

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande.

Processo Digital nº: 1005757-94.2014.8.26.0477/01

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença -

Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Edifício Turmalina

Executado: Elvira da Conceição Costa

VALTER ISHIDA, engenheiro civil, CREA n.º 0600 12.2405-SP, perito judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, tendo procedido às diligências e estudos necessários vem, mui respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

I - PRELIMINARES

Este trabalho pericial tem por escopo a determinação do valor de mercado atual do imóvel localizado na Rua Kikusaburo Tanaka nº 336, apartamento nº 101, do Edifício Turmalina, Cidade Ocian, Praia Grande, matrícula nº 70.272 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande.

II - VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi efetuada no dia 24 de setembro de 2019 e as pesquisas dos imóveis que serviriam de comparativo para esta avaliação, colhidas nesta mesma data.

II.1 – SITUAÇÃO

O imóvel situa-se na Rua Kikusaburo Tanaka, na quadra completada pela Rua Oceânica Amabile, Av. Pres Kennedy e Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas.

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação, passeio, guia e sarjetas, redes de água e esgoto, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, telefone, coleta de lixo e transportes públicos (ônibus).

Apresenta características com predomínio de edifício de apartamentos e casas térreas destinadas à habitação de classe média, e comércio de média densidade.

Junto à quadra onde situa-se o imóvel avaliando passa a Av. Dr. Ricardo de Almeida Vinhas e a AV. Presidente Kennedy, vias comerciais com tráfego intenso, e a Rodovia dos Imigrantes que interliga Praia Grande à Capital.

II.2 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO TURMALINA DO APARTAMENTO nº 101- AVALIANDO

Trata-se de um prédio com 3 (três) pavimentos, com 12 apartamentos/andar.

A idade aparente do edifício é de 38 (trinta e oito) anos e o estado geral de conservação é bom, como se pode notar no Relatório Fotográfico (Anexo II).

II.3 – CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 101 - AVALIANDO

II.3.1 – DEPENDÊNCIAS

Trata-se de um apartamento tipo kitinete localizado no andar térreo do Edifício Turmalina.

É constituído de sala/dormitório, cozinha e banheiro.

O pé-direito é de 2,70 m.

II.3.2 – ÁREA ÚTIL

Área útil	:	18,7000 m ²
área comum	:	4,1612 m ²
área total	:	22,8612 m ²

$$Ac = \text{Área útil} = 18,7000 \text{ m}^2.$$

II.3.3 – IDADE

A idade do prédio e conseqüentemente do apartamento avaliando é de 38 anos e está em bom estado de conservação.

$$I = \text{Idade} = 38 \text{ anos}$$

II.3.4 – PADRÃO DE ACABAMENTO

- a – Pisos : de lajota cerâmica (em mau estado de conservação) em todas as dependências.
- b – Paredes: massa corrida e látex nas áreas secas, azulejos decorados nas área molhadas.
- c – Esquadrias: de aluminio em todas as janelas e portas de madeira compensada.
- d – Instalações: elétricas e hidráulicas embutidas. Luminárias de padrão comercial
- e – Equipamentos : louça sanitária de padrão comercial, pia de inox. Tanque de lavar de louça.

Padrão construtivo: acabamento padrão comercial.

Estado de conservação: mau estado = 1

III - AVALIAÇÃO

III.1 – Normas Observadas

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculos preconizados pelas seguintes normas atualmente em vigor:

- NBR-14.653-1 – Normas Brasileiras - Avaliações de Bens – parte 1 – Procedimentos Gerais
- NBR-14.653-2 - Normas Brasileiras - Avaliações de Bens – parte 2 – Imóveis Urbanos
- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Os cálculos serão desenvolvidos para a data deste laudo: outubro de 2019.

III.2 – Metodologia

Em função das características do imóvel avaliando e mediante as pesquisas realizadas no mercado imobiliário da região, para a determinação do valor de mercado, foi adotado o Método Comparativo Direto, tanto para se fixar o custo unitário do terreno no local, como para se encontrar o preço real do imóvel.

Como o imóvel objeto da avaliação é um apartamento que faz parte de um edifício sob a forma de um condomínio, em que a rentabilidade do pavimento térreo não tem diferença significativa em relação aos superiores e ainda admitindo-se que a respectiva construção esteja ocupando adequadamente o terreno, será utilizado o Método de Avaliação de Unidades Padronizadas.

