

RUY BATALHA DE CAMARGO
ENGENHEIRO CIVIL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL III – JABAQUARA

PROCESSO 1023348-65.2016.8.26.0003

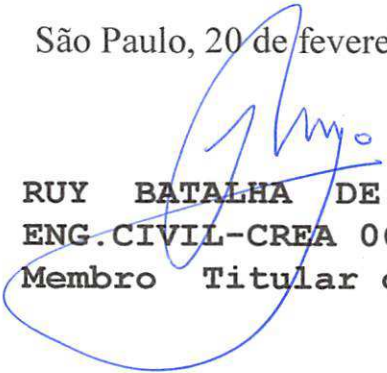
RUY BATALHA DE CAMARGO, perito judicial nomeado nos autos de ação de execução de título extrajudicial ajuizada pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADAS DO BOM VIVER SAÚDE** contra **WAGNER ALVES RODRIGUES e outro**, vem, mui respeitosamente:

- a) apresentar o Laudo Avaliatório;
- b) solicitar o levantamento dos honorários provisórios depositados às fls. 176, expedindo-se a competente guia.
- c) Requerer o arbitramento dos honorários definitivos de R\$ 3.200,00, conforme demonstrativo em anexo ao laudo.

Termos em que

P. deferimento.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2018.


RUY BATALHA DE CAMARGO
ENG.CIVIL-CREA 0600305605
Membro Titular do IBAPE

LAUDO AVALIATÓRIO

CONCLUSÃO RESUMIDA DA PERÍCIA

1 – Nos termos do R. Despacho de fls. 76, foi determinado o termo de penhora do imóvel descrito na Matrícula n° 153.924/14° RI da Capital, tendo o signatário sido nomeado para avaliá-los.

2 – O imóvel da Matrícula n° 153.924/14° RI da Capital, situado na Rua Giovanni Carnovali n° 92, Casa n° 161, integrante do Condomínio Residencial Morada do Bom Viver Saúde, Saúde, Capital, consiste em uma residência de padrão construtivo tipo simples, com área total de 157,743 m² e idade aparente de 17 anos, com duas vagas de garagem.

3 - Desenvolvendo o método comparativo, mediante pesquisa de valores formada por paradigmas semelhantes ao imóvel avaliando, foram calculados os seguintes valores, referidos para fevereiro de 2018.

3.1 – no livre mercado imobiliário: **R\$ 483.000,00** (quatrocentos e oitenta e três mil reais).

3.2 – para venda forçada, compulsória: **R\$ 445.600,00** (quatrocentos e quarenta e cinco mil e seiscentos reais).

4 – Os procedimentos técnicos aplicados para cálculo dos valores do imóvel em exame foram consubstanciados nas normas oficiais da ABNT-NBR 14.653, na “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - 2005” e no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

RU Y B A T A L H A D E C A M A R G O
E N G E N H E I R O C I V I L

L A U D O

1 - OBJETIVO

Visa determinar o valor de mercado e para liquidação imediata (venda compulsória) do imóvel residencial situado na Rua Giovanni Carnovali nº 92, Casa nº 161, integrante do Condomínio Residencial Moradas do Bom Viver Saúde, Saúde, Capital.

A Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - 2005 define, em seu Capítulo 3.5 – o valor de liquidação forçada como sendo:

“Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado”.

O procedimento avaliatório será desenvolvido consoante recomendações expressas nas:

- ABNT - NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos da ABNT;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2005 e
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.



2 – INSTRUÇÕES NORMATIVAS

2.1 - Serão utilizadas as diretrizes previstas na ABNT NBR 14.653 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

Consoante estabelece o Capítulo 4 – Símbolos e Abreviaturas, as notações adotadas serão devidamente explicitadas no laudo, indicando-se também suas respectivas unidades de medida, de acordo com a Resolução do CONMETRO nº 12, de 12/10/1988.

2.2 – Quanto à vistoria do imóvel, de acordo com o Capítulo 7.3, serão apresentadas as caracterizações da região, do terreno e das edificações e benfeitorias, com detalhamento descritivo atendendo as informações solicitadas nos respectivos tópicos.

