

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VINHEDO

EMÍLIO FRANCISCO DOS SANTOS AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL
ENGENHEIRO CIVIL E TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

306

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE VINHEDO

PROCESSO N.º 659.01.2002.003308-3
DE ORDEM 1.049/02 - 1º OFÍCIO

EMÍLIO FRANCISCO DOS SANTOS, infra assinado, Engenheiro Civil, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o n.º 506.375.895-3 e Técnico em Transações Imobiliárias (Corretor de Imóveis), registrado no CRECI/SP da 2ª Região, sob o n.º 74.333, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL**, em que são interessados **ELIANA VINIERI SONA** contra **EDUARDO AUGUSTO SONA**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, ao bom desempenho de seu honroso mister, vem apresentar a V.Excia., as conclusões a que chegou consubstanciadas no Laudo de Avaliação que se segue, bem como, solicitar o arbitramento de meus **Honorários Definitivos** no valor de **R\$ 2.500,00**, que é a remuneração mínima, estipulada pelo artigo 6º do Regulamento de Honorários do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo, que vai juntado como **Anexo 01**, com recebimento dos honorários após a alienação do imóvel, de acordo com o R. despacho de fls. 358 dos autos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PALACIO DE JUSTIÇA

EMILIO FRANCISCO DOS SANTOS AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL
ENGENHEIRO CIVIL E TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

267
b

ÍNDICE	PÁGINAS
1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	03
2.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	03
3.0- DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL	06
4.0- METODOLOGIA	09
5.0- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	11
6.0- RESPOSTAS AOS QUESITOS	11
7.0- ENCERRAMENTO	11

ANEXOS	APÊNDICE
01	REGULAMENTO DE HONORÁRIOS DO IBAPE/SP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO ESTADO DE SÃO PAULO
02	PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENOS

[Handwritten signature]

EMILIO FRANCISCO DOS SANTOS AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL
ENGENHEIRO CIVIL E TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

368

1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1- A presente avaliação visa apurar, o justo, real e atual valor de mercado para o mês de **dezembro de 2012**, do imóvel residencial, identificado como Casa n.º 31 do Condomínio Villagio Dei Fiori, o qual situa-se à Rua Ângelo Steck, n.º 104 – Município de Louveira – Estado de São Paulo.

1.2- No R despacho de fls. 326 dos autos, foi o signatário honrado com a sua nomeação, não tendo sido indicados assistentes técnicos e formulados quesitos pelas partes.

2.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1- Da data da vistoria

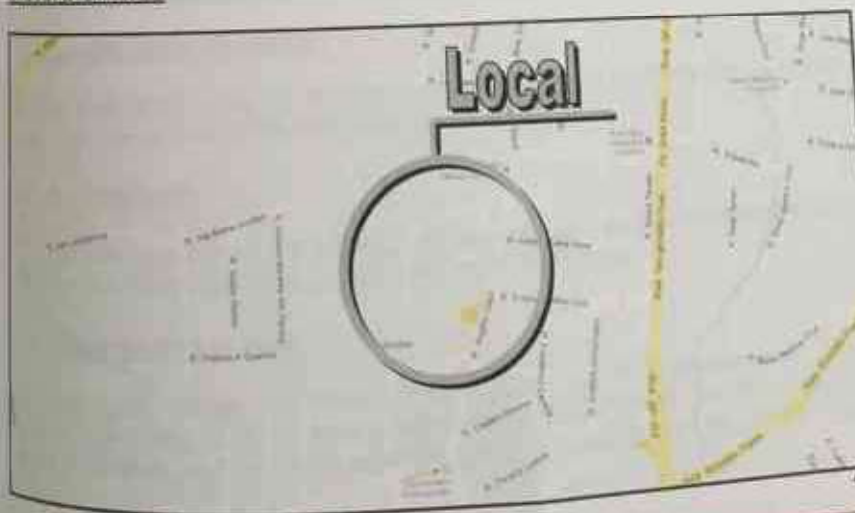
Após diversas tentativas de contato com o Requerido (Sr. Eduardo Augusto Sona), e todas estas tentativas sem sucesso. O signatário se dirigiu até o endereço do imóvel avaliando na data do dia **10 de dezembro de 2012**, onde realizou apenas vistoria externa da residência.

2.2- Localização

2.2.1- O imóvel avaliando, trata-se da Casa n.º 31 do Condomínio Villagio Dei Fiori, o qual situa-se à Rua Ângelo Steck, n.º 104 – Município de Louveira – Estado de São Paulo.

As imagens obtidas do Google Maps e do Google Earth, juntadas à seguir, mostram o posicionamento do imóvel avaliando.