A aplicação desse critério tem por base as seguintes premissas:

- a) Fator preponderante é a área útil do apartamento (área privativa), os cálculos serão dirigidos pelo Método do Metro Quadrado Médio.
- b) O valor do apartamento é composto da cota do terreno e da cota de construção.
- c) Influem no valor do apartamento a sua localização (apenas no terreno) e ainda padrão construtivo e sua idade (sobre a construção).

III.3 – Procedimentos

Isto posto, adotou-se o seguinte roteiro para o desenvolvimento dos trabalhos:

III.3.1 – Determinação do preço unitário do apartamento avaliando.

Pesquisa e coleta de amostra no mercado imobiliário de apartamentos em oferta para venda ou já comercializados, cujos elementos após seleção e processados através de adequada homogeneização, conforme demonstrativos analíticos que se encontram no Anexo n.º II, conduziram ao seguinte valor unitário para o apartamento avaliando:

$$\text{Vua} = \text{R\$ } 2.898,81/\text{m}^2$$

III.3.2 – Esta avaliação alcançou o:

Grau I = Nível Fundamentação

Grau II = Nível Precisão

III.3.3 – Valor do Apartamento Avaliando

$$V_a = A_c \times V_{ua}$$

$$V_{ua} = \text{Valor unitário do apartamento} = \text{R\$ } 2.898,81/\text{m}^2$$

$$A_c = \text{área útil do apartamento} = 18,7000 \text{ m}^2$$

$$V_a = 18,7000 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.898,81/\text{m}^2 = \text{R\$ } 54.039,44 \text{ ou arredondando tem-se:}$$

O valor de mercado atual do imóvel localizado na Rua Kikusaburo Tanaka nº 336, apartamento nº 101, Edifício Turmalina, Cidade Ocian, Praia Grande, matrícula nº 70.272 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande é R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), referência outubro de 2019.

IV - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Das análises e consultas efetuadas, pode-se concluir que o mercado imobiliário da região em face de conjuntura econômica de viés de caráter recessivo, apresenta um clima de excesso de oferta em relação à demanda, com respeito a imóveis semelhantes ao avaliando.

V – ENCERRAMENTO

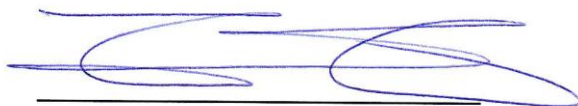
Contém o presente laudo 6 (seis) folhas estando todas rubricadas e esta última assinada.

Acompanham 2 (dois) anexos (I e II).

Anexo I – Cálculo do Valor Unitário

Anexo II – Relatório Fotográfico

Praia Grande, 2 de novembro de 2019.



VALTER ISHIDA

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

CREA n.º 0600 12.2405-SP

Membro Titular – IBAPE-SP n.º 996

Pós-graduado em Perícias e Avaliações de Engenharia

ANEXO I

DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO DO DO IMÓVEL AVALIANDO

I – Imóvel Avaliando: Caracterização

I.1 - LOCALIZAÇÃO

- Rua Kikusaburo Tanaka nº 336– apartamento nº 101
- Edifício Turmalina
- Cidade Ocian– Praia Grande - SP

I.2 - CARACTERÍSTICAS

Dependências: sala/dormitório, cozinha e banheiro

- Prédio com 3 pavimentos
 - Padrão: médio
 - Zona da Norma IBAPE – Z-4
 - Idade = Ia = 38 anos
 - Ca = estado de conservação = 1= mau estado
- $Ac = \text{área útil} = 18,7000 \text{ m}^2$

II – Resumo dos procedimentos para o desenvolvimento dos cálculos

II.1 - Cálculo do valor unitário médio de cada amostra de apartamento

$$Vuc = \frac{Pr}{Ac} = \frac{\text{Preço apartamento}}{\text{Área útil}}$$

II.2 - Como o Fator de Localização (If = índice fiscal) só influi no valor do terreno, enquanto o Padrão Construtivo e Estado de Conservação sobre a construção, é mister separar a influência de um e de outro no fator de transposição (Ftr) para efetuar a homogeneização, isto é para obter o :

- Pt = porcentagem de influência do terreno
- Pc = porcentagem de influência da construção

II.3 - Cálculo da quota parte do terreno = qt

$$qtn = \frac{\text{Valor Unitário Terreno}}{\text{Coef. De Aproveitamento}} = \frac{Vutn}{Can}$$