2.3 – A ABNT NBR 14.653-2/2004, em seu Capítulo 8 – Procedimentos Avaliatórios recomenda os seguintes procedimentos metodológicos para identificar o valor de um bem:

a) Método Comparativo de Dados de Mercado: resulta na composição de uma amostra representativa de dados de mercado com características, tanto quanto possível, semelhantes as do imóvel avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

b) Método Involutivo: consiste na identificação do valor de mercado do bem, alicerçando-se no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnica-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem avaliando e com as condições de mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

RU Y B A T A L H A D E C A M A R G O
E N G E N H E I R O C I V I L

c) **Método da Renda:** é apropriado às avaliações de empreendimentos de base imobiliária, do tipo “Shopping Centers”, Hotéis e outros.

d) **Método Evolutivo:** considera a composição do valor total do imóvel avaliando baseado na conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, do custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e do fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

onde:

VI = valor do imóvel;

VT = valor do terreno;

VB = valor da benfeitoria;

FC = fator de comercialização.

Consoante estabelece o Capítulo 8.2.4.2 da NBR 14.653-2, a aplicação do método evolutivo exige que:

- o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

RU Y B A T A L H A D E C A M A R G O
E N G E N H E I R O C I V I L

No caso de avaliação de edificações situadas na região metropolitana de São Paulo e na Grande São Paulo, será aplicado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis – IBAPE/SP, que considera o valor de venda das mesmas, portanto já embutido o fator de comercialização”.

A respeito, o Capítulo 1.4 do referido estudo explica o seguinte:

“Os unitários obtidos correspondem aos valores de venda, não admitido, por consequência, qualquer acréscimo quer a título de vantagem da coisa feita, como a pretexto de fator de comercialização, por já estarem estes componentes neles contidos. ”

2.4 - Para o imóvel em questão o Método Comparativo mostra-se adequado em razão da disponibilidade de informações de mercado, bem como pela existência de estudos específicos que determinam: **i)** os unitários para diversos tipos de construções e; **ii)** os fatores de obsolescência e depreciação que afetam as edificações de modo geral.

O tratamento de dados de mercado, no caso da pesquisa de valores de terreno, será efetuado através da aplicação de fatores em consonância com o disposto no Capítulo 8.2.1.4.1 da NBR 14.653-2 da ABNT, conjuntamente com os coeficientes específicos atribuídos à região metropolitana de São Paulo na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP-2005.

3 - AVALIAÇÃO

Não foi permitida a entrada do signatário no imóvel por diversas vezes para a vistoria, tendo sido vistoriado o Residencial Moradas do Bom Viver Saúde, composto por unidades residências semelhantes a avalianda.

Diante do exposto, a avaliação será desenvolvida com base nas constatações “in loco”.

3.1 – Critério avaliatório desenvolvido para obtenção do valor de mercado dos imóveis residenciais

Conforme explanado no Capítulo 2 – **INSTRUÇÕES NORMATIVAS**, o **Método Comparativo** mostra-se adequado para a determinação do valor de mercado do imóvel em questão em razão da disponibilidade de dados de mercado na região para confecção da pesquisa de valores de terreno, bem como pela existência de estudos específicos que determinam os unitários para diversos tipos de construções e os fatores de obsolescência e depreciação que afetam as edificações de modo geral.

3.1.1 – Cálculo do valor do terreno

a) Método e Critério de Tratamento

Serão empregados os preconizados na Norma Brasileira ABNT – NBR 14.653-2, complementados pelos fatores regionais contidos na “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” IBAPE/SP – 2005.



RU Y B A T A L H A D E C A M A R G O
E N G E N H E I R O C I V I L

Para tratamento dos dados comparativos, a ABNT NBR 14.653-2, em seu capítulo 8.2.1.4.1, preconiza que podem ser utilizados os seguintes critérios:

- por fatores, fundamentados nos termos do contido no Capítulo 8.2.1.4.2 e;
- científico, que considera evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

No caso em estudo, considerando a quantidade de dados levantados, o grau de fundamentação, a correta identificação dos dados e, pelo fato dos mesmos estarem posicionados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, será desenvolvido o tratamento dos resultados por fatores, a seguir elencados (Capítulo 10 das Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2005):

- fator de oferta (elasticidade de preços): será aplicado o fator de 0,9, correspondente a um desconto de 10% sobre o preço original pedido.

No caso de paradigmas constituídos por terreno e construções, o fator 0,90 será aplicado sobre o valor global da oferta, conforme recomendado no Capítulo VI.10 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (anexo 1).



