,9
+ de 3 pavtos	área > 7.001m <sup>2</sup>	12,5	21,8

obs:

1. Honorários mínimos expressos em horas técnicas
2. Os honorários para os imóveis com características físicas adversas não foram contemplados na tabela.
3. Os honorários para as edificações multifamiliares ou escritórios contemplam apenas as vistorias nas áreas comuns.
4. Laudos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30%.
5. Imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
6. Tabela válida para edificações até 30 anos de idade.
7. A cada 5 anos de idade superior à 30 anos crescer 10% no valor até o limite de 50%.
8. Os valores não incluem os custos com testes, ensaios, cópias documentais e registros cartorários.
9. Deverão ser consideradas e mantidas as cláusulas cabíveis do Regulamento de Honorários do IBAPE/SP.
10. Remuneração mínima por contratação será de R\$ 3.500,00 independentemente da quantidade de imóveis vistoriados.

**Art. 15º** - Este Regulamento de Honorários Profissionais possui registro nº no CREA/SP.

São Paulo, 12 de maio de 2015.

*Flávia Zoéga Andreatta Pujadas*  
Eng<sup>a</sup> Civil Flávia Zoéga Andreatta Pujadas  
Presidente IBAPE/SP

Rua Maria Paula, 122 - cj. 104/106 - 1º andar - Bela Vista - CEP 01319-907 - São Paulo - SP - TEL./FAX 11 3105 4112





INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
(FILIAÇÃO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

### ANEXO – Composição do valor da hora técnica

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.

<b>1- DESPESAS</b>		
<b>1.1- Tarifas e serviços</b>		
Energia elétrica	R\$	276,90
IPTU	R\$	127,40
ISS	R\$	372,75
Telefone	R\$	372,75
Subtotal	R\$	1.150,20
<b>1.2- Mão-de-obra administrativa</b>		
Salário de secretária/digitadora	R\$	2.875,50
Salário auxiliar técnico	R\$	1.384,50
Façoiteira (diarista)	R\$	479,25
Soma	R\$	4.739,25
Leis social 85 %	R\$	4.028,36
Subtotal	R\$	13.506,86
<b>1.3- Despesa de Escritório</b>		
Aluguel/condomínio	R\$	2.875,50
Material/escritório	R\$	532,50
Pequenas despesas/manutenção	R\$	213,00
Contador	R\$	552,50
Subtotal	R\$	4.159,50
<b>1.4- Transporte</b>		
Locação de veículo pequeno (80%)	R\$	2.875,50
Combustível	R\$	532,50
Subtotal	R\$	3.408,00
<b>1.5- Depreciação do Ativo Imobilizado</b>		
Móveis	R\$	12.780,00
Equip. de Informática/maq. Fotográfica/software	R\$	10.650,00
Ativo Imobilizado	R\$	21.430,00
Depreciação móveis (80% em 10 anos)	R\$	85,20
Depreciação outros equip. (100% em 3 anos)	R\$	295,84
Subtotal	R\$	381,04
<b>1.6- Custos Financeiros</b>		
CF = 0,045x 22.430,00	R\$	951,45
CF mensal	R\$	351,45
<b>2- REMUNERAÇÃO</b>		
<b>2.1- Remuneração mensal</b>	R\$	14.910,00
13º : (1/12) = 8,33%	R\$	1.242,00
Férias (1/12) = 8,09%	R\$	1.355,46
FGTS = 8,00%	R\$	1.192,60
Seguro saúde/ compl. Aposentadoria	R\$	745,50
Subtotal	R\$	19.445,76
<b>3- RESUMO</b>		
<b>3.1- Despesa</b>		
Tarifa e Serviços	R\$	1.150,20
Mão-de-obra Administrativa	R\$	13.506,86
Despesas de Escritório	R\$	4.159,50
Transporte	R\$	3.408,00
Depreciação do Ativo Imobilizado	R\$	381,04
Custos financeiros	R\$	351,45
SUB-TOTAL	R\$	22.983,05
Reposição de I.R. s/ despesas (37,9%)	R\$	8.698,45
TOTAL 1	R\$	31.681,50
<b>3.2- Remuneração</b>		
Remuneração mensal	R\$	19.445,76
TOTAL 2	R\$	19.445,76
<b>4- VALOR DA HORA TÉCNICA</b>		
<b>4.1- Parcela relativa às despesas</b>		
v1= TOTAL 1/160	R\$	197,81
<b>4.2- Parcela relativa ao salário</b>		
v2= TOTAL 2/160	R\$	121,94
<b>4.3- Valor da hora técnica</b>		
H=v1+v2	R\$	319,75



Por decisão da Assembleia o valor foi fixado em **R\$ 320,00** por hora.  
Rua Maria Paula, 122 - Cj. 104/106 - 1º andar - Bela Vista - CEP 01319-907 - São Paulo - SP - TEL/FAX 11 3105 4112

www.ibape-sp.org.br

email: ibapesp@ibape-sp.org.br

4



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
www.ibape-sp.org.br

**FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO IMÓVEL PARA VISTORIAS "AD PERPETUUM REI MEMORIAM" e "RECEBIMENTO DO IMÓVEL"**

TABELA 3		AD PERPETUUM REI MEMORIAM	RECEBIMENTO DO IMÓVEL
TIPO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	HONORÁRIOS MÍNIMOS	HONORÁRIOS MÍNIMOS
imóveis térreos ou até 3 pavtos	área < 100m <sup>2</sup>	2,5	4,4
imóveis térreos ou até 3 pavtos	101m <sup>2</sup> < área < 200m <sup>2</sup>	3,1	5,4
imóveis térreos ou até 3 pavtos	201m <sup>2</sup> < área < 500m <sup>2</sup>	5,3	9,3
imóveis térreos ou até 3 pavtos	área > 501m <sup>2</sup>	6,8	11,9
edificações com + de 3 pavtos	área < 500m <sup>2</sup>	5,7	9,9
edificações com + de 3 pavtos	501m <sup>2</sup> < área < 2.000m <sup>2</sup>	7,4	12,9
edificações com + de 3 pavtos	2.001 < área < 7.000m <sup>2</sup>	10,2	17,9
edificações com + de 3 pavtos	área > 7.001m <sup>2</sup>	12,5	21,8

**obs:**

1. Honorários mínimos expressos em horas técnicas
2. Os honorários para os imóveis com características físicas adversas não foram contemplados na tabela.
3. Os honorários para as edificações multifamiliares ou escritórios contemplam apenas as vistorias nas áreas comuns.
4. Laudos que envolvam mais de uma especialidade do profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30%.
5. Imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
6. Tabela válida para edificações até 30 anos de idade.
7. A cada 5 anos de idade superior à 30 anos acrescer 10% no valor até o limite de 50%.
8. Os valores não incluem os custos com testes, ensaios, cópias documentais e registros cartorários.
9. Deverão ser consideradas e mantidas as cláusulas cubíveis do Regulamento de Honorários do IBAPE/SP.
10. Remuneração mínima por contratação de R\$1.880,00, independente da quantidade dos imóveis vistoriados.

São Paulo, 10 de julho de 2007

Eng<sup>o</sup> Tito Lívio Ferreira Gomide  
Presidente IBAPE/SP