2.2.1.1- Planta parcial obtida do Google Maps, mostrando o posicionamento do imóvel avaliando



2.2.1.2. Planta parcial obtida do Google Earth, mostrando o posicionamento do imóvel avaliando



2.3- Características da região

O local onde encontra-se o imóvel em questão, possui características residenciais, estando o imóvel num condomínio fechado.

2.4- Acessibilidade

O acesso ao local é bastante facilitado, sendo feito por vias pavimentadas, estando o Condomínio Village Dei Fiori, próximo ao centro do município.

2.5- Infra-estrutura urbana

O Condomínio Village Dei Fiori, é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, telefone, iluminação pública e domiciliar, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, galerias de águas pluviais, rede de esgoto, etc.

2.6- Topografia

A topografia natural apresenta em nível com a rua a qual entesta.

2.7- Do Terreno

De acordo com a Matrícula n.º 103.184 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, juntada às fls. 353/verso dos autos, o terreno do imóvel avaliado é descrito da seguinte forma:

"Tem seu início junto a divisa com a Unidade Autônoma - Casa n.º 30, no alinhamento da Rua Particular; daí segue por esse alinhamento numa distância de sete metros e setenta e cinco centímetros (7,75 m) até a divisa com a Unidade Autônoma - Casa n.º 32; daí deflete à direita e segue por vinte e três metros e vinte e cinco centímetros (23,25 m) confrontando com essa Unidade Autônoma, até a divisa com a área do Clube Bandeirantes; daí novamente à direita, segue confrontando com o Clube por sete metros e setenta e cinco (7,75 m), até a divisa com a Unidade Autônoma - Casa n.º 30; daí deflete novamente à direita e segue confrontando com essa Unidade Autônoma, por vinte e três metros e cinco centímetros (23,25 m), até o ponto inicial desta descrição, encerrando uma área de 180,187 metros quadrados."

2.8- Do Terreno

De acordo com a Matrícula n.º 103.184 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, juntada às fls. 353/verso dos autos, a edificação é descrita da seguinte forma:

"Uma casa sob número trinta e um (31) unidade autônoma tipo, do Conjunto Residencial denominado "Condomínio Villaggio Dei Fiori - 5ª Fase", situado na Rua Ângelo Steck, n.º 104, na cidade e município de Louveira, comarca de Vinhedo, deste Estado, contendo uma área útil e privativa de 224,812 m², sendo 89,25 m² coberta padrão, 21,35 m² coberta de padrão diferente, totalizando 110,60 m², dos quais 65,975 m² no pavimento térreo e 44,625 m² no pavimento superior e 114,212 m² de área privativa descoberta, com uma área de uso comum de 140,473 m², totalizando a área construída de 365,285 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno equivalente a 0,01177% do seu todo."

De acordo com a planta, juntada às fls. 28 dos autos, o imóvel é distribuído da seguinte maneira:

- Pavimento térreo: Sala de estar, sala de jantar, lavabo, cozinha, área de serviço, abrigo de carro;
- Pavimento superior: Suite com sacada, banheiro, 02 dormitórios;

3.0- DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL

3.1- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS GERAIS



FOTO N.º 01- Detalhe da placa de identificação do Condomínio Villaggio Dei Fiori, o qual situa-se o imóvel avaliando.



FOTO N.º 02- Detalhe da numeração do Condomínio Villaggio Dei Fiori, situado com frente para a Rua Ângelo Steck.



FOTO N.º 03- Vista do acesso ao interior do Condomínio Villaggio Dei Fiori.

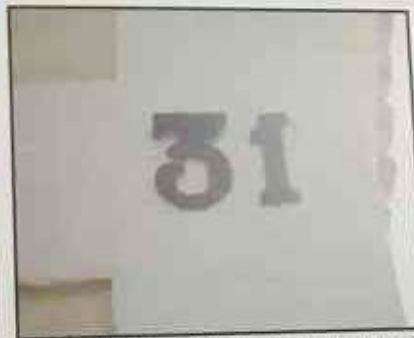


FOTO N.º 04- Detalhe da numeração do imóvel avaliando.



FOTO N.º 05- Aspecto lateral, com seta indicando o imóvel avaliando.



FOTO N.º 06- Tomada lateral, com seta indicando o imóvel avaliando.

372
E



FOTO N.º 07- Aspecto lateral da fachada do imóvel



FOTO N.º 08- Vista lateral da fachada do imóvel



FOTO N.º 09- Tomada frontal do imóvel.



FOTO N.º 10- Aspecto da garagem.