RU Y B A T A L H A D E C A M A R G O
E N G E N H E I R O C I V I L

- fatores de forma: serão aplicados os fatores normativos recomendados a saber:

• de testada e de profundidade: considerando o imóvel enquadrado na 2ª Zona do Grupo I (Residencial Horizontal de Padrão Médio), os fatores referenciais de ajuste são:

P_{mi} = profundidade mínima = 25,00 m;

P_{ma} = profundidade máxima = 40,00 m;

F_r = frente de referência = 10,00 m;

f = expoente do fator frente = 0,25;

p = expoente do fator profundidade = 0,50.

• de frentes múltiplas: diante do enquadramento retro do imóvel, o estudo em questão estabelece que o referido fator equivale a $f_e = 1,000$.

• fatores complementares: quando necessários, serão aplicados os fatores ditos complementares, a saber: relativos à topografia e consistência do terreno devido a presença ou não de água.

b) Aplicação dos fatores

A utilização de fatores no tratamento dos dados será procedida na forma de somatório, com atendimento das recomendações contidas no Capítulo 10.6 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2005.

4 – VISTORIA

4.1 – Dados da região

O imóvel está localizado na Rua Giovanni Carnovali nº 92, Saúde, Capital, onde está implantado o Condomínio Moradas do Bom Viver.

O recorte adiante ilustra a posição do imóvel na região.



O local é servido por todos os melhoramentos urbanos essenciais, inclusive dispondo de farto transporte coletivo que circula ao longo das principais vias da região, dentre elas as Avenidas do Cursino e Padre Arlindo Vieira.

RUY BATALHA DE CAMARGO
ENGENHEIRO CIVIL

A ocupação dominante da região é a mista, caracterizada pelas residências de padrão simples/médio. A atividade comercial de apoio à micro-região é definida pelas lojas de artigos variados, bares, padarias, postos de gasolina, supermercados, imobiliárias e pequenos escritórios de profissionais liberais.

Diante da “Norma para Avaliação de Imóveis – IBAPE/SP - 2005, a região classifica-se na 2ª zona – Grupo I, definida pelos seguintes parâmetros econômicos:

- P_{Mi} = profundidade mínima = 25,00 m;

- P_{Ma} = profundidade máxima = 40,00 m;

- F_r = frente de referência = 10,00 m.

De acordo com a Lei Municipal nº 13.885/04, que define o parcelamento, uso e ocupação do solo, o imóvel enquadra-se na zona ZM – Zona Mista.

4.2 - Dados do imóvel avaliando

Trata-se de um imóvel residencial constituído por terreno e edificação assobradada, integrante do Condomínio Residencial Moradas do Bom Viver Saúde, que serão adiante descritos:



4.2.1 – do terreno

Área real privativa construída de 80,00 m², mais a área real privativa de quintal e garagem de 39,52 m², totalizando a área real privativa de 119,52 m², e mais uma área real comum de 38,223 m², perfazendo a área real de 157,743 m², sendo 81,592 m² de área coberta aprovada e 76,151 m² de área descoberta, cabendo-lhe ainda, um terreno de utilização exclusiva de 63,38 m², mais uma área ideal sobre o terreno comum de 41,188 m² totalizando uma área ideal de 104,568 m² ou 0.5766%, que corresponde a sua participação sobre o todo do terreno condominial.

Informações extraídas da matrícula nº 153.924 do 14º CRI, às fls. 10.

4.2.2 - da construção

Sobre o terreno retro descrito existe uma construção residencial, assim descrita:

- **características gerais:** trata-se de edificação geminada tipo casa de padrão simples, executada em alvenaria, com fachadas revestidas e pintadas à latex, cobertura em telhas, recuo frontal para entrada do pavimento inferior.

- **dependências:** 3 dormitórios, sendo 1 suíte, sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço, quintal e espaço na frente para guarda de 2 veículos;

RUY BATALHA DE CAMARGO
ENGENHEIRO CIVIL

- **padrão construtivo:** de acordo com os parâmetros estabelecidos no estudo “Edificações – Valores de Venda IBAPE-SP”, as características físicas e funcionais do imóvel permitem a sua classificação no item 1.2.4 - Casa Padrão Simples, cujo unitário resulta da expressão: $V_u = 1,056 \times R_8N$;

O fator 1,056, indicado na equação, está ajustado para a condição do unitário básico “ R_8N ”, que substituiu o anterior “ H_82QN ”.

