

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.

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:

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 acrescer 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.

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.

Art. 14º - Este Regulamento de Honorários Profissionais possui registro no CREA/SP e no CAU/SP.

São Paulo, 9 de abril de 2019.



Engº Civil Antonio Carlos Dolacio
Presidente IBAPE/SP

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.

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Civil do Foro Regional VIII
Tatuapé - São Paulo.**

Laudo de Avaliação de Imóvel

**Rua Itapura nº 671 apartamento 132-bloco B – Edifício Serra do Japi-
Condomínio Serra Alta – Tatuapé - São Paulo**

Data-Base: 01 de outubro de 2020

Processo nº 1011824-51.2019.8.26.0008

Índice

1. Interessado	Pág.03
2. Objetivo	Pág.03
3. Documentos	Pág.03
4. Normas Técnicas	Pág.03
5. Conclusão	Pág.04
6. Quesitos	Pág.05
7. Descrição do Imóvel	Pág.06
8. Avaliação	Pág.06
9. Fundamentação e Grau de Precisão	Pág.10
10. Encerramento	Pág.11
11. ART	Pág.12
Anexos – Fotografias e Mapas	Págs. 1 a 12

1. Interessado

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Civil do Foro Regional VIII – Tatuapé - São Paulo.

2. Objetivo

Este trabalho tem como finalidade determinar o valor de mercado do apartamento 132- Bloco B – Edifício Serra do Japi- Condomínio Serra Alta sito à Rua Itapura, 671, Tatuapé - São Paulo.

3. Documentos

Matrícula nº 170.379 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, constante na fl. 31 a 33 dos autos.

4. Normas Técnicas

O trabalho de avaliação do imóvel seguiu as diretrizes estabelecidas na Parte II da NBR 14.653 de 2.001. Esta norma define detalhadamente os procedimentos de avaliação de bens como imóveis urbanos, glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

O I.B.A.P.E. – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, apresenta através de estudos analíticos, a interpretação e o detalhamento das especificações que constam nas normas da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5. Conclusão

O valor de mercado apartamento 132- Bloco B – Edifício Serra do Japi- Condomínio Serra Alta sito à Rua Itapura, 671, Tatuapé - São Paulo, na data-base 01 de outubro de 2020 é de:

Valor de mercado: R\$ 321.826,00 (trezentos e vinte e um mil, oitocentos e vinte e seis reais).

Atesto que todos os fatos, valores e premissas contidos neste laudo são verdadeiros e corretos e que esta avaliação foi elaborada segundo as normas da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e preceitos do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Engº Sérgio Ulysses Cappellano
Engº Civil
CREA nº0601509427

6. Quesitos

Não foram formulados quesitos para esta avaliação.

7. Descrição do Imóvel

7.1 Características Gerais

O imóvel está situado no decimo terceiro andar do bloco B, Edifício Serra do Japi, do Condomínio Serra Alta quadra formada pela Rua Itapura, Rua Serra do Botucatu, Rua Vilela e Rua Serra de Bragança.

A Rua Itapura, na altura do imóvel, é reta, plana, com tráfego em mão dupla.

A região é predominantemente residencial de padrão médio apresentando também comércio de âmbito local.

7.2 ZONEAMENTO

De acordo com o Plano Regional Estratégico – Lei nº 13.885 de 25 de agosto de 2004, as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do terreno do imóvel em questão são as definidas para a ZM3b - Zona Mista de Alta Densidade de acordo com a estrutura e qualificação urbana.

7.3 EDIFICAÇÃO

O Condomínio Serra Alta é formado por três torres residenciais, sendo duas com dezoito andares e uma com vinte e quatro, todas com quatro apartamentos por andar sendo no total duzentos e quarenta apartamentos.

O Bloco B, onde apartamento avaliando está situado é formado por uma torre de dezoito pavimentos de ocupação residencial, com quatro apartamentos por andar com dois elevadores de acesso sendo um social e outro de serviço. A fachada é revestida textura rolada. Possui uma vaga de garagem.

O hall de entrada do edifício tem piso de granito, as paredes pintadas com látex e textura e forro de gesso pintado com látex.

O hall do decimo terceiro andar tem piso de ardósia, as paredes pintadas de látex e o teto é forro de gesso pintado com látex.

Apartamento nº 132

Sala: piso laminado de madeira; teto com pintura látex; paredes com pintura látex; portas de madeira pintadas de branco; caixilhos de alumínio.

Dormitórios (três): piso laminado de madeira, teto com pintura látex; paredes com pintura látex; caixilhos de alumínio e portas de madeira pintadas de branco.