FOTO N.º 11- Vista do quintal nos fundos do imóvel.



FOTO N.º 12- Aspecto de cobertura ampliada nos fundos da residência.



FOTO N.º 13- Tomada dos fundos da residência.



FOTO N.º 14- Vista do quintal dos fundos.

324
B.

4.0- METODOLOGIA

4.1. Para a apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatoria, preconizado na Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital - Norma 2.004 da Comissão de Peritos - Portaria CAJUFA 01/2.003 e do Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - versão 2.002.

4.2. Nas avaliações de imóveis existem fundamentalmente quatro métodos básicos de cálculo, a saber:

- O comparativo de dados de mercado
- O involutivo
- O Evolutivo
- O de custo
- O dos preços de venda
- O de capitalização de renda."

Os quais por vezes se apresentam com algumas variantes nos casos particulares

4.3- Método comparativo de dados de mercado

Consiste em que se determine o valor do objeto avaliando, comparando-o com outros similares, através de suas características semelhantes e admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham valor igual ou guardem proporcionalidade linear. No comparativo, a comparação entre o bem em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as considerações e características intrínsecas de cada um, e adaptando-se as diversas condições através de fórmulas próprias. Consideram-se também conforme o caso, os fatores de transposição, testada e profundidade, atualização e outros.

4.4- Método Involutivo

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

4.5- Método Evolutivo

Constitui-se identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização

4.6. Método de custo, reposição, substituição ou reprodução

baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados, visando a obtenção de preço da construção. Para o terreno lança-se mão do método comparativo e da precisão de encargos.

4.7. Método dos preços de venda

Os preços unitários são obtidos da seguinte forma:

- Deduzindo o valor total da venda do imóvel, o correspondente ao terreno, este apurado pelos métodos e critérios das "Normas".
- Dividindo-se os resultados dessa subtração pela área construída do prédio."

Nessas condições, todas as parcelas adicionais, tais como: despesas financeiras, lucro e remuneração do empreendedor encontram-se embutidos nos custos unitários apurados.

Esse método é relativamente novo, e foi formulado por uma Comissão de Peritos, nomeada para tal fim pelos M. M. Juizes das Varas da Fazenda Municipal da Capital, através do Provimento n.º 02/86.

O estudo em questão denomina-se Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - versão 2.002.

4.8. Método da capitalização da renda

Finalmente o Método da capitalização renda, apura o valor do imóvel pela capitalização de sua renda real, prevista ou líquida como se fosse aplicada no mercado normal mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação.

Dada a sua grande sensibilidade, posto que, em havendo pequenas oscilações das taxas empregadas, apresentam grandes variações no valor obtido, este método é particularmente empregado para o controle dos demais.

4.9. No caso vertente, foram utilizados os métodos e critérios mais recomendados a saber:

4.9.1. O Método Comparativo de Dados de Mercado, para apuração do valor do terreno.

4.9.2. O Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - versão 2.002, para avaliação das edificações.

EMÍLIO FRANCISCO DOS SANTOS AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL
ENGENHEIRO CIVIL E TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

376

2

5.0- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor das edificações será obtido através da utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Os cálculos dos valores das edificações serão feitos pela seguinte expressão:

Residência = S x q, onde:

Residência = valor da residência (procurado)

S = área total da residência = 110,60 m²

q = valor unitário básico de edificações = R\$ 3.371,22/m² - Anexo 02

Substituindo teremos:

Residência = 110,60 m² x R\$ 3.371,22/m²

Residência = R\$ 372.856,93

(VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2012).

6.0- RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não constam dos autos.

7.0- ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação, digitado em 11 (onze) páginas, escritas de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo signatário.

Acompanham 02 (dois) anexos.

Termos em que,

P. Deferimento.

Vinhedo, 17 de dezembro de 2012

EMÍLIO FRANCISCO DOS SANTOS
CREA/SP n.º 506.375.895-3
CRECI/SP n.º 74.333

EMILIO FRANCISCO DOS SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL E TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

377
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL
EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

ANEXO 01



REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado na Assembleia Geral Ordinária de 10/04/2012.

Capítulo I NORMAS GERAIS

O presente Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para a fixação de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

1.1 - Das normas contidas nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, destacando-se a conduta vedada na alínea B do parágrafo III do Código de Ética Profissional da Engenharia, da Arquitetura, da Agronomia, da Geologia, da Meteorologia, reproduzido a seguir: "apresentar proposta de honorários com valores vis ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis";

1.2 - Das normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis a Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia;

1.3 - Das normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis a Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1.4 - Recomenda-se a observância deste Regulamento de Honorários nos contratos escritos, assim como em atos, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados.