- **condição geral de conservação:** a edificação encontra-se em estado regular de conservação, enquadrando-se na referência “e” do item V.9 do referido estudo.

- **idade da edificação:** 17 anos, considerando a sua arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos, consoante item V.6 do mencionado estudo.

- **área construída geral:** 119,52 m², consoante dados da matrícula.

As fotografias em anexo 1 detalham as características do imóvel e da região onde se situa.

4.3 - **Avaliação**

Os 5 elementos pesquisados no mercado imobiliário são integrantes do Condomínio Residencial Moradas do Bom Viver Saúde, portanto efetivamente comparáveis com o imóvel avaliando.



RU Y BATALHA DE CAMARGO
ENGENHEIRO CIVIL

4.3.1 – Relação dos paradigmas e cálculo do unitário

ELEMENTO 01

ENDEREÇO: Rua Giovanni Carnovalli, 92

DATA DO EVENTO: 02/2.018

FONTE: imóvelweb.com.br – cód: 583 (oferta)

INFORMANTE: Reis Imóveis ABC – fone: 3421-7720

PREÇO: \$ 500.000,00, à vista

CONSTRUÇÃO: Casa, com 3 dormitórios e 2 vagas.

VALOR TRATADO = \$ 500.000,00 x 0,9

$$Vu_{01} = R\$ 450.000,00/m^2$$

ELEMENTO 02

ENDEREÇO: Rua Giovanni Carnovalli, 92

DATA DO EVENTO: 02/2.018

FONTE: imóvelweb.com.br – cód: 2890 (oferta)

INFORMANTE: ICASAA – fone: 5061-8939

PREÇO: \$ 550.000,00, à vista

CONSTRUÇÃO: Casa, com 3 dormitórios e 2 vagas.

VALOR TRATADO = \$ 550.000,00 x 0,9

$$Vu_{02} = R\$ 495.000,00/m^2$$

RUY BATALHA DE CAMARGO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO 03

ENDEREÇO: Rua Giovanni Carnovalli, 92

DATA DO EVENTO: 02/2.018

FONTE: imóvelweb.com.br – cód: SPV45 (oferta)

INFORMANTE: Um Imóveis – fone: 3421-7720

PREÇO: \$ 500.000,00, à vista

CONSTRUÇÃO: Casa com 3 dormitórios e 2 vagas.

VALOR TRATADO = \$ 500.000,00 x 0,9

$$Vu_{03} = R\$ 450.000,00/m^2$$

ELEMENTO 04

ENDEREÇO: Rua Giovanni Carnovalli, 92

DATA DO EVENTO: 02/2.018

FONTE: vivareal.com.br – cód: CC01822 (oferta)

INFORMANTE: Sonia – fone: (15) 3414-1900

PREÇO: \$ 583.000,00, à vista

CONSTRUÇÃO: Casa com 4 dormitórios e 2 vagas..

VALOR TRATADO = \$ 583.000,00 x 0,9

$$Vu_{04} = R\$ 524.700,00/m^2$$

RU Y B A T A L H A D E C A M A R G O
E N G E N H E I R O C I V I L

ELEMENTO 05

ENDEREÇO: Rua Giovanni Carnovalli, 92

DATA DO EVENTO: 02/2.018

FONTE: imóvelweb.com.br – cód: 48 (oferta)

INFORMANTE: Solange Oliveira – fone: 94790-9554

PREÇO: \$ 550.000,00, à vista

CONSTRUÇÃO: Casa, com 3 dormitórios e 2 vagas.

VALOR TRATADO = \$ 550.000,00 x 0,9

$$Vu_{05} = R\$ 495.000,00/m^2$$

RU Y B A T A L H A D E C A M A R G O
E N G E N H E I R O C I V I L

**RESUMO DA ANÁLISE
DOS RESULTADOS**

ELEMENTO 01	R\$ 450.000,00/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 495.000,00/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 450.000,00/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 524.700,00/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 495.000,00/m ²

SOMA = R\$ 2.414.700,00

MÉDIA = R\$ 2.414.700,00/5 R\$ 482.940,00/m²

VERIFICAÇÃO DOS DISCREPANTES

LIMITE SUPERIOR : R\$ 482.940,00 x 1,30 = R\$ 627.822,00

LIMITE INFERIOR : R\$ 482.940,00 x 0,70 = R\$ 338.058,00

Inexistindo elementos discrepantes, a média final coincide com a retro calculada, ou seja:

$V_u = \underline{\text{R\$ 482.940,00/m}^2}$, válido para fevereiro de 2.018, referente ao valor unitário médio de casa geminada no Residencial Moradas do Bom Viver Saúde.

