

Ma

LAUDO PERICIAL

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO N.º 0033421-33.2004.8.26.0004

AÇÃO: EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA

REQUERENTE: BANCO BRADESCO S/A

REQUERIDOS: MARCO ANTÔNIO THOMAZI

PERITO: ENG.º. RODOLFO CESAR MATO AMORIM

X

Proprietário: Marco Antônio Thomazi

Localização: Rua José Carlos de Resende, n.º 199 (antiga Rua dezesseis, casa n.º 28), Conjunto Residencial Vista Verde, Município de São Paulo, Estado de São Paulo

Data: 29 de julho de 2011

DESENVOLVIMENTO

- I - Resumo de Valores
- II - Introdução
- III - Objetivo
- IV - Critérios e Normas
- V - Metodologia Adotada
- VI - Vistoria
- VII - Avaliação
- VIII - Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento

Anexos:

- 1) Planilha de Cálculo, Pesquisa de Valores e Homogeneização
- 2) Mapa de Localização
- 3) Fotografias do Imóvel

I - Resumo de Valor

Valor total do imóvel para julho de 2011:

R\$ 220.000,00

Duzentos e vinte mil reais

II - Introdução

O presente relatório tem por finalidade a avaliação de um imóvel composto de terreno e edificação situado à Rua José Carlos de Resende, n.º 199 (antiga Rua dezesseis, casa n.º 28), Conjunto Residencial Vista Verde, São Paulo Capital.

A avaliação se fez necessária para apurar o valor de mercado do imóvel já que, segundo alegado pelo Requerente, o Réu deixou de efetuar os pagamentos das prestações do financiamento contratado para sua aquisição.

III - Objetivo

O objetivo do presente laudo é a "DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO" do imóvel em questão, de acordo com o levantamento físico e pesquisa realizada.

IV - Critérios e Normas

Os critérios gerais empregados em Avaliações Judiciais e na Engenharia de Avaliações baseiam-se na Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA), nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - A.B.N.T. e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - I.B.A.P.E.

Esta análise foi conduzida pelas diretrizes da Norma da A.B.N.T. número NBR 14653 - Avaliação de Bens, parte 1 - Procedimentos Gerais e parte 2 - Imóveis Urbanos.

A avaliação enquadra-se no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III das normas vigentes.

V - Metodologia Adotada

Tendo em vista a natureza do imóvel em estudo, entendemos que a melhor metodologia para sua avaliação seja o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por m². Esta pesquisa será homogeneizada, visando corrigir fatores tais como, diferentes grandezas de áreas, localização, padrões construtivos, estados de conservação, idades, entre outros. Com o valor unitário médio, determinamos o VALOR JUSTO DE MERCADO do imóvel avaliando, cuja definição é a seguinte.

"O preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos."

Cabe ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e metodologias usuais da engenharia de avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações não possam ser efetivadas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Para a determinação da depreciação técnica, adotaremos o critério de Ross-Heidecke, o qual relaciona a idade das edificações e seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica em campo determinou o estado de conservação de cada construção, conforme os seguintes padrões:

Código e Estado de Conservação	Código e Estado de Conservação	Código e Estado de Conservação
a) Novo	d) Entre regular e reparos simples	g) Reparos importantes
b) Entre novo e regular	e) Reparos simples	h) Entre reparos importantes e s/ valor
c) Regular	f) Entre reparos simples e importantes	i) Sem valor

VI - Vistoria

A tentativa de vistoria ao imóvel foi realizada em 22 de julho de 2011, conforme agendado às fls. 113 dos Autos, seguindo o determinado no Art.º 431-A do CPC.

Pelos Autos, fls. 116, verificamos que o Réu tomou ciência da diligência pelo sua Advogada.

No dia e hora pré-agendados, fomos ao local porém ninguém nos atendeu.

por tratar-se de um Conjunto Residencial construído pela mesma empresa e onde se encontram cerca de uma centena de imóveis similares ao em estudo, foi possível visitar um sobrado vizinho para constataremos a tipologia dos imóveis e sua distribuição interna.