Banheiro, Cozinha, Área de Serviço: forro de gesso com pintura látex; paredes revestidas de cerâmica até o teto; piso de cerâmica; caixilhos de alumínio e portas de madeira pintadas de branco.

Área Útil: 65,150 m²

Pé direito: 2,70 metros

Vida Útil: 100 anos

Idade Aparente: 25 anos

Estado de Conservação: Intermédio

8. Avaliação

8.1 Cálculo Do Valor Do Apartamento

O valor de mercado foi obtido através do método comparativo direto com base no valor unitário, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas no tratamento por fatores para adequá-lo às características do imóvel avaliando.

O valor unitário foi determinado após ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário local e contatando corretores e imobiliárias atuantes na região do imóvel, bem como, proprietários e pessoas afins através de placas afixadas nos imóveis e anúncios em jornais e Internet.

Elementos comparativos válidos foram levantados e identificados e, de acordo com as normas da A.B.N.T., possuem os seguintes fatores de equivalência:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a local da mesma situação geossocioeconômica, da mesma região e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

O imóvel está localizado em região densamente ocupada, havendo muitas ofertas de apartamentos à venda na região.

Fez-se então uma ampla pesquisa onde foram selecionadas 6 (seis) amostras criteriosamente analisadas e selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Não foi necessária a atualização dos valores, pois as ofertas são contemporâneas à avaliação.

Para a obtenção do valor final do apartamento avaliando, foram aplicados os seguintes fatores de ajuste a fim de compatibilizar as amostras com as características do imóvel.

Fator de Transposição: a transposição utilizada no presente trabalho foi baseada na escala de valores de variação entre 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferido para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

Fator Padrão: baseado na comparação do padrão construtivo dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando utilizando estudos consagrados com múltiplos dos custos unitários de edificações.

Fator Especulação: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação que normalmente ocorre na efetiva negociação.

Fator idade: baseado na comparação da idade aparente do imóvel avaliando com a do pesquisado utilizando a tabela de depreciação de Ross-Heidecke que considera a idade transcorrida e o estado de conservação da edificação.

De acordo com o exposto acima, as pesquisas de dados de mercado e tratamento por fatores, o preço médio unitário de apartamento é de **R\$ 4.939,78 /m²**, demonstrado na planilha de cálculo em anexo.

Área Útil do Apartamento: 65,150 m²

Valor de Mercado do Apartamento nº 132 bloco B: R\$ 321.826,00 (trezentos e vinte e um mil, oitocentos e vinte e seis reais).

9. Fundamentação e Grau de Precisão

TRATAMENTO POR FATORES

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores			Grau		
Item	Pontos	Comentários	III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	
2	3	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo		
3	2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		6	
4	3	Identificação dos dados	Apresentação de inform. relativas a todas as caract. dos dados analisados com foto		
5	3	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida		
6	1	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores			0,5 a 1,50
Total	14	Enquadramento		Grau II	

GRAU DE PRECISÃO

Tabela 6 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de Tratamento por Fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	£30%	30%-50%	>50%
Grau de precisão atingido		Grau II	

10. Encerramento

O presente trabalho consta de 12 (doze) folhas preenchidas de um só lado, e 12 (doze) folhas de anexos.

ANEXOS

ART de Cargo ou Função
Localizador: LC28461171**1. Responsável Técnico****SERGIO ULYSSES CAPPELLANO**Título Profissional: **Engenheiro Civil**RNP: **2605400654**Registro: **0601509427-SP****2. Contratante**Contratante: **Segunda Vara Civil do Foro Regional do Tatuapé da Comarca de São Paulo**Endereço: **Rua SANTA MARIA**

Complemento:

Cidade: **São Paulo**Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**CPF/CNPJ: **51.174.001/0776-50**Nº: **257**Bairro: **Parque São Jorge**UF: **SP**CEP: **03085000**

Registro:

3. Vínculo ContratualUnidade Administrativa: **Condomínio Serra Alta**Endereço: **Rua ITAPURA**

Complemento:

Cidade: **São Paulo**Data de Início: **29/09/2020**Previsão de Término: **02/10/2020**Tipo de Vínculo: **Prestador de serviço**Identificação do Cargo/Função: **perito judicial**Nº: **671**Bairro: **Vila Gomes Cardim**UF: **SP**CEP: **03310000****4. Atividade Técnica**

Desempenho de Cargo Técnico

Quantidade

Unidade

perito judicial**12,00000****hora**

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

perito judicial nomeado no processo 1011824-51.2019.8.26.0008 a fim de determinar o valor de mercado do imóvel penhorado no processo.