1.5 - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Anotação 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.

1.6 - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado de seus honorários, requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito total destes.

1.7 - Pagamento 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.

1.8 - Os valores constantes das Tabelas 1 e 2 do Art. 16º, assim como das fórmulas do presente Regulamento estão expressos em REAIS (R\$). Os valores constantes na Tabela 3, deste mesmo artigo, são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, excluídas as despesas.

1.9 - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

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

1.11 - 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.

1.12 - Pagamento 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.

379
6

Capítulo II
FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO GASTO

De um modo geral, todos os trabalhos de engenharia de avaliações e de perícias poderão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho.

A remuneração será calculada à razão de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta) por hora, de acordo com o Anexo ANEXO, compreendendo todo o tempo efetivamente despendido para a realização de 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 profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo despendidos para as refeições e descanso.

Parágrafo Primeiro - Nos trabalhos que a complexidade do serviço, justifique envolver conhecimentos 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 provenientes 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 - O custo por hora mencionado neste artigo não inclui despesas, que deverão ser pagas conforme preceitua o Art. 7º.

Capítulo III
FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO VALOR

Art. 1º - Para uma padronização dos honorários nas avaliações de bens com grau de fundamentação II, de acordo com a ABNT NBR 14653, e de acordo com as condições econômicas do solicitante, mesmo que não sejam consideradas indiretamente, os honorários poderão ser calculados conforme a fórmula abaixo, ou os dados da Tabela 1 do Art. 16º:

$$H = 250,00 \times (10,45 + [(A - 125.000,00)/10.000]^{0,65}), \text{ sendo:}$$

H = valor dos honorários

A = Valor do bem em questão, calculado em uma Avaliação com grau de fundamentação II

Art. 11º - Nas determinações de Valores Locativos, os honorários serão determinados de acordo com o disposto na Tabela 2 do Art. 16º.

Parágrafo Primeiro - Caso o valor dos honorários resulte inferior ao especificado para o limite máximo do período imediatamente anterior, prevalecerá este último.

Capítulo IV
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 12º - O profissional indicado para funcionar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente, e o valor não deverá ser inferior ao arbitrado para o Perito Judicial, em razão da complexidade dos serviços prestados para o pleno atendimento das perícias judiciais. Em caso de inatendimento do cliente, deverá o profissional requerer ao juízo a fixação de seus honorários e a intimação do cliente para depósito em 5 (cinco) dias, devidamente atualizados.

Art. 13º - Se houver a supressão de parte do trabalho contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, calculada em 50% (cinquenta por cento) do valor dos respectivos honorários.