Pelo que foi possível verificar do imóvel desde a rua, entendemos que seu padrão construtivo é médio e sua conservação boa. Estes foram os parâmetros utilizados para nosso trabalho.

VI.1 - Zoneamento do imóvel

ZM1 Zona Mista de Baixa Densidade

VI.2 - Situação e características gerais

O Conjunto Residencial Vista Verde encontra-se no Distrito de Pirituba, zona noroeste do Município de São Paulo.

Foi criado por volta dos anos 80 com o projeto de criar casas populares de 2 e 3 dormitórios. O projeto original previa seu fechamento, com controle de acesso por portarias. Isto não foi permitido pela Prefeitura de São Paulo, devido a reclamações de proprietários de imóveis na região.

Na fase inicial o residencial tinha suas ruas denominadas por números. Somente a partir de 2002 os logradouros passaram a receber nomes de personalidades.

Os principais bairros limitrofes são: Jardim Santa Mônica, Vila Cachoeira, Jardim Vista Linda e Jardim Monte Alegre.

No que tange a ocupação, o bairro caracteriza-se principalmente como residencial horizontal, contudo apresenta alguns prédios de apartamentos.

Nas proximidades do residencial, encontramos supermercados, padarias, postos de gasolina, escola, correios e comércio local.

O imóvel avaliando tem frente para a Rua José Carlos de Resende (no anexo n.º 2 mostramos o mapa da região com as principais vias e acessos locais), na quadra completada pela Rua Ricardo Abed.

A citada via é asfaltada, possui guias e sarjetas. É dotada de: iluminação pública, redes de água, esgoto, luz, telefonia e TV a cabo.

VI.3 - Documentação

O imóvel encontra-se registrado no 16.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a Matrícula 80.094. Na Prefeitura de São Paulo, está inscrito como contribuinte n.º 124.164.0045-1.

VI.4 - Descrição do terreno

O terreno avaliando tem formato retangular e possui topografia plana. Segundo a Matrícula e o IPTU, o terreno encerra uma área total de 71,00 m², sendo sua frente e fundos de 3,55 metros, profundidade de ambos os lados de 20,00 metros.

VI.5 - Descrição da edificação

Cabe mencionar que a matrícula do imóvel não apresenta a área construída, sendo a mesma estimada através dos imóveis similares encontrados na região, erguidos pela mesma construtora e a constante no IPTU.

Para fins da presente avaliação foi adotada a área construída de 85,0 m².

Trata-se de uma residência assobradada composta por térreo e pavimento superior.

Referente a divisões internas, a residência conta com garagem para 01 (um) veículo, sala, cozinha, lavanderia e quintal no térreo. O pavimento superior possui 02 (dois) dormitórios, um banheiro e um terraço sobre a laje da garagem frontal.

Quanto a características construtivas, o imóvel foi erigido em estrutura de concreto armado com fechamento vertical em alvenaria com reboco e cobertura de telhas cerâmicas sobre treliça de madeira. O forro é uma laje de concreto armado.

Outros acabamentos estimados estão relacionados no quadro a seguir.

Pavimento	Ambiente	Paredes	Piso	Portas	Caixilhos
Térreo	Sala	Pintura	Cerâmico	Madeira	Ferro
Térreo	Cozinha	Azulejo	Cerâmico	Madeira	Ferro
Térreo	Lavanderia	Pintura	Cerâmico	Ferro	
Térreo	Garagem	Pintura	Cerâmico	Ferro	
Superior	Dormitórios	Pintura	Cerâmico	Madeira	Alumínio
Superior	Banheiro	Azulejo	Cerâmico	Madeira	Alumínio

As instalações elétricas e hidráulicas supõem-se estar em funcionamento, já que a residência encontra-se habitada e em aparente bom estado.