6. Declarações**Acessibilidade:** Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.**7. Entidade de Classe****0-NÃO DESTINADA**

Impresso em: 02/10/2020 11:18:07

AVALIAÇÃO DE APARTAMENTO - VALOR DE MERCADO

PLANILHA DE TRATAMENTO POR FATORES

DATA-BASE:01/10/2020

Localização: Rua Itapura, 671 - apartamento 132-B Edifício Serra do Japi, Condomínio Serra Alta - Tatuapé											
Localização das Ofertas	Fontes das Ofertas	Área Total (m2)	Valor Informado (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES DE CORREÇÃO					Valor Unitário	Valor Unitário
					Localização	Padrão	Elasticidade Mercado	Idade	TOTAL	Homog. (R\$/m²)	Saneado (R\$/m²)
Obs:2 Dorm. - 1 Garagem 1. Rua Candido Vale, 88 - Tatuapé	Goback Imoveis - f: 4210-7977	51,00	430.000,00	8.431,37	1,00	1,00	0,90	0,90	0,81	6.794,12	6.794,12
Obs:2 Dorm - 1 Garagem 2. Rua Itapura - Tatuapé	Grupo Capi - f: 2091-0088	66,00	380.000,00	5.757,58	1,00	1,11	0,90	0,90	0,90	5.155,04	5.155,04
Obs:1 Dorm - 1 Garagem 3. Rua Tenente Gelás - Tatuapé	Mikami Bronker - f: 94024-7830	50,00	396.461,00	7.929,22	1,00	1,00	0,90	0,79	0,71	5.607,09	5.607,09
Obs:3 Dorm - 1 Garagem 4. Rua Santa Catarina - Tatuapé	Adriano Correia de Imoveis- L. 9999-1163	61,00	463.000,00	7.590,16	1,00	1,00	0,90	0,79	0,71	5.367,33	5.367,33
Obs:2 Dorm - 1 Garagem 5. Rua Henrique Sertório - Tatuapé	Grupo Capi - f: 2091-0088	64,00	470.000,00	7.343,75	1,00	1,00	0,90	0,88	0,79	5.783,20	5.783,20
Obs:3 Dorm -1 Garagem 6. Rua Baguari - Tatuapé	Grupo Capi - f: 2091-0088	57,00	425.000,00	7.456,14	1,00	1,00	0,90	0,88	0,79	5.871,71	5.871,71
Obs: Preço Médio (PM) +/- desvio padrão (dp)										5.763,08 +/-	2.239,58
Preço unitário saneado (PS), onde: (PM - dp) < PS < (PM + dp) e n > ou = 05; Coeficiente de Variação (%)										4.939,78	39%
										-	
										321.826,67	
Condições Parâmetro: Edif.Padrão Médio, Uma Vaga de Garagem; Elevador; Idade Aparente 25 anos; Estado de Conservação Intermédio							Área (m²): 65,150 Útil				

**Apartamento com 2 dormitórios à
venda, 51 m² por R\$ 430.000,00 -
Tatuapé - São Paulo/SP**

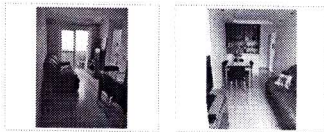
Anunciante: **Goback Imóveis** - Telefone: **4210-7977** - E-mail: **gobackimob@contact2sale.com**

Valor	R\$ 430.000
 Condomínio	560
 Área total: 51m²	
 Área útil: 51m²	
 Quartos: 2	
 Banheiro: 1	
 Vaga: 1	

APARTAMENTO A 500 METROS DO METRÔ CARRÃO - PRÓX. AO
HOSPITAL DO TATUAPÉ - PRÉDIO COM LAZER COMPLETO - SALA COM
SACADA - 30/09/2020

Áreas Comuns Áreas Privativas

Campo de futebol	Armário de cozinha
	Churrasqueira
	Elevador
	Piscina



📍 Rua Cândido Vale 88, Tatuapé, São Paulo

pesq 1

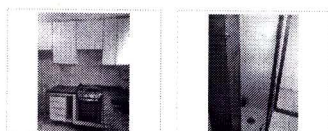
Anunciante: GRUPO CAPI - Telefone: (11) 2091-0088 - E-mail: anuncios@capimovel.com.br

Valor	R\$ 380.000
 Condomínio	350
 Área total: 66m²	
 Área útil: 66m²	
 Quartos: 2	
 Vaga: 1	

Ótimo apartamento, com planejados na cozinha e dormitório, com 2 dormitórios, 1 vaga de garagem, próximo ao metro Carrão
Predio sem elevador
Com vasto comercio local, próximo a : supermercados, escolas, faculdades, restaurantes, padarias, etc - 30/09/2020

Áreas Comuns Áreas Privativas

Sistema de alarme Área de serviço



 Rua Itapura, Tatuapé, São Paulo

pesq 2

Anunciante: **MIKAMI BRONKER** - Telefone: **11 94024 7830** - E-mail: **mikamibronker@gmail.com**

Valor **R\$ 396.461**

 **Área total:** 50m²

 **Área útil:** 50m²

 **Quartos:** 2

 **Banheiro:** 1

 **Suite:** 1

 **Vaga:** 1

 **Idade do imóvel:** 1 ano

Pronto Novill!