800-SP-FONE (11) 3105-4112

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VINHEDO

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
FILIAL AO 6AM - ENTIDADE REGISTRAÇÃO NACIONAL

381
8

TABELA 01

Formula	
$H = 250,00 \times (10,45 + ((A - 125.000,00) / 10.000)^{0,5})$	
A	H
125.000,00	2.610,00
150.000,00	3.060,00
175.000,00	3.530,00
200.000,00	3.900,00
225.000,00	4.210,00
250.000,00	4.500,00
275.000,00	4.760,00
300.000,00	5.010,00
325.000,00	5.240,00
350.000,00	5.470,00
375.000,00	5.680,00
400.000,00	5.890,00
425.000,00	6.090,00
450.000,00	6.270,00
475.000,00	6.430,00
500.000,00	6.580,00
525.000,00	6.740,00
550.000,00	6.890,00
575.000,00	7.040,00
600.000,00	7.190,00
625.000,00	7.340,00
650.000,00	7.490,00
675.000,00	7.640,00
700.000,00	7.790,00
725.000,00	7.940,00
750.000,00	8.090,00
775.000,00	8.240,00
800.000,00	8.390,00
825.000,00	8.540,00
850.000,00	8.690,00
875.000,00	8.840,00
900.000,00	8.990,00
925.000,00	9.140,00
950.000,00	9.290,00
975.000,00	9.440,00
1.000.000,00	9.590,00
1.025.000,00	9.740,00
1.050.000,00	9.890,00
1.075.000,00	10.040,00
1.100.000,00	10.190,00
1.125.000,00	10.340,00
1.150.000,00	10.490,00
1.175.000,00	10.640,00
1.200.000,00	10.790,00
1.225.000,00	10.940,00
1.250.000,00	11.090,00
1.275.000,00	11.240,00
1.300.000,00	11.390,00
1.325.000,00	11.540,00
1.350.000,00	11.690,00
1.375.000,00	11.840,00
1.400.000,00	11.990,00
1.425.000,00	12.140,00
1.450.000,00	12.290,00
1.475.000,00	12.440,00
1.500.000,00	12.590,00
1.525.000,00	12.740,00
1.550.000,00	12.890,00
1.575.000,00	13.040,00
1.600.000,00	13.190,00
1.625.000,00	13.340,00
1.650.000,00	13.490,00
1.675.000,00	13.640,00
1.700.000,00	13.790,00
1.725.000,00	13.940,00
1.750.000,00	14.090,00
1.775.000,00	14.240,00
1.800.000,00	14.390,00
1.825.000,00	14.540,00
1.850.000,00	14.690,00
1.875.000,00	14.840,00
1.900.000,00	14.990,00
1.925.000,00	15.140,00
1.950.000,00	15.290,00
1.975.000,00	15.440,00
2.000.000,00	15.590,00
2.025.000,00	15.740,00
2.050.000,00	15.890,00
2.075.000,00	16.040,00
2.100.000,00	16.190,00
2.125.000,00	16.340,00
2.150.000,00	16.490,00
2.175.000,00	16.640,00
2.200.000,00	16.790,00
2.225.000,00	16.940,00
2.250.000,00	17.090,00
2.275.000,00	17.240,00
2.300.000,00	17.390,00
2.325.000,00	17.540,00
2.350.000,00	17.690,00
2.375.000,00	17.840,00
2.400.000,00	17.990,00
2.425.000,00	18.140,00
2.450.000,00	18.290,00
2.475.000,00	18.440,00
2.500.000,00	18.590,00
2.525.000,00	18.740,00
2.550.000,00	18.890,00
2.575.000,00	19.040,00
2.600.000,00	19.190,00
2.625.000,00	19.340,00
2.650.000,00	19.490,00
2.675.000,00	19.640,00
2.700.000,00	19.790,00
2.725.000,00	19.940,00
2.750.000,00	20.090,00
2.775.000,00	20.240,00
2.800.000,00	20.390,00
2.825.000,00	20.540,00
2.850.000,00	20.690,00
2.875.000,00	20.840,00
2.900.000,00	20.990,00
2.925.000,00	21.140,00
2.950.000,00	21.290,00
2.975.000,00	21.440,00
3.000.000,00	21.590,00
3.025.000,00	21.740,00
3.050.000,00	21.890,00
3.075.000,00	22.040,00
3.100.000,00	22.190,00
3.125.000,00	22.340,00
3.150.000,00	22.490,00
3.175.000,00	22.640,00
3.200.000,00	22.790,00
3.225.000,00	22.940,00
3.250.000,00	23.090,00
3.275.000,00	23.240,00
3.300.000,00	23.390,00
3.325.000,00	23.540,00
3.350.000,00	23.690,00
3.375.000,00	23.840,00
3.400.000,00	23.990,00
3.425.000,00	24.140,00
3.450.000,00	24.290,00
3.475.000,00	24.440,00
3.500.000,00	24.590,00
3.525.000,00	24.740,00
3.550.000,00	24.890,00
3.575.000,00	25.040,00
3.600.000,00	25.190,00
3.625.000,00	25.340,00
3.650.000,00	25.490,00
3.675.000,00	25.640,00
3.700.000,00	25.790,00
3.725.000,00	25.940,00
3.750.000,00	26.090,00
3.775.000,00	26.240,00
3.800.000,00	26.390,00
3.825.000,00	26.540,00
3.850.000,00	26.690,00
3.875.000,00	26.840,00
3.900.000,00	26.990,00
3.925.000,00	27.140,00
3.950.000,00	27.290,00
3.975.000,00	27.440,00
4.000.000,00	27.590,00
4.025.000,00	27.740,00
4.050.000,00	27.890,00
4.075.000,00	28.040,00
4.100.000,00	28.190,00
4.125.000,00	28.340,00
4.150.000,00	28.490,00
4.175.000,00	28.640,00
4.200.000,00	28.790,00
4.225.000,00	28.940,00
4.250.000,00	29.090,00
4.275.000,00	29.240,00
4.300.000,00	29.390,00
4.325.000,00	29.540,00
4.350.000,00	29.690,00
4.375.000,00	29.840,00
4.400.000,00	29.990,00
4.425.000,00	30.140,00
4.450.000,00	30.290,00
4.475.000,00	30.440,00
4.500.000,00	30.590,00
4.525.000,00	30.740,00
4.550.000,00	30.890,00
4.575.000,00	31.040,00
4.600.000,00	31.190,00
4.625.000,00	31.340,00
4.650.000,00	31.490,00