VII - Avaliação

VII.1 - Análise da pesquisa

Para a determinação do valor do imóvel, realizamos pesquisa de mercado na região. Os imóveis em oferta ou vendas efetivadas recentemente, pesquisadas na mesma região ou em locais de mesma situação geo-sócio-econômica, encontram-se descritos e analisados no anexo nº 1. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

a) **Redução de oferta:** será feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. O fator oferta adotado é de 10%, conforme Normas do IBAPE e da CAJUFA.

b) **Tratamento por fatores:** ajustes dos valores devido a diferenças no padrão construtivo, idade e conservação entre os elementos comparativos e o avaliando.

- A influência do padrão construtivo é levada em conta através da relação entre o índice do padrão do comparativo e o índice do padrão do avaliando. Estes índices referem-se ao estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo, publicado pelo IBAPE.

$$\text{Fator Padrão} = (\text{Índice Padrão Comparativo} / \text{Índice Padrão Avaliando})$$

- A influência da conservação e idade será calculada pela relação entre os fatores calculados pela metodologia de Ross- Heidecke para comparativo e avaliando.

$$\text{Fator Estado} = (\text{Fator do Comparativo} / \text{Fator do Avaliando})$$

Após analisados os elementos comparativos, o valor unitário para a avaliação do imóvel resultou em R\$ 2.587,25 por metro quadrado construído.

VII.2 - Mercado Imobiliário

Segundo as informações coletadas, o mercado imobiliário no bairro está bastante ativo.

Os imóveis da região, em sua maioria, permitem financiamento com utilização do FGTS, o que facilita sua negociação.

Estimamos de 03 a 04 meses o tempo para a venda do imóvel pela sua exposição ao mercado via imobiliárias.

VII.3 - Valor do imóvel (V_i)

O imóvel tem seu valor dado pela multiplicação do valor médio unitário de pesquisa pela área construída avaliada, considerando-se fatores corretivos, conforme a expressão:

$$V_i = S \times qmf$$

Onde:

V_i = Valor do Imóvel

S = Área Construída = 85,00 m²

qmf = Valor Unitário = R\$ 2.587,25 / m²

$$V_i = 85,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.587,25 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 219.916,25$$

Em números comerciais:

R\$ 220.000,00

=====

VIII – Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento

Considerou-se, como premissa para efeito desta avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, penhores, gravames, usufrutos, passivos ambientais ou outros ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.

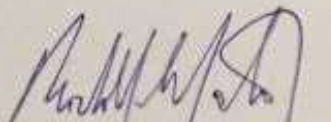
Para fins de cálculo, foi utilizada a área de construção estimada por imóveis similares e a área encontrada no IPTU.

Esclarecemos ainda que não possuímos qualquer vínculo com Autor ou Réu da Ação, não tendo nenhum interesse atual ou futuro na propriedade ou bem avaliado nesta análise.

A remuneração deste Jurisperito não foi condicionada à conclusão de valor contida neste Laudo.

Vai o presente laudo impresso em 08 folhas de um só lado, todas timbradas sendo esta última datada e assinada, além dos anexos n.ºs 1, 2 e 3, ficando à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 29 de julho de 2011



Rodolfo Cesar Mato Amorim
Engenheiro civil e de produção mecânico
CREA N.º 0685084457
Associado ao I.B.A.P.E. - SP