4.3.2 - Determinação do valor do imóvel

Resulta da seguinte equação:.

$$V_i = V_u \times U$$

onde:

V_i = valor do imóvel

V_u = unitário de pesquisa = R\$ 482.940,00/m², conforme cálculos desenvolvidos no item anterior;

U = unidade = 1 casa

Substituindo, vem:

$V_t = \text{R\$ } 482.940,00/\text{m}^2 \times 1 \text{ unid.}$

$V_t = \underline{\text{R\$ } 482.940,00}$, ou em números comerciais:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL <u>R\$ 483.000,00</u> - local: Rua Giovanni Carnovali nº 92 – Casa 161 (Fevereiro/2018)
--

(quatrocentos e oitenta e três mil reais).

5- VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor retro obtido refere-se à venda do imóvel no livre mercado e corresponde, consoante Capítulo 3.1 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2005, a “*quantia mais provável pela qual se*

RU Y BATALHA DE CAMARGO
ENGENHEIRO CIVIL

negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes”.

Todavia, considerando o objetivo da perícia, este valor deve ser adequado para a condição de venda compulsória, imediata, típica dos leilões, conforme comentado no Capítulo 1 deste.

A apuração deste valor para venda compulsória é função do índice de liquidez do mercado na atualidade, informação passível de ser obtida no site do SECOVI/SP (www.secovi.com.br).

Esta pesquisa para a cidade de São Paulo indica uma porcentagem média de vendas sobre as ofertas de 7,17% para o período de janeiro de 2.017 a novembro de 2.017, ou seja, de um universo de 100 imóveis ofertados foram efetivamente comercializados 7,17 imóveis por mês, em média.

Sendo assim, para o mercado absorver um lote de 100 imóveis levaria: $100/7,17 = 13,94$ meses.

Considerando que as taxas financeiras de aplicação (conservadora) de títulos públicos oscilam à razão de 7,00% ao ano, a taxa média mensal para obtenção do valor presente passa a ser de:

$$\text{Taxa média mensal} = Y^7 = 1,07 \Rightarrow 1,0070 \text{ ou } 0,58\% \text{ ao mês.}$$

RUY BATALHA DE CAMARGO
ENGENHEIRO CIVIL

Portanto, o valor para venda compulsória, ou liquidação forçada do imóvel, resulta da equação:

$$VL = \frac{VI}{(1,00 + 0,0058)^{13,94}} = \frac{VI}{1,0839} =$$

$$VL = \frac{VI}{(1,00 + 0,0090)^{13,94}} = \frac{R\$ 483.000,00}{1,0839} =$$

VL = R\$ 445.613,06, ou em números comerciais:

VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDADAÇÃO FORÇADA R\$ 445.600,00 - local: Rua Giovanni Carnovali nº 92 – Casa 161 (Fevereiro/2018)

(quatrocentos e quarenta e cinco mil e seiscentos reais).

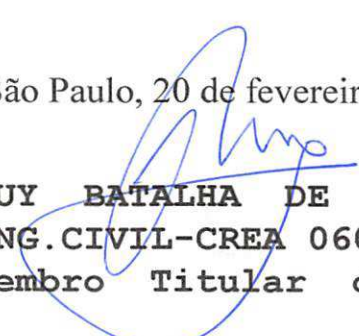
6 – ENCERRAMENTO

O presente laudo está digitado em 20 (vinte) folhas, no anverso, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Seguem:

- Anexo 1: Fotografias dos imóveis;
- Anexo 2: Demonstrativo de honorários.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2018.


RUY BATALHA DE CAMARGO
ENG.CIVIL-CREA 0600305605
Membro Titular do IBAPE

RUY BATALHA DE CAMARGO
ENGENHEIRO CIVIL



Vista da Rua Giovanni Carnovali,
onde se posiciona o Residencial
Moradas do Bom Viver Saúde.



Vista da Rua Giovanni Carnovali,
onde se posiciona o Residencial
Moradas do Bom Viver Saúde.



Aspecto da portaria avançada e da
entrada de veículos.



Aspecto da portaria avançada e da
entrada de veículos.