TABELA 02

Valor Locativo Percentual		
de	até	%
	3.600,00	100
3.601,00	5.400,00	95
5.401,00	7.100,00	90
7.101,00	8.900,00	85
8.901,00	10.700,00	80
10.701,00	12.500,00	75
12.501,00	14.300,00	70
14.301,00	15.500,00	65
15.501,00	16.400,00	60
16.401,00	29.800,00	58
29.801,00	36.000,00	50
acima de 36.001,00		Justificar percentual, conforme complexidade do trabalho

382
6

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

TABELA 3

TIPO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	AD PERPETUUM REI MEMORIAM	RECEBIMENTO DO IMÓVEL
		HONORÁRIOS MÍNIMOS	HONORÁRIOS MÍNIMOS
terrenos ou até 3 pavos	área < 100m²	2,5	4,4
terrenos ou até 3 pavos	101m² < área < 200m²	3,1	5,4
terrenos ou até 3 pavos	201m² < área < 500m²	5,3	9,3
terrenos ou até 3 pavos	área > 501m²	6,8	11,9
edificações com + de 3 pavos	área < 500m²	5,7	9,9
edificações com + de 3 pavos	501m² < área < 2.000m²	7,4	12,9
edificações com + de 3 pavos	2.001 < área < 7.000m²	10,2	17,9
edificações com + de 3 pavos	área > 7.001m²	12,5	21,8

Exemplos mínimos expressos em horas técnicas

1. Os honorários para os imóveis com características físicas adversas não foram contemplados na tabela.
2. Os honorários para as edificações multifamiliares ou escritórios contemplam apenas as vistorias nas áreas comuns.
3. Laudos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30%.
4. Imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
5. Taxa válida para edificações até 30 anos de idade.
6. Acima de 30 anos de idade superior à 30 anos acrescer 10% no valor até o limite de 50%.
7. Os valores não incluem os custos com testes, ensaios, cópias documentais e registros cartórios.
8. Devem ser consideradas e mantidas as cláusulas cabíveis do Regulamento de Honorários do IBAPE/SP.
9. Remuneração mínima por contratação será de R\$ 2.500,00, independente da quantidade dos imóveis vistoriados.

11.17 - Este Regulamento de Honorários Profissionais possui registro nº no CREA/SP.

São Paulo, 10 de abril de 2012.

Engº Agrº Marcelo Rossi de Camargo Lima
Presidente IBAPE/SP

383

ANEXO

COMPOSIÇÃO DO CUSTO 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.

1- DESPESAS

1.1- Tarifas e serviços

Energia elétrica	R\$	250,00
IPU	R\$	100,00
ISS	R\$	300,00
Telefone	R\$	300,00
Subtotal	R\$	950,00

1.2- Mão-de-obra administrativa

Salário de secretária/digitadora	R\$	2.500,00
Salário auxiliar técnico	R\$	1.000,00
Faxineira (diarista)	R\$	400,00
Soma		3.900,00
Leis sociais	85 %	R\$ 3.315,00
Subtotal		R\$ 8.165,00

1.3- Despesas de Escritório

Aluguel/condomínio	R\$	2.500,00
Material/escritório	R\$	400,00
Pequenas despesas/manutenção	R\$	200,00
Contador	R\$	400,00
Subtotal	R\$	3.500,00

1.4- Transporte

Locação de veículo pequeno (80%)	R\$	3.000,00
Combustível	R\$	600,00
Subtotal	R\$	3.600,00

1.5- Depreciação do Ativo Imobilizado

Móveis	R\$	12.000,00
--------	-----	-----------

384
B.

Equip. de informática/ maq. fotográfica/software	R\$	10.000,00
Ativo imobilizado	R\$	22.000,00
Depreciação móveis (80% em 10 anos)	R\$	80,00
Depreciação outros equip. (100% em 3 anos)	R\$	277,78
Subtotal	R\$	357,78
1.6 - Custos Financeiros		
CF = 1% x Ativo Imobilizado		
CF = 0,015 x 22.000,00	R\$	330,00
CF mensal	R\$	330,00
1.7 - Remuneração		
Remuneração mensal	R\$	13.000,00
13*: (1/12) = 8,33%	R\$	1.082,90
Férias (1/11) = 9,09%	R\$	1.181,62
FGTS = 8,00%	R\$	1.040,00
Seguro saúde/compl. aposentadoria	R\$	700,00
Subtotal	R\$	17.004,72
1.8 - Resumo		
1.8.1 Despesas		
Tarifas e Serviços		950,00
Mão-de-obra Administrativa		6.165,00
Despesas de Escritório		3.500,00
Transporte		3.600,00
Depreciação do Ativo Imobilizado		357,78
Custos financeiros		330,00
SUB-TOTAL		16.902,78
Reposição de I.R. s/ despesas (37,9%)		6.406,15
TOTAL 1		23.308,93
1.8.2 Remuneração		
Remuneração		17.004,72
TOTAL 2		17.004,72
1.9 - VALOR DA HORA TÉCNICA		
1.9.1 - Parcela relativa às despesas		