$Vutn = \text{Valor Unitário do Terreno – amostra “n”}$

$Can = \text{Coeficiente Aproveitamento do Terreno – amostra “n”}$

$$Vutn = Vuta \times \frac{Ifn}{Ifa}$$

$Vuta = \text{Valor Unitário do Terreno do Imóvel Avaliando}$

$Ifn = \text{Índice Fiscal do Terreno amostra “n”}$

$Ifa = \text{Índice Fiscal do Terreno Imóvel Avaliando}$

Portanto:

$$V_{utn} = V_{uta} \times \frac{I_{fn}}{I_{fa}}$$

$$q_{tn} = \frac{V_{utn}}{C_{an}}$$

II.4 - Cálculo da quota parte de construção (qc)

Pelo enquadramento advindo de tabelas de custos unitários de construção publicadas mensalmente (Revista – A Construção em São Paulo – Editora PINI – cópia no Anexo IV – Documentos), descontados do “Fator de Obsolescência” (Kd) e considerando ainda o “Fator Padrão Construtivo”, obtém-se “qc” (quota parte da construção) pela fórmula:

$$q_{cn} = V_{ucn} \times BDI \times K_{dn}$$

onde

V_{ucn} = Valor Unitário de Construção do apartamento amostra “n” da tabela “PINI” – cópia Anexo IV

BDI = Taxa adotada 30%

K_{dn} = fator de obsolescência = adotado o método do valor decrescente, conforme tabela do Anexo IV, que emprega a fórmula

$$K_{dn} = (1 - r)^n$$

n = Idade do Imóvel

r = Razão de obsolescência para apartamento = 2,5

II.5 - Cálculo do P_t e P_c

$$P_t = \frac{q_t}{(q_t + q_c)} = \text{em } \% \text{ (porcentagem)}$$

$$P_c = \frac{q_c}{(q_c + q_t)} = \text{em } \% \text{ (porcentagem)}$$

II.6 - Cálculo do F_{tr} = Fator de transposição para homogeneização pela fórmula:

$$F_{trn} = \frac{P_{tn} \times I_{fa}}{I_{fn}} + \frac{P_{cn} \times (V_{uca} \times K_{da})}{(V_{ucn} \times K_{dn})}$$

III – Homogeneização dos Valores Unitários Médios dos Apartamentos Amostras

AMOSTRA 1

Fonte: Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim

Fone: (13) 3495 9555

Localização:

- Rua Kikusaburo Tanaka nº 381 – apartamento nº 307
- Edifício Onix – Cidade Ocian – Praia Grande - SP

Características

- Sala/dormitório, cozinha e banheiro
- $Ac = 18,7000 \text{ m}^2$
- $P1 = R\$ 70.000,00$ (transação)
- $C1 = \text{conservação} = \text{bom estado} = 0,75$
- $Ff1 = 1$

Cálculo do Vuc1

$$Vuc1 = \frac{P1}{Ac1} \times Ff1 \times C1$$

$$Vuc1 = \frac{70.000,00}{18,7000} \times 1 \times 0,75$$

$$Vuc1 = R\$ 2.884,61 / \text{m}^2$$

AMOSTRA 2

Fonte: Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim

Fone: (13) 3473 4665

Localização:

- Rua Kikusaburo Tanaka nº 381 – apartamento nº 209
- Edifício Onix – Cidade Ocian – Praia Grande - SP

Características

- Sala/dormitório, cozinha e banheiro
- $Ac = 18,7000 \text{ m}^2$
- $P2 = R\$ 80.000,00$ (oferta)
- $C2 = \text{conservação} = \text{bom estado} = 0,75$
- $Ff2 = 0,9$

Cálculo do Vuc2

$$Vuc2 = \frac{P2}{Ac2} \times Ff2 \times C2$$

$$Vuc2 = \frac{80.000,00}{18,7000} \times 0,9 \times 0,75$$

$$Vuc2 = R\$ 2.967,03/ \text{ m}^2$$

AMOSTRA 3

Fonte: Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim

Fone: (13) 3473 4665

Localização:

- Rua Kikusaburo Tanaka nº 381 – apartamento nº 306
- Edifício Onix – Cidade Ocian – Praia Grande - SP

Características

- Sala/dormitório, cozinha e banheiro
- $Ac = 18,20 \text{ m}^2$
- $P3 = R\$ 75.000,00$ (oferta)
- $C3 = \text{conservação} = \text{bom estado} = 0,75$
- $Ff3 = 0,9$