112

ANEXO N.º 1

PLANILHA DE CÁLCULO, PESQUISA DE VALORES
E HOMOGENEIZAÇÃO

X

ORDEM	LOCAL	FOTOGRAFIA	DADOS COMPLEMENTARES		PREÇO	FONTE DE INFORMAÇÃO		
			DESCRIÇÃO	ÁREA PRIVATIVA		OPERANTE	INFORMANTE	REFERÊNCIA
1	R. Des. Ueno de Souza Alves, 30		Sala para 2 ambientes, cozinha, 2 dormitórios, banheiro, área de serviço, 22 anos, 1 vaga	85,00	R\$ 220.000,00	Hjor Imóveis	web site	3736
2	Residencial Vista Verde		Sala para 2 ambientes, cozinha, 2 dormitórios, banheiro, área de serviço, edícula, 22 anos, 1 vaga	90,00	R\$ 220.000,00	Hjor Imóveis	web site	3294
3	R. Ricardo Abel, 208		Sala para 2 ambientes, cozinha, 2 dormitórios, banheiro, área de serviço, edícula, 22 anos, 1 vaga	90,00	R\$ 190.000,00	Mata Imóveis	Mato	3621-3550
4	R. José Carlos de Almeida, 260		Sala para 2 ambientes, sala, cozinha, 2 dormitórios (1 suíte), banheiro, varanda, área de serviço, 22 anos, 1 vaga	120,00	R\$ 320.000,00	Proprietário	Sr. Joaquim	7774-9502
5	Residencial Vista Verde		Sala para 2 ambientes, cozinha, 2 dormitórios, banheiro, área de serviço, edícula, 22 anos, 1 vaga	90,00	R\$ 190.000,00	Hjor a Imóveis	web site	5536
6	R. Des. Joaquim B. Neto, 32		Sala para 2 ambientes, cozinha, 2 dormitórios, banheiro, área de serviço, 22 anos, 1 vaga	85,00	R\$ 190.000,00	Hjor a Imóveis	web site	5480
7	R. Des. Joaquim B. Neto, 96		Sala para 2 ambientes, cozinha, 2 dormitórios, banheiro, área de serviço, 22 anos, 1 vaga	85,00	R\$ 225.000,00	Hjor a Imóveis	web site	5553
8	Residencial Vista Verde		Sala para 2 ambientes, cozinha, 2 dormitórios, banheiro, área de serviço, 22 anos, 1 vaga	85,00	R\$ 225.000,00	Hjor a Imóveis	web site	5518
9	Residencial Vista Verde		Sala para 2 ambientes, cozinha, 2 dormitórios, banheiro, área de serviço, terraço, edícula, 22 anos, 1 vaga	90,00	R\$ 240.000,00	Hjor a Imóveis	web site	5522

179

ORDEN	LOCAL	FOTOGRAFIA	DADOS COMPLEMENTARES		PREÇO	FONTE DE INFORMAÇÃO		
			DESCRIÇÃO	ÁREA PRIVATIVA		OFERTANTE	INFORMANTE	REFERÊNCIA
10	Residencial Vista Verde		Sala para 2 ambientes, cozinha, 2 dormitórios, banheiro, área de serviço, 22 anos, 1 vaga	85,00	R\$ 220.000,00	Ferreira Imóveis	website	5365
11	Residencial Vista Verde		Sala para 2 ambientes, cozinha, 2 dormitórios, banheiro, área de serviço, 22 anos, 1 vaga	90,00	R\$ 255.000,00	Ferreira Imóveis	website	2228
12	Residencial Vista Verde		Sala para 2 ambientes, cozinha, 2 dormitórios, banheiro, área de serviço, 22 anos, 1 vaga	85,00	R\$ 200.000,00	Alvará Imóveis	website	5000824
13	Residencial Vista Verde		Sala para 2 ambientes, cozinha, 2 dormitórios, banheiro, área de serviço, 22 anos, 1 vaga	85,00	R\$ 290.000,00	Alvará Imóveis	website	5000852
14	Residencial Vista Verde		Sala para 2 ambientes, cozinha, 2 dormitórios, banheiro, área de serviço, 22 anos, 1 vaga	85,00	R\$ 220.000,00	Alvará Imóveis	website	5001048
15	Residencial Vista Verde		Sala para 2 ambientes, cozinha, 2 dormitórios, banheiro, área de serviço, 22 anos, 1 vaga	85,00	R\$ 225.000,00	Alvará Imóveis	website	5001181
16	Residencial Vista Verde		Sala para 2 ambientes, cozinha, 2 dormitórios, banheiro, área de serviço, 22 anos, 1 vaga	83,00	R\$ 230.000,00	Medeiros Imóveis	website	5 2005
17	Residencial Vista Verde		Sala para 2 ambientes, cozinha, 2 dormitórios, banheiro, área de serviço, 22 anos, 1 vaga	85,00	R\$ 230.000,00	Medeiros Imóveis	website	5 2201