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(RAMO DA ABRE - ENTIDADE FUNDADA NACIONAL)

716
385
P

v1 = TOTAL 1/160	
1.9.2- Parcela relativa ao salário	145,68
v2 = TOTAL 2/160	
1.9.3- VALOR DA HORA TÉCNICA	106,28
Honorários H = v1 + v2	251,96 por hora

21.31

O valor final, por decisão da Assembleia do IBAPE/SP, foi arredondado para R\$ 250,00 / h

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VINHEDO

EMÍLIO FRANCISCO DOS SANTOS

ENGENHEIRO CIVIL E TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

ANEXO 02



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VINHEDO

EMÍLIO FRANCISCO DOS SANTOS

ENGENHEIRO CIVIL E TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01



LOCAL: Condomínio Villagio Dei Fiori – Rua Ângelo Steck, n.º 104 – Município: Louveira – Estado: São Paulo

FONTE: Site da Imobiliária

OFERTANTE: Imobiliária Brasil Imóveis – Av. dos Imigrantes, n.º 327 – Jardim Itália – Vinhedo/SP

DATA: 17/12/2012

ÁREA TERRENO: 225,00 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 110,60 m² - Obs.: Casa com 03 dormitórios, sala de estar,

sala de jantar, 03 banheiros, área de serviço, garagem, piscina

PREÇO: R\$ 450.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$q_1 = \frac{R\$ 450.000,00}{110,60 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_1 = R\$ 3.661,84/\text{m}^2$$

EMÍLIO FRANCISCO DOS SANTOS

ENGENHEIRO CIVIL E TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

388

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02



LOCAL: Condomínio Villagio Dei Fiori - Rua Ângelo Steck, n.º 104 - Município: Louveira - Estado: São Paulo

FONTE: Site da Imobiliária

OFERTANTE: Imobiliária Josué Tartari Imóveis - Sr. Josué Tartari - Fone: (19) 3876.0021 / 9779.4801 - Av. Independência, n.º 5.538 - Jardim Santa Rosa - Vinhedo/SP

DATA: 17/12/2012

ÁREA DE TERRENO: 220,00 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 110,60 m² - Obs.: Casa com 03 dormitórios, sala de estar, sala de jantar, 03 banheiros, área de serviço, garagem, piscina

PREÇO: R\$ 420.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$Q_2 = \frac{R\$ 420.000,00}{110,60 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$Q_2 = R\$ 3.417,72/\text{m}^2$$

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VINHEDO

EMÍLIO FRANCISCO DOS SANTOS

ENGENHEIRO CIVIL E TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03



LOCAL: Condomínio Villagio Dei Fiori - Rua Ângelo Steck, n.º 104 - Município: Louveira - Estado: São Paulo

FONTE: Site da Imobiliária

OFERTANTE: Imobiliária Josué Tartari Imóveis - Sr. Josué Tartari - Fone: (19) 3876.0021 / 9779.4801 - Av. Independência, n.º 5.538 - Jardim Santa Rosa - Vinhedo/SP

DATA: 17/12/2012

ÁREA DE TERRENO: 223,00 m²

ÁREA CONSTRUIDA: 110,60 m² - Obs.: Casa 03 dormitórios sendo 01 suíte, banheiro social, armários em 02 dormitórios, lavabo, sala de estar, sala de TV, sala de jantar, cozinha planejada, área de serviço, churrasqueira, forno de pizza, fogão a lenha, pergolado e duchão, jardim, quintal com piso, condomínio com toda infraestrutura e área de lazer

PREÇO: R\$ 430.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$Q_2 = \frac{R\$ 430.000,00}{110,60 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$Q_2 = R\$ 3.499,10/\text{m}^2$$

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VINHEDO

EMÍLIO FRANCISCO DOS SANTOS

ENGENHEIRO CIVIL E TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

716
390
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 04



LOCAL: Condomínio Villagio Del Fiori – Rua Ângelo Steck, n.º 104 – Município: Louveira – Estado: São Paulo