Cálculo do Vuc3

$$Vuc3 = \frac{P3}{Ac3} \times Ff3 \times C3$$

$$Vuc3 = \frac{75.000,00}{18,20} \times 0,9 \times 0,75$$

$$Vuc3 = R\$ 2.781,59/ \text{ m}^2$$

AMOSTRA 4

Fonte: Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim

Fone: (13) 3473 4665

Localização:

- Rua Kikusaburo Tanaka nº 177 – apartamento nº 10
- Edifício S. Daniel – Cidade Ocian – Praia Grande - SP

Características

- Sala/dormitório, cozinha e banheiro
- $Ac = 19 \text{ m}^2$
- $P4 = R\$ 80.000,00$ (oferta)
- $C4 = \text{conservação} = \text{regular} = 1$
- $Ff4 = 0,9$

Cálculo do Vuc4

$$Vuc4 = \frac{P4}{Ac4} \times Ff4 \times C4$$

$$Vuc4 = \frac{80.000,00}{19} \times 0,9 \times 1$$

$$Vuc4 = R\$ 2.842,10 / \text{m}^2$$

AMOSTRA 5

Fonte: Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim

Fone: (13) 3473 4665

Localização:

- Rua Kikusaburo Tanaka nº 244 – apartamento nº 206
- Edifício S. Francisco – Cidade Ocian – Praia Grande - SP

Características

- Sala/dormitório, cozinha e banheiro
- $Ac = 19 \text{ m}^2$
- $P5 = R\$ 85.000,00$ (oferta)
- $C5 = \text{conservação} = \text{bom estado} = 0,75$
- $Ff5 = 0,9$

Cálculo do Vuc5

$$Vuc5 = \frac{P5}{Ac5} \times Ff5 \times C5$$

$$Vuc5 = \frac{85.000,00}{19} \times 0,9 \times 0,75$$

$$Vuc5 = R\$ 3.019,73 / m^2$$

IV – Cálculo do Valor Unitário do Apartamento Avaliando

- a) Tratamento dos Valores Unitários Homogeneizados das Amostras pelo Critério de Média saneada

Amostra	Valor Unitário Homogeneizado
n.º 1.....	2.884,61
n.º 2.....	2.967,03
n.º 3.....	2.781,59
n.º 4.....	2.842,10
<u>n.º 5.....</u>	<u>3.019,73</u>

Soma.....14.495,06

- b) 1ª média aritmética = R\$ 14.495,06/5 = R\$ 2.898,81

limite inferior = (-30%) = R\$ 2.022,87

limite superior = (+30%) = R\$ 3.756,75

- c) Como todos os valores estão dentro do intervalo

$Vuca = R\$ 2.898,81 / m^2$

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



Foto nº 01 – fachada do Edifício Turmalina, frente para Rua Kikusaburo Tanaka, do apartamento nº 101-avaliando,



Foto nº 02 – vista da Rua Kikusaburo Tanaka com vizinhança de apartamentos de padrão de classe média

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto nº 3- vista da Rua Kikusaburo Tanaka dotada de todos melhoramentos públicos usuais.