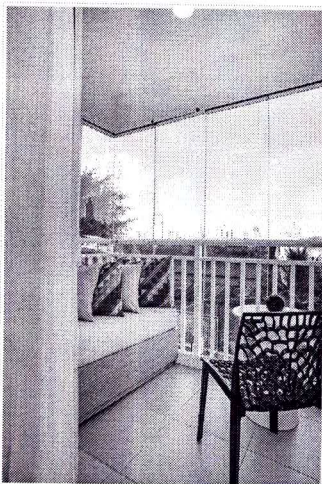
Apartamento 50m2, 2 Dormitórios, 1 Suite, 1 Vaga, Sacada.
Quando os melhores momentos das nossas vidas se unem com as
nossas conquistas, sabemos que estamos plenamente felizes. A sua
plenitude está neste empreendimento. Aqui, você encontra a felicidade
em cada momento da sua vida.

Bicicletário, Brinquedoteca, Churrasqueira cond. Espaço gourmet, Fitness,
Piscina adulto, Piscina infantil, Pista caminhada, Playground, Portaria,
Praça, Quadra poliesportiva, Sala de jogos, Salão de festas.

Aproveite essa oportunidade!

Corretora Mikami **VER DADOS**

Desde já agradeço sua excelente escolha.



 Rua Tenente Gelás, Tatuapé, São Paulo

Outros Áreas Privativas Áreas Comuns

Andares (15) Gás encanado
Aceita FGTS Suites
Pé direito elevado
Piso elevado
Varanda

Acesso asfaltado
Acesso para deficientes
Área de Lazer
Área Verde
Bicicletário
Brinquedoteca
Churrasqueira
Elevador
Espaço Gourmet
Fitness/Sala de Ginástica
Piscina
Piscina infantil
Pista de cooper
Playground
Portão Eletrônico
Portaria 24 horas
Quadra poliesportiva
Salão de festas
Salão de Jogos
Praça

pesq 3

PRONTO PRA MORAR- Mirada Tatuapé- 61 m²- 03 dorms- suíte- 01 vaga- Tatuapé sp.



fls. 110

Anunciante: **Adriano José Cagliani Corretor de Imóveis** - Telefone: **11999911163** - E-mail: **segundoimovel@gmail.com**

Valor	R\$ 463.000
Condomínio	315
Área total: 61m²	
Área útil: 61m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suíte: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 2 anos	



Rua Santa Catarina, Tatuapé, São Paulo

Muito bem localizado o MIRADA TATUAPÉ já esta pronto para morar.

São apartamentos de 61 metros com 03 dormitórios, suíte, 01 vaga de garagem. Opção de planta com 02 dormitórios, suíte, sala ampliada. Condomínio 416,00 IPTU 130,00 já com água e gás incluso.

Apartamentos de 48 m², 02 dormitórios, 01 vaga. Opção de planta com 01 dormitório sala ampliada. Condomínio= 340,00 IPTU= 119,00 já com água e gás incluso.

O empreendimento foi construído em um terreno de 4.600 m², com 02 torres, 15 e 16 pavimentos por torre, 08 apartamentos por andar, 02 elevadores, 251 unidades no total.

ÁREA DE LAZER:

02 churrasqueiras, salão de festas, pilates, academia, sauna, piscina adulto e infantil, deck molhado, solarium, brinquedoteca, playground, bicicletário, quadra poliesportiva e salão de jogos.

LOCALIZAÇÃO:

Esta muito bem localizado no coração do Tatuapé, a apenas 15 minutos do metrô a pé, próximo ao Parque do Piquei. Em frente do empreendimento possui ponto de ônibus. Fácil acesso à escolas, farmácias, mercados, hospitais, shoppings, parques, padarias, batalhão da POLICIA MILITAR e acesso rápido às principais rodovias.

Amigo cliente gostou do apartamento!!

AGORA ME DIGA O QUE DESEJA FAZER:

Quer agendar uma Visita!

Deseja outras informações!

JÁ CONHECE! MANDE SUA PROPOSTA!

Simulação de pagamento!

Valores sempre sofrem alterações..

VENDO OS APARTAMENTOS DE TODAS AS CONSTRUTORAS DE SÃO PAULO COM O MELHOR PREÇO!!!

Farei o meu melhor por você!