FONTE: Site da Imobiliária

OFERTANTE: Imobiliária Manduca Imóveis – Sr. Fernando – Fone: (19) 3878.1393

– CRECI/SP n.º 17.420-J – Rua Armando Steck, n.º 417 – Vila Bossi

DATA: 17/12/2012

ÁREA DE TERRENO: 200,00 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 110,60 m² - Obs.: Linda casa em condomínio, com 03 dormitórios, sendo 01 suite, sala, copa, cozinha, escritório, lavanderia, edícula com churrasqueira, fino acabamento e armários nos dormitórios e na cozinha

PREÇO: R\$ 380.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$Q_v = \frac{R\$ 380.000,00}{110,60 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$Q_v = R\$ 3.092,22/\text{m}^2$$

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VINHEDO

EMÍLIO FRANCISCO DOS SANTOS

ENGENHEIRO CIVIL E TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

ml
391
2

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05



LOCAL: Condomínio Villagio Dei Fiori – Rua Ângelo Steck, n.º 104 – Município: Louveira – Estado: São Paulo

FONTE: Site da Imobiliária

OFERTANTE: Imobiliária Mediterrâneo Imóveis – Fone: (11) 3308.8133 – Rua Culto à Ciência, n.º 96 – Vila Virginia – Jundiaí/SP

DATA: 17/12/2012

ÁREA DE TERRENO: 200,00 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 110,60 m² - Obs.: 03 dormitórios com armários embutidos, 01 suíte com armários embutidos, w.c. social, escritório, sala para 02 ambientes, lavabo, cozinha planejada, área de serviço planejada, 04 vagas sendo 02 descobertas.

PREÇO: R\$ 390.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$Q_v = \frac{R\$ 390.000,00}{110,60 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$Q_v = R\$ 3.173,60/\text{m}^2$$

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VINHEDO

EMÍLIO FRANCISCO DOS SANTOS

ENGENHEIRO CIVIL E TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 06



LOCAL: Condomínio Villagio Dei Fiori – Rua Ângelo Steck, n.º 104 – Município: Louveira – Estado: São Paulo

FONTE: Site da Imobiliária

OFERTANTE: Imobiliária Imarques Imóveis – Fone: (19) 3878.3902 / 3878.1927 – Rua Washington Luís, n.º 134 – Bairro Capivari

DATA: 17/12/2012

ÁREA DE TERRENO: 240,00 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 110,60 m² - Obs.: 03 dormitórios com armários embutidos, 01 suite com armários embutidos, w.c. social, escritório, sala para 02 ambientes, lavabo, cozinha planejada, área de serviço planejada, 04 vagas sendo 02 descobertas.

PREÇO: R\$ 450.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$R_q = \frac{R\$ 450.000,00}{110,60 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$R_q = R\$ 3.661,84/\text{m}^2$$

EMÍLIO FRANCISCO DOS SANTOS

ENGENHEIRO CIVIL E TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

206
393
8.

2273

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 07



LOCAL: Condomínio Villagio Dei Fiori – Rua Ângelo Steck, n.º 104 – Município: Louveira – Estado: São Paulo

FONTE: Site da Imobiliária

OFERTANTE: Imobiliária Imarques Imóveis – Fone: (19) 3878.3902 / 3878.1927 – Rua Washington Luis, n.º 134 – Bairro Capivari

DATA: 17/12/2012

ÁREA DE TERRENO: 220,00 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 110,60 m² - Obs.: Ótimo sobrado com 03 dormitórios, sendo 01 suite com armários, sala 02 ambientes, cozinha planejada e espaço gourmet em cond. com completa área de lazer

PREÇO: R\$ 380.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$Q_v = \frac{R\$ 380.000,00}{110,60 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$Q_v = R\$ 3.092,22/\text{m}^2$$

EMÍLIO FRANCISCO DOS SANTOS

ENGENHEIRO CIVIL E TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

II- ANÁLISE E RESUMO

ELEMENTO COMPARATIVO N.º	R\$/m²
01	3.661,84
02	3.417,72
03	3.499,10
04	3.092,22
05	3.173,60
06	3.661,84
07	3.092,22
SOMA	23.598,54

II.1- MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (M)

M = R\$ 23.598,54
07

M = R\$ 3.371,22/m²

II.2- MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (M_s)

Limite superior (+30%)	R\$ 4.382,59/m²
Limite inferior (-30%)	R\$ 2.359,85/m²

Como todos os Elementos Comparativos Encontram-se dentro dos limites supra, a média aritmética simples se confunde com a média aritmética saneada.

M = R\$ 3.371,22/m²

(VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2012)