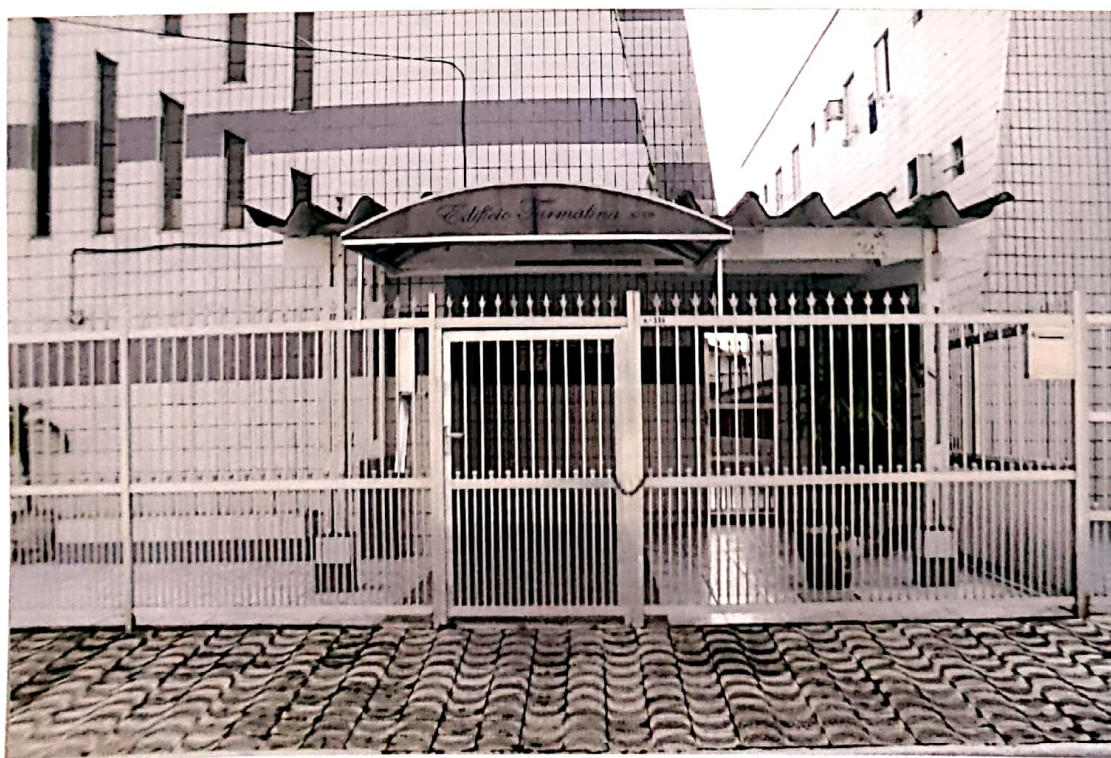


Foto nº 4 - detalhe do prédio Turmalina.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto nº 5 - detalhe do hall de entrada do Edifício