Adriano Cagliani

CRECI: Físico= 19-08-91-F Jurídico= 33-37-7-J

Outros Áreas Privativas Áreas Comuns

Andares (16)	Churrasqueira	Acesso asfaltado
Aceita FGTS	Entrada de serviço	Acesso para deficientes
	Gás encanado	Área de Lazer
	Suítes	Área Verde
	Permite animais	Arvorismo
	Varanda	Bicicletário
		Brinquedoteca
		Câmeras de segurança
		Churrasqueira
		Elevador
		Espaço Gourmet
		Fitness/Sala de Ginástica
		Piscina
		Piscina Infantil
		Playground
		Portão Eletrônico
		Portaria 24 horas
		Próximo ao Metro
		Quadra poliesportiva
		Salão de festas
		Salão de Jogos
		Solarium
		Praça
		Interfone

pesq 4

Apartamento para venda de 02
dormitórios sendo 01 suíte e 01 vaga
subsolo demarcada



fls. 111

Anunciante: GRUPO CAPI - Telefone: (11) 2091-0088 - E-mail: anuncios@capimovel.com.br

Valor R\$ 470.000

Condomínio 480

Área total: 64m²

Área útil: 64m²

Quartos: 2

Banheiros: 2

Suíte: 1

Vaga: 1



Apartamento com 02 dormitórios sendo 01 suíte com sacada, sala 02 ambientes com sacada, cozinha ampla, lavanderia, 01 vaga de garagem subsolo demarcada e livre.

Condomínio com Lazer: Piscinas, Quadra, P. Ground, Salão de Festas.

Excelente localização perto do metro Tatuapé e Shopping Boulevard.