13



132

ANEXO N.º 3

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL

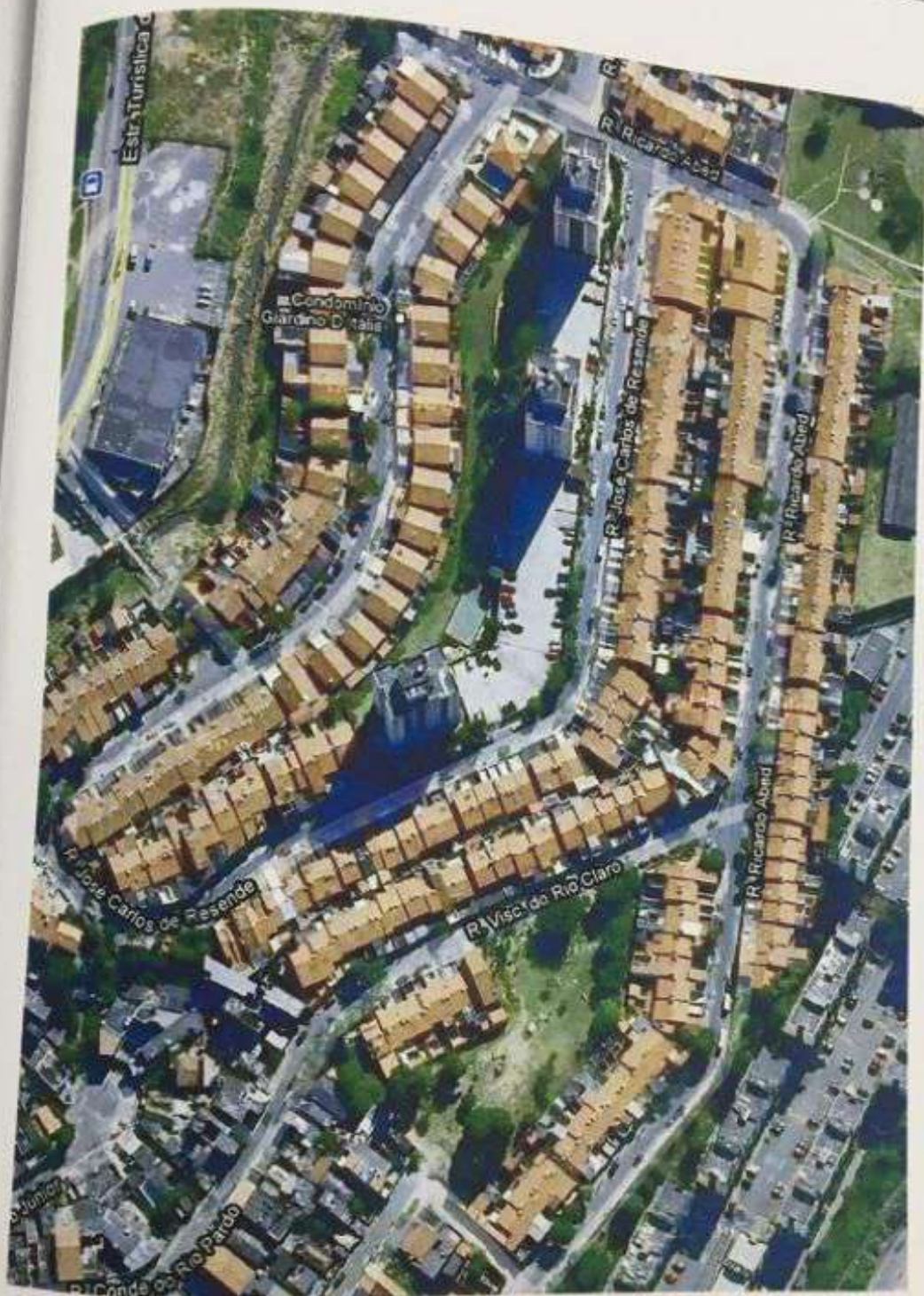
A

132



Fachada do imóvel

[Handwritten signature]



Vista aérea de parte do Conjunto Vista Verde
Os telhados demonstram a semelhança dos imóveis do Conjunto.