foto nº 6 –detalhe da fachada

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



Foto nº 7 – corredor lateral do prédio pavimentado de cerâmica



Foto nº 8 - detalhe da porte de entrada social do apartamento nº 101 avaliando

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br

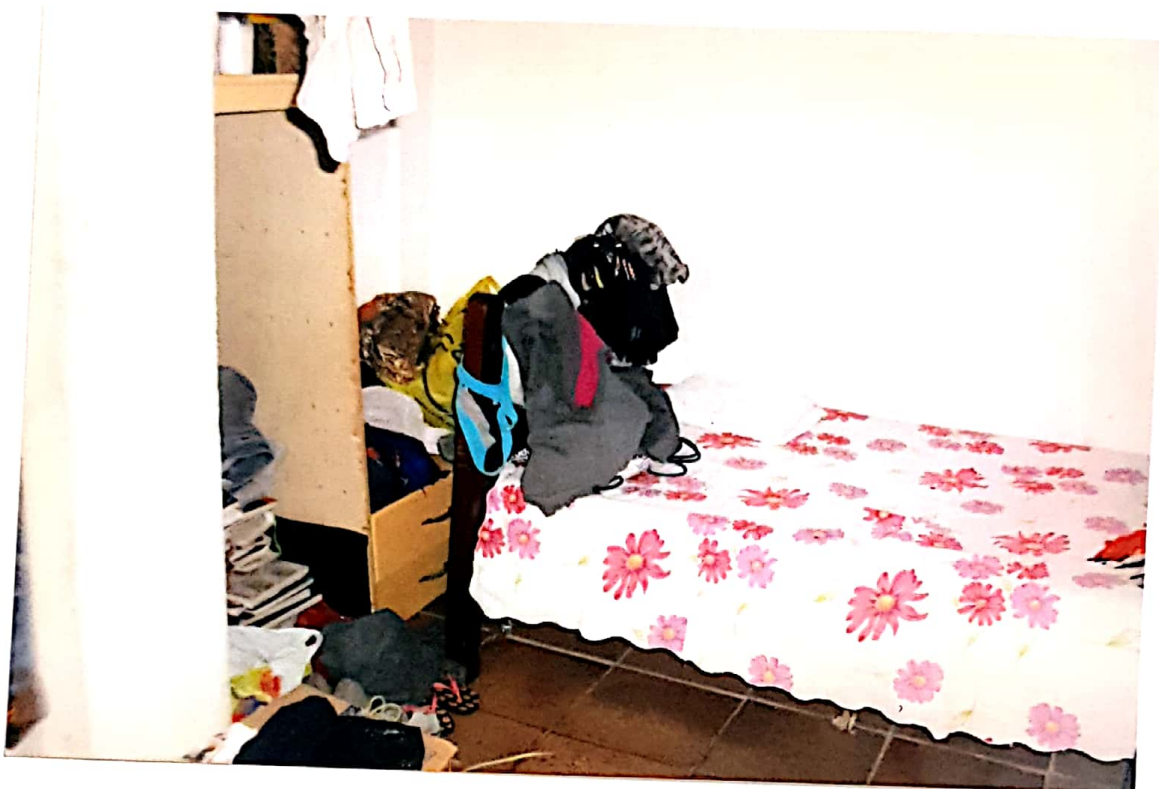


foto nº9 - interior da sala/dormitório do apto nº 101 avaliando, com piso de lajota cerâmica e paredes com massa corrida e látex



foto nº 10 – caixilho da janela de alumínio e veneziana de PVC e detalhe do reboco da parede deteriorado comprovando mau estado de conservação..

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto nº 11 outro trecho da parede da sala/dormitório indicando péssimo estado de conservação



Foto nº 12 – detalhe dos armários embutidos.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



Foto nº 13 – banheiro com piso de cerâmica, paredes de azulejos, e louça sanitária de padrão comercial.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto nº 14 - cozinha da kitinete com piso cerâmico e pia de tampo de inox.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da comarca de Praia Grande.

Processo Digital nº: 1016731-88.2017.8.26.0477

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Requerente: Condominio Residencial Galiza I

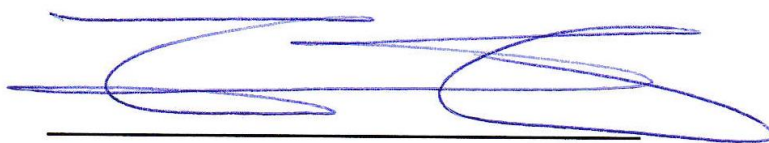
Requerido: Carlos Eduardo Neves

VALTER ISHIDA, engenheiro civil e de segurança do trabalho, registrado no CREA sob n.º 060.012.204-5, perito judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, tendo entregue seu laudo pericial vem, mui respeitosamente, solicitar a V. Excelência a liberação dos honorários provisórios depositados,

Nestes Termos

P. Deferimento

P. Grande, 3 de novembro de 2019.



VALTER ISHIDA

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

CREA n.º 0600 12.2405-SP

Membro Titular – IBAPE-SP n.º 996

Pós-graduado em Perícias e Avaliações de Engenharia

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1005757-94.2014.8.26.0477/01**Nome do beneficiário do levantamento: Valter Ishida****Advogado: Perito Judicial****OAB: CREA: 060.012.240-5****Nº da página do processo onde consta procuração: Nomeação Fls. 57****Tipo de levantamento:** () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 60**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 1.000,00****CPF ou CNPJ: 013.268.808-53****Tipo de levantamento:** () I - Comparecer ao banco;

(x) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

() III – Crédito em conta para outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:**Banco Itau****Agência: 5292 Conta Corrente: 02715-7****Observações:**

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da comarca de Praia Grande.

Processo Digital nº: 1005757-94.2014.8.26.0477/01

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Edifício Turmalina

Executado: Elvira da Conceição Costa

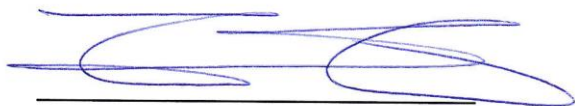
VALTER ISHIDA, engenheiro civil, CREA n.º 0600 12.2405-SP, perito judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, tendo concluído e entregue o seu Laudo Pericial de Avaliação e considerando que foram depositados R\$1.000,00 a título de honorários provisórios vem, mui respeitosamente, requerer a V. Exa. o arbitramento dos Honorários definitivos em R\$ 4.730,00 (quatro mil e setecentos e trinta reais), que é o mínimo da Tabela IBAPE/SP, anexa.

Se assim o decidir V. Exa., roga determinar o depósito do saldo dos honorários definitivos no valor de R\$ 3.730,00 (três mil, setecentos e trinta reais).

Nestes Termos

P. Deferimento

P. Grande, 3 de novembro de 2019.



VALTER ISHIDA

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

CREA n.º 0600 12.2405-SP

Membro Titular – IBAPE-SP n.º 996

Pós-graduado em Perícias e Avaliações de Engenharia

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.