Agendamento de visitas só a partir de janeiro por conta da pandemia -

30/09/2020

Rua Henrique Sertório, Tatuapé, São Paulo

Áreas Privativas

Área de serviço

Armário de cozinha

Elevador

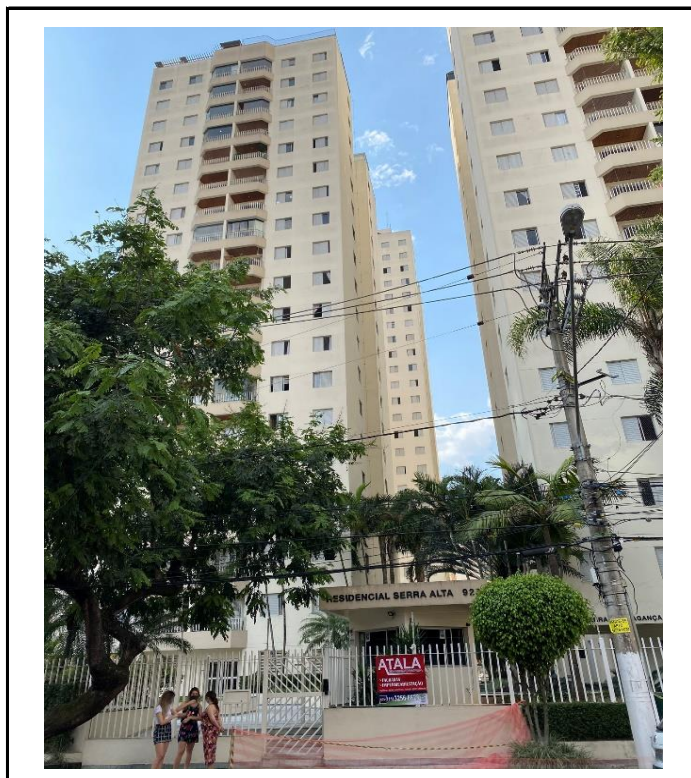
pesq 5



Rua Itapura com o Condomínio Serra Alta à direita



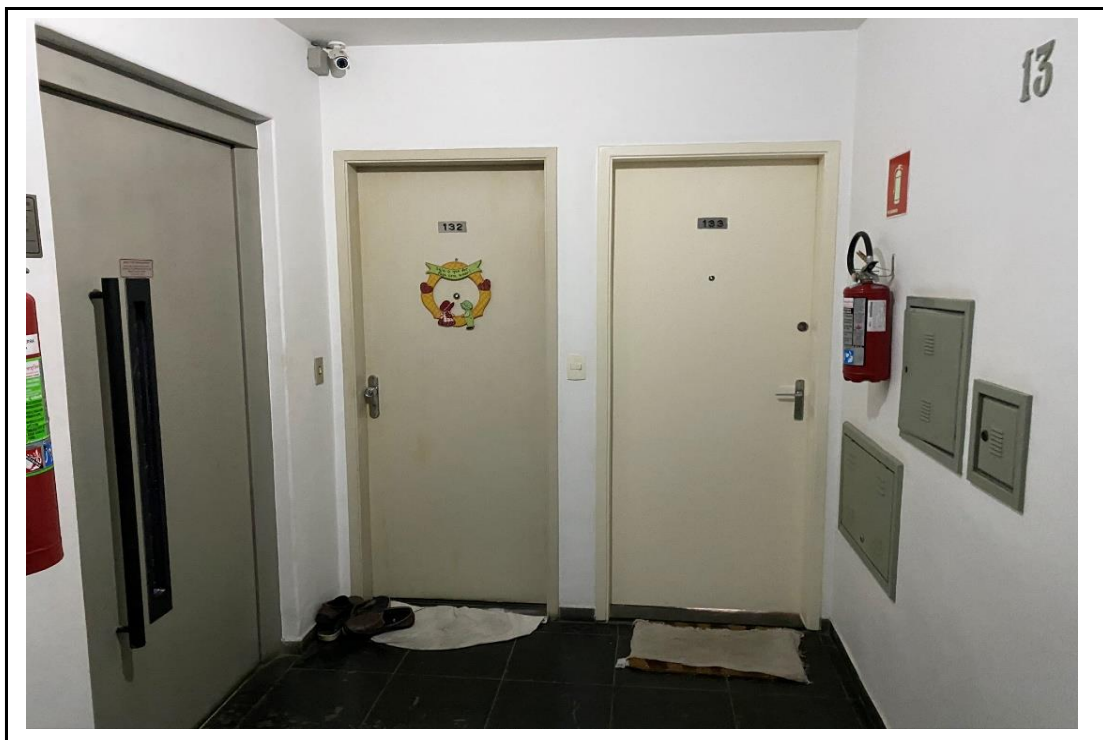
Fachada do Bloco B



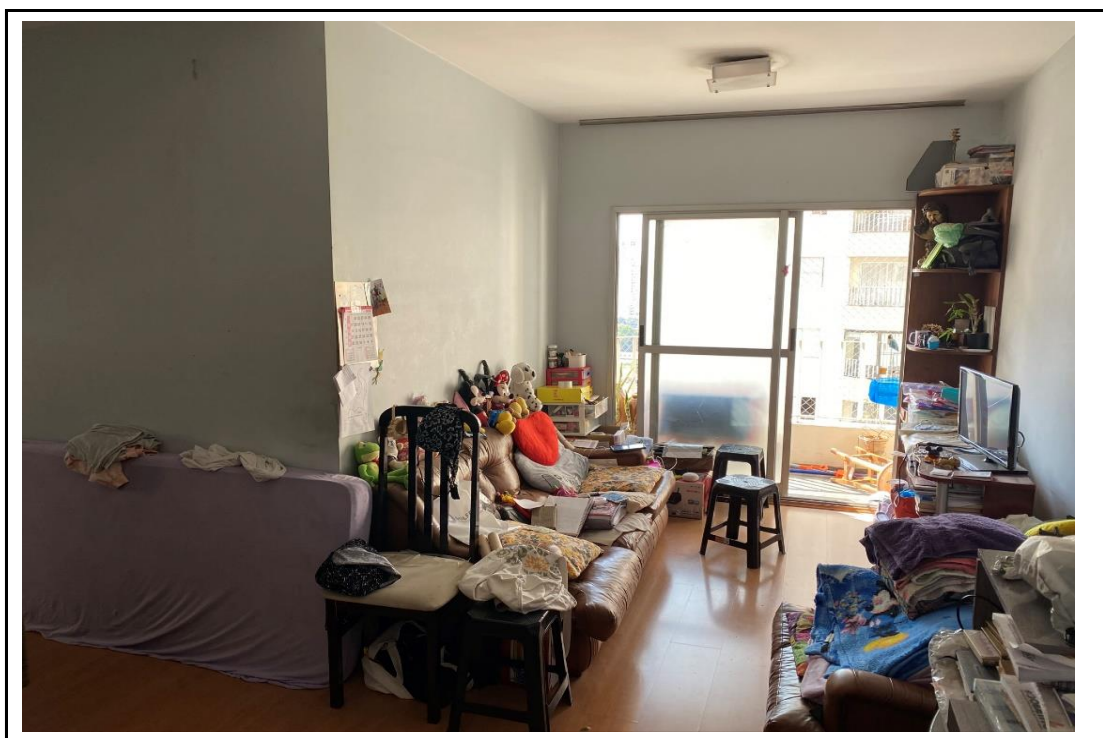
Acesso do Condomínio Serra Alta



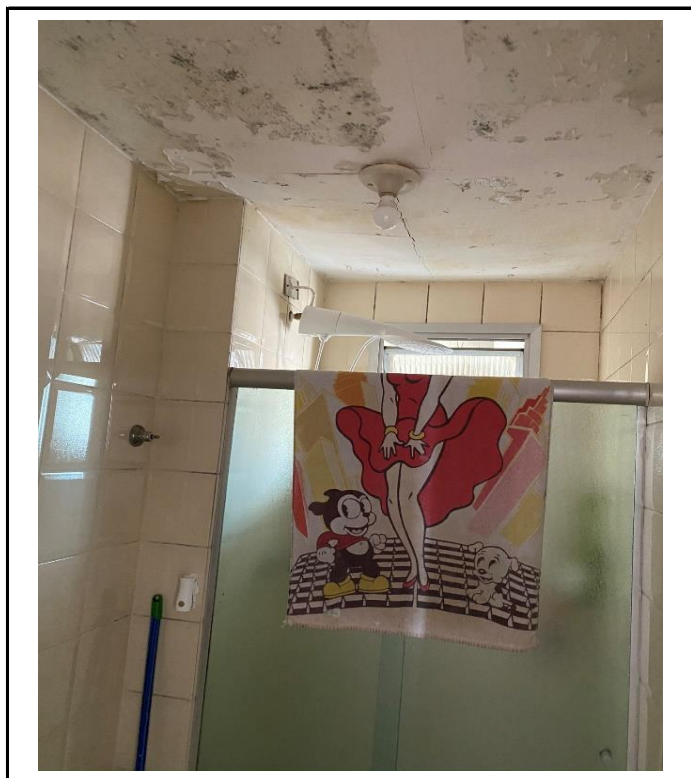
Hall do térreo do bloco B



Hall do andar com o apartamento 132 à esquerda



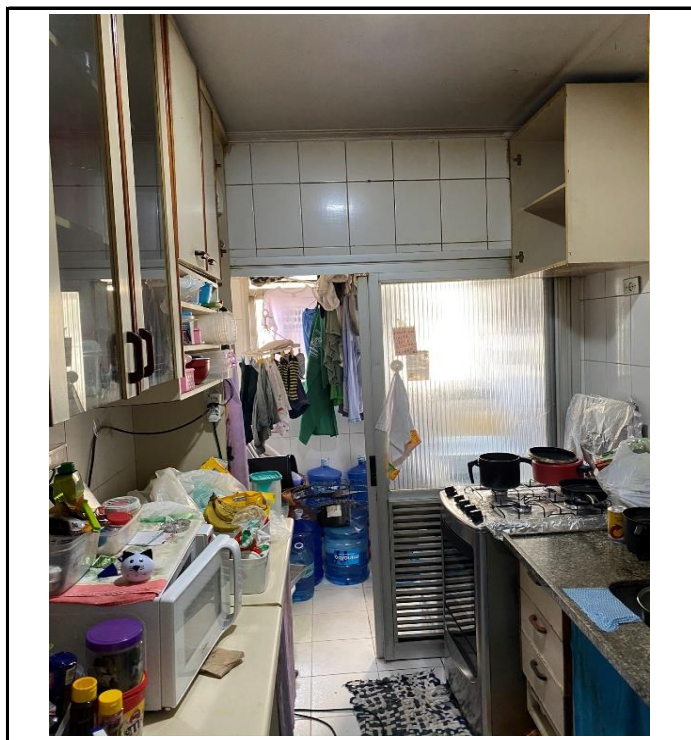
Sala



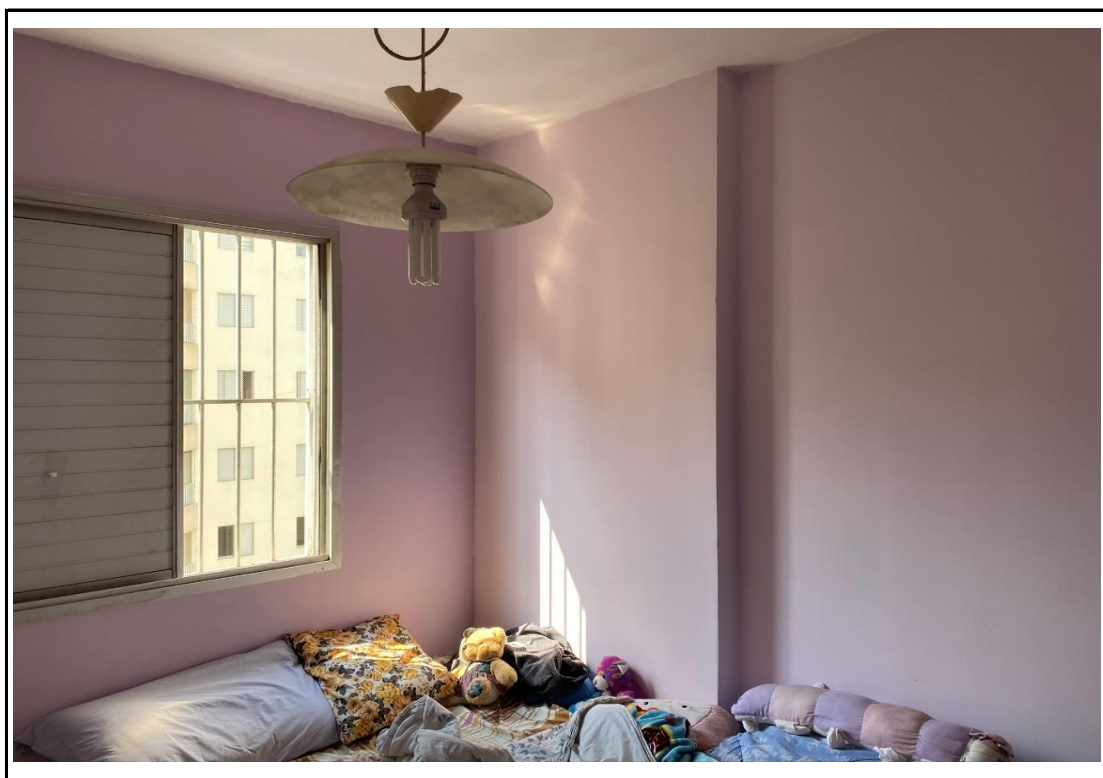
Banheiro



Dormitório I



Cozinha e Area de Serviço



Dormitório II



Dormitório III



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
2ª VARA CÍVEL
 Rua Santa Maria, 257, Sala 209 - Parque São Jorge
 CEP: 03085-000 - São Paulo - SP
 Telefone: (11) 2295-6770 - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1011824-51.2019.8.26.0008**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Conjunto Residencial Serra Alta**
 Executado: **Valter Sebastião de Oliveira e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Antonio Manssur Filho**

Vistos.

Fls. 124/127:

1- Depositados os honorários complementares, expeça-se mandado de levantamento eletrônico em favor do sr. Perito.

2- Defiro a alienação, por meio de leiloeiro indicado pela parte exequente.