4

RU Y BATALHA DE CAMARGO
ENGENHEIRO CIVIL



Vista das ruas internas do
Residencial Moradas do Bom Viver
Saúde.



Vista das ruas internas do
Residencial Moradas do Bom Viver
Saúde.



Outra vista das ruas internas do
Residencial Moradas do Bom Viver
Saúde.



Outra vista das ruas internas do
Residencial Moradas do Bom Viver
Saúde.

(Handwritten signature)

RUY BATALHA DE CAMARGO
ENGENHEIRO CIVIL



Vista do salão de festa.



Aspecto da churrasqueira.



Vista da piscina.



Aspectos da casas geminadas.

(Handwritten signature)

RU Y BATALHA DE CAMARGO
E N G E N H E I R O C I V I L



Vista do playground.



Vista da quadra poliesportiva.

2

DEMONSTRATIVO DE HONORÁRIOS

1 – De acordo com o Regulamento de Honorários em anexo, o custo básico da hora trabalhada é de R\$ 400,00 (Art. 9º).

2 – As atividades técnicas compreendem:

a – exame dos documentos acostados aos autos; locomoção, vistoria do condomínio e do imóvel, retorno: 3,00h x R\$ 400,00/hs.....	R\$ 1.200,00
b – procedimento para obtenção de pesquisa de dados, tratamento dos elementos, elaboração do laudo, revisão e apresentação: 4,5h x R\$ 400,00/hs.....	R\$ 1.800,00
c – despesas de locomoção (veículo próprio, cópias, etc)	R\$ 200,00
TOTAL	R\$ 3.200,00

(três mil e duzentos reais).

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 11/04/2017

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). 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\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais)**.

Parágrafo Primeiro - Nas avaliações de bens típicos a remuneração mínima será definida de acordo com o grau de fundamentação contratado ou especificado, conforme tabela abaixo, ainda que este objetivo não seja atingido no final do trabalho, pelas condições próprias do mercado:

REMUNERAÇÃO MÍNIMA SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação	Tempo mínimo	Remuneração mínima
Grau I	11 horas	R\$ 4.400,00
Grau II	17 horas	R\$ 6.800,00
Grau III	22 horas	R\$ 8.800,00

Parágrafo Segundo - 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\$ 400,00 (quatrocentos 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 de vistoria de vizinhança (“ad perpetuum rei memoriam”) e de vistoria de recebimento, entrega e conclusão de obras, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas da tabela abaixo:

HONORÁRIOS PARA VISTORIAS “DE VIZINHANÇA” E “DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL”

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

Obs.:

- Os honorários para imóveis com características físicas adversas não foram contemplados na tabela.
- Os honorários para as edificações multifamiliares ou escritórios contemplam apenas as vistorias nas áreas comuns, subsolos, e garagens, e não as áreas totais de construção.
- Laudos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30% por especialidade ou consideradas as horas específicas de cada especialidade.
- Imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
- Tabela válida para edificações com até 30 anos de idade.
- A cada 5 anos de idade superior à 30 anos acrescer 10% no valor até o limite de 50%.
- Remuneração mínima por contratação seguirá o valor definido no Art. 6º, independentemente da quantidade de imóveis vistoriados.

Parágrafo Quarto - 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, 11 de Abril de 2017

Eng.º Civil Eduardo Rottmann
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

1 DESPESAS		
1.1 Tarifas e serviços	R\$	1.600,00
1.2 Mão de obra administrativa com enc. sociais	R\$	12.136,00
1.3 Despesas de escritório	R\$	5.565,08
1.4 Transporte	R\$	4.300,00
1.5 Depreciação do ativo imobilizado	R\$	471,12
1.6 Custos financeiros	R\$	442,50
1.7 Reposição de IR e ISS sobre despesas	R\$	11.803,37
Subtotal	R\$	36.318,07
2 REMUNERAÇÃO		
2.1 Remuneração mensal	R\$	19.000,00
2.2 Benefícios (Férias, 13º, 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 BÁSICA		
3.1 Parcela relativa as despesas (item 1/160h)	R\$/h	226,99
3.2 Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,06
3.3 Valor da hora técnica calculada	R\$/h	400,05

valor aprovado - hora técnica básica

R\$ / h	400,00
---------	---------------

Por decisão da Assembleia o valor foi fixado em **R\$ 400,00** por hora