X

1352

JUNTADA

Em. 03 de 04 de 2011
junto aos autos 1352

Regina C.P. Jesus
Escrevente Técnico Judiciário
Matrícula 28.782-2

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3.ª VARA CÍVEL,
FORO REGIONAL IV - LAPA, COMARCA DE SÃO PAULO

PROCESSO N.º 0033421-33.2004.8.26.0004

ORDEM N.º 4117/2004

EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA

1367
solu o - Manifestação - x
do dis - honorários definitivos
TJ
S 29.07.11.
Z

Rodolfo Cesar Mato Amorim, infra-assinado, engenheiro civil, perito judicial mui honrosamente nomeado por Vossa Excelência nos autos da ação supra, requerida pelo BANCO BRADESCO S/A contra MARCO ANTÔNIO THOMAZI, vem mui respeitosamente à Vossa presença, para solicitar o arbitramento de honorários definitivos após a conclusão e entrega do laudo pericial.

FUNDAMENTAÇÃO

Critério adotado: fixação de honorários em função do tempo gasto, segundo Regulamento de Honorários do IBAPE-SP (em anexo).

Valor da hora técnica - Regulamento do IBAPE = R\$ 210,00 (Art.9º, Cap. II)

As despesas deverão ser adicionadas e referem-se à manutenção de escritório, equipamentos como máquina fotográfica, computador, telefone, impressora e custos diversos (papel, combustível, estacionamento, etc.).

Atividade	Horas	R\$/h	R\$
Retirada, estudo e entrega dos Autos	1,5	210,00	315,00
Vistoria	2,0	210,00	420,00
Pesquisas para método comparativo	3,0	210,00	630,00
Cálculos para método comparativo	3,0	210,00	630,00
Elaboração de relatório	3,0	210,00	630,00
Subtotal	12,5		2625,00
			2625,00
		Despesas	75,00
		Total	2.700,00

Total dos honorários e despesas R\$ 2.700,00. Honorários provisórios depositados R\$ 1.500,00. Diferença de R\$ 1.200,00. 1372

Concluindo, solicito a Vossa Excelência que os honorários sejam fixados em R\$ 2.700,00 sendo o depósito complementar de **R\$ 1.200,00** (mil e duzentos reais).

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

São Paulo, 29 de junho de 2011


Eng.º Rodolfo Cesar Mato Amorim

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado na Assembleia Geral Ordinária de 13/04/2010.

Capítulo I NORMAS GERAIS

Art.1º - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para harmonizar as relações entre profissionais e clientes em matéria de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, destacando-se a conduta vedada na alínea B do parágrafo III do artigo 10º do Código de Ética Profissional da Engenharia, da Arquitetura, da Agronomia, da Geologia, da Geografia e da Meteorologia, reproduzido a seguir: "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis";

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

c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis a Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Art.2º - Recomenda-se a observância deste Regulamento de Honorários nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados.

Art.3º - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. No caso de contrato verbal, o profissional deve tentar obter a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

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

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

Art.5º - Os valores constantes 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.

Art.6º - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais).

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

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

Capítulo II FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO GASTO

Art. 8º - De um modo geral, todos os trabalhos de engenharia de avaliações e de perícias poderão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho.

Art. 9º - A remuneração será calculada com base em um custo de **R\$ 210,00** (duzentos e dez reais) por hora, compreendendo todo o tempo efetivamente despendido para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo despendidos para as refeições e repouso.

Parágrafo Primeiro - Nos trabalhos que a complexidade do serviço, justifique envolver conhecimentos técnicos especializados, estes serão remunerados nas mesmas bases mencionadas neste artigo, com acréscimo de até 50% (cinquenta por cento). O acréscimo estabelecido será previamente avençado entre o profissional e o cliente, estendendo-se como conhecimentos técnicos especializados, aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.

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

Capítulo III FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO VALOR

Art. 10º - Para uma padronização dos honorários nas avaliações de bens com grau de fundamentação II, previsto na ABNT NBR 14653, e de acordo com as condições econômicas do solicitante, mesmo que consideradas indiretamente, os honorários poderão ser calculados conforme a fórmula abaixo, ou os dados da Tabela 1 do Art. 16º:

$$H = 210,00 \times \{10,45 + [(A - 105.000,00)/10.000]^{0,75}\}, \text{ sendo:}$$

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 intervalo 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 notória complexidade dos serviços prestados para o pleno atendimento fixação de seus honorários e a intimação do cliente, deverá o profissional requerer ao juízo a 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.

Art.14º - Os honorários resultantes da aplicação de quaisquer dos critérios especificados neste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

- a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).
- b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 25% (vinte e cinco por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.
- c) Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.
- d) Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.
- e) Pode-se, ainda, a critério do profissional, aplicar percentuais de redução, na hipótese de repetição, ou seja, de trabalhos realizados em vários bens idênticos, ou assemelhados, que integram um acervo maior, onde seja possível o aproveitamento de pesquisa de mercado, dentre outros elementos que compõem o escopo do trabalho a ser contratado.

Art.15º - Todas as dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) serão dirimidas por consulta escrita, encaminhada via correio, dirigidas ao IBAPE/SP.

Art.16º - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisto pelas Assembléias Gerais do IBAPE/SP nos meses de abril de cada ano, podendo ser alterado sempre que as circunstâncias e a conjuntura econômica nacional assim o exigirem.

TABELA 01

Avaliação	Fórmula
A	H
105.000,00	2.200,00
150.000,00	2.850,00
200.000,00	3.300,00
250.000,00	3.750,00
300.000,00	4.150,00
350.000,00	4.500,00
400.000,00	4.850,00
450.000,00	5.200,00
500.000,00	5.500,00
550.000,00	5.800,00
600.000,00	6.100,00
700.000,00	6.700,00
800.000,00	7.250,00
900.000,00	7.800,00
1.000.000,00	8.300,00
1.500.000,00	10.700,00
2.000.000,00	12.900,00
3.000.000,00	18.900,00
4.000.000,00	20.600,00
5.000.000,00	24.000,00
10.000.000,00	39.250,00
15.000.000,00	52.550,00

TABELA 02

Valor Locativo Percentual		
de	até	%
	3.000,00	100
3.001,00	4.500,00	95
4.501,00	6.000,00	90
6.001,00	7.500,00	85
7.501,00	9.000,00	80
9.001,00	10.500,00	75
10.501,00	12.000,00	70
12.001,00	13.000,00	65
13.001,00	15.500,00	60
15.501,00	25.000,00	55
25.001,00	30.000,00	50
acima de 30.001,00	Justificar percentual conforme complexidade do trabalho	

FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO IMÓVEL PARA VISTORIAS "AD PERPETUAM REI MEMORIAM" e "RECEBIMENTO DO IMÓVEL"**TABELA 3**

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

obs:

1. Honorários mínimos expressos em horas técnicas
2. Os honorários para os imóveis com características físicas adversas não foram contemplados na tabela.
3. Os honorários para as edificações multifamiliares ou escritórios contemplam apenas as vistas nas áreas comuns.
4. Laudos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30%.
5. Imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
6. Tabela válida para edificações até 30 anos de idade.
7. A cada 5 anos de idade superior à 30 anos acrescer 10% no valor até o limite de 50%.
8. Os valores não incluem os custos com testes, ensaios, cópias documentais e registros cartorários.
9. Deverão ser consideradas e mantidas as cláusulas cabíveis do Regulamento de Honorários do IBAPE/SP.
10. Remuneração mínima por contratação será de R\$ 2.200,00, independente da quantidade dos imóveis vistoriados.

Art. 17º - Este Regulamento de Honorários Profissionais entra em vigor na data de sua aprovação e será registrado no CREA-SP.

São Paulo, 13 de abril de 2010.

Arqtª Ana Maria de Blazzi Dias de Oliveira
Presidente IBAPE/SP