A remuneração para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica desde já fixada em 5% do valor da arrematação, a qual não está incluída no valor da oferta vencedora (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009).

Deverão constar no edital de divulgação da venda pública eletrônica, sob pena de nulidade, todos os requisitos legais do artigo 886, CPC, com destaque para eventuais recursos pendentes de julgamento, ônus, gravames, bem como créditos hipotecários e dívidas fiscais sobre o bem ofertado, que correrão por conta do arrematante, além de esclarecer que também correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento).

Tendo em vista que o credor não optou pela adjudicação, ele poderá participar das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, depositando, contudo, o valor excedente, no prazo do artigo 19 do Provimento mencionado.

Ressalte-se, ainda, que, caso arremate o bem, o credor deve pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual – para fins de ressarcimento pelo executado.

Até cinco dias antes da realização do primeiro pregão - no qual não serão aceitos lanços inferiores ao da avaliação, caberá ao exequente apresentar diretamente ao gestor - e não ao Juízo - o cálculo atualizado do débito.

Em segundo pregão não serão admitidos lanços inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (atualizada pelos índices adotados pelo TJSP, desde o laudo), na forma do artigo 891, par. único, CPC.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
2ª VARA CÍVEL
Rua Santa Maria, 257, Sala 209 - Parque São Jorge
CEP: 03085-000 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 2295-6770 - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

O segundo pregão se estenderá por no mínimo vinte dias até o prazo para a finalização do ato, como definido em edital, sempre observado o prazo abaixo determinado para a finalização do ato.

O arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance (artigos 18 e 19 do aludido Provimento).

Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, aplicando-se o artigo 21 do aludido provimento na hipótese de não pagamento.

Por fim, observando o Comunicado CG nº 926/2009, que traz a listagem das entidades credenciadas pelo Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, para realização do leilão eletrônico, nomeio para atuar nestes autos o leiloeiro indicado pelo credor, que deverá ser contatado para as providências necessárias à realização da alienação judicial eletrônica do bem penhorado nos autos.

Fixo prazo de 30 (trinta) dias para a conclusão de todo o ato processual, ficando a executada intimada da realização da alienação eletrônica por meio deste despacho.

Decorrido o prazo, nada sendo noticiado ou requerido, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Uma vez informadas as datas das hastas, intime-se a parte executada, pela imprensa oficial.

Intime-se.

São Paulo, 02 de dezembro